MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2004

Appell Civili Numru. 1/2002/1

Coronato Portelli

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ Coronato Portelli datat 2 ta’ Jannar 2002 a fol. 2 fejn gie premess:-

Illi huwa applika quddiem l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar sabiex jinhariglu permess tal-bini fuq dar u garage illi effettivament diga’ nbnew u liema proprjeta’ ggib l-isem “Dar ix-Xtilpa”, Triq Xabbata, Sannat Ghawdex. Din l-applikazzjoni ggib ir-referenza PA 2010/97, u giet michuda mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar fl-4 ta’ Jannar 1999;

Minn dan ir-rifjut l-esponenti appella quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, bir-referenza PAB11/99TSC, u b'decizjoni tat-12 ta' Dicembru 1999, dak il-Bord ikkonferma r-rifjut u konsegwentement cahad l-applikazzjoni ntavolata mill-esponenti;

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat bid-decizjoni ta' dak il-Bord u minnha qieghed jinterponi umili appell quddiem din l-Onorabbli Qorti;

Illi l-fatti li wasslu ghal dan l-appell huma s-segwenti:

L-izvilupp meritu ta' dan l-appell jinsab fi Triq Xabbata, Sannat, li, almenu fil-parti fejn jinsab dan il-bini hija f'zona ta' zvilupp (*within scheme*). Pero', il-proprejta' tal-esponenti ghandha faccata ferm dejqa u ristretta fuq it-triq, tali illi ma jippermettix illi jkun hemm zvilupp dicenti. Ghalhekk l-esponenti kien kostrett illi jiddetreggija l-bini tieghu lura sakemm l-art tieghu titwessa bizzejjed illi tippermetti zvilupp accettabbli. Bena d-dar tieghu fuq sular wiehed proprju sabiex jevita illi jkun hemm xi impatt viziz u vizibbli u sabiex id-dar tieghu tinheba wara l-bini attigwu u vicin;

L-unika diffikolta' inholqot ghaliex b'daqshekk parti mill-bini tieghu gie sitwat aktar lura mit-triq mil-limitu ta' 25 metru, u b'hekk gie kunsidrat illi qieghed *outside scheme*;

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

Il-Bord ta' l-Appell cahad l-appell interpost mill-esponenti principarjament a bazi ta' erba' konsiderazzjonijiet:

a. Illi giet iffurmata speci ta' trejqa unilateralment u la hija approvata mit-*Temporary Provisions Scheme,* u lanqas ma saret *Planning Cotnrol application* ghal dan l-iskop. Konsegwenza ta' dan il-Bord argumenta wkoll illi l-izvilupp tal-esponenti ma ghandux faccata fuq it-triq;

b. Illi l-bini tal-esponenti jinsab aktar minn 25 metru il-gewwa mit-triq u ghalhekk jaqa' f'zona ODZ;

c. Illi konsegwentement ir-regoli illi ghandhom jigu applikati ghall-applikazzjoni tal-esponenti huma dawk li jiggvernaw sit li jinsab barra miz-zona ta’ zvilupp. Il-Bord infatti ddikjara illi huwa *‘m’ghandux is-setgha jestendi l-linja tal-bini peress illi dan jikkostitwixxi tibdil fit-Temporary Provisions Schemes kif approvati mill-Parlament u ghalhekk huwa biss il-Parlament li jista’ jaghmel dan’;*

d. Finalment il-Bord iddikjara illi l-approvazzjoni tal-applikazzjoni tal-esponenti tista’ b’xi mod tippregudika u tikkomprometti l-possibilita’ li tigi reveduta b’mod komprensiv it-*Temporary Provisions Scheme* ghal din iz-zona kif provdut skond SET 8 u BEN 4;

Bir-rispett kollu, dan kollu huwa skorrett u fallaci, u jammonta ghall-interpretazzjoni hazina tal-fatti u tal-ligi applikabbli ghal dawn il-fatti u jiggustifikaw l-appell odjern;

L-esponenti jsostni illi l-access illi huwa fforma ghad-dar tieghu ma huwiex ‘trejqa’, kif issejjah kemm mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar innifisha kif ukoll mill-Bord ta’ l-Appell. Ghall-kuntrarju din hija biss *drive-way* privata illi tista’ titiqies ukoll bhala *front garden* privat illi ghandu l-funzjoni iva illi jipprovdi mezz ta’ access mill-bini ghat-triq, izda illi certament ma jikkostitwixxix formazzjoni ta’ triq jew trejqa gdida. Infatti t-tifsir ta’ trejqa huwa access illi huwa miftuh ghall-pubbliku u illi minn fuqu l-pubbliku in generali jista’ jaccedi b’mod liberu minn lok ghal iehor. Fil-kaz odjern, l-assunzjoni illi l-pubbliku in generali akkwista xi drittijiet fuq il-proprjeta’ privata tal-esponenti huwa wahda totalment gratuwita u mhix sopportata mill-fatti. Issegwi ghalhekk illi dan il-*front garden* jew *drive in* ghandu jigi kunsidrat bhala parti ntegrali mill-izvilupp tal-esponenti u jittiehed in konsiderazzjoni sabiex jigi stabbilit jekk tali zvilupp jaqax f’zona ta’ zvilupp jew le;

Isegwi wkoll illi ma kienet mehtiega ebda *Planning Control application* sabiex jigi ffurmat dan il-*front garden,* kuntrarjament ghal dak illi irritjena l-Bord ta’ l-Appell. U hawnhekk illi nsibu l-ewwel interpretazzjoni zbaljata tal-ligi da parti tal-Bord fil-kaz in ezami. Huwa sottomess infatti

illi d-determinazzjoni tal-kwistjoni ta’ xi tip ta’ applikazzjoni ghandha ssir sabiex tirregola zvilupp in kwistjoni (cjoe’ jekk hux applikazzjoni ghall-permess tal-bini semplici, jew ghall-kuntrarju *Planning Control Application*) tammonta ghall-interpretazzjoni tal-ligi, u d-decizjoni mod jew iehor ta’ tali kwistjoni jirradika appell quddiem din l-Onorabbli Qorti;

