MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 13/2006

John Spiteri

vs.

L-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors tal-appell ta' John Spiteri datat 19 ta' Ottubru 2006 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

1. Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar fl-Appell fis-27 ta' Settembru 2006 fl-ismijiet PAB 340/03 "John Spiteri kontra l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar", il-Bord irrifjuta l-applikazzjoni PA 5892/02 maghmula mill-appellant odjern.

2. Illi d-decizjoni tal-Bord kienet li:-

"Is-sit in kwistjoni jinsab 'l barra miz-zona ghall-izvilupp gewwa zona rurali, kif seta' jikkonstata l-Bord waqt l-access tieghu. Waqt l-istess access, il-Bord ikkonstata wkoll illi kien hemm zewgt ikmamar fuq naha u ohra fuq in-naha l-ohra u parti maghluqa (enclosure) fejn kien hemm numru ta' papri u tigieg".

"L-applikazzjoni giet rifjutata, fost l-ohrajn, minhabba l-fatt illi skond il-hames raguni ghar-rifjut, jezisti zvilupp fuq is-sit illi mhuwiex kopert bil-permess u li l-applikant ma kienx qieghed jittenta illi jissanah, u li dan kien jipprekludi lill-Kummissjoni milli tkompli tikkunsidra l-applikazzjoni, skond kif stipulat skond ic-Cirkulari PA 2/96".

"Jirrizulta illi fuq is-sit jezisti zvilupp kolpit bl-avviz ta' twettiq ECF333/04, minn liema avviz sar appell li nstema' minn dan il-Bord u li gie deciz illum stess fejn l-avviz gie kkonfermat. Din l-applikazzjoni ma tahsibx sabiex tissana dan l-izvilupp, anzi l-proposta hija sabiex l-izvilupp jitwaqqa' u minfloku jinbena l-izvilupp propost. Del resto, l-applikazzjoni hija tat-tip "outline" u ghalhekk u fi kwalunkwe kaz, hija intiza sabiex l-izvilupp propost jigi approvat in principju biss, billi d-dettalji tal-izvilupp iridu jigu approvati permess ta' "full development permit application".

"Rinfaccjat b'din is-sitwazzjoni, l-appellant ghandu biss zewg alternattivi u cioe` jew illi jittenta jissana l-izvilupp fuq is-sit biex imbaghad jghaddi sabiex jottjeni permess ghal dak l-izvilupp gdid illi jixtieq iwettaq, jew illi jwaqqa' l-izvilupp illi mhuwiex kopert bil-permess u jirripristina s-sit b'tali mod illi ma jkun jezisti xejn fuq is-sit illi huwa illegali. Dawn iz-zewg alternattivi ghandhom jittiehdu mill-appellant qabel ma tittiehed decizjoni fuq l-izvilupp propost".

"L-appellant mhuwiex qieghed jaghzel ebda minn dawn iz-zewg alternattivi izda qieghed jaghzel illi jwaqqa' l-izvilupp illegali <u>biss</u> f'kaz illi jinhareg l-izvilupp propost li, del resto qieghed isir permess ta' "outline application" u mhux permezz ta' "full development application". Ic-cirkolari

PA2/96 huwa ntiz sabiex min ikun wettaq jew akkwista zvilupp illegali jirregolarizzah qabel ma jkun jista' jghaddi sabiex jottjeni permess gdid u ghalhekk, iservi bhala deterrent kontra zvilupp bla permess. Anke f'kazijiet bhal dawn fejn il-proposta hija t-twaqqiegh tal-izvilupp ezistenti, jehtieg illi dan jigi sanat.

"Fil-kaz in ezami. l-Bord m'ghandux triq ohra hlief illi jirrifjuta l-appell billi m'hemm ebda prova illi l-appellant ittenta illi jirregolarizza ruhu".

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

3. Illi r-rikorrenti hass ruhu aggravat b'din id-decizjoni u minnha qed jinterponi dan l-appell.

4. Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti filli l-Bord messu laqa' l-appell maghmul mill-appellant sabiex jinhareg favurih il-permess PA 05892/02.

