MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2004

Appell Civili Numru. 20/2003

Michael Axisa ghan-nom ta' Lay Lay Co. Ltd.

vs

L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar
Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell tas-Socjeta Lay Lay Co. Ltd. datat 3 ta' Settembru 2003 a fol. 2 fejn gie premess:-

Illi permezz ta' l-appellipprezentat fis-26 ta' April 1999 mill-perit Catherine Galea M.Q.R.B. Sc. (Eng). B.A. (Arch) A.&C.E. f'isem l-appellant huwa appella minn rifjut tal-permess ghall-izvilupp fil-konfront tieghu datat 29 ta' Marzu 1999 sabiex jirregolarizza l-kostruzzjoni ta' garaxxijiet;

Illi l-applikazzjoni giet rrijutata mill-Kummissjoni ghall-kontrol ta' l-Izvilupp ghas-segwenti ragunijiet:

"1. *The site lies outside the limites for development defined in the Temporary Provisions Scheme for Ghaxaq and so it is located in an area which it is proposed should remain undeveloped and open. The proposed development would run counter to this scheme and would represent unacceptable urban development in the countryside;*

2. The proposed development conflicts with Structure Plan Policy SET 11, which does not permit urban development outside existing and committed built-up areas. The development does not fall into a category of non urban development which may be permitted outside existing or committed built-up areas in accordance with Paragraph 7.6 of the Structure Plan. The proposed development also therefore runs counter to Policy BEN 5;

3. There is no justification for the development of this sites as required by Structure Plan policy SET 12. It is apparent that there are no reasons from a planning point of view why the proposed development cannot be located in an area designated for development or in an existing built-up area;

4. Proposal runs counter to Policy PLP 20: (Development Control Guidance – Developments outside built-up areas) in which the Structure Plan Strategy comprises a blanket prohibition of any form of urbanization outside areas specifically designated for urban uses in the Plan – i.e. existing and committed built-up areas and primary development areas;

Illi l-perit Catherine Galea ghan-nom tal-klijent taghha appellat minn tali rifjut kif gej:

"On behalf of my client, I would like to appeal to your board against the refusal of development permission issued to my client on the 29 March 1999. My reasons for appeal are the following:-

The justification for this development is that I, on behalf of my client, am applying for the sanctioning of part of the development in a view of the fact that at the time my client built the said development he had a valid permit PB 880/84 dated 4 May 1987 in the hand for the construction of 4 garages for private cars, a stairwell and an overlying dwelling. My client actually only built the ground floor which consisted of 6 garages for private cars and a stairwell. It really had resulted that the site was in fact bigger than shown on approved plans. So really I am only asking for the sanctioning of the extra 2 garages;

2. The relative permit PB/880/84 (4 May 1987) was issued on the basis that at the time my client paid part (namely Lm 117.90c) of the total contribution fee (namely Lm 202.80 which was the total contribution for the 2 storey building) as was the current procedure (receipt attached);

Please note that on 29th May 1998 the Department of Works sent to my client a bill for the difference in contribution fee paid in 1987, that is for the amount of Lm 84.90c being the difference between the total amount due, that is Lm 202.80c and the amount paid of Lm 117.90c. This note from the Works Department makes reference to the alignment file A880/84/AL thus providing that until May 1998 there was nowhere indicated in the alignment file that the permit had been refused or withdrawn;

3. The garages are not of the industrial type and as afore said are for private car garaging;

4. The justification for this development lies in the fact that the building was constructed when client had a valid permit in hand and 4 out of the 6 garages are covered by permit PB 880/84 as already explained and thus the sanctioning is for the additional two garages;

5. On behalf of my client I strongly object to the fact that in the DPA report, the file PA 2149/94 was linked to this application when this file relates to a completely different site in Triq Hal-Ghaxaq;"

Illi l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar permezz ta’ sentenza datata 20 ta’ Awissu 2003 cahad l-appell minn rifjut tal-permess ghall-izvilupp fil-konfront tal-appellant noe datat 29 ta’ Marzu 1999;