Darba jigi stabbilit, imbaghad, illi din mhijiex triq, u l-applikazzjoni ghall-permess tal-bini ghandha tkun dik normali, isegwi wkoll illi, almenu fil-parti tas-sit illi jaqa’ f’distanza ta’ anqas minn 25 metru mit-triq, l-izvilupp tal-esponenti jinsab sitwat f’zona *within scheme,* u d-determinazzjoni tal-idoneita’ tas-sit ghall-izvilupp ma ghandhiex issir abbazi ta’ *policies* illi jiggvernaw siti sitwati barra minn tali zona, bensi minn *policies* illi jiggvernaw siti sitwati *entro* z-zona tal-izvilupp. In kwantu jirrigwarda l-parti mill-izvilupp li jinsab sitwat *oltre* l-fond massimu ta’ 25 mertu mit-triq, imbaghad, ghandhom jigu applikati l-*policies* u decizjonijiet illi jikkunsidraw il-kazi fejn sid ta’ sit sitwat parzjalment f’zona ta’ zvilupp u parzjalment barra tali zona jkun jixtieq jestendi l-bini tieghu l-barra miz-zona ta’ zvilupp. Fost dawn id-decizjonijiet, wiehed jista’ hawnhekk isemmi s-segwenti:

Respect, I have to quote the decision given by the Appeals Board in re:-

“Tony Camilleri vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp” (deciza fil-25 ta’ Ottubru 1993) u **“Ronald Agius vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (deciza fid-29 ta’ Ottubru 1993);

Interpretazzjoni hazina tal-ligi ohra pronunzjata mill-Bord ta’ l-Appell hija d-dikjarazzjoni illi bis-semplici approvazzjoni ta’ estensjoni ta’ bini l-barra miz-zona ta’ zvilupp, il-Bord ikun qieghed ibiddel it-*Temporary Provisions Scheme* u ikun qieghed japproprja ghalih innifsu poteri illi jispettaw biss lill-Parlament;

Huwa sottomess bir-rispett illi din hija dikjarazzjoni grossolana ghall-ahhar. In effetti l-Bord qieghed

hawnhekk jghid illi huwa ma jista' jaghti qatt permess ghal zvilupp il-barra miz-zona ta' Zvilupp ghaliex tibdil jista' jsir biss mill-Parlament. Issa minn imkien ma jirrizulta illi din kienet l-intenzjoni tal-legislatur. Infatti nsibu ezempji numerevoli fir-cirka ghaxar snin ta' hajja ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar fejn sia l-Bord ta' l-Ippjanar u sia l-Awtorita' tal-Ippjanar innifisha hargu permessi ghal zvilupp illi kien propost illi jsir, issanzjonaw zviluppi illi saru, il-barra miz-zona ta' zvilupp. Ir-ragunijiet illi jiggustifikaw tali hrug ta' permessi setghu kienu, u in effetti kienu nnumerevoli. *Del resto* anke' l-*Structure Plan Policies* infushom jikkunsidraw istanzi konkreti fejn zvilupp barra miz-zona ta' zvilupp jista' jkun permess;

L-esponenti jissottometti wkoll illi din l-interpretazzjoni hazina tal-ligi kienet in effetti determinanti sabiex twassal lill-Bord sabiex jichad l-applikazzjoni tieghu. Galadarba l-Bord hass ruhu daqstant marbut bl-ispustament preciz tal-linja ta' demarkazzjoni bejn iz-zona ta' zvilupp u z-zona barra mill-izvilupp illi kien mehtieg l-intervent attiv tal-Parlament ma kien hemm ebda possiblita' illi huwa kien sejjer jikkunsidra favorevolment l-applikazzjoni tal-esponenti. Diversa kienet tkun is-sitwazzjoni kieku, kif korrettement kellu jisr, il-Bord ikkonkluda illi l-approvazzjoni ta' tali applikazzjoni kienet taqa' fil-mansjoni u fid-diskrezzjoni permessa lilu mill-ligi;

Il-Bord ikompli jikkonferma din l-interpretazzjoni hazina tal-ligi illi fuqha huwa bbaza d-decizjoni tieghu meta jghid illi l-accettazzjoni ta' dan l-izvilupp jista' jikkomprometti l-possibilita' li tigi riveduta b'mod komprensiv it-*Temporary Provisions Scheme* ghal din iz-zona. Bazikament, il-bord ibbaza din id-dikjarazzjoni tieghu fuq il-premessi zbaljati illi l-*front garden* tal-esponenti jikkostitwixxi triq u illi l-approvazzjoni ta' din it-triq tehtieg *Planning Control application.* B'hekk biss jista' wiehed jasal ghall-konkluzzjoni illi l-approvazzjoni tal-applikazzjoni tal-esponenti tista' tikkomprometti revizjoni komprensiva tat-*Temporary Provisions Scheme;*

L-esponenti jissottometti illi l-procedura korretta, u l-interpretazzjoni korretta tal-ligi, illi ghandhom jiggvernaw l-ezami tal-applikazzjoni tieghu huma dawk Illi:

a. l-applikazzjoni tieghu titqies bhala wahda integrali illi tinkludi sia l-bini attwali kif ukoll il-*front garden* bejn il-bini u t-triq;

b. dik il-parti mill-izvilupp illi taqa' barra miz-zona tal-izvilupp (unikament ghaliex hija fi profondita' ta' aktar minn 25 metru mit-triq) tigi kunsidrata bhala estensjoni tal-izvilupp illi jaqa' l-gewwa minn dik il-profondita';

c. kwindi l-ammissiblita' o meno ta' dak l-izvilupp jigi kunsidrat fid-dawl tal-ligi, u tal-*policies* korretti illi jiddeterminaw tali ammissiblita';

d. tali ezami isir fid-dawl tal-konsiderazzjoni illi sabiex isir dan ma hemm ebda htiega la ta tibdil fit-*Temporary Provisions Scheme,* u wisq u wisq anqas ta' intervent mill-Parlament;

e. tali ezami isir fid-dawl ukoll tal-konsiderazzjoni illi semplici approvazzjoni tal-applikazzjoni sottomessa mill-esponenti ma jammontax ghal xi ezercizzju illi jista' jikkomprometti revizjoni komprensiva tat-*Temporary Provisions Scheme* ghal din iz-zona;