5. Illi l-fatti fil-qosor kienu dawn:

i. Illi permezz tal-Applikazzjoni Outline PA 05892/02 l-appellant applika *"to demolish and re-erect existing rooms to be used as storage space for a viticulture project and to use 4 tumoli of land as a vineyard".*

ii. Illi din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp wara li giet formalment accettata u diskussa.

iii. Illi d-decizjoni moghtija mill-Kummissarju Ghal Kontroll tal-Izvilupp kienet ibbazata purament fuq il-fatti relattivi ghall-applikazzjoni ossia rifjut (1) billi l-applikant mhux *full time arable farmer* u ghalhekk bl-applikazzjoni tar-regoli 11*.4 tal-Structure Plan Explantory Memorandum* u AHF 5 u SET 11 (2) huma kontra BEN 17 minhabba kwistjoni ta' *landscaping* (3) hija kontra RCO 29 minhabba potenzjal ta' *"soil erosion"* u *"management of water rescources"* u (4) kontra cirkulari PA 2/96, minhabba bini illegali fuq is-sit.

iv. Minn din id-decizjoni gie interpost appell quddiem il-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar - .PAB 340/03 John Spiteri kontra l-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

v. Illi d-decizjoni moghtija kif fuq inghad fis-27 ta’ Settembru 2006 l-appell gie rifjutat.

6. Illi l-aggravju tar-rikorrenti jikkonsisti fil-fatt li d-decizjoni tal-Bord li:-

“Fil-kaz in ezami, l-Bord m’ghandux tirq ohra hlief illi jirrifjuta l-appell billi m’hemm ebda prova illi l-appellant ittenta illi jirregolarizza ruhu”.

Huwa ghal kollox zbaljat u legalment kontra d-dettami partikolari tal-ligi tal-ippjanar.

7. Il-Bord b’din id-decizjoni jiskarta b’mod assolut is-semplici fatt li saret l-applikazzjoni odjerna u li l-applikazzjoni odjerna giet ezaminata b’mod dettaljat u approfondit mill-Kumissjoni u anke mill-Bord stess.

8. Infatti mkien tul il-kors kollu ta’ din l-applikazzjoni hlief fl-ahhar seduti ma nqalghet il-kwsitjoni ta’ PA 2/96 *ossia* li minhabba l-fatt li kien hemm zvilupp fuq is-sit ma setax jigi kunsidratt l-izvilupp mertu tal-applikazzjoni. Din id-decizjoni tqajjem punt legali ta’ importanza.

9. Skond l-istess Bord, wara li ezamina l-applikazzjoni u l-appell realttiv ikkonkluda li:-

L-appellant ghandu biss zewg alternattivi u cioe` jew illi jittenta jissana l-izvilupp fuq is-sit biex imbaghad jghaddi sabiex jottjeni permess ghal dak l-izvilupp gdid illi jixtieq iwettaq, jew illi jwaqqa’ l-izvilupp illi mhuwiex kopert bil-permess u jirrippristina s-sit b’tali mod illi ma jkun jezisti xejn fuq is-sit illi huwa illegali. Dawn iz-zewg alternattivi ghandhom jittiehdu mill-appellant qabel ma tittiehed decizjoni fuq l-izvilupp propost.

10. L-Appell odjern huwa fuq dan il-punt ta’ ligi kif deciz mill-Bord – effettivament billi l-Bord ma dahalx fil-mertu tal-applikazzjoni fid-decizjoni tieghu dan l-appell ma seta’ qatt kien fuq il-fatti!

11. L-alternattivi li ppostula l-Bord kienu (i) jew li l-appellant jaghmel applikazzjoni sanatorja (ii) jew li jwaqqa’ l-izvilupp allegament illegali.

