MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 32/2002

Mark Anthony Ciangura

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-Appell tar-rikorrent a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi b' decizjoni tal-20 ta' Settembru, 2002, l-Onorabbli Bord tal-Appell dwar l-Ippjannar iddecieda l-kaz fl-ismijiet premessi billi cahad l-appell tar-rikorrent u kkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp mahrug mill-Kummissjoni fl-4 ta' Lulju, 2000;

Illi l-esponent hass ruhu aggravat b' din id-decizjoni u ghalhekk interpona umili appell minnha ghal quddiem il-Qorti tal-Appell kompetenti;

Illi l-aggravju tieghu huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

Il-Kummissjoni dwar il-Kontroll ghall-Izvilupp, u fuq lis-skorta tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-iZvilupp, l-Bord ta' l-Appell dwar I-Ippjannar, zbaljaw fid-dritt billi rabtu ruhhom kompletament mal-*policies* vigenti u b' hekk gabu fix-xejn id-diskrezzjoni li kienet fdata f'idejhom dwar hrug ta' premessi ghall-izvilupp. Dik id-diskrezzjoni kellha tigi esercitata b' mod ragonevoli w ekwu, u ghalkemm fir-rispett ta' *policies* applikabbili, minghajr ma wiehed jhalli li l-applikazzjoni ta' tali *policies* gabu fix-xejn diskrezzjoni affdata f'idejn l-Awtorita mill-ligi u li fis-sens ta' l-istess ligi ghanda tigi esercitata f'parametri ta' ragonevolezza. L-appellant huwa bidwi *'part-time'* u ghandu medda ta' art gmielha li huwa juza' ghall-agrikoltura. Ghal dan lis-skop huwa ghandu fil-pussess tieghu diversi attrezzi agrikoli li jinhtieg li jahzinhom meta jkollu bzonn kif ukoll ghandu bzonn fejn jahzen il-prodott tar-raba tieghu. Ghalhekk l--applikazzjoni tieghu kienet wahda mill-izjed ragonevoli u in linja ta' massima kienet wahda li kellha tigi konsidrata favorevolment. Dak li gab fix-xejn l-applikazzjoni tal-appellant kienet li wiehed jintrabat wisq strettament ma *policies* mfassla u b' hekk jonqos li jiehu in konsiderazzjoni l-fattispecie ta' kull kaz. Dan huwa zbaljat fil-ligi u wassal biex tigi michuda l-applikazzjoni tal-appellant meta fil-fatt

din kien imissha li tintlaqa. Ghalhekk l-esponent qieghed jinterponi l-presenti appell.

Ghaldaqstant l-esponent filwaqt li jaghmel riferenza ghall-provi kollha ga prodotti u jirriserva li jgib dawk il-provi kollha permessi mill-ligi, inkluza s-subizzjoni tal-appellati, jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Qorti joghgbu jirrevoka decizjoni tal-20 ta' Settembru, 2002, l-Onorabbli Bord tal-Appell dwar l-Ippjannar fil-kaz fl-ismijiet premessi u b' hekk jilqa’ l-appell tal-esponent u jordna l-hrug tal-permess relattiv.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti esebiti a fol 4 sa 25 tal-process;

Rat ir-risposta tal-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar a fol 27 tal-process:

Illi permezz ta' l-applikazzjoni sanatorja numru 1629/99 l-appellant applika *"to sanction store room for agricultural purposes";* f'sit fi "St. Peter", Tas-Salvatur, l/o Rabat. Din l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Marzu 1993, liema rifjut gie konfermat mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar b'decizjoni datata ghoxrin (20) ta' Settembru 2002.

2. Illi l-applikant Mark Anthony Ciangura interpona dan l-appell mid-decizjoni hawn fuq imsemmija tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

3. Illi preliminarjament jinghad li l-appell interpost mill-applikant huwa null *stante* li mhux qed isir skond l-Artikolu 15(2) tal-Att dwar l-Ippjanar ta' Izvilupp (Kap.356) li jghid hekk:

"Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell fil-Qorti ta' l-Appell (Kompetenza Inferjuri)".