Ghal dawn ir-ragunijiet, u ghar-ragunijiet l-ohra kollha illi jirrizultaw waqt it-trazzjoni ta' dan l-Appell l-esponenti jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogghobha tirrevoka s-sentenza emanata mill-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar fit-12 ta' Dicembru 2001 li biha giet michuda l-applikazzjoni bir-referenza PA2010/97 sottomessa mill-esponenti u minflok tapprova l-izvilupp rikjest minnu; u *in linea* sussidjara tannulla s-sentenza msemmija in kwantu l-istess tikkomprendi interpretazzjoni zbaljata tal-ligi, tistabilixxi l-principji korretti u l-interpretazzjoni tal-ligi korretta illi ghandhom jiggvernaw id-determinazzjoni ta' tali applikazzjoni, u tirrimetti l-process lill-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar sabiex dan jirrikonsidra u jiddetermina l-

applikazzjoni fid-dawl ta’ tali principji w interpretazzjoni korretta.

Rat id-dokumenti esebiti minn fol 8 sa fol 11 tal-process;

Rat ir-risposta tal-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar ghall-appell interpost minn Coronato Portelli datata 17 ta’ Jannar 2002, minn fol 13 sa fol 20 tal-process fejn sostna li:-

1. Illi qabel xejn trid issir korrezzjoni mill-appellant fl-appell tieghu *stante* li l-Qorti kompetenti f’dawn it-tip ta’ appelli hija *“Il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri)”* u ghalhekk gialadarba ssir talli korrezzjoni b’ordni tal-Qorti, ssir ukoll il-korrezzjoni opportuna fir-risposta tal-appellati odjerni;

2. Illi fid-decizjoni tieghu tat-12 ta’ Dicembru 2001, il-Bord ta’ l-Appell, wara valutazzjoni estensiva tal-fatti; iddecieda billi cahad l-appell ta’ l-istess Coronato Portelli u ma accettax li l-applikazzjoni ta’ l-appellant li kienet ghal sabiex jigi sanzjonat bini ta’ dar b’sular wiehed u garaxx li effettivament huma diga’ ezistenti fejn fil-fatt id-dar iggib l-isem “Dar ix-Xilpa”, Triq ix-Xabbata Sannat Ghawdex;

3. Illi l-appell odjern interpost mill-applikant quddiem dina l-Onorabbli Qorti huwa null *stante* li m’ huwiex qed minn *“punti ta’ ligi decizi mill-Bord” a tenur* ta’ l-**artikolu 15 (2) ta’ l-Att I ta’ l-1992**. L-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell m’ hijiex it-tielet istanza fejn tista’ tigi kontestata kwalunkwe decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell, izda jista’ jsir appell ristrett biss dwar punt ta’ ligi li jkun gie deciz mill-Bord;

Kif kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta’ din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza **“Dr. Alfred Grech vs Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (deciza fil-31 ta’ Mejju 1996, appell nru. 93/94), il-Bord ta’ l-Appell ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta l-legislazzjoni dwar l-Ippjanar u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-ligi ghall-fatt ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor;

Altrimetni dina l-Onorabbli Qorti tkun qieghda tissostiwixxi d-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Fil-fatt il-Bord bl-ebda mod ma ddecieda xi kontroversja li qamet fil-mori tal-proceduri quddiemu dwar l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lil dawn ic-*Circulars 2/96 u 2/98;*

Fil-fatt dina l-Onorabbli Qorti, fis-sentenza **"Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996), 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 ….. is-semplici applikazzjoni ta' xi dispozizzjoni lanqas ma tghati lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontoversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata";

Fil-fatt l-ewwel fost l-aggravji ta' l-appellant huwa li l-access ghad-dar tieghu ma jikkostitwixxixi "trejqa" kif intqal mill-Bord izda *drive way* jew *front garden.* Bir-rispett kollu jinghad li l-apprezzament, mill-provi u pjanti li tressqu u s-sottomissjonjiet li saru, dwar jekk dan l-access jikkostitwixxix trejqa jew le, jispetta lill-Bord. Ma gie deciz l-ebda punt ta' lungi f'dan il-kaz, u fid-decizjoni tieghu l-Bord kulma ghamel kien li ddecieda li mill-fatti jirrizulta li giet krejata trejqa;

Aggravju iehor ta' l-appellant huwa li l-Bord iddecieda x'tip ta' applikazzjoni kienet mehtiega. Dan l-aggravju ta' l-appellant huwa bazat fuq il-premessa li l-access ma jikkostitwixxix trejqa izda *drive way* jew *front garden.* Kif diga' gie sottomess mill-Awtorita' esponenti, id-decizjoni tal-Bord li l-access jikkosititwxxi trejqa m' hijiex soggett ta' appell quddiem dina l-Onorabbli Qorti, *stante* li dina hija evalwazzjoni ta' fatt, u ghalhekk lanqas id-decizjoni jekk kinitix mehtiega *Planning Control Application* jew permess normali ma tista' tigi appellata;

