MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tad-9 ta' Gunju, 2005

Appell Civili Numru. 334/2000/1

Paul Vella

v.

Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. Paul Vella ("l-appellant") ressaq applikazzjoni quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jinghata permess ta' zvilupp *to regularise existing rooms to be used as domestic stores and aviary* fil-fond numru 7 Triq Imgarr ix-Xini, Xewkija, Ghawdex. Din l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummisssjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghar-ragunijiet li gejjin:
"1. 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.

2. The site lies outside the limits for development defined in the Temporary Provisions Scheme for Xewkija Gozo 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.

3. Structure Plan policy RCO 4 provides that, particulary within Rural Conservation Areas, area of scenic val,ue will be protected and enhance. The area in which the site is located is of considerable scenic value. The proposal would detract from this, and so it would conflict with Structure Plan policy RCO 4."

2. Fit-8 ta' Gunju 1998 l-appellant intavola appell minn din id-decizjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). Il-Bord ta id-decizjoni tieghu fid-29 ta' Settembru 2000, wara li sema' il-partijiet, il-provi taghhom, kif ukoll zamm access fuq il-fond in kwistjoni. Il-Bord cahad l-appell u kkonferma r-rifjut tal-permess ghall-Izvilupp mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp wara li *inter alia* ikkonsidra hekk:
"Illi l-Bord jaqbel mar-ragunijiet moghtija ghar-rifjut tal-permess mahruga mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp. B'mod partikolari, il-Bord jinnota li l-izvilupp gia`

sar tant li qed issir applikazzjoni sanatorja. Izda l-izvilupp huwa wiehed residenzjali, ghal uzu domestiku, u mhux ghal uzu agrikolu; ghalhekk, ma jistax jigi permess barra miz-zona permessa ghall-izvilupp. L-izvilupp propost huwa sitwat f'post xeniku u jmur kontra dak li hemm ipprovdut f'policy RCO 4 tal-Pjan ta' Struttura. Il-Bord jaghmel tieghu s-sottomissjonijiet tar-rapprezentant tad-DCC a fol. 4 sa 7 ta' din id-decizjoni in kwantu l-Bord huwa tal-fehma li huma gusitifikati ghall-fini tar-rifjut ta' l-applikazzjoni."

Kopja shiha ta' din id-decizjoni tal-Bord qeghdha tigi annessa bhala appendici ma' l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha. Din id-decizjoni tirriproduci testwalment is-sottomissjonijiet bil-miktub li saru mill-Perit ta' l-appellant, is-sottomissjonijiet bil-miktub li saru ghan-nom tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp kif ukoll ix-xhieda ta' Gorg Azzopardi, Assistent Kuratur fid-Dipartiment tal-Muzewijiet ta' Ghawdex.

II. L-APPELL

3. Fis-16 ta' Ottubru 2000 l-appellant intavola appell minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti. Ir-rikors relattiv ta' l-appellant jikkontjeni erba' (4) aggravji, b' talba lil din il-Qorti li joghogobha tannulla jew tirrevoka l-imsemmija decizjoni tal-Bord tad-29 ta' Settembru 2000 u minflok tilqa' l-aggravji ta' l-appellant, u jew tilqa' t-talba tieghu ghar-regolarizzazzjoni ta' l-izvilupp imsemmi, jew tirrinvija l-atti tal-kawza quddiem il-Bord sabiex huwa jkompli jisma' l-kaz skond il-ligi - bl-ispejjez kontra l-appellat.

4. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar ikkontestat l-appell b'risposta pprezentata minnha fit-18 ta' Ottubru 2000. B'din ir-risposta l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ressqet eccezzjoni preliminari li biha allegat li l-appell kien null u, wara li wiegbet ghall-erba' (4) aggravji ta' l-appellant, hija talbet li din il-Qorti joghogobha tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord - bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. Fl-ewwel lok, l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar qeghdha tikkontesta l-appell bl-eccezzjoni preliminari msemmija. Biha qeghdha tallega li l-appell odjern huwa null ghaliex mhuwiex bazat fuq xi punt ta’ ligi deciz mill-Bord fid-decizjoni appellata. Din l-eccezzjoni hija bazata fuq l-Artikolu 15(2) ta’ l-Att numru 1 ta’ l-1992, li *inter alia* jghid illi d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali u li jista’ jsir appell minn dawk id-decizjonijiet biss dwar punti ta’ ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Din il-Qorti ppronunzjat ghadd gmielu ta’ sentenzi li nterpretaw din id-dispozizzjoni partikolari tal-ligi ta’ l-ippjanar, u ghalhekk ma hemm l-ebda neccessita` li tirrepeti hawn dak li diga` qalet diversi drabi qabel. F’dan l-appell l-appellant ressaq erba’ (4) aggravji li kollha jikkoncernaw punti legali. Huwa veru illi d-decizjoni appellata tal-Bord ma ddeciditx direttament l-ebda punt legali, pero` fil-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti, l-aggravji li ressaq l-appellant huma dwar punti legali li huma involuti jew impliciti fid-decizjoni appellata. In sostenn ta’ l-eccezzjoni taghha l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar iccitat gurisprudenza ta’ din il-Qorti. Madanakollu din il-gurisprudenza pjuttost restrittiva giet sorpassata b’gurisprudenza aktar ricenti, u li tat interpretazzjoni aktar wiesgha ta’ l-imsemmija disposizzjoni tal-Ligi ta’ l-Ippjanar. Konsegwentement din l-ewwel eccezzjoni ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar m’hemmx lok li tintlaqa’.

6. L-ewwel l-aggravju ta’ l-appellant huwa li d-decizjoni appellata tal-Bord hija nulla ghaliex ma gietx iffirmata mill-membri tal-Bord skond il-Ligi. Fil-fatt l-appellant esebixxa mar-rikors ta’ l-appell tieghu kopja tad-decizjoni tal-Bord li ma tirriproduciex il-firem tat-tlett membri li jikkomponu l-Bord. Madanakollu, din il-kopja li giet esebita ma tikkostitwixxix prova li l-original tad-decizjoni appellata ma giex debitament iffirmat mill-membri tal-Bord li jikkomponuh. Fil-fatt, gie esebit l-inkartament tal-Bord u minnu jirrizulta li l-original tad-decizjoni appellata hija debitament iffirmata minn Dr. Kevin Aquilina u mill-Periti Joseph P. Dimech u Joseph M. Spiteri. Konsegwentement, dan l-ewwel aggravju ta’ l-appellant huwa kompletament infondat u qieghed jigi michud.

7. Anke bit-tieni aggravju tieghu, l-appellant qieghed jissottometti li d-decizjoni appellata tal-Bord hija nulla. Ir-raguni li jaghti l-appellant ghal din is-sottomissjoni hija li l-istess decizjoni tal-Bord mhijiex motivata skond il-Ligi. Huwa jghid li ghalkemm din id-decizjoni hija twila sbatax (17)-il faccata, izda minnhom il-motivazzjoni u d-decizjoni proprja hadet biss paragrafu wiehed ta' tmin (8) versi. Il-Bord illimita ruhu li jaqbel mar-ragunijiet tar-rifjut moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u ghamel tieghu s-sottomissjonijiet taghha, pero` l-Bord ma ta l-ebda gustifikazzjoni ghaliex ghazel dawk is-sottomissjonijiet u ma ghazilx is-sottomissjonijiet ta' l-appellant.