Fil-fatt huwa principju risaput li meta jsir appell minn decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dan ghandu jsir minn punti

ta' ligi li jkunu gew dibattuti fit-trattazzjonijiet li jsiru quddiem il-Bord u li jkunu gew decizi mill-istess Bord.

Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza ***"Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(deciza fil-31 ta' Mejju 1996)*, fejn gie spjegat li:

"Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi ... ... Biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata".

Illi fil-kaz in ezami l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma ddecieda l-ebda punt ta' ligi izda sempliciment applika l-*policies* rilevanti skond il-Pjan ta' Struttura u l-*Policy & Design Guidance (Farmhouses and Agricultural Buildings)* ghall-kaz in ezami. Il-Bord applika dawn il-*policies*, li huma carissimi dwar strutturi agrikoli, u ghaldaqstant ma jhallu l-ebda forma ta' diskrezzjoni ghal min qed jiddeciedi.

Inoltre', huwa ben risaput li l-interpretazzjoni tal-ligijiet u regoli dwar l-ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell, li huwa kompost, *inter alia,* minn persuni teknici u esperti fil-qasam ta' l-ippjanar, u ghaldaqstant ghandu jkun dan il-Bord li jiddeciedi dwar materji teknici. Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord mhijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti ("**Dr Alfred Grech vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** – deciza 31 ta' Mejju 1996 – Appell Nru 93/94). Ghalhekk il-Bord ta' l-Appell ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzjoni u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l--interpretazzjoni w applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qeghda tissostiwixxi id-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Dan kien konfermat minn din l-

Onorabbli Qorti fis-sentenza **“Angelo Farrugia vs. Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar”** (Deciza fl-24 ta’ April 1996) fejn l-aggravju ta' l-appellant kien li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien interpreta b'mod skorrett il-Pjan ta' Struttura u naqas milli japplika certu dispozizzjoniiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati.

“Tali interpretazzjoni...hija esklussivament fil-mansjoni ta' l-esercizzju tal-poteri ta' l-organi ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment il-Bord ta' l-Appell u mhux din il-Qorti. Altrimenti, din il-Qorti tkun qieghda tissostitwixxi l-gudizzju taghha f'materja teknika li tispetta biss skond il-ligi lit-Tribunal Specjali mwaqqaf b'ligi biex jiddetermina materji ta' din ix-xorta".

Dan l-insenjament kien konfermat f'diversi sentenzi ohra fosthom **“Zaren Camilleri vs Awtorita' ta' l-Ippjanar”** (deciza **fit-28 ta’ Frar 1997 – Qorti ta’ l-Appell)** fejn il-Qorti qalet illi:

"Johrog car minn din id-dispozizzjoni (u cioe` l-artikolu 15 (2) ta’ l-Att dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvillup) li l-gurisdizzjoni li nghatat lil din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, tikkoncerna biss u esklussivament, kwistjonijiet dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord. Ghalhekk huwa eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt. U biex appell fuq punt ta' dritt ikun ammissibli, l-istess punt ta' dritt irid ikun deciz mill-Bond fid-decizjoni. Fi kliem iehor biex ikun hemm lok ghall-appell quddiem din il-Qorti ma jridx ikun hemm fid-decizjoni appellata semplici applikazzjoni ta' ligi ghall-fatti tal-kawza jew semplici enuncjazzjoni ta' xi ligi, izda invece irid ikun hemm kwistjoni ta' dritt li holqot vertenza jew diskussjoni u li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni li jkun ta".