Illi l-kumpanija esponenti hasset ruhha aggaravata b’ din is-sentenza u minnha qieghda tinterponi appell quddiem din l-Onorabbli Qorti;

Illi l-aggravji huma cari u manifest u jikkonsistu fis-segwenti:

A. Illi l-Bord tal-Appell naqqas milli jirrikonoxxi permess validu u mahrug skond il-ligi minn Awtorita’ kompetenti – permess numru 880/84 kopja hawn annessa Dok. “A”. Illi kif jirrizulta mill-*alignment file* numru A 880/84/AL l-esponent qatt ma rceva rifjut tal-permess u lanqas qatt ma gie rtirat l-permess fuq imsemmi. Anzi fid-29 ta’ Mejju 1998 l-esponent ntalab jhallas il-bilanc tal-*contribution fee* liema bilanc fil-fatt gie mhallas mill-esponent. Illi dan jikkostitwixxi nterpretazzjoni w applikazzjoni zbaljata tal-ligi u tal-fatt relevanti f’ dan il-kaz;

Illi l-Bord tal-Ippjanar fis-sentenza tal-20 ta’ Awissu qal hekk: *“Dan il-Bord jikkonkludi wara illi ezamina l-files relattivi illi l-appellant ma kienx intitolat jibni l-izvilupp illi attwalment qieghed jittenta jissanzjona u dana peress, l-ahhar decizjoni illi nghatat mill-PAPB rigward l-applikazzjoni PB 880/84 kien wiehed ta’ rifjut abbazi tal-policies vigenti dak iz-zmien…….”*

Illi jinghad bir-rispett illi din hija konkluzjoni zbaljata tal-Bord tal-Ippjanar. Tant hu hekk illi l-Awtorita’ stess harget avviz biex tieqaf u ta’ twettiq numru 1353/97 fl-20 ta’ Awissu 1998 liema Avviz fil-fatt gie iritat wara li l-esponent appella minn tali avviz u ssottometta kopja tal-permess numru 880/84. Illi l-fatt li jezisti permess validu huwa rikkonoxxut anki mill-Awtorita’ tal-Ippjanar stess fit-tieni avviz tat-twettieq numru ECF/98 ta’ 29 ta’ Ottubru 1998 li nhareg fuq is-sit in kwistjoni u li jallega ksur tal-kontroll tal-Ippjanar konsistenti f’ garages mibnija *“……….. mhux*

skond il-pjanta approvata fil-permess PB 2124/ 87/880/84 datata 4 ta' Mejju 1987";

B. Illi l-esponent jissottometti lilli l-applikazzjoni in kwistjoni kellha tigi kkonsirata fid-dawl tal-fatt illi l-parti sostanzjali ta' dan l-izvilupp hija koperta b'permess validu kif spjegat hawn fuq. Kif gie ritenut quddiem il-Bord tal-Appell Dwar l-Ippjanar, l-esponet permezz tal-applikazzjoni in kwistjoni qed jitlob li jassanzjona zewg garaxxijiet mibnija fl-istess sit mal-erbgha garaxxijiet koperti bil-permess fuq imsemmi. L-esponent jissottometti illi bhala kwantita ta' xoghol u l-qies ta' dan l-izvilupp paragunat ma' l-izvilupp gia ezistenti jikkwalifika bhal zvilupp u xoghol marginali. Ghalhekk fic-cirkostanzi l-*policies* citati (ez SET 11) mill-Bord tal-Appell fis-sentenza tieghu m' humiex rilevanti ghal dan il-kaz. Huwa umilment sottomess illi la darba l-uzu ta' dawn il-garaxxijiet huwa uzu privat u mhux industrijali l-izvilupp propost m' huwiex in kontravenzjoni tal-ghanijiet u l-Policis tal-Pjan ta' Struttura. Jigi sottomess illi d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar hija bbazata fuq applikazzjoni w interpretazzjoni zbaljata tal-policies citati fl-istess sentenza;