8. Din il-Qorti taqbel ma' l-appellant li r-ragunijiet li a bazi taghhom il-Bord cahad l-appell huma kontenuti fl-ahhar paragrafu li jsemmi l-appellant. Madanakollu, f'dan il-paragrafu l-Bord jaghmel referenza espressa ghar-ragunijiet li kienu nghataw mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ghar-rifjut, u l-Bord jghid li jaqbel maghhom u ddikjara li kien qieghed jaghmilhom tieghu. Ghalhekk verament ma kienx hemm il-htiega assoluta li jerga' jirrepeti dawk l-istess ragunijiet. Apparti dan, il-Bord issottolineja li l-izvilupp kien wiehed residenzjali, ghal uzu domestiku u ma kienx ghal uzu agrikolu. Semma' wkoll li l-izvilupp sar f'arja li tigi barra miz-zona permessa ghall-izvilupp u ghalhekk ma setax jigi permess. Apparti dan, il-Bord issottolineja wkoll li l-izvilupp propost kien sitwat f'post xeniku u ma setax jigi sanat billi kien imur kontra dak li hemm provdut f'policy RCO 4 tal-Pjan ta' Struttura. Din il-Qorti jidhrilha li d-decizjoni tikkontjeni motivazzjoni sufficjenti, ghalkemm il-motivazzjoni hija espressa b'mod lakoniku jekk mhux ukoll b'manjiera telegrafika. M'hemmx dubju wkoll li kien ikun ahjar li kieku l-Bord spjega u approfondixxa ftit aktar il-motivazzjonijiet tieghu. Madanakollu, din il-Qorti ssib li d-decizjoni appellata tal-Bord tikkontjeni motivazzjoni sufficjenti ghall-validita` taghha u certament l-applikazzjoni tas-sanzjoni estrema tan-nullita` hija kompletament barra minn lokha. Ghalhekk, anke dan it-tieni aggravju ta' l-appellant mhuwiex fondat u qieghed jigi michud.

9. Bit-tielet aggravju tieghu l-appellant qieghed jimpunja d-decizjoni tal-Bord, bhala wahda invalida ghaliex hija ma ghamlet l-ebda referenza ghan-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu. Huwa jghid li kien gie moghti l-fakolta` li jipprezenta tali nota, li fil-fatt giet spedita fl-14 ta’ Settembru 2000, kif jirrizulta minn *acknowledgement* li gie anness bhala dokument B u li jinsab a fol. 23 tal-process. L-appellant jghid li habta u sabta xi jumejn wara li giet spedita din in-nota ta’ l-osservazzjonijiet, huwa rcieva ittra li informatu li l-appell kien differit ghas-sentenza. Jghid li s-sentenza nghatat fid-data avzata u fiha m’hemm lanqas l-icken hjiel ghall-imsemmija nota ta’ osservazzjonijiet ta’ l-appellant u ghall-argumenti li ttratta fiha. L-appellant sostna li kien jidher bic-car li din in-nota giet skartata u qisha qatt ma ezistiet ghall-Bord u kkondkluda li dan l-agir jilledi principji sagrosanti tal-gustizzja naturali.