L-istess insenjament kien kif ukoll f'sentenza ricenti u cioe' **“Delicata vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Decizjoni tal-31 ta' Mejju 2002 - Appell numru 165/97 - Qorti ta' l-Appell) fejn din l-Onorabbli Qorti sostniet illi l-appellant kien qed jirribadixxi kwazi testwalment in-nota ta' sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord u jippretendi li din il-Qorti

ta' l-Appell tiddeciedi dwar dawn il-punti teknici. F'din id-decizjoni l-Onorabbli Qorti qalet illi:

"Evidentement din il-Qorti m'ghandha l-ebda setgha u gurisdizzjoni li taghmel dan, billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti w interpretazzjonijiet ta' policies li ma jirrisolvux ruhhom f'punti ta' dritt. Kif diga' ntqal il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u certament hija m'ghandhiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt li ghalhekk ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti".

L-argumenti kollha tal-appellant huma bbazati fuq l-interpretazzjoni li inghatat lil *policies* dwar strutturi agrikoli f'zoni barra mill-izvilupp. L-appellant ipprova jdawwar l-argument tieghu fuq id-diskrezzjoni li jista' jkollha il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp fuq hrug ta' permessi. Izda, dak li ma qalx l-appellant hu li f'dan il-kaz, il-*policies* riferiti ghalihom hawn fuq, tant huma cari li ma jhallu l-ebda lok ghal interpetazzjoni u ghalhekk il-Kummissjoni ma setghetx tezercita id-diskrezzjoni taghha b'mod iehor hlief skond dawn il-*policies*.

Illi l-aggravju tal-apellant jirrigwarda biss punti ta' fatt u mhux ta' dritt. Fil-fatt, tant kemm l-appellant m'ghandux punt ta' ligi fuq x'hiex jappella illi pprova jittenta dan il-punt ta' diskrezzjoni li f'dan il-kaz ma japplikax. Anke li kieku il-Kummissjoni seta' kellha xi diskrezzjoni (li mhux il-kaz), xorta wahda l-appell huwa null *stante* li dan irid ikun minn punt ta' ligi deciz mill-Bord li m'huwiex il-kaz in ezami. Meta l-ligi hija cara kif inhi f'dawn il-kazijiet ta' strutturi agrikoli, il-kwistjoni ta' ragjonevolezza ma' tistax tapplika (irid jinghad illi l-Att I tal-1992 fl-Artikolu 13 fejn jirregola l-poteri u l-funzjonijiet tal-Kummissjoni dwar il-Kontroll tal-Izvilupp, ma jsemmi xejn fuq diskrezzjoni fuq hrug ta' permessi).

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, ghandu jinghad illi gie kkonstatat mill-Bord illi l-istruttura tal-appellant m'hijiex wahda ta' natura essenzjali ghall-

bzonnijiet ta' l-agrikoltura ghaliex l-appellant m'huwiex "*a full time registered farmer*". L-appellant ghaldaqstant ma jissodisfax il-kriterji msemmija fl-*Structure Plan Explanatory Memorandum* li jpoggi dawn iz-zewg kriterji sabiex strutturi simili jistghu jsiru. Dawn huma li l-appellant irid ikun (a) *full time farmer* mad-Dipartiment tal-Agrikoltura; u (b) jkollu registrati fil-biljett tar-raba' tal-istess Dipartiment 20 tumoli *dry agricultural land*.

F'dan il-kaz gie rilevat mill-istess Dipartiment tal-Agrikoltura illi l-appellant huwa registrat bhala *part-time farmer* u li huwa ghandu rregistrat f'ismu 12 il-tomna art li 9.4 tomniet minnhom huma *rock*. Ghaldaqstant l-apellant ma jissodisfa l-ebda kriterju minn hawn fuq.

Inoltre, il-*Policy & Design Guidance - Farmhouses and Agricultural Buildings* fl-Artikolu 1.10.1 jghid hekk:

"… … The Planning Authority will only allow rural rooms for the storage of farm implements or machinery in the case of farmers/breeders having a genuine need for such facilities. Rooms must be no more than 9 courses in height and up to 15 sqm in size. "

Anke' skond dawn il-*policies* l-appellant ma ssodisfax il-kriteji taghhom ghaliex il-kamra *de quo* hija kbira madwar 19 sqm u gholja 11 il-filata. Gie ritenut ukoll minn access li sar fuq il-post mill-Bord tal-Appell, illi l-appellant ma kienx qed jahzen affarijiet relatati mal-agrikoltura izda kien qed juzah bhala garaxx.