Illi ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi u ghal dawk li jigu sottomessi waqt it-trattazzjoni tal-appell, l-esponenti filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha ga prodotti u tirriserva li ggib il-provi l-ohra kollha ammissibbli skond il-ligi u li taghmel sottomissjonijet u osservazzjonijiet uleterjuri, titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogghobha thassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tal-20 ta' Awissu 2003 u tilqa' l-Appell tal-esponent bl-ispejjez taz-zewgt istanzi kontra l-konvenut.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, datata 25 ta' Settembru 2003, a fol. 7 li permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet Michael Axisa ghan-nom u in rapprezentanza ta' Lay Lay Co. Ltd. kontra Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar deciz mill-Bord.

Rat ir-risposta ta' l-appell tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 19 ta' Novembru 2003 a fol. 10, 11, u 12 tal-process fejn sostna li:-

1. Illi qabel xejn jigi rilevat illi r-rikors promotur li gie notifikat lill-Awtorita' esponenti gie pprezentat "Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili" u mhux "Fil-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri)" kif tirrikjedi l-ligi;

2. Illi preliminarjament jigi sottomess illi dan l-appell m' huwiex qed isir minn punt ta' ligi kif jirrikjedi l-**Artikolu 15 (2) tal-att dwar l-Izvilupp ta' l-Ippjanar** li jghid hekk:

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

Illi dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord m' hijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti kif presjeduta, fosthom **"Zaren Camilleri vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Deciza fit-28 ta' Frar 1997 mill-Qorti tal-Appell) fejn il-Qorti qalet illi:

*"Johrog car minn din id-dispozizzjoni (u cioe' l-**Artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp**) li l-gurisdizzjoni li nghatat lil din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord tal-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-Bord 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 li l-bord ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni li jkun ta";*

Illi l-kwistjoni kollha hija ppermjata fuq il-fatt illi kien hemm permess mahrug b'mod validu ghall-bini ta' zewg

maisonettes u erba' garaxxijiet li dan ma giex utilizzat interament ghaliex il-garaxxijiet biss gew mibnija. Sussegwentement, dahlet applikazzjoni ohra mill-appellant sabiex izid in-numru ta' garaxxijiet pero' din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Awtorita' esponenti ghaliex is-sit jinsab f' zona barra mill-izvilupp;

Illi huwa fatt illi meta saret l-ewwel applikazzjoni s-sit kien ukoll jinsab barra miz-zona tal-izvilupp. Pero' mill-ewwel ghat-tieni applikazzjoni inbidlu l-*policies* u ghalhekk l-ahhar applikazzjoni ma setghetx tigi approvata;

Illi mhux veru kif inghad fir-rikors tal-appell, illi l-Bord ma rrikonoxxiex l-ewwel permess li nghata lill-appellant. Fil-fatt il-Bord qal hekk f' pagna 9 tad-decizjoni:

"… fil-4 ta' Mejju 1987, kien inhareg permess fuq is-sit li jgib in-numru FF PB880/84 ghall-kostruzzjoni ta' maisonette u erba' garaxxijiet sottostanti";

Illi f' Gunju 1988, wara spezzjoni li saret fuq is-sit gie kkonfermat illi kien qed isir xi xoghol mhux bil-permess u ghalhekk gie nfurmat il-Kummissarju tal-Pulizija sabiex jiehu azzjoni kriminali. Din l-azzjoni giet sussegwentement irtirata sabiex ikunu jistghu jittiehdu proceduri ta' enfurzar u ghalhekk tohrog avviz ghall-waqfien u ta' twettieq ghax hekk kienet il-prassi dak iz-zmien;

Illi l-fatt illi l-appellant qed jghid illi bena dawk iz-zewg garaxxijiet zejda minghajr permess ghaliex skopra li s-sit kien ikbar milli haseb mhix skuza valida biex jippretendi li l-Awtorita' ttih il-permess awtomatikament. Huwa fatt illi fil-frattemp kienu inhargu t-*Temporary Provision Schemes* tal-1988 li kienu jipprojbixxu zvilupp barra minn din iz-zona u ghalhekk ma setax jippretendi l-appellant li kellu xi dritt kwezit biex jibnihom;