12. L-applikant bl-applikazzjoni odjerna infatti ghamel ghazla li tikkomprendi z-zewg alternattivi postulati mill-Bord. Skond il-Bord, ic-cirkulari PA 2/96 huwa intiz sabiex ikun wettaq jew akkwista zvilupp illegali jirregolarizzah qabel ma jkun jista’ jghaddi sabiex jottjeni permess gdid u ghalhekk, iservi bhala deterrent kontra zvilupp bla permess. Anke f’kazijiet bhal dawn fejn **<u>il-proposta hija t-twaqqiegh tal-izvilupp ezistenti</u>** jehtieg illi dan jigi sanat.

13. Ghalhekk fi kliem il-Bord stess l-applikazzjoni mertu ta’ dan l-appell huwa propju sabiex l-izvilupp illegali jigi mwaqqa’ dan ghandu jigi l-ewwel sanat. Bir-rispett kollu, jekk l-applikazzjoni hija ghat-twaqqiegh tal-bini illegali kif jista’ dan ma jkunx applikazzjoni sanitorja. Il-Bord, skond kliemu, jippretendi li l-ewwel issir applikazzjoni biex jigi sanat l-izvilupp illegali u wara jekk dan ma jigix accettat irid jitwaqqa’ kollox. Dan ma jreggiex bhala argument legali. Ic-cirkulari PA 2/96 jaghmilha cara daqs kristall li dak li huwa illegali jrid jigi sanat – dwar dan ma hemmx argumenti! Izda s-sitwazzjoni odjerni hija propju din – jekk l-applikazzjoni odjerna tigi accettata l-applikant ikun wettaq l-ewwel triq lejn l-accettazzjoni tal-izvilupp in kwistjoni.

14. Irid jigi nnutat li l-applikazzjoni saret *outline* mhux b’kapricc izda sabiex l-applikazzjoni tigi studjata sewwa. L-applikant kien jaf li l-applikazzjoni ma kinetx wahda semplici u ghalhekk ghamel l-ewwel pass ghaqli ta’ applikazzjoni *outline* bir-*reserved matters* relattivi applikabbli ghall-kaz in kwistjoni .

15. Li l-applikant ippretenda mill-Bord kien li jara jekk l-applikazzjoni hix accettabbli *outline* sabiex wara jaghmel

il-*full development application*. Normalment bhal ma jigri kull meta jkun hemm applikazzjoni *outline* din ma tiswa` assolutament xejn qabel ma jkun hemm *full development*. Bl-*outline development permit* dak li kigi accettat huwa biss li hemm il-possibbilta` li l-izvilupp jigi accentat. Infatti l-Bord seta' facilment ghall-grazzja tal-argument accetta li l-izvilupp propost jigi accettat salv li l-ewwel jitwaqqa l-bini eziztenti kif ukoll li jsir *full development* bir-*reserved matters* li l-Bord hass li kienu necessarji fil-*full development*.

16. Irid jinghad ukoll finalment li l-Bord stess ikkonstata dan il-fatt: **Din l-applikazzjoni ma tahsibx sabiex tissanana dan l-izvilupp, anzi l-proposta hija sabiex l-izvilupp jitwaqqa' u minfloku jinbena l-izvilupp propost** – dan huwa propju l-argument tal-appellant: jekk bl-applikazzjoni ser jitwaqqa' l-izvilupp illegali dan ma jfissirx li qed jigi sodisfatt *in toto* l-PA 2/96!

17. L-appellant jikkontendi li l-applikazzjoni tieghu kienet biss l-ewwel pass ghall-izvilupp shih regolamentari.

18. Ghaldaqstant ir-rikorrenti filwaqt illi jaghmel riferenza ghall-atti tal-kawza, jirriserva illi jaghmel is-sottomissjonijiet li jidhrulu opportuni u li jipproduci l-provi kollha ammissibbli skont il-Ligi, jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar moqrija fis-27 ta' Settembru 2006 fl-ismijiet PAB 340/03 John Spiteri kontra l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u dan taht il-provedimenti kollha li jidhrulha xierqa din il-Qorti inkluz li jew tirremetti l-atti lura l-Bord u jew li tordna lill-Awtorita` kompetenti li tohrog il-permess ghal zvilupp fit-termini ta' l-Applikazzjoni, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorita`.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 16 ta' Novembrr 2006 a fol. 6b tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"John Spiteri (60255G) kontra Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz Bord.

