QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS) LL.D. – PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 19 ta' Novembru, 2001

Numru 24

Appell Numru 213/99

Jack Galea

vs

Awtorita' ta' l-Ippjanar

Il-Qorti;

I. **<u>Preliminari</u>**

1. Jack Galea ("l-appellant") applika lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar biex jinghata permess ta' zvilupp biex jibni lukanda fuq sit li gie indikat fl-applikazzjoni bhala li jinsab fil-bajja tax-Xlendi, Xlendi, Ghawdex. Din l-applikazzjoni kienet wahda li qed titlob lill-Awtorita' biex jinhareg "outline development permission". L-applikazzjoni ggib in-numru ta' registrazzjoni 5166/97 u giet registrata bhala wahda valida fl-1 ta' Settembru, 1997.

2. Permezz ta' ittra datata 28 ta' Novembru, 1997, l-appellant gie infurmat illi l-applikazzjoni tieghu ghall-hrug tal-permess mitlub kienet qed tigi rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp. Din il-Kummissjoni mmotivat ir-rifjut taghha ghas-segwenti ragunijiet:-

> "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.
>
> There is no justification for the development of this site 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 can not be located in an area designated for development or in an existing built up area.
>
> The proposal runs counter to Sructure Plan policy RCO 1 which states that Rural Conservation are designated as illustrated in the Key Diagram. Within such areas the following sub areas will be designated using World Conservation Union definitions and criteria where relevant:
>
> Areas of Ecological Importance: relatively large areas designated to protect typical and rare habitats.
>
> Sites of Scientific Importance: sites containing individual species, groups of species, and geological features.
>
> Area of High Landscape Value.
>
> The proposal does not conform with Structure Plan policy RCO 10 which states that in identifying and designating Area of Ecological Importance in Local Plans, one or more of the following habitat types must be present:
>
> Saline marshland;

Representative examples of typical Maltese habitats such as garigue, maquis, valley sides, watercourses, and gently sloping rocky coasts.

This proposal runs counter to Structure Plan Policy RCO 21 which states that there is a general presumption against development in areas prone to erosion.

The proposed development would lead to the contamination of a water catchment area and so does not comply with Structure Plan policy RCO 28, which provides for the protection of important water catchment areas.

The site is located on the side of a valley and the proposed development does not fall into one of those categories of development permitted in this type of location. It would therefore run counter to Structure Plan policy RCO 29, which seeks to prevent soil erosion and encourage the conservation and management of water resources.

Proposal runs counter to Policy PLP 20: (Development Control Guidance – Development Outside Built-up Areas) in which the Structure Plan strategy comprises a blanket prohibition of any form of urbanisation outside areas specifically designated for urban uses in the Plan – ie: existing and committed built up areas and primary development areas.

This proposal does not conform with Structure Plan policy BEN 5 which states that applications for development permits outside urban aeas will be judged against the policies and design guidelines of the Local Plan for Rural Conservation Areas, and in the interim period, to Structure Plan policies and the guidelines contained in the Explanatory Memorandum.

The site lies outside the limits for development defined in the Temporary Provisions scheme for Munxar Gozo and so it is loated in an area which it is proposed would run counter to this scheme and would represent unacceptable urban develoment in the countryside.

The proposal does not fall within one of the categories of development, namely structures or facilities essential to agricultural, ecological or scenic interests, which may be permitted in Rural Conservation Areas where they meet the principles and criteria set out in Structure Plan policy RCO4. The

> proposal is not essential to, nor does it enhance agricultural, ecological, or scenic interests".

3. Fil-11 ta' Dicembru, 1997, l-appellant ressaq appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord") li bih issottometta li l-appellant diga' kien inghata permess mahrug fuq is-sit in kwistjoni ferm qabel u ghalhekk talab lill-Bord biex jirrevedi d-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Kontroll ta' l-Izvilupp.