Fil-fatt l-appellant ma jsostnix li hija methiega *Planning Control Application* ghall-zvilupp ta' trejqa, izda jikkontendi li l-izvilupp in kwistjoni ma jikkostitwixxix trejqa. Galadaraba d-decizjoni li l-access jammonta ghal trejqa ma tistax tigi appellata, isegwi li lanqas dan l-aggravju ma huwa sostenibbli;

Aggravju iehor li m'huwa xejn ghajr punt ta' fatt huwa li l-Bord messu kkonsidra l-izvilupp illegali li hemm bhala estensjoni ta' l-izvilupp legali, u li ghalhekk ghandu johrog il-permess rikjest. Hawnhekk ukoll *si tratta* ta' decizjoni dwar liema parti ta' l-izvilupp ghandha tigi kkunsidrata bhala estensjoni ta' l-ohra, u l-Bord iddecieda li jikkunsidra l-izvilupp bhala wiehed shih u meta ghamel dan sab li dan kien barra z-zona ta' zvilupp;

Il-membri tal-Bord iddecidew il-kaz wara li ghamlu access fuq is-sit in kwistjoni u wara li ezaminaw il-pjanti in kwistjoni. Ghaldaqstant dawn il-punti mqajma mill-appellant, kif ukoll dawk kontenuti fl-aggravji sussegwenti li huma bazati fuq dawn, ma jikkostitwixxux appell minn punt ta' ligi deciz mill-Bord u li kien soggett ta' dibattitu quddiem l-istess Bord;

4. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad illi l-aggravji ta' l-esponent lanqas ma huma accettabbli fil-mertu. Fl-ewwel aggravju tieghu l-appellant qed issostni li l-Bord ta' l-Appelli ddecieda b'mod skorrett li l-access li hemm ghall-bini in kwistjoni huwa "trejqa" ghaliex skond l-appellant dan jikkostitwixxi *drive way* jew *front garden;*

L-appellant jibbaza dan l-argument fuq definizzjoni arbitraja tieghu, mibnija fuq jekk il-pubbliku akkwistax xi ghal dan l-access o meno. Dan meta l-membri tal-Bord stess accedew fuq is-sit in kwistjoni u ghalhekk setghu jaraw b'mod car jekk, skond il-ligi u l-prassi fil-qasam ta' l-Ippjanar dan l-access jikkostitwixxix trejqa jew le;

5. It-tieni aggravju ta' l-appellant hija mibnija fuq din il-premessa maghmula minnu li l-access ghall-bini in kwistjoni ma jikkostitwixxi trejqa imma *drive way* jew *front garden.* Fil-fatt jekk l-access jigu kkunsidrat bhala trejqa,

hija mehtiega *Planning Control Application,* kif intqal mill-Bord, izda jekk le, mhix mehtiega din l-applikazzjoni. Ghalhekk jidher car li kulma ghamel il-Bord kien li applika l-ligi ghall-fatti kif konstatati minnu, u cioe' li l-access jikkostitwixi trejqa;

Ma kien hemm ebda dibattitu dwar jekk hix mehtiega *Planning Control Application* fir-rigward ta' "trejqa", sempliciment kien hemm nuqqas ta' qbil dwar jekk l-izvilupp in kwistjoni jaqax fil-kategorija ta' "trejqa" jew le. Galadarba l-punt baziku jekk hawnhekk *si tratta* ta' trejqa jew le jaqa' fid-diskrezzjoni esklussiva u finali tal-Bord, anki dan l-aggravju jaqa' barra mill-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti;

Jinghad ukoll li l-applikant ma ssottometta la *Planning Control Application* u lanqas xi tip ta' applikazzjoni ohra, fejn qabad u kkrea din it-trejqa unilateralment u illegalment;

6. It-tielet aggravju ta' l-appellant huwa wkoll bazat fuq dawk ta' qablu, fejn l-appellant jargumenta li jekk l-access ma jigix kunsidrat bhala triq, u li l-applikazzjoni ghall-permess ghandha tkun dik normali, isegwi li l-applikazzjoni tieghu ghandha tigi regolata minn *policies* applikabbli ghal siti *entro* zoni ta' zvilupp;

Bir-rispett kollu, jinghad li l-appellant jibni dan l-argument fuq il-fatt li *"almenu fil-parti tas-sit illi jaqa' f'distanza ta' anqas minn 25 metru mit-triq, l-izvilupp tal-esponenti jinsab sitwat f'zona within scheme".* Din ma hija xejn ghajr ammissjoni ta' l-applikant stess li hemm parti mis-sit tieghu li hija f'distanza ta' izjed minn 25 metru mit-triq, u ghaldaqstant din tinsab *outside scheme;*

L-applikant jargumenta li l-izvilupp tieghu ghandu jinqasam f'zewg partijiet wahda, dik li tinsab anqas minn 25 metru mit-triq, li ghandha titqies bhala *within scheme,* izda mbaghad, fir-rigward tal-bqija ta' l-izvilupp, dan skond l-applikant, ghandu jigi regolat minn *policies* li jirregolaw il-kaz fejn sid ta' sit li jinsab parzjalment f'zona ta' zvilupp u

parzjalment barra minn tali zona, jixtieq jestendi l-bini tieghu barra miz-zona ta’ zvilupp;

Ma hemmx dubju li dan l-argument ma jistax iregi ghaliex wiehed ma jistax l-ewwel ‘jaqsam’ l-izvilupp, ghall-ewwel parti ta’ argument, u mbaghad jikkonsidrah bhala wiehed shih ghat-tieni parti, dejjem sabiex jasal ghall-applikazzjoni ta’ *policies* li jaqblu lilu. L-izvilupp huwa wiehed u ghandu jigi kkunsidrat bhala tali, bl-effetti kumulativi kollha tieghu;