Ghalhekk, il-Bord tal-Appell gustament iddecieda billi jichad l-appell u jikkonferma d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata ghoxrin (20) ta' Settembru 2002 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti jogobgha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant Mark Anthony Ciangura, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-

Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-ghoxrin (20) ta' Settembru 2002, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 31 ta' Ottubru 2002 fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet "Mark Anthony Ciangura kontra Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali tas-seduti tas-17 ta' Frar 2003; tal-10 ta' Marzu 2003; u tas-17 ta' Marzu 2003 fejn id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-26 ta' Mejju 2003 ghas-sentenza.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. IL-VERTENZA ODJERNA

Illi l-appellant odjern kien ressaq applikazzjoni sanatorja *"to sanction store room for agricultural purposes",* f'sit f'"St. Peter", Tas-Sliema, l/o Rabat. Illi din l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fit-22 ta' Marzu 1993, liema rifjut gie konfermat mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar bid-decizjoni tieghu tal-20 ta' Settembru 2002.

Illi konsegwentement huwa nterpona l-appell odjern. Huwa bbazah fuq l-ilment illi l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar zbaljaw fid-dritt billi rabtu ruhhom kompletament mal-*policies* vigenti u m'ezercitawx b'mod ragonevoli w ekwu d-diskrezzjoni fdata lilhom u naqsu li jiehdu in konsiderazzjoni l-fattispecie tal-kaz.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar eccepiet in-nullita' tar-rikors ta' l-appell peress li ma sarx skond l-**artikolu 15(2) tal-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp** u kwindi hu bbazat biss fuq punti ta' fatt u mhux ta' dritt. Imbaghad, bla pregudizzju, eccepiet anki fil-mertu

illi rrizulta illi l-appellant ma jissodisfax il-kriterji msemmija fl-*Structure Plan Explanatory Memorandum* u lanqas l-Art.1.10.1 tal-*Policy & Design Guidance – Farmhouses & Agricultural Buildings*.

III. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi kif diga' inghad il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fir-risposta ta' l-appell taghhom qajmet il-punt illi l-appell hu null *stante* li mhux ibbazat fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord izda fuq fatti. Din l-eccezzjoni ssib il-bazi taghha fuq **is-subartikolu (2) ta' l-artikolu 15 tal-Att tal-1992** li jaqra hekk:-

"Id-decizjonijiet tal-Bord ghandhom ikunu finali. Ghandu jkun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell kostitwita skond l-artikolu 41(6) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili minn dawk id-decizjonijiet biss dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Appell minn decizjoni parzjali tal-Bord jista' jigi pprezentat biss flimkien ma' appell mid-decizjoni finali tal-Bord."

Illi din il-Qorti, kif diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet **"Jack Galea vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (App. Nru 213/99) deciza fid-19 ta' Novembru 2001 qalet illi:-

"Din id-disposizzjoni tal-ligi tistabbilixxi l-gurisdizzjoni limitatissima moghtija lil din il-Qorti biex tirrevedi decizjonijiet tal-Bord…ghall-kompletezza, din il-Qorti sejra tillimita ruhha biex tirriproduci silta mis-sentenza taghha moghtija fil-kawza taghha ***"Emanuel Mifsud vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"*** *fil-31 ta' Mejju 1996 fejn gie espressament ritenut li din il-Qorti:-*

Tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li ma hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. Ma hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata."

Illi f' **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (App.Nru 31A/96 – 30 ta' Mejju 1997) il-Qorti qalet:-

"Irid jinghad li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif konferita bis-sahha tas-subartikolu (2) tal-art.15 tal-imsemmi Att 1 ta' l-1992, hija wahda limitata hafna. Dan billi din il-Qorti, meta tisma' appelli mid-decizjonijiet tal-Bord ta' Appell, tissindika l-istess decizjonijiet unikament dwar punti ta' ligi li jkunu gew trattati u decizi fl-istess decizjoni."