4. Il-Bord wara li sema' lill-partijiet kif ukoll lir-rapprezentanti taghhom u wara li ha nota tas-sottomissjonijiet li ghamlu bil-miktub, u zamm access fuq is-sit in kwistjoni, wasal ghall-konkluzjoni li kellu jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp mitlub. Id-decizjoni tal-Bord tirriproduci testawalment kemm in-nota tas-sottomissjonijiet ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar in sostenn tad-decizjonijiet li kienet hadet u kemm ukoll sottomissjonijiet li saru ghan-nom ta' l-appellant. Il-Bord kellu quddiemu wkoll id-dokumenti li esebixxa l-appellanti innifsu. Din il-Qorti ma thossx il-htiega li tirriproduci dawn is-sottomissjonijiet f'din id-decizjoni taghha izda sejra tghaddi biex tirriproduci l-parti konkluziva tad-decizjoni tal-Bord li taqra hekk:-

> "Ra l-policy RCO 2, RCO 4, RCO 21, RCO 28, RCO 29, SET 8, SET 11, SET 12, BEN 1, BEN 2, BEN 5 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura kif ukoll il-Policy PLP 20;
>
> Ikkonsidra ulterjorment:
>
> Illi l-Bord qed jichad l-appell stante li s-sit mertu ta' dan l-appell jinsab barra miz-zona permessa ghall-izvilupp, huwa ta' natura

residenzjali, huwa ta' kobor eccessiv, jinsab f'zona rurali, jinsab ukoll f'zona li hija sensittiva mill-punto di vista ambjentali u fl-ahharnett tinsab f'wied. L-gholi ta' l-izvilupp propost imur kontra l-policies citati minn dan il-Bord aktar 'il fuq f'din il-pagna;

Il-fatt li l-appellant kellu permess li llum skada huwa ghal kollox immaterjali ghal dan il-Bord li jrid japplika l-pjanijiet u l-policies li huma vigenti llum stess u cioe' l-Pjan ta' Struttura u l-policies tieghu hawn fuq citati;

L-izvilupp in kwistjoni – bini ta' hotel ta' 1032 sq.m. huwa zvilupp ta' natura residenzjali li l-appellant irid jaghmlu fiz-zona li hija barra z-zona permessa ghall-izvilupp fejn, skond il-policy SET 11 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura, tali tip ta' zvilupp huwa projbit. Terga' s-sit mertu ta' dan l-appell jinsab f'rural conservation area, f'post li ghandu pregju xeniku u li hu ambjentalment sensittiv. Dawn il-fatturi kollha jimmilitaw kontra l-ghoti tal-permess ghall-izvilupp rikjest;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp."

5. Billi l-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Bord huwa intavola appell minnha quddiem din il-Qorti fit-30 ta' Lulju, 1999. Huwa talab lil din il-Qorti joghgobha tirriforma d-decizjoni tal-Bord billi tiddeciedi kontra r-rifjut tal-permess ta' l-izvilupp fid-29 ta' Novembru, 1997. L-aggravji ta' l-appellanti, huma, testwalment:-

"1. Barra miz-zona tal-Izvilupp. L-ewwel raguni li gab il-Bord biex cahad l-appell tal-esponenti kienet li s-sit in kwistjoni jinsab barra miz-zona tal-izvilupp. Din il-premessa hija hazina.

(a) Iz-zona in kwistjoni hija "white area" u cioe' zona fejn huwa ntiz estensjoni tac-cinturin strett li mpost ghall-izvilupp, taht il-Pjan ta' Struttura. Dan il-Pjan kellu jigi rivedut u estiz wara sentejn li sar. Ghaddew sebgha snin u din ir-revizjoni ghada ma saritx. Hija fil-mansjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar li tawtorizza zvilupp ta' dan it-tip. Fejn trid l-Awtorita' tapplika l-"policies" fil-pjan ta' Struttura bhala linji gwida, kif ghandu jkun, u fejn trid, bhal f'dan il-kaz l-Awtorita'

tapplikahom qishom kienu xi normi inderogabbli bl-iktar mod strett. Il-Pjan ta' Struttura huwa minnu nnifsu Pjan, u l-Policies taht l-istess Pjan huma minnhom innifishom "policies". F'dan il-kaz sew il-Pjan tal-Istruttura kif ukoll il-Policies, iridu jinqraw fid-dawl li l-esponenti kellu permess ta' zvilupp antecedentement.