Fil-fatt parti sostanzjali ta’ l-izvilupp hija illegali *stante* li tinsab barra z-zona ta’ l-izvilupp. Huwa totalment inaccettabli l-argument ta’ l-esponenti li jipprova jiggustifika l-izvilupp abbazi li hemm parti zghira minnu li tinsab *within scheme.* Sabiex seta’ jsir dan l-izvilupp, li huwa ta’ 25 mk, ghaliex inholoq access ghall-triq pubblika peress li qabel ma kienx hemm, izda xorta l-bini nnifsu huwa izjed ‘l boghod minn 25 metru mit-triq u ghaldaqstant barra miz-zona ta’ l-izvilupp;

Huwa totalment illogiku l-argument li l-bini nnifsu ghandu jigi kkunsidrat bhala estensjoni ta’ dik il-parti ta’ l-izvilupp li tinsab *within scheme,* ghaliex logikament hija dik il-parti (parti mit-trejqa) li tinsab *within scheme* li ghandha tigi kkunsidrata bhala estensjoni tal-bini nnifsu li jikkomprendi zona akbar u li huwa llegali;

Kulma ghamel il-Bord ta’ l-Appell kien li applika l-Pjan ta’ Struttura u t-*Tempoarary Provisions Scheme,* li b’mod car jindikaw li z-zona in kwistjoni mhijiex wahda ta’ zvilupp, u li l-izvilupp urban propost ma jaqax fil-kategorija ta’ dawk li skond il-*policies* applikabbli jistghu jigu accettati f’zoni li mhumiex ta’ zvilupp. Fil-fatt il-membri tal-Bord ta’ l-Appell stess raw t-*Temporary Provisions Schemems* No. 22 u iddecidew li fil-fat is-sit huwa wiehed *Outside Development Zone;*

L-appellant jikkwota zewg sentenzi sabiex allegatament issahhah l-argument tieghu, izda ma jidhol fl-ebda dettalji dwar il-punti decizi mill-Bord ta’ l-Appell ta’ l-Ippjanar f’dawn is-sentenzi;

Fl-ewwel sentenza, **"Ronald Agius vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (appell nru. 12/93 sentenza deciza fid-29 ta' Ottubru 1993) il-fatti kienu jirrigwardaw applikazzjoni ghall-estensjoni ta' villa li kienet mibnija skond il-permess, u l-applikant kien qed jitlob ghal estensjonijiet minimi ghall-skopijiet ta' garage u storing. Ghalkemm il-Bord accetta applikazzjoni ghall-zvilupp barra *development zone,* il-Bord ghamel hekk ghaliex hass li kien hemm ragunijiet bizzejjed f'dak il-kaz specifiku biex jinhareg tali permess. Anki f'dan il-kaz il-Bord accetta li jezisti l-principju li jista' jigi accettat zvilupp barra z-zona ta' l-izvilupp, izda dejjem jekk ikun hemm ragunijiet li jiggustifikaw tali decizjoni. Fil-kaz in dizamina l-Bord applika d-diskrezzjoni tieghu u ddecieda li tali ragunijiet ma kinux jezistu;

Anki l-fatti fis-sentenza l-ohra kkwotata mill-appelllant, **"Tony Camilleri vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (appell nru. 1A/93RR – sentenza tal-25 ta' Ottubru 1992) il-fatti kienu differenti, *stante* li f'dan il-kaz il-Bord iddecieda li minhabba l-okkazzjoni specifika ta' dan is-sit, kien gustifikat li jinhareg il-permess mitlub minkejja li s-sit in kwistjoni kien *outside development zone;*

7. Ir-raba' aggravju ta' l-appellant ukoll huwa insostenibbli, in kwantu jsostni li jekk il-Bord ta' l-Appell japprova estensjoni ta' bini 'l barra minn zona ta' zvilupp ikun qed jappropja lilu nnifsu poteri esklussivi tal-Parlament billi jkun qed jibdel it-*Temporary Provisions Scheme;*

Dan l-argument huwa zbaljat ghaliex jekk it-*Temporary Provisions Scheme* u l-Pjan ta' Strutura jipprovdu li zona mhijiex wahda ta' zvilupp, m'ghandu jkun hemm ebda dubju li hija dik l-intenzjoni tal-legislatur. Il-Bord, bhal kwalunkwe entita' gudizzjarja ohra, huwa marbut b'tali ligijiet, u dawn il-ligijiet jistghu jinbidlu biss mill-Parlament. Dan kien konfremat anki minn dina l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **"Victor Chectcuti vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (appell nru. 205A/95 deciza fil-31 ta' Mejju 1996);

Huwa minnu li l-Pjan ta’ l-Istruttura u l-*policies* konnessi mieghu jipprovdu ghall-istanzi fejn anki zvilupp li huwa ODZ jista’ jigi permess. Madankollu, jirrizulta car mis-sottomissjonijiet maghmula kemm quddiem l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar kif ukoll quddiem il-Bord ta’ l-Appell li l-kaz in dizamina mhux wiehed minnhom;

In konkluzjoni, jinghad li l-argumenti u l-aggravji ta’ l-appellant huma mibnija fuq premessi li huma totalment infondati fil-mertu u ma jikkostitwixxu l-ebda appell fuq punt ta’ ligi mid-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell, izda huma sempliciment tezi ipotetika u zbaljata ta’ kif, skond l-appellant, seta’ rraguna l-Bord sabiex jasal biex jaccetta l-applikazzjoni tieghu. Madankollu, il-Bord applika korrettement il-ligijiet u *policies* vigenti ghall-fatti tal-kaz u cahad l-applikazzjoni ta’ l-appellant;

Ghaldaqstant l-applikant ma jistax jippretendi li l-Bord ta’ l-Appell johloq xi diskrezzjoni fejn ma tezistix biex tiffavorixxi lilu, ghaliex il-Bord huwa marbut bil-ligijiet, li jekk ghandhom jinbidlu, jigu emendati mill-Parlament u mhux mill-Bord billi jcaqlaq il-linji ta’ demarkazzjoni ‘l hawn u ‘l hemm;

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell tat-tnax (12) ta’ Dicembru 2001 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob dina l-Onorabbli Qorti jogghobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant Coronato Portelli tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fit-tnax (12) ta’ Dicembru 2001, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, datata 26 ta’ April 2002, a fol 24 li biha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet Coronato Portelli kontra Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp deciz mill-Bord.