Illi f' **"Joseph Attard vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) waqt li l-Qorti kienet qeghda tikkummenta fuq il-gurisdizzjoni taghha taht l-**Att Nru 1 tal-1992** tenniet illi:-

"Din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrevedi u tirrimedja ghal kwalunkwe mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn decizjoni tal-Bord. Invece, din il-Qorti tista', u ghandha tinterponi biss fil-kazijiet li jolqtu direttament xi punt ta' ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord. Evidentement l-aggravju li l-Bord naqas li jaghti d-debita konsiderazzjoni lil xi fatturi relevanti jew anke li l-Bord ha in konsiderazzjoni xi fatti rrilevanti, ma jikkostitwixxux punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk ma jaghtux lok ta' appell lil din il-Qorti taht il-ligi msemmija. Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu fid-diskrezzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindakabbli minn din l-Qorti f'appelli bhal dawn."

"Illi dan necessarjament jimplika li l-uzu w it-twettiq ta' din d-diskrezzjoni da parti tal-Bord hija ferm aktar oneruza milli kieku l-ligi provdiet ghall-possibilita' ta' sindakabbilita` fuq din il-materja. U billi huwa principju fondamentali tal-amministrazzjoni retta tal-gustizzja, li din mhux biss trid issir, izda trid tidher manifestament li qeghda ssir, isegwi li l-Bord ghandu jkun ferm geluz li jikkonsidra sewwa s-sottomissjonijiet kollha li jsirulu mill-partijiet u li jimmotiva sewwa d-decizjonijiet li jaghti anke fuq l-aspetti fattwali tal-kaz."

Illi fl-ewwel lok irid jinghad li meta din il-Qorti ezaminat il-process pendenti quddiem il-Bord, hija sabet li quddiem il-Bord ma tqajmu ebda punti ta' ligi u ma kien hemm l-ebda talba biex il-Bord jiddeciedi xi punti ta' dritt. Il-kwistjoni fundamentali kienet li l-Bord kellux japplika *policies* relevanti skond il-Pjan ta' Struttura u l-*Policy & Design Guidance (Farmhouses & Agricultural Buildings)* ghall-kaz in ezami li kienet applikazzjoni biex jigi regolarizzat *store room* li l-appellant sostna li kien ghal uzu agrikolu. Il-Bord applika l-*policies* dwar strutturi agrikoli u kkonferma r-rifjut. L-appellant fl-ebda punt ma jikkontesta li dawn il-*policies* ma kienux applikabbli.

Illi l-appellant sostna fir-rikors tieghu li fl-applikazzjoni tal-*policies* vigenti ghall-kaz tieghu l-Kummissjoni ghall-Kontroll dwar l-Izvilupp u l-Bord m'uzawx id-diskrezzjoni fdata f'idejhom b'mod ragonevoli w ekwu. Huwa qal li hu bidwi *part-time* u ghandu medda ta' art gmielha li juza' ghall-agrikoltura. B'hekk ghandu diversi attrezzi agrikoli li jinhtieg li jahzinhom; kif ukoll il-prodott tar-raba' tieghu. Ghalhekk it-talba tieghu kienet wahda ragonevoli izda dak li gab fix-xejn l-applikazzjoni tieghu kienet li wiehed jintrabat wisq strettament ma' *policies* imfassla u b'hekk jonqos li jiehu in konsiderazzjoni l-fattispecie tal-kaz.

Illi ghalhekk il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar wara li ra l-provi prodotti quddiemu, ghamel access u ra l-*policies* relevanti, wasal ghall-konkluzjoni tieghu. Din il-Qorti, kif komposta, m'ghandhiex il-gurisdizzjoni biex tissindaka l-mod ta' kif il-Bord apprezza l-provi quddiemu ghax kwistjoni bhal din tidhol perfettament fil-mansjonijiet tal-Bord.