Il-Bord korrettement applika l-*policies* vigenti fil-mument li ta d-decizjoni u dawn il-policies jipprojbixxu dan l-izvilupp. Illi ghaldaqstant, il-Bord ma kellux triq ohra hlief li jikkonferma d-decizjoni tal-Awtorita' u jichad l-appell. Il-

Bord dahal ukoll fil-kwistjoni ta' *'commitment'* u ra jekk l-izvilupp mertu tal-appell odjern jistax jaqa' taht din il-kappa izda rrizulta fin-negattiv;

Illi ghaldaqstant *in vista* tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti u tirriserva li ggib il-provi kollha permessi mill-Ligi, umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad l-appell interpost mill-appellant Michael Axisa u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fic-decizjoni tal-24 ta' Settembru 2003 fl-ismijiet *"Michael Axisa ghan-nom ta' Lay Lay Co. Ltd. kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar".*

Rat il-verbal datat 17 ta' Frar 2004.

Rat il-verbal datat 23 ta' Marzu 2004, fejn il-Qorti semghet lid-difensuri jittrattaw il-kaz. Il-Qorti ordnat li tigi nserita kopja tas-sentenza tal-Bord ta' l-Appell, fil-process. L-appell gie differit ghas-sentenza ghall-24 ta' Gunju 2004.

Rat in-nota tal-appellati datata 25 ta' Mejju 2004, a fol. 16, li permezz taghha esebit kopja tal-*"stop and enforcement notice"*.

Rat id-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar minn fol. 15 sa fol. 21 tal-process.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi fl-ewwel lok l-Qorti tordna li ssir korrezzjoni fl-atti tar-rikors ta' l-appell u fl-atti kollha f'din il-kawza fis-sens li wara l-kliem "Fil-Qorti ta' l-Appell" jizdiedu l-kliem "Sede Inferjuri" b'dan ghalhekk li jigi rizolt l-ewwel punt imressaq fir-risposta ta' l-Awtorita' appellata.

Illi fit-tieni lok jirrizulta li dan huwa appell minn applikazzjoni tal-appellant sabiex jirregolizza l-posizzjoni tieghu fi zvilupp li sar mis-socjeta' appellanti fi Triq Guzeppi Vella c/w ma' Triq Joseph Gravina, Ghaxaq, fejn jirrizulta li kien hemm permess numru PB880/84 datat 4 ta' Mejju 1987 ghall-bini ta' 4 garaxxijiet, tarag jew *stairway* u fond fuq l-istess garaxxijiet. Minflok inbnew mis-socjeta' appellanti 6 garaxxijiet u l-istess *stairway* u allura l-istess socjeta' appellanti applikat sabiex tissanzjona l-istess zvilupp.

Illi jidher mill-istess sentenza li konsegwenti ghal dan il-permess kien hemm applikazzjonijiet ohra indikati fil-*case history* imsemmi fl-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar Ippjanar tal-20 ta' Awissu 2003, inkluzi dik numru PA5646/98, u ohra rifjutata fil-15 ta' Dicembru 1987, indikata taht it-titolu ta' *discussion* fl-istess sentenza, u wara li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (aktar il-quddiem imsejjah il-Bord) ra allura l-istorja kollha ta' l-istess zvilupp fuq is-sit inkwistjoni, u ghamel access fuq il-post, u sostna li fil-15 ta' Mejju 1984 kien saru pjanti godda li kienu intizi sabiex jbiddlu l-pjanti orginali sottomessi, izda kien inhareg permess biss fuq l-ewwel pjanti sottomessi ghall-bini ta' 4 garaxxijiet u maisonette u fil-15 ta' Dicembru 1997 giet michuda l-applikazzjoni bi pjanti godda sottomessi fil-15 ta' Mejju 1984. Iddecieda ghalhekk li l-izvilupp attwali ta' sitt garaxxijiet ma' kienx munit bil-permessi necessarji w ukoll la darba l-*policies* vigenti citati mill-Awtorita' jindikaw li tali zvilupp llum qieghed barra miz-zona ta' zvilupp anke skond l-iskemi temporanji ta' zvilupp ghall Hal Ghaxaq, l-istess permess ghandu jigi rifjutat.