10. In-nota ta’ osservazzjonijiet li qieghed jaghmel referenza ghaliha l-appellant f’dan l-aggravju giet mibghuta lis-segretarju tal-Bord permezz ta’ ittra li ggib id-data ta’ l-14 ta’ Settembru 2000. Jirrizulta mit-timbru fuq din l-ittra li l-istess nota ta’ osservazzjonijiet waslet quddiem il-Bord fid-19 ta’ Settembru 2000. Jirrizulta li l-appell li ntavola l-appellant, tramite l-Perit tieghu, quddiem il-Bord kien wiehed pjuttost dettaljat. Il-Kummissjoni ghall-kontroll ta’ l-Izvilupp wiegbet dawn is-sottomissjonijiet b’sottomissjonijiet ohra, ukoll dettaljati, bil-miktub. Imbaghad, fil-21 ta’ Jannar 2000 l-appellant rega’ ressaq, tramite l-Perit tieghu, is-sottomissjonijiet bil-miktub tieghu fir-rigward ta’ dak li kienet issottomettiet il-Kummissjoni tal-Kontroll ta’ l-Izvilupp. Din il-kummissjoni min-naha taghha, pprezentat quddiem il-Bord, fil-25 ta’ Jannar 2000 dak li hija sejhitlu *second statement*. Jirrizulta wkoll li fis-seduta mizmuma mill-Bord fit-28 ta’ Jannar 2000 il-Perit ta’ l-appellant talab aktar zmien biex jirrispondi ghas-*second statement* ta’ l-Awtorita`. Il-Bord iddifferixxa l-appell ghat-trattazzjoni finali ghal 25 ta’ Frar 2000. Permezz ta’ ittra datata 18 ta’ Frar 2000 l-appellant u l-Perit tieghu gew informati li s-seduta tal-25 ta’ Frar 2000 ma kienitx sejra tinzamm u minflok l-appell kien sejjer jinstema’ fis-7 ta’ Marzu 2000. F’din is-seduta, cioe` dik tas-7 ta’ Marzu 2000, il-Bord ta lill-appellant sat-28 ta’

April 2000 sabiex jaghmel in-nota tieghu, filwaqt li l-Awtorita` inghatat sal-31 ta' Mejju 2000 ghar-risposta. Jirrizulta li l-Perit ta' l-appellant ipprezenta tali nota ta' sottomissjonijiet tieghu debitament fit-3 ta' April 2000. Fl-ewwel paragrafu ta' l-istess nota huwa esplicitament jghid li qieghed jirrispondi ghat-tieni rapport tad-Direttorat ta' l-Ippjanar fuq dan l-appell. Jidher li l-Awtorita` ta' l-ippjanar ma pprezentat l-ebda kontro-risposta ghal dawn is-sottomisssjonijiet ta' l-appellant. Jirrizulta wkoll li fil-15 ta' Settembru 2000 l-appellant u l-Perit tieghu gew informati li d-decizjoni tal-Bord fuq l-appell kienet ser tinqara fis-seduta tad-29 ta' Settembru fl-10.00am fil-Bord ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, Sir Luigi Camilleri Street, Victoria Gozo. Jirrizulta wkoll li l-imsemmija nota ta' osservazzjonijiet, din id-darba ffirmata mill-Avukat ta' l-appellant dahlet fl-atti fid-19 ta' Settembru 2000. Imbaghad id-decizjoni tal-Bord inghatat kif avzat fid-29 ta' Settembru 2000.

11. Minn dak li l-Qorti ghadha kif qalet fil-paragrafu precidenti jirrizulta car li l-appellant mhuwiex korrett meta jghid illi huwa <u>kien gie awtorizzat</u> li jipprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet li tissemma' f'dan l-aggravju ta' l-appellant. Din in-nota tibda b'dawn il-kliem:
"Illi din in-nota qed issir in risposta ghall-ewwel u ghat-tieni rapport tad-Direttorat ta' l-Ippjanar datati 24 ta' April 1998 u l-24 ta' Jannar 2000 rispettivament."

L-appellant qieghed jinjora assolutament li l-Perit tieghu <u>diga` kien irrisponda bil-miktub</u> ghal dawn l-istess zewg rapporti jew sottomissjonijiet bil-miktub li kienu saru min-naha ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Dawn ir-risposti ta' l-appellant kienu debitament awtorizzati mill-Bord u specifikatament ir-risposta dwar is-*second statement* ta' l-Awtorita` giet awtorizzata mill-Bord fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2000 fejn l-appellant inghata sat-28 ta' April 2000 biex jirrispondi. Fil-fatt l-appellant intavola ir-risposta tieghu fit-3 ta' April 2000. L-appellant qatt ma talab jew gie awtorizzat li jipprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet tieghu meritu ta' dan l-aggravju. Ladarba din in-nota addizzjonali ta' l-appellant ma kienitx awtorizzata mill-Bord, isegwi li l-istess appellant ma kellu l-ebda dritt