Rat il-verbal datat 29 ta’ April 2002.

Rat il-verbal datat 24 ta’ Gunju 2002, fejn id-difensuri trattaw il-kaz. Dr. Brincat esebixxa 2 ritratti bhala Dok. “JB1” u “JB2”. Dr. Brincat tratta l-kaz u l-Qorti hasset li kellha zomm access fuq il-post a spejjez tal-appellant.

Rat in-nota tal-appellant datata 24 ta’ Gunju 2002, a fol 27.

Rat il-verbal datat 11 ta’ Novembru 2002, fejn il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghall-24 ta’ Marzu 2003.

Rat il-verbal datat 24 ta’ Marzu 2003, fejn il-kawza giet differita ghall-istess skop tal-verbal precidenti.

Rat il-verbali datati 23 ta’ Gunju 2003, 27 ta’ Ottubru 2003 u 14 ta’ Novembru 2003.

Rat il-verbal tal-access datat l-1 ta’ Dicembru 2003, fejn il-Perit Borg indika zewg binijiet. Binja wahda hija adjacenti ghall-isqaq li jaghti ghal dan il-fond fejn hemm bini kemm quddiem u kemm wara u ndika wkoll il-bini li hemm faccata, circa elf pied faccata, wiehed Palazzo Margerita u ohra li kienet binja ta’ l-Avukat Bajada. Dr. Ian Stafrace rrileva illi l-linja tal-bini testendi biss sal-hitan ta’ wara tal-bini li jaghti ghat-triq. Il-Qorti rat ukoll fejn l-appellanti qed jghidu li hemm *drive-in* li fil-fatt hija l-access mit-triq ghall-istess zvilupp. L-access gie maghluq, kollox a spejjez provvizorjament ta’ l-appellant.

Rat il-verbal datat 12 ta’ Jannar 2004, a fol 37, fejn id-difensuri tal-partijiet trattaw l-appell u l-appell gie differit ghas-sentenza ghas-26 ta’ Mejju 2004.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi dan huwa appell minn applikazzjoni tal-appellant sabiex jibni dar u garage, Dar ix-Xtipla, Triq ix-Xabbata, Sannat, Ghadwex, liema dar u garage huma gja kollha mimbija, kif din il-Qorti setghet tikkostata wara l-access mizmum minnha fil-kors ta' dawn il-proceduri u li fil-fatt kienu gja inbnew qabel kif l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien diga' kkonstatat fl-applikazzjoni tieghu. Dan gie ukoll rilevat fir-risposta tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar sottomessa quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (iktar il-quddiem imsejjah il-Bord) datata 16 ta' Lulju 1999.

Illi l-appell tal-istess appellant huwa bbazat fuq s-sottomissjoni li meta l-Bord iddecieda li l-access ghall-bini kollu jew dar tar-rikorrenti li sar mill-appellanti kien permezz ta' trejqa dan kien zbaljat *stante* li dan l-access huwa biss minn *drive way* jew *front garden* privata, li veru *"jipprovdi mezz ta' access mill-bini ghat-triq, izda certament ma jikkostitwixxix formazzjoni ta' triq jew trejqa gdida";* la darba l-appellant isostni li tali access ghad-dar tieghu mhix triq allura ma hemm bzonn l-ebda *planning control application* u hawn skond huwa hawn l-ewwel zball fl-applikazzjoni tal-ligi mill-Bord.

Illi l-istess appellant isostni wkoll li jekk wiehed jiehu dak li qed jghid huwa ikun ifisser li l-istess appelant jinhtieg biss li jaghmel applikazzjoni normali ghal zvilup u ghadhom japplikaw l-*policies* normali applikabbli ghal sit fi zona ta' zvilupp almenu ghal dik il-parti tal-bini u/jew zvilupp li jinsab fl-istess zona ta' zvilupp; fil-parti tal-bini li hija barra l-Istess zona ta' zvilupp japplikaw dawk il-*policies* ghal siti li jinsabu parti fiz-zona ta' zvilupp u parti le; dan allura jfisser li bl-applikazzjoni tal-istess *policies* ma jistax jinghad li b'hekk ikun hemm bdil fl-iskemi ta' zvilupp vigenti.

Illi din il-Qorti fl-ewwel lok trid tiddeciedi jekk l-appell hekk interpost huwiex appell minn fatt jew inkella fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord abbazi tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** u dan peress li huwa appell fuq dan il-punt ta' dritt biss li huwa permessibbli quddiem din il-Qorti, li l-kompetenza taghha hija hekk limitatat bl-istess Att imsemmi.

Illi l-**artikolu 15(2) ta’ l-Att Numru 1 tal-1992**, kif sussegwentement emendat, jghid testwalment illi:-

“*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 fil-kawza fl-ismijiet **“Francis Mugliett vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar”** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell, fil-31 ta' Mejju, 1996 inghad illi:-

“din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tissindika l-operat tal-Bord, biss u unikament in kwantu d-decizjoni jkun fiha punti ta' dritt li gew konsidrati u decizi fl-istess decizjoni. Il-ligi ma taghtix appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord u lanqas ma hemm appell fuq punti ta' ligi sakemm il-kwistjoni ta' dritt ma tkunx giet dibattuta, trattata u definita fis-sentenza appellata.” Fi kliem iehor, il-kwistjoni ta' dritt li fuqha persuna aggravata tista' tappella, trid tkun diga' qamet bhala kontroversja quddiem il-Bord u l-Bord ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruhu fuqha fis-sentenza tieghu.