Rat ir-risposta ta' l-appell tal-Awtorita` appellata datata 8 ta' Marzu 2007 a fol. 13 tal-process fejn espona bir-rispett:-

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

"Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi deciz mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell (kompetneza inferjuri)".

Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti fosthom fis-sentenza **Emauel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta'l-Izvilupp** (decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996), fejn giet spjegat illi:-

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

F'dan il-kuntest ssir ukoll referenza ghall-numru ta' decizjonijiet moghtija recentement fuq id-distinzjoni bejn punt ta' fatt u punt ta' dritt u senjatament:

i) **Frans Cuschieri vs DCC** (10/02 RCP)
ii) **Santino Gauci vs DCC** (32/01 RCP)
iii) **Salvu Sciberas vs PA (**26/01 RCP)

Ikoll decizi minn din l-Onorabbli Qorti fl-24 ta' Marzu 2003.

2. Illi dan qed jinghad ghaliex l-appellant meta kien qed jikkwota mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell, ikkwota konvenjentement bicca biss, izda l-Bord fid-decizjoni tieghu kienet ezawrjenti u ma ddecieda l-ebda punt ta' ligi izda hu kien biss qed japplika u jinterpreta c-cirkulari 2/96.

3. Illi l-appellant qieghed jilmenta kontra dik l-interpretazzjoni mill-Bord tac-cirkulari 2/96 billi qed jghid illi ma kellux japplika. Bir-rispett kollu, din hija punt ta' fatt u mhux ta' ligi deciza mill-Bord u ghaldaqstant dan l-appell ghandu jigi dikjarat null.

4. Illi l-gustifikazzjoni li l-Bord ta ghall-applikazzjoni tac-cirkulari 2/96 hija illi jekk bini hu illegali, l-uniku zewg rimedji huma jew li tissanah permezz ta' applikazzjoni, jew li twaqqa' u mbaghad tapplika ghall-izvilupp il-gdid. Jekk verament dik kienet l-intenzjoni tal-applikant messu ghamel hekk mill-ewwel mhux l-ewwel ra jekk igibhiex zewg fl-applikazzjoni (*outline*) u jekk ma jgibhiex, ovvjament kien ser ihalli l-izvilupp illegali hemm hekk.

5. Fuq il-mertu tal-applikazzjoni, il-Kummissjoni kienet ghamlitha cara fis-sottomissjonijiet taghha illi tali zvilupp kif propost xorta wahda ma kienx ammissibbli ghal dik iz-zona fejn qed tigi proposta.

6. Illi ghalhekk id-decizjoni tal-Bord tal-Appell Dwar l-Ippjanar hija gusta u timmerita konferma.

In vista tal-premess, l-Awtorita` esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia` prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata 27 ta' Settembru 2006 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mil-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant John Spiteri, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fis-27 ta' Settembru 2006, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qoprti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tat-23 ta' April 2008 meta ssejjah l-appell dehru d-difensuri tal-partijiet. Id-difensuri obbligaw ruhhom li fi zmien tletin (30) gurnata minn dan il-verbal jesebixxu nota tac-cirkulari 2/96. Id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Novembru 2008.

Rat in-nota tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 29 ta' April 2008 a fol. 30 tal-process li permezz taghha pprezentat kopja tal-PA Circular numru 2/96 fil-kawza fl-ismijiet premessi.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi f'dan il-kaz jirrizulta li kienet saret applikazzjoni mill-appellant sabiex iwaqqa' u jerga jibni kmamar ezistenti sabiex dawn jintuzaw ghall-hazna ta' oggetti konnessi ta' progett ta' tkabbir ta' dwieli (vitikoltura) u sabiex huwa jaghmel uzu ta' erba' tumoli ta' raba' ghall-istess skop ta' tkabbir ta' dwieli u dan skond PA 05892/02 fuq porzjoni ta' art maghrufa bhala "Tal Ghama" limiti ta' l-Ghajnsielem.