Illi l-appell odjern huwa bbazat fuq fuq l-aggravji li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell naqset li tirrikonoxxi permess validu li kellha is-socjeta' appellanti fuq l-istess sit, u fit-tieni lok ghaliex sostniet li tali applikazzjoni *ormai* taht appell kellha tigi kkunsidrata fid-dawl tal-fatt li parti mill-istess zvilupp huwa kopert mill-permess tant li l-appellanti qed jittanta jissanzjona biss zewg garaxijiet minn sitta mibnija.

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita' appellata hija li din ma hijiex kwistjoni ta' dritt deciza mill-Bord li taghti dritt ta' appell lis-socjeta' appellanti abbazi ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi kien hemm diversi sentenzi li trattaw dan il-punt, fosthom is-sentenza **"Emanuel Mifsud vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Qorti ta' l-Appell 31/5/96) intqal:-

*"**L-artikolu 15 (2) ta' l-Att I ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp**, jipprovdi li:-*

"Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell;

Illi johrog car minn ezami akkurat ta' din id-dispozizzjoni li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord imsemmi hija wahda ristretta ferm. Din il-Qorti tista' tirrevedi biss 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 jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi disposizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici enuncjazzjoni 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 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."

Illi fis-sentenza **"Emmanuel Vella vs l-Awtorita' ta' l-Ippjannar"** (A.I. C. (RCP) 17 ta' Frar 2003) inghad li dan fi kliem iehor ifisser, li l-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 biss 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 w 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 hemm hafna x'wiehed jghid fuq l-istess decizjonijiet, pero' in verita' dawn kollha jsostnu w imantnu l-principju baziku 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 bla ebda dubju kwalunkwe li dak li ghamel il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-istess imsemmija decizjoni kien biss li applika l-*policies* vigenti fiz-zmien ta' processar ta' l-applikazzjoni quddiemu ghall-izvilupp in kwistjoni u jirrizulta wkoll li dan ghamlu *entro* l-kompetenza tieghu. Allura certament li dan kollu ma jinkwadrax ruhhu bhala

appell li jista' jsir quddiem din il-Qorti abbazi ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi bizzejjed wiehed jghid li dan l-appell huwa bbazat l-ewwel ghaliex gie allegat li l-ewwel permess ta' l-appellanti gie injorat mill-istess Bord, u t-tieni ghaliex qed jinghad li l-istess applikazzjoni kellha tigi deciza abbazi ta' l-ezistenza ta' dan l-imsemmi permess. Dawn bhala tali huma biss punti ta' fatt li dwarhom l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghandu kompetenza esklussiva li ma hijiex sindakabbli minn din il-Qorti fil-kompetenza hekk limitata bil-ligi.

Illi pero' din il-Qorti zzid tghid li minn ezami ta' l-istess sentenza jidher li l-aggravji tas-socjeta' appellanti lanqas huma fattwalment fondati ghaliex jidher car li l-istess decizjoni rrikonoxxiet l-ezistenza tal-permess ghall-4 garaxxijiet, izda affermat il-fatt li l-izvilupp kif propost ta' sitt garaxxijiet ma' kienx kompert bl-permess, tant li saret din l-applikazzjoni ghas-sanzjoni ta' l-istess; applikazzjoni li ma' setghatx tintlaqa' peress li l-policies vigenti w it-Temporary Provisions Schemes jindikaw l-istess sit bhala wiehed f'zona mhux ta' zvilupp u allura l-istess Bord korrettament applika l-policies u l-iskemi vigenti ghall-kaz li kien hemm quddiemu u dan huwa legalment korrett anke abbazi tal-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati inkluza dik ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Emmanuel Mifsud vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. 31 ta' Mejju 1996).