jipprezentaha, minghajr qabel ma jitlob l-awtorizzazzjoni neccessarja mill-Bord, haga li huwa ma ghamilx. Il-Ligi tal-Procedura ma taghti l-ebda dritt lil xi litigant, li meta jfettillu, dan jista' jipprezenta nota ta' osservazzjonijiet f'kawza. Diversament l-*iter* tal-process ikun jista' jigi facilment intralcjat u abbuzat u konsegwentement il-gudikant jitlef il-kontroll necessarju tal-proceduri, bi pregudizzju ghall-amministrazzjoni retta tal-gustizzja. Konsegwentement, anke fl-ipotesi li l-Bord ma tax kaz u injora din in-nota addizzjonali ta' l-appellant, xorta wahda l-validita` tad-decizjoni tal-Bord m'hijiex affettwata ladarba il-prezentata ta' dik in-nota ta' osservazzjonijiet ma kienitx debitament awtorizzata mill-istess Bord. Ghalhekk, anke dan l-agravju m'hemmx lok li jintlaqa'.

12. Ir-raba' u l-ahhar aggravju ta' l-appellant jikkonsisti fis-sottomissjonijiet segwenti:
"Finalment u minghajr pregudizzju ghall-premess ukoll fuq il-ligi li titratta l-mertu l-esponenti hassu aggravat ghal ragunijiet ta' natura tranzitorja. Fil-fatt fil-kaz prezenti jezistu kwistjonijiet ta' natura transitorja. Hawnhekk ghalkemm strettament ma ahniex fil-kamp penali, wiehed bid-dritt kollu ghandu certa berah sabiex jghid illi qeghdin f'kamp kwazi penali. Ir-raguni hija illi f'kaz fejn dan il-bord ma jaqbilx ma' din l-applikazzjoni biex jigi regolarizzat il-bini in-kwistjoni, awtomatikament sejra tigi applikata s-sanzjoni ta' l-enfocement notice mahruga. Mhux hekk biss izda fil-kaz odjern l-appellant jinsab ghaddej proceduri kriminali quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gudikatura Kriminali, liema proceduri jinsabu sospizi pendenti dan l-appell. Ghalhekk wiehed frankament jista' jghid illi dawk il-proceduri kriminali jiddependu fuq l-ezitu ta' dawk odjerni. Ir-rizultat f'kaz li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma qabilx mar-regolarizzazzjoni ta' dan l-izvilupp, ma hija xejn ghajr, is-sanzjoni, il-kastig, jew il-piena ghal min forsi ma obdiex il-ligijiet mill-bidu nett.

Sottomess dan l-esponenti jidhirlu illi ghalhekk anke quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ghandhom jigu applikati l-principji bazilari tal-ligi penali. U proprju x'inhu wiehed minn dawn il-principji fundamentali? Dan

huwa principju imhaddan sa mill-kostituzzjoni taghna illi fl-Artikolu 39 subinciz 8 tghid illi l-ebda persuna ma tista' tinstab hatja ta' haga illi fil-mument li saret ma kienitx tikkostitwixxi offiza u l-ebda penali ma tista' tkun imposta fuq persuna, jekk tali penali tkun akbar minn dik il-penali applikabbli fi zmien meta sehh dak il-ksur tal-ligi. Ghalhekk l-esponenti jhoss illi l-mod gust kif wiehed jiehu perspettiva ta' l-applikazzjoni tieghu hija b'lenti li tmur lura ghal meta nbnew il-kmamar. Il-kmamar gew kostruwiti fis-sena 1986, qabel ma twieldet l-Awtorita` ta' l-Ippjanar u ghalhekk il-policies li twieldu ma' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ma ghandhomx japplikaw ghal dan il-kaz. Policies li twieldu wara s-sena 1988 jew wara s-sena 1993 (meta saru t-temporary schemes) u li jmorru kontra r-regolarizzazzjoni ta' dan l-izvilupp, ma jistghu qatt ikunu applikabbli ghall-kaz odjern, aktar u aktar sabiex iwasslu ghall-konkluzjoni li min seta' kiser il-ligi jigi kkundannat billi jitnehha l-bini tieghu.