Illi fit-tieni lok, jekk wiehed jezamina d-decizjoni appellata tal-Bord, partikolarment il-paragrafu konkludenti li jiddisponi li:-

"Dan l-appell jitratta dwar applikazzjoni biex jigi regolarizzat store room ghal uzu agrikolu f'sit f'Tas-Salvatur, limiti tar-Rabat, Malta. Il-Bord kellu l-opportunita' li jzomm access u jara l-istore li ga' sar. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp irrifjutat din l-applikazzjoni ghal

hames ragunijiet li ghandhom x'jaqsmu mal-fatt li s-sit jinsab f'rural conservation area, barra miz-zona permessa ghall-izvilupp, peress li s-sit in kwistjoni mhux necessarju ghall-fini ta' agrikoltura u peress li l-izvilupp mhux wiehed li jista' jsir f'rural conservation area;

L-appellant isostni li huwa ghandu bzonn il-kamra biex jahzen makkinarju li jiswa aktar minn Lm7,000 peress li huwa part-time farmer li ghandu registrat fuqu 12 il-tomna ta' art ghalkemm jahdem 20 tomna;

Waqt l-access il-Bord seta' jikkonferma li l-kamra in kwistjoni hija mimlija b'affarijiet li mhux ilkoll relatati ma' l-agrikoltura. Madankollu, sabiex jiddeciedi dan l-appell il-Bord irid jimxi mal-policies tal-Pjan ta' Struttura u ma' l-Explanatory Memorandum. Dawn ta' l-ahhar jipprovdu li barra miz-zona permessa ghall-izvilupp jista' jsir zvilupp li jkun relatat ma' uzu agrikolu bhal dak odjern imma suggett ghal certi kundizzjonijiet li l-appellant odjern ma jissodisfax registrat bhala (a) full-time farmer mad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura; u (b) jkollu registrati fil-biljett tar-raba' mahrug mill-istess Dipartiment ta' l-Agrikoltura 20 tumoli of dry agricultural land. F'dan il-kaz, l-appellant ma jissodisfa l-ebda wahda minn dawn iz-zewg kriterji peress li huwa registrat bhala part-time farmer u ghandu registrati fuqu 12-il tomna ta' art ghalkemm huwa jghid li qed jahdem 20. Izda l-Bord irid joqghod fuq il-biljett tar-raba' li jsemmi 12-il tomna u mhux 20. Apparti minn hekk, l-agricultural room ma tkunx trid teccedi 15 m² u lanqas ma tista' tkun aktar gholja minn 9 filati. Il-kamra in kwistjoni hija msaqqfa fuq 11-il filata b'opramorta u hija 19 m² kbira. B'hekk, il-kamra in kwistjoni lanqas inbniet skond ma tipprovdi l-policy;"

Illi mhux hekk biss il-Bord ukoll hareg id-distinzjoni li kienet tezisti bejn il-kaz odjern u kaz iehor billi spjegat li l-fattispecie tal-kazijiet kienu ferm differenti. Kwindi lanqas ma hi minnha l-allegazzjoni li l-Bord ma kkunsidrax il-fattispecie tal-kaz. Anzi jidher car mis-sentenza li l-kwistjoni giet ikkunsidrata sew taht il-*heading "Site History & Other Similar Applications Within the Area"* (vide pagni 15 sa 19 tas-sentenza).

Illi dan kollu jindika minghajr dubju li l-Bord ghamel apprezzament tal-fatti li rrizultawlu, inkluz fl-access u ma ddecieda l-ebda punt ta' ligi. Infatti jigi rilevat li fl-access irrizulta wkoll li l-kamra in kwistjoni kienet mimlija b'affarijet li ma kienux kollha relatati ma' l-agrikoltura. Inoltre' lanqas m'hu kontestat mill-appellant li huwa *part-time farmer* u li ghandu fuqu registrati biss 12-il tomna. Illi skond il-*policies* vigenti, kif spjegat mill-Bord fis-sentenza tieghu, dan ma jissodisfahomx anki jekk hu sostna li fil-fatt jahdem 20 tomna.