Illi fil-fatt huwa principju *ormai* stabblit li l-ligijiet u l-'*policies'* li ghandhom jigu applikati huma dawk vigenti fil-mument meta tittiehed id-decizjoni. Infatti fis-sentenza **"Angelo Farrugia vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Q.A. (JSP)24 ta' April 1996) inghad:-

"Finalment, fir-rigward ta' l-ewwel aggravju li fil-kaz in ezami kellhom jigu applikati fil-konfront ta' l-applikazzjoni tal-appellant mill-Bord ta' l-Appell il-kriterji vigenti meta saret l-applikazzjoni 'billi dak iz-zmien il-Planning Area Permits Board kien japprova kostruzzjonijiet simili', hi f'postha l-osservazzjoni ta' l-intimat illi l-Awtorita' ta' l-

*Ippjanar tikkunsidra l-applikazzjonijiet skond il-policies u pjanti kif inhuma llum. Dana fit-termini ta' l-**Att 1 ta' l-1992**."*

Illi kif inghad dan gie kkonfermat fis-sentenza **"Emmanuel Mifsud vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Q.A. (JSP) 31 ta' Mejju 1996) fejn intqal:-

*"Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, irid jinghad li l-fatt li l-appellant intavola applikazzjoni quddiem il-PAPB, (liema awtorita' cahdet it-talba tieghu ghaliex ma kinitx konformi mar-regoli vigenti dak iz-zmien), certament ma jikkreax ebda dritt kwezit fl-appellant li l-applikazzjoni succedenti li ghamel quddiem l-awtorita' l-gdida, cioe' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, tigi regolata skond u regoli anterjuri. Kien ikun differenti l-kaz li kieku l-applikazzjoni tieghu lill-PAPB giet akkolta. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar kienet tkun marbuta li tirrikonoxxi permess li jkun hareg il-PAPB giet akkolta. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar kienet tkun marbuta li tirrikonoxxi permess li jkun hareg il-PAPB, mhux biss taht il-principji generali tad-dritt (billi l-att ikun gie kompjut), izda wkoll ghaliex il-ligi espressament tghidu. Infatti l-**artikolu 63 ta' l-Att Nru.1 ta' l-1992** ghalkemm ihassar diversi ligijiet tar-regime antik, pero' jaghmel diversi riservi, fosthom il-**proviso numru (iii) tas-subartikolu 2** ta' l-istess artikolu li jipprovdi li,*

'kull permess mahrug jew moghti taht xi wahda mid-disposizzjonijiet imhassra b'dan l-artikolu li jkun ghadu fis-sehh fid-data li hija sewwa qabel il-bidu fis-sehh ta' dan l-Att, ghandu jkompli jkun operattiv ghall-perjodu u taht il-kundizzjonijiet li ghalih jew tahthom ikun inhareg jew gie moghti, izda ghandu ghall-ghanijiet kollha barra mit-tul ta' zmien jitqies li hu permess moghti mill-Awtorita'.'

Illi konsegwentement, dina l-Qorti jidhrilha li l-Bord wasal ghall-konkluzjoni korretta dwar il-punt ta' dritt meritu ta' l-ewwel aggravju tal-appellant, li ghalhekk ma jistax jigi milqugh."

Illi ta' l-istess portata huma d-decizjonijiet ta' din il-Qorti fl-ismijiet **"Gozo Consolidated Building Contractors vs**

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2004); **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) u **"Charles Demicoli vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Jannar 2003, ghall liema decizjonijiet qed issir ukoll referenza.

Illi ghalhekk abbazi ta' dak hawn deciz u premess l-appell interpost ghandu jigi michud.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet indikati fir-risposta ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 19 ta' Novembru 2003, **tichad l-appell tas-socjeta' appellanti fir-rikors taghha datat 3 ta' Settembru 2003** *stante* li mhux permissibbli abbazi ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta** u ghalhekk null u nfondat legalment u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar datata 20 ta' Awissu 2003 fl-ismijiet **"Michael Axisa ghan-nom ta' Lay Lay Co. vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar".**

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta' appellanti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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