(b) L-artikolu 51 tal-Att tal-1992, jawtorizza lill-Awtorita' li tirrevedi l-izvilupp li jkun sar qabel ma tkun dahlet fis-sehh dik il-ligi "in compliance with plans and policies in force at the time the development took place". L-iskop tal-legislatur, ghalhekk, huwa car. Dak kollu jkun sar qabel ma gie in vigore r-regime tal-lum kellu jigu ggudikat u kkalkulat skond il-pjanijiet u policies taz-zmien meta sar l-izvilupp, u f'dan il-kaz meta inhargu l-permessi.

2. <u>Huwa ta' natura residenzjali, huwa ta' kobor eccessiv, jinsab f'zona rurali</u>. Dawn it-tlett ragunijiet migjuba mill-Bord huma marbutin ma xulxin mhux accidentalment izda ghaliex il-Kummissjoni dwar il-Kontroll tal-Izvilupp riedet taghmel il-kaz biex tirrifjuta l-bini ta' Lukanda f'post bhal ma huwa x-Xlendi, kontra r-rakkomandazzjoni tal-istess Pjan ta' Struttura li fil-policy Tou 4 jghid li "The Planning Authority will give favourable consideration to the development of further tourist accomodation within the built up areas and Temporary provisions areas as amended by the relevant Local Plans at Mellieha, St. Paul Bay … Marsalforn, Xlendi and Mgarr Gozo". Ix-Xlendi zgur mhux f'zona rurali, specjalment il-post fejn hemm l-izvilupp propost. Dan is-sit jinsab mill-irjieh kollha barra minn dak forsi tal-grigal cirkondat minn bini. Li tiddeciedi li fejn hemm propost li jsir l-izvilupp huwa rurali, trid tkun qed tiddeciedi fil-fantasija u mhux fir-realta'. Tmur ghalhekk il-konsiderazzjoni l-ohra ta' natura residenzjali. Ghal dak li jirrigwarda l-kobor eccessiv, bizzejjed wiehed jara l-permess li nghata dan l-ahhar ghall-bini ta' St. Patrick's Hotel u ta' lukanda ohra li tigi fuq in-naha tal-lvant fronteggjanti x-xtajta. L-izvilupp propost ma jeccedix dawn iz-zewg lukandi.

3. <u>Zona sensittiva mill-punto di vista ambjentali, tinsab f'wied</u>. Mill-gdid hawnhekk wiehed irid ikun qed jithadded "in abstracto" u fuq il-karti u mhux fil-prattika. Ma ngab ebda argument validu, ma ngabet ebda prova quddiem il-Bord tal-Appell, ghajr is-semplici allegazzjoni tal-Kummissjoni Dwar il-Kontroll tal-bini li hemmhekk hija zona sensittiva mill-punto di vista ambjentali. Sensittiva ghaliex? Ghaliex kull rebbiegha jikber ftit qasab li jinqata' sabiex iservi ghall-skopijiet mondana. Ghaliex hemm salt blat gheri? Bizzejjed jinghad, li l-punto di vista ambjentali ma kien xejn

sensittiv ghal Gvern Lokali tal-Munxar fuq il-proprjeta' tal-esponenti ried igemma z-zibel fi skop, u kellu jkun l-esponenti li ghamel gwerra legali sabiex dan ma jsirx. Ghandu ghalfejn wiehed jistaqsi jekk dan huwiex il-kaz ta' zewg kejliejiet u zewg mizuri. Ghandu ghalfejn jistaqsi l-esponenti jekk fl-Awtorita' tal-Ippjanar ghadx hemm dak l-ghanqbut u dawk l-idejn oskuri li huma li stess jew li ssuccedew lil dawk li gew ikkundannati mill-Kummissjoni dwar il-Korruzzjoni?