Ghalhekk bir-rispett huwa sottomess illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kellu jiddeciedi dan l-appell fid-dawl tal-policies applikabbli fis-sena 1986. F'dak iz-zmien kwazi kull dar kellha u kien johrogilha permess sabiex fuq in-naha ta' wara tal-mandra jkollha l-kamra ta' l-imbarazz jew il-kamra tal-fniek, jew tal-hamiem. Din ma hi xejn hlief karetteristika helwa Ghawdxija, li l-maggoranza tad-djar f'Ghawdex igawdu, kif jista' jikkonferma wiehed facilment billi jaghti daqqa t'ghajn madwaru. Ir-raguni ghala dawn il-kmamar kienu jinbnew fuq wara tal-mandra hija ovvja:- fl-ewwel lok sabiex jigu evitati l-irwejjah tal-hmieg ta' l-annimali, kif ukoll xi nsetti u mard li dawn jistghu jattiraw jew jikkawza, u fit-tieni lok sabiex kemm jista' jkun l-imbarazz ikun distakkat minn l-ambjenti l-ohra tad-dar. Jidher bic-car illi r-regoli applikabbli qabel is-sena 1988 u 1993, dejjem urew certa rispett lejn din il-karatterisitika anke f'kazijiet fejn il-mandra tad-dar kienet xi ftit kbira bhal kaz odjern. Zgur li ma kienx ser jigi negat lill-appellant permess simili, anke meta wiehed kien jiehu in konsiderazzjoni l-policies li kienu japplikaw ghal siti barra minn zoni ta' zvilupp ta' dak iz-zmien."

13. L-ewwel aspett ta’ dan l-aggravju jikkonsisti fis-sottomissjoni ta’ l-appellant li hawnhekk qeghdin fil-kamp kwazi-penali u li ghalhekk ghandhom jigu applikati ghal din il-kawza l-principji bazilari tal-Ligi Penali. Skond l-appellant isegwi li *policies* li twieldu ma’ l-Awtorita` ta’ l-ippjanar m’ghandhomx jigu applikati retroattivament f’dan il-kaz izda ghandhom jigu applikati il-*policies* li kienu fis-sehh fid-data meta il-kmamar in kwistjoni gew kostruwiti. L-appellant jghid li dan sehh fis-sena 1986. Fir-risposta taghha, l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ikkontestat l-allegazzjoni ta’ l-appellant li l-kmamar in kwistjoni nbnew fis-sena 1996.

14. Jirrizulta li l-Perit ta’ l-appellant kien qieghed jissottometti quddiem il-Bord li l-kaz kellu jigi regolat a bazi tal-*policies* ta’ l-Ippjanar li kienu vigenti fid-data meta nbnew il-kmamar u mhux a bazi tal-*policies* li jkunu vigenti fid-data tad-decizjoni. Madanakollu, l-accenn li l-appellant qieghed jaghmel f’dan l-aggravju ghall-kamp penali, ma tressaqx ghad-decizjoni tal-Bord fis-sottomissjonijiet miktuba li ghamel il-Perit ta’ l-appellant. Invece dan sar, <u>l-ewwel darba</u>, mill-Avukat ta’ l-appellant fin-nota addizzjonali li tissemma fit-tielet aggravju ta’ l-appellant u din il-Qorti diga` irrimarkat li din in-nota giet intavolata minghajr d-debita awtorizzazzjoni tal-Bord. Isegwi allura li dan l-aspett ta’ l-aggravju ma ngiebx a konjizzjoni tal-Bord skond il-Ligi u din il-Qorti ma tistax ticcensura lill-Bord li l-istess punt ma ttrattahx fid-decizjoni tieghu. Ladarba dan il-punt legali ma giex deciz mill-Bord, l-appellant issa ma jistax iressqu ghall-konsiderazzjoni ta’ din il-Qorti biex fuqu jibbaza motiv ta’ lanjanza fil-konfront tad-decizjoni appellata tal-Bord.