Illi jirrizulta li din l-applikazzjoni li hija wahda *outline development* u din saret wara li kien hareg *enforcement notice* fuq l-istess sit (ECF 333/04) peress li kien hemm bini bla permess fuq l-istess art li jikkonsisti f'kamra ikbar u mibnija b'mod differenti (*"different layout")* minn dik approvata skond il-permess. Fil-fatt Gordon Grech, ufficjal tal-Awtorita', kien xehed quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (PAB) li dan l-izvilupp illegali kien jikkonsisti li l-kamra kienet mibnija ikbar minn dak permess u li saret fuq zewg livelli fis-sens li s-sit huwa *terraced* u b'dan li ghalkemm hija mibnija fuq sular wiehed izda attwalment saret fuq zewg livelli differenti minhabba li hi *terraced* (seduta tal-10 ta' Mejju 2006 b'riferenza ghar-rapport tat-22 ta' Marzu 2006 u ritratti esebiti fil-*files* relattivi tal-Awtorita' esebiti *animo ritirandi*). F'din l-istess seduta l-istess l-imsemmi ufficjal sostna li:-

"Nixtieq nippreciza wkoll illi din l-applikazzjoni PA 5982/02 ma tkoprix l-izvilupp fuq is-sit, peress illi l-izvilupp propost hija sabiex jitwaqqghu u jinbnew mill-gdid xi kmamar ezistenti mentri m'huwiex qieghed jintalab illi l-kmamar

ezistenti jigu sanati. Nippreciza wkoll li din hi outline application".

Illi l-Avviz ta' Twettiq datat 22 ta' April 2004 jghid li fis-sit indikat hemm *"zvilupp m'hux skond il-permess PAPB5003/85 peress li ghandhek store mibni akbar u bi tqassim differenti"* u l-istess rikorrenti gie ordnat sabiex skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 52 u 55A tal-Kap 356** jieqaf minn tali zvilupp u jnehhi kull zvilupp mhux skond il-permess tat-3 ta' Frar 1987 u jikkonforma l-bini skond l-istess permess PAPB5003/85.

Illi jirrizulta li kien sar appell mill-Avviz ta' Twettiq li gie deciz ukoll fis-26 ta' Settembru 2006 b'dan li l-istess Avviz ta' Twettiq gie kkonfermat u l-appell allura gie michud. Allura l-posizzjoni hija li hemm bini li ma sarx skond il-permess, u li hemm Avviz ta' Twettiq fuqu, u bl-applikazzjoni li saret ir-rikorrenti qed jallega li qed jissana tali zvilupp b'dan allura li l-istess rikorrenti qed isostni li din hija applikazzjoni sanatorja u dan allura skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 52 (6) u (7) tal-Kap. 356.**

Illi jirrizulta li din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghal diversi ragunijiet indikati f'pagna 2 tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar (PAB) li kienu jikkonsistu (a) li tali zvilupp ma kienx necessarju ghall-agrikoltura u r-rikorrenti mhux *full time farmer*; (b) ma sar ebda ezercizzju ghall *soft landscaping* u b'hekk l-izvilupp imur kontra l-*policy* BEN 17; (c) li l-izvilupp propost huwa wiehed f'wied u tali zvilupp mhux permess b'tali ambjent u b'hekk imur kontra l-*Istructure Plan policy* RCO 29; u (d) li din l-applikazzjoni tmur kontra *Circular PA 2/96 "which states that "when existing building development on a site is wholly or partly illegal the DCC will not consider a development permit application relating to new development on that site, unless the development is regularised".*