Illi din il-Qorti tinnota li l-istess sentenza tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kull ma ghamlet kienet biss li ezaminat il-fatti w abbazi tal-fatti quddiemha esposti, applikat il-*policies* vigenti, li *di piu`* bl-ebda mod ma huma qed jigu kontestati minn dan l-appell. Illi jidher ghalhekk li l-Bord ta d-decizjoni tieghu skond il-ligi tant li jidher li segwa dak provdut fl-**artikolu 15** u senjatament **artikolu 33 tal-Kap 356** li jipprovdi:-

"Biex l-Awtorita' tiddeciedi dwar l-applikazzjoni li ssirilha –

(a) ghandha tapplika dan li gej:

(i) il-pjanijiet ta' zvilupp, inkluz il-limitazzjonijiet dwar l-gholi kif murija fl-Iskemi dwar Provedimenti Temporanji jew fil-pjani lokali, sakemm din il-limitazzjoni ma tkunx tista' tinbidel billi tigi applikata policy ta' ppjanar li jkollha x'taqsam specifikatament ma' l-gholi massimu ta' bini li jigi permess f'sit, liema policy ghandha tiehu in konsiderazzjoni kemm is-site coverage kif ukoll il-volum ta' bini li jista' jkun permess f'sit;

(ii) il-policies ta' ppjanar.

Izda l-ghanijiet sussudjarji u l-policies ta' ppjanar m'ghandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiziti li jirrizultaw minn permess ta' zvilupp validu; u

(b) ghandha tqis:-

(i) kull haga ohra ta' sustanza, komprizi konsiderazzjonijiet estetici u sanitarji li l-awtorita' tista' tikkunsidra relevanti;

(ii) is-sottomissjonijiet li jsiru b'risposta ghall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' zvilupp.

(2) L-Awtorita' jkollha is-setgha li taghti jew li tirrifjuta permess ghall-izvilupp, u fl-ghoti ta' dak il-permess l-Awtorita' jkollha jedd timponi kull kondizzjoni li jidhrilha xierqa:-

Izda mar-rifjut jew mal-impozizzjoni ta' kundizzjonijiet partikolari, l-Awtorita' jew il-Kummissjoni, skond kif ikun il-kaz, ghandhom jaghtu ragunijiet specifici bazati fuq pjanijiet ta' zvilupp u policies ta' ppjanar ezistenti ghal dak ir-rifjut jew ghal xi kondizzjonijiet partikolari li jkunu gew imposti".

Illi l-Bord tal-Appell ta' L-Ippjanar huwa tenut li josserva dan kollu fl-ghoti tal-permessi quddiemu skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (12) tal-Kap 356.**

Illi ghalhekk il-Bord, fid-decizjoni appellata, illimita ruhu ghall-applikazzjoni tal-iskemi u *policies* vigenti u applikahom ghall-kaz partikolari. Tali nterpretazzjoni u applikazzjoni jispettaw, skond il-ligi, lill-Bord ta' l-Appell u din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindikahom jew tiddisturbahom, sakemm ma jkunx jidher car illi d-decizjoni hija manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni.

Illi konsegwentement it-tielet eccezzjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll dwar l-Izvilupp hemm lok li tintlaqa' billi l-appell intavolat quddiem din il-Qorti ma huwiex ammissibbli *ai termini* ta' l-**artikolu 15 (2)** ta' l-imsemmi Att.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-imsemmija tielet (3) eccezzjoni tal-appellati fir-risposta taghhom tal-31 t'Ottubru 2002, **tichad l-appell maghmul mill-appellanti** fir-rikors tal-appell tieghu datat 3 ta' Ottubru 2002 b'dan li tiddikjara li l-appell interpost mill-appellant huwa irritu u null u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar fl-ismijiet **"Mark Anthony Ciangura vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** datata 20 ta' Settembru 2002.

Bl-ispejjez jithallsu mill-appellant.

Moqrija.

--------------------------------TMIEM--------------------------------