4. <u>L-gholi ta' l-Izvilupp propost imur kontra l-policies citati minn dan il-Bord</u>. Dak li ccita l-Bord tal-Appelli f'dan ir-rigward huwa dak li ccita d-direttur dwar il-Kontroll tal-bini. Il-Bord tal-Appelli ghalhekk ghamel tieghu s-sottomissjonijiet tal-Kummissjoni dwar il-Kontroll tal-bini. F'dan ir-rigward biss is-sentenza appellata ghandha tigi mpunjata fuq il-motiv ta' "bias" ghaliex accettata verzjoni ta' wahda mill-partijiet minghajr ma analizzat u tat raguni ghaliex qeghda taccetta din il-verzjoni. Donnu hemm il-biza li tigi ddisturbata d-decizjoni tal-allura Ministru tax-Xoghol Lorry Sant li giet censurata mill-Kummissjoni Dwar il-Korruzzjoni fid-decizjoni esebita quddiem il-Bord tal-Appelli. Minkejja li l-ordni l-qadim jinbidel kullimkien, donnu li mhux l-istess jigri fl-Awtorita' tal-Ippjanar bhala successura tal-Planning Area Permits Board. Barra minn hekk ma jistax ikun li qeghdin jigu applikati l-istess standards, meta s-St. Patrick's Hotel inbniet taht il-Pjan ta' Struttura presenti u ghandha gholi ferm akbar minn dak propost fil-present. Il-kwintessenza tad-diskriminazzjoni. Ghalhekk huwa bazi ta' dan l-appell li l-esponenti qed jigi diskriminat fl-ghoti ta' dan il-permess.

5. <u>Kien hafna legger</u> il-Bord meta ddecieda li l-fatt li l-appellanti kellu permess li llum skada huwa ghal kollox immaterjali. Naqas li jikkunsidra l-kwistjoni ta' drittijiet kwesiti. Il-fatt li f'xi zmien l-esponenti kellu permess vigenti, ma thalliex jesercitah minhabba ragunijiet ta' korruzzjoni bl-iktar mod sfaccat u stabbiliti llum minghajr dubbju ta' xejn. Darba li l-appellant kellu d-dritt li jizviluppa dan id-dritt ma jistax jigi nnegat lilu llum sempliciment billi nghidu li biddlet l-legislazzjoni. Ta' min isemmi li l-izvilupp li sar madwar is-sit in kwistjoni, sa minhabba li s-sit in kwistjoni kien definit bhala "building site". Kien hemm progettazzjonijiet li ttiehdu minhabba li dan is-sit kien kwalifikat bhala "building site", in vista tal-permess fuq imsemmi. Li tiggustifika zvilupp, in forza ta' zvilupp li qatt ma sar hija travestiment u perverzjoni ta' kull principju ta' gustizzja u ta' ligi. Xi hadd x'imkien irid jassumi r-responsabbilta', li xi darba jaghmel gustizzja anke tardivament."

6. Fir-risposta ta' l-appell taghha, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar issottomettiet ir-ragunijiet taghha ghaliex l-appell kellu jigi michud u d-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Kontroll ta' l-Izvilupp kellha tigi konfermata. L-Awtorita' qajmet punt preliminari ta' procedura u cioe' li l-appell kien wiehed null ghaliex ma kienx bazat fuq punt ta' ligi deciz fid-decizjoni tal-Bord. Wara li spjegat ezattament dina l-eccezzjoni, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar wiegbet hekk ghall-aggravji mressqa mill-appellant:-