15. L-istess raba’ aggravju ta’ l-appellant fih aspett iehor. L-appellant qieghed jallega li fis-sena meta nbnew il-kmamar in kwistjoni, cioe` fl-1996, kull dar seta’ jkollha fuq in-naha ta’ wara tal-mandra kamra ghall-imbarazz jew kamra ghall-fniek jew ghall-hamiem. L-appellant issottometta li din ma hija xejn hlief “karatteristika helwa Ghawdxija”, li l-maggoranza tad-djar f’Ghawdex igawdu, kif jista’ jikkonferma wiehed facilment billi jaghti daqqa t’ghajn madwaru.

16. Evidentement il-Bord ma qabilx ma din is-sottomissjoni ta' l-appellant. Fl-access li zamm il-Bord fit-23 ta' April 1999 jirrizulta verbalizzat li:
"Il-Bord ra l-kmamar mibnija li huma mdawwrin bir-raba". (sottolinejar tal-Qorti).

Il-Bord iddecieda li l-kmamar huma mibnija barra miz-zona permessa ghall-izvilupp. Din hija konstatazzjoni ta' fatt li ma tistax tigi riveduta minn din il-Qorti. Hawnhekk, evidentement, il-Bord kien qieghed jilqa' s-sottomissjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar li fis-*second statement* taghha kienet iddikjarat hekk:
"The stores to be sanction are located at a distance of more than 50 metres from the back side of the existing dwelling and more than 75 metres from the street alignment. Thus the site is located ODZ and the appellant himself is insisting that the proposal is not for agricultural use but as domestic stores to the existing dwelling. These are considered to be a form of urban development and thus cannot be located ODZ."

Fi kliem iehor il-Bord accetta s-sottomissjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar u rrifjuta li jaccetta s-sottomissjoni tal-Perit ta' l-Appellant li quddiem il-Bord kien qieghed dejjem jargumenta li l-kmamar meritu tal-kawza kienu parti integrali mid-dar ta' l-appellant u li l-istess kmamar ma kellhomx jigu konsidrati bhala kmamar sitwati fil-kampanja. Naturalment din il-konkluzjoni fattwali u teknika raggunta bil-Bord m'hijiex sindikabbli minn din il-Qorti ta' revizjoni ai termini ta' l-imsemmi Artikolu 15 ta' l-att numru 1 tal-1992.

17. Fl-ahharnett, ghandu jinghad li fil-process m'hemm l-ebda prova li fl-1986 il-*policies* ta' l-ippjanar li kienu vigenti dak iz-zmien kienu jippermettu tali kostruzzjonijiet. Fi kwalunkwe kaz, ma intweriex mill-appellant odjern ghaliex l-insenjament kontenut fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Angelo Farrugia v. Chairman ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar** moghtija fl-24 ta' April 1996, m'ghandux japplika wkoll ghal dan il-kaz. Konsegwentement, anke dan l-aggravju m'hemmx lok li jintlaqa'.

18. Ghal dawn il-motivi, prevja li fis-sens premess tichad l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez ta' din l-istanza jithalsu kwantu ghal hamsa u sebghin fil-mija (75%) mill-appellant Paul Vella u kwantu ghar-rimanenti hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) mill-Awtortita` ta' l-Ippjanar.

Deputat Registratur
df

APPENDICI

Kopja tad-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar fid-29 ta' Settembru 2000 qeghdha tigi annessa ma' l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha

< Sentenza Finali >

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