Illi ukoll fil-kawza **“Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-31 ta' Mejju, 1996 inghad ukoll illi:-

“Din il-Qorti tista' tirrevedi <u>biss</u> kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dana jfisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunx espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi disposizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici ennunzjazzjoni ta' xi disposizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex l-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 kompliet tghid din il-Qorti fl-imsemmija sentenza ta' "**Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** illi:-

*"Il-ligi tghid espressament fl-**artikolu 15(2)** li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord" (illum taqra hekk wara l-emendi li saru -- punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu)."*

Dwar dawn biss hemm appell lil din il-Qorti, li bosta drabi ddecidiet li meta l-legislatur juza kliem bhal dan, ma hemmx dritt ta' appell fuq is-semplici applikazzjoni tal-ligi (li tigi citata fid-decizjoni appellata) ghall-fatti tal-kaz.

Illi din l-interpretazzjoni ristrettiva hadet xejra ohra, meta fis-sentenza ricensjuri moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Cassar vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza fil-31 ta' Mejju, 2002 illi:-

*"Huwa veru li interpretazzjoni esklussivament litterali tad-disposizzjoni in kwistjoni twassal ghall-konkluzjoni li s-sottomissjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar hija wahda legalment korretta. Pero', l-gurisprudenza ta' din il-Qorti ma waqfitx biex tistrieh esklussivament fuq l-interpretazzjoni litterali tad-disposizzjoni in kwistjoni, cioe' l-**artikolu 15 (2) tal-Att Numru 1 tal-1992**. Jekk punt tad-dritt ikun necessarjament involut fid-decizjoni tal-Bord, allura appell fuq l-istess punt ta' dritt ikun ammissibbli lil din il-Qorti ta' revizjoni, ghaliex il-Bord ikun iddecieda l-istess punt ta' dritt, sia' pure tacitament. Hekk, per ezempju, nsibu diversi decizjonijiet ta' din il-Qorti li ddikjarat appell ammissibbli meta tigi sollevata l-eccezzjoni li l-Bord ikun agixxa ultra vires. Dana sostanzjalment fuq il-fatt li l-Bord ikun iddecieda indirettament u tacitament li ghandu gurisdizzjoni li jiddeciedi kif iddecieda d-decizjoni tieghu."*

Illi kif inghad fis-sentenza **"Emmanuel Vella vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 17 ta' Frar 2003) hemm

hafna x'wiehed jghid fuq l-istess decizjonijiet, pero' in verita' dawn kollha jsostnu u jmantnu l-principju bazilari li appell quddiem din il-Qorti kif kostwita jista' jsir biss fuq punt ta' dritt deciz mill-istess Bord, u fil-kaz ta' *ultra vires* u limitatament fejn wiehed qed jidhol fuq il-kompetenza ta' din il-Qorti *ut sic* huwa kwazi naturali li dan jigi kkunsidrat bhala punt ta' dritt, ghar-raguni semplici li hija biss fil-limiti tal-komptenza taghha li din il-Qorti tezercita l-funzjoni taghha, b'disposizzjoni tal-ligi *ad hoc.*

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jirrizulta li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tikkonsisti f'diversi paragrafi minn pagna 6 sa pagna 8 tal-istess decizjoni tal-Bord datata 12 ta' Dicembru 2001 u minn dan kollu jirrizulta li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanat ikkonstata bhala fatt li:-

"Illi l-izvilupp tratta ta' dar mibnija fuq sular wiehed u garaxx li ghandhom area ta' 250 mk u li tinsab barra minn zona tal-izvilupp. L-Izvilupp m'ghandux faccta fuq it-triq izda tasal ghalih permezz ta' trejqa li l-bicca kbira minnha tinsab gewwa z-zona ta' zvilupp".

Illi apparti konsiderazzjonijiet ohra ta' fatt li l-istess Bord ezamina, fl-istess decizjoni jinghad ukoll illi:-

"Illi l-avukat tal-appellant sostna fid-diversi noti tieghu illi l-Awtorita; ma kinitx tinterpeta l-policies b'mod korrett u dan peress illi, skond hu, kienet qed tibbazza t-tezi taghha illi s-sit kien jinsab 'l barra miz-zona tal-izvilupp sempliciment peress illi kienet iktar minn 25 metru 'l gewwa mit-triq. Fir-risposta ghal dan pero', l-Awtorita' spejgat illi s-sit fil-fatt kien jinsab 'l barra minn zona ghall-izvilupp u dana kif jidher mit-Temporary Provisions Schemes No 22 li kopja taghha giet esebita u li turi l-linja tal-bini li tghaddi ezatt kif tispicca t-trejqa li kkrea l-appellant stess bir-rizultat illi d-dar u garaxx fl-intier taghhom jinsabu fl-ODZ";

Ghar-rigward it-trejqa li minnha tasal ghall-izvilupp mit-triq u li tinsab bejn il-bini, l-Awtorita' sostniet illi din giet kreata unilateralment da parte tal-appellant u la hija approvata

skond it-Temporary Provisions Schemes u lanqas ma' saret Planning Control Permission".

Illi dan kollu ma huwa xejn hlief interpretazzjoni tal-Bord tal-provi li kellu quddiemu, u fejn l-istess Bord allura kkonstata li hemm access mit-triq ghall-bini kollu tal-appellant li sar kollu qabel ma' gie trattat l-appell tieghu, li tali access mit-triq sal-bini jew dar tal-applikant huwa fil-maggor parti tieghu fiz-zona ta' zvilupp, li l-istess access bejn il-bini mit-triq sal-istess fond ghandu parti minnu zghira mhux fiz-zona ta' zvilupp, li l-bini kollu huwa barra miz-zona ta' zvilupp u *oltre'* l-linja ta' bini. L-istess Bord stabilixxa wkoll li l-istess access li ghamel l-istess applikant huwa fil-fatt trejqa u certament li dan il-punt huwa kwistjoni ta' fatt li l-Bord biss ghandu l-kompetenza li jiddeciedi dwaru *stante* li huwa wkoll konsiderazzjoni ta' natura teknika u *oltre'* l-kompetenza ta' din il-Qorti. B'hekk dan l-aggravju ta' l-appellant ma jistax jigi milqugh ghar-ragunijiet ovvji u cari li dan dejjem kien punt ta' fatt li l-Bord stess ikkonstata mhux biss permezz tal-provi migjuba quddiemu, izda wkoll billi acceda fuq is-sit mertu ta' dan l-appell, kif fuq kollox ghamlet din il-Qorti.