> "Illi l-appellant fl-ewwel aggravju tieghu fis-subparagrafu (b) jiccita parti mill-art. 51 ta' l-Att Numru I tal-1992. Hu sottomess li dan l-artikolu jirreferi ghal poteri li l-Awtorita' ghandha biex tiehu passi dwar l-infurzar tal-ligijiet dwar l-ippjanar u gie citat barra mill-kuntest tieghu. Anzi ghal kuntrarju ta' dak li qed jinghad mill-appellant, din l-istess Qorti kemm-il dara ddecidiet li decizjonijiet ta' l-Awtorita' ghandhom jinghataw a bazi tal-policies vigenti meta tinghata decizjoni ta' l-istess Awtorita' (ara per ezempju decizjonijiet ta' din il-Qorti fl-ismijiet Angelo Farrugia vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar moghtija fl-24 ta' April 1996 u wkoll dik fl-ismijiet Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp moghtija fil-31 ta' Mejju 1996).
>
> Illi fit-tieni u t-tielet aggravji, l-appellant rega' ghal darba ohra ittratta biss punti dwar apprezzament ta' stat ta' fatt u ta' policies li allura dwarha m'hemmx dritt ta' appell quddiem din il-Qorti. Ghal kull bon fini jigu respinti bil-qawwa kollha l-kummenti kemmxejn bombastici dwar "idejn oskuri" u kummenti simili li wara kollox huma immaterjali ghal finijiet ta' dan l-appell.
>
> Illi fil-kuntest tar-raba aggravju, l-appellant qed jghid li bata xi diskriminazzjoni minhabba d-decizjoni appellata (ara l-paragrafu numru 4 ta' l-appell tieghu). Illi f'dan ir-rigward hu umilment sottomess li din l-istess Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kaz fl-ismijiet Anthony Grixti vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar deciz fil-31 ta' Mejju 1996 ma kenitx dahlet fil-kwistjoni dwar l-allegazzjoni ta' diskriminazzjoni li kienu saru f'dak l-appell, proprju ghaliex il-Qorti ta' l-Appell fil-parametri ta' l-Att Numru I tal-1992 ma ghandhiex il-gurisdizzjoni li tidhol fi kwistjonijiet ta' din ix-xorta.

Illi di piu' dwar dan il-punt jigi sottomess li dan hu biss argument gratuwitu u soggettiv ghal kollox da parti ta' l-appellant sempliciment ghaliex il-Bord ta' l-Appell iddecieda – korrettement fil-fehma ta' l-Awtorita' – li jirrespingi l-argumenti ta' l-istess appellant. Certament b'hekk wiehed ma jistax jargumenta li kien hemm xi 'bias' jew xi forma ta' diskriminazzjoni. Li kieku wiehed kellu ghal mument jaqbel mar-ragunar ta' l-appellant allura ikun hemm il-periklu li kull parti li titlef kaz quddiem il-Bord tispicca taghmel appell quddiem dina l-Onorabbli Qorti ghaliex skond dik il-parti kien hemm xi bias jew forma ta' diskriminazzjoni.

Illi ghal kull bon fini u a skans ta' kull ekwivoku hu sottomess li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma hiex awtomatikament is-successur ta' Planning Area Permits Board ghal kull kaz li kien hemm quddiem l-istess PAPB u dan anke skond diversi decizjoniiet tal-Qrati taghna (ara per ezempju Annunziato Mifsud vs Direttur tat-Toroq et deciza mill-Prim Awla fl-14 ta' Novembru 1997).

Illi dwar il-hames aggravju ghal darba ohra ma gie sollevat l-ebda punt ta' ligi. Il-Bord kien korrett u anzi ma kellu l-ebda triq ohra hlief li jiskarta il-permess tal-PAPB li citat l-appellant, permess li del resto inhareg fl-1978 u kien validu biss ghal perjodu ta' sena u kien jittratta dwar zvilupp totalment differenti ghal dak odjern – fatt li ncidentalment l-appellant naqas li isemmi. Difatti fil-PB 4088/78/466/76 l-appellant kien talab "To erect dwellings" liema dwellings ma setawx jintuzaw mit-turisti, waqt li fl-applikazzjoni odjerna il-PA5166/97 talab biex jibni lukanda. Certament wiehed ghalhekk ma jistax f'dan il-kuntest jitkellem dwar xi dritt kwesit.

Illi inoltre l-appellant rega' ghal darba ohra ghamel sottomissjonijiet gratwiti dwar allegati atti ta' korruzzjoni li skond hu saru xi snin ilu. Illi dwar dan jigi sottomess li l-Kummissjoni Permanenti kontra Korruzzjoni kienet qalet li ma kien gie pruvat l-ebda att ta' korruzzjoni. Del resto hu sottomess li ghal finijiet ta' dan l-appell il-proceduri li ttiehdu quddiem il-Kumissjoni huma immaterjali gia la darba appell jista' jkun biss limitat ghal punt ta' ligi deciz mill-Bord ta' l-Appell u xejn izjed."