Illi la darba dan huwa stabilit bhala fatt mid-decizjoni tal-istess Bord kollox fil-kompetenza taghha, isegwi li gustament l-istess Bord applika l-provvizzjonijiet applikabbli ghal tali zvilupp u partikolarment ghall-istess trejqa, u certament li din il-Qorti hawn ma ssib xejn x'tista' ticcensura fid-decizjoni tal-istess Bord, *stante* li giet applikata l-ligi korrettement ghar-rizultanzi quddiemu, kif sostnut ben tajjeb mill-appellat fil-5 paragrafu tar-risposta tieghu.

Illi dwar l-aggravji l-ohra, jinghad li in kwantu bbazati fuq is-sottomissjoni tal-appellant dwar l-access mit-triq ghall-bini tal-appellant, ovvjament dawn ma humiex fil-kompetenza ta' din il-Qorti ghar-ragunijiet hawn appena spejgati, *stante* li dawn jibqghu bbazati fuq punt ta' fatt fil-kompetenza tal-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. Ghall-kumplament l-istess aggravji tal-istess appellanti fuq kollox jikkonsistu f'ammissjoni *da parte* tieghu li l-bini tieghu kollu u parti zghira mit-trejqa jew access mit-triq

ghall-bini tieghu hija kollha mibnija barra miz-zona ta' zvilupp jew kif l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar irrimarka *Outside Development Zone – (OZD).*

Illi s-sottomissjoni tal-appellant li l-istess zvilupp kellu jigi kkonsidrat fi tnejn, cjoe' parti f'zona ta' zvilupp u dan relattiv ghal parti kbira tal-access mit-triq ghall bini, u l-parti li tinsab barra miz-zona ta' zvilupp u *oltre'* l-linja tal-bini, ghandha tigi kkonsidrata minn *policies* li jirregolaw il-kaz ta' zviluppi li jinsabu parzjalment f'zona ta' zvilupp u *in parte* f'zona li ma hijiex f'area ta' zvilupp, ma ssib l-ebda konfort mill-ligi u ma hemm l-ebda dubju li s-sottomissjonijiet tal-appellant f'dan ir-rigward huma ghal kollox gratuiti, iktar u iktar meta fir-rizultanzi tal-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, jirrizulta li l-bini tal-istess immobbli innifisha huwa kollu kemm huwa barra miz-zona ta' zvilupp, u mill-appell stess tal-istess appellanti ma jirrizultax li dan huwa biss kontestat.

Illi fuq kollox jirrizulta car mill-istess decizjoni, li kif il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huwa obbligat li jaghmel anke' abbazi tal-**artikolu 15 (12) u artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap 356,** applika l-Pjan ta' Struttura u l-*policies* hemm indikati ghall-fatti li rrizultaw quddiemu, bl-applikazzjoni wkoll tat-*Temporary Provisions Schemes* u certament li anke' hawn l-aggravvji tal-appellant huma kollha infondati u assulutament ma jaghtuh ebda dritt ta' appell quddiem din il-Qorti bil-mod indikat fl-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.** Fuq kollox ghall kompletezza jinghad li d-decizjonijiet citati mill-appellant mir-rikors tieghu certament ma jistabilixxu l-ebda principju legali kif minnu sottomess, u dan apparti li l-fattispecie tal-kazi minnu citati huma ghall-kollox differenti minn dawk odjerni. Dan fil-fatt ma jbiddel xejn mill-posizzjoni attwali tal-istess appellant li jirrizulta bhala fatt li ghandhu zvilupp komplet bla ebda permess u li l-bini tieghu kollhu sar kontra l-ligi u kontra l-linja tal-bini, il-Pjan ta' Struttura u t-*Temporary Provision Schemes,* kollox kif determinat mill-istess Bord fid-decizjoni tieghu, liema decizjoni hija bbazata biss fuq fatti u l-applikazzjoni tal-*policies* ghall-istess fatti.

Illi fid-dawl ta’ dan kollu din il-Qorti thoss li ma hemm l-ebda dubju li l-appell tal-istess appellanti ghandu jigu michud *stante* li ma huwiex permessibbli abbazi tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi fl-ahharnett din il-Qorti tafferma li abbazi ta’ dak li rrizulta lill-istess Qorti waqt l-access li hija wkoll zammet fuq is-sit mertu ta’ dan l-appell, (access li jidher li inzamm mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar) l-ispjegazzjoni tal-fatti kif maghmula mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni taghha hija wkoll korretta.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta’ u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa’ t-tielet eccezzjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp appellata fir-risposta taghha datata 17 ta’ Jannar 2002, **tichad l-appell interpost mir-rikorrenti Coronato Portelli permezz tar-rikors tieghu ta’ l-appell datat 2 ta’ Jannar 2002,** *stante* li huwa insostenibbli fid-dritt peress li l-appell maghmul huwa null u bla effett u mhux permissibbli abbazi ta’ l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta’ Malta,** b’dan ghalhekk li d-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **“Coronato Portelli vs l-Kummissjoni tal-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** tat-12 ta’ Dicembru 2001 qed tigi kkonfermata.

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellant Coronato Portelli.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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