II. <u>Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>

7. Il-Qorti trid fl-ewwel lok titratta u tiddeciedi l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li hija fis-sens li l-appell kien wiehed null

peress li l-aggravji ta' l-appellant ma kienux bazati fuq xi punt ta' ligi deciz fid-decizjoni tal-Bord. Din l-eccezzjoni ssib il-bazi taghha fuq is-subartikolu (2) ta' l-artiklu 15 tal-Att tal-1992 Dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp li jaqra hekk:-

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

Din id-disposizzjoni tal-ligi tistabilixxi l-gurisdizzjoni limitatissima moghtija lil din il-Qorti biex tirrevedi decizjonijiet tal-Bord. L-istess disposizzjoni giet b'ghadd numru konsiderevoli ta' kazijiet ricenti interpretata u kkummentata minn din il-Qorti u ghalhekk ma hemmx il-htiega li din il-Qorti tirrepeti ruhha. Pero', ghall-kompletezza, din il-Qorti sejra tillimita ruhha biex tirriproduci silta mis-sentenza taghha moghtija fil-kawza taghha "<u>Emanuel Mifsud vs Awtorita' ta' l-Ippjanar</u>" 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 anqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata."

8. 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 izda l-kwistjoni fundamentali kienet wahda li tenhtieg apprezzament purament tekniku dwar is-sit fejn kien propost li jsir l-

izvilupp in kwistjoni. Kwistjoni bhal din tidhol prettament fil-mansjonijiet tal-Bord li hu tribunal amministrattiv imwaqqaf apposta b'zewg membri teknici fih, li huma professjonalment kwalifikati biex jevalwaw sewwa s-sottomissjonijiet teknici li jsiru quddiemu u jaslu ghal decizjoni gusta fuq materja teknika. Dan ukoll isir taht il-gwida ta' Chairman li huwa kwalifikat sewwa professjonalment mil-lat legali biex hekk jigi garantit lic-cittadin li jirrikorri ghal dan il-Bord gustizzja f'waqtha u efficjenti. Din il-Qorti ma ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi dawn il-konkluzjonijiet teknici milhuqa mill-Bord, ghaliex billi dawn jinvolvu apprezzament ta' provi hafna drabi ta' natura teknika, din il-Qorti kif komposta certament ma hijiex teknikament kwalifikata biex taghmel revizjonijiet ta' din in-natura. Wara kollox, il-Bord gie imwaqqaf proprju biex jirrevedi d-decizjonijiet ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar primarjament fuq dan l-aspett tekniku. Kif rajna diga', l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti hija limitata ghal revizjoni tad-decizjonijiet tal-Bord in kwantu biss fihom ikun hemm xi punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-istess Bord.

9. Fit-tieni lok, jekk wiehed jezamina d-decizjoni appellata tal-Bord, wiehed isib li din tikkonsisti bazikament fi tlett paragrafi konkludenti li diga' gew citati f'din is-sentenza. Qari ta' dawn it-tlett paragrafi konkludenti, jindika minghajr ebda l-icken hjiel ta' dubbju, li fihom il-Bord ghamel apprezzament tekniku ta' fatti li rrizultawlu, inkluz fl-access, u ma ddecieda l-ebda punt ta' ligi.

10. Din il-Qorti ghaddiet biex tezamina l-aggravji imressqa mill-appellant fir-rikors ta' l-appell tieghu. Din is-sentenza tirriproduci kemm dawn l-aggravji kif ukoll ir-risposta dwarhom sottomessa mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Din il-Qorti ezaminat l-aggravji msemmija akkuratament u kkonkludiet li ma ghandhiex ghalfejn tinoltra ruhha dwarhom ghax sabet illi l-aggravji kollha imressqa mill-appellant ghall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti, kollha kemm huma ma jirrentrawx fil-gurisdizzjoni limitatissima ta' din il-Qorti, kif fuq spjegata, billi ebda wiehed minnhom ma jikkoncerna punt ta' ligi deciz mill-Bord.

11. Illi ghalhekk l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar hija fondata u hemm lok li tintlaqa'.

12. Ghal dawn il-motivi, prevja li tilqa' l-eccezzjoni msemmija preliminari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, tiddikjara l-appell odjern ta' l-appellant irritu u null u ghalhekk tichad l-istess appell, bl-ispejjez kontra l-istess appellant Jack Galea.

Dep/Reg
cb