Illi dwar dan sar appell quddiem l-istess Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar (PAB) fuq il-punti kollha kif jidher mill-appell datat 18 ta' Novembru 2003 indikat f'pagna 3 tad-decizjoni tal-PAB, u l-appell gie rifjutat kif indikat fl-istess

decizjoni u bazikament fuq il-bazi ta' dak kwotat estensivament fir-rikors tal-appell odjern quddiem din il-qorti u partikolarment ghaliex gie deciz mill-Bord li l-applikazzjoni tar-rikorrenti ma kienitx wahda li tista' tigi kkonsidrata bhala wahda sanatorja skond dak provdut f'*Circular PA 2/96* peress li din l-applikazzjoni kienet qed tissugerrixxi zvilupp kompletament gdid tant li dan kien jikkonsisti li l-izvilupp ezistenti jitwaqqa' kollu u minfloku jsir l-izvilupp propost.

Illi l-istess Bord sostna li dan ma kienx skond l-istess cirkolari u dan ghaliex skond dan id-dokument l-applikant ghandu biss zewg alternattivi li huma jew li jissana l-izvilupp ezistenti sabiex imbaghad jottjeni permess ghal dak l-izvilupp gdid li jixtieq iwettaq jew li jwaqqa' l-izvilupp li mhux kopert bil-permess. Inghad li l-applikant ma uza l-ebda wahda minn dawn l-alternattivi ghaliex qed jipproponi zvilupp gdid u li allura ghazel li jissugerrixi li jwaqqa' biss l-izvilupp illegali f'kaz biss li l-izvilup propost li huwa *outline* jigi approvat u inghad li:-

"Ic-cirkolari PA2/96 huwa ntiz sabiex min ikun wettaq jew akkwista zvilupp illegali jirregolarizzah qabel ma jkun jista' jghaddi sabiex jottjeni permess gdid u ghalhekk, iservi bhala deterrent kontra zvilupp bla permess. Anke f'kazijiet bhal dawn fejn il-proposta hija t-twaqqiegh tal-izvilupp ezistenti, jehtieg illi dan jigi sanat".

Illi l-appellant qed jghid li din hija interpretazzjoni hazina tal-ligi peress din l-interpretazzjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (PAB) tac-cirkolari msemmija hija zbaljata peress li sabiex applikazzjoni tigi kkunsidrata bhala wahda sanatorja ma hemmx bzonn li l-ewwel issir applikazzjoni sabiex jigi ssanat dak li huwa llegali u mbaghad issir applikazzjoni ghall zvilupp gdid b'dan li allura r-rikorrenti qed jikkontendi li l-applikazzjoni *de quo* kif saret hija wahda sanatorja u skond il-ligi ghaliex tikkontempla it-twaqqieh ta' dak li huwa llegali sabiex jigi sanat bl-izvilupp propost, u l-fatt li saret applikazzjoni *outline* ma' jbiddel xejn minn natura ta' l-istess principji, ghaliex la darba l-applikazzjoni maghmula tikkontempla t-

twaqqiegh tal-izvilupp illegali dan ifisser li qed jigi ssanat l-izvilupp ezistenti ghaliex tkun qed titnehha l-illegalita'.

Illi din il-Qorti thoss li dan huwa appell ta' dritt skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** u dan peress li f'dan il-kaz ma sarx appell minhabba semplici applikazzjoni ta' ligi ghall-fatti tal-kawza jew semplici enuncjazzjoni ta' xi ligi, izda invece hemm kwistjoni ta' dritt li holqot vertenza jew diskussjoni u li l-Bord applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni tieghu u dan skond kif deciz fis-sentenzi **"Zaren Camilleri vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Decizjoni tat-28 ta' Frar 1997 - Qorti ta' l-Appell); **"Delicata vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Decizjoni tal-31 ta' Mejju 2002 – Appell numru 165/97 – Qorti ta' l-Appell); u **"John Bonello vs Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2003).

Illi f'dan il-kaz ma hemm l-ebda dubju li fid-decizjoni moghtija l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ta interpretazzjoni ta' dak li tfisser ic-Cirkolari PA 2/96 li tipprovdi li:-

3. Regularising Unauthorised Development.

"3.1. When existing development on a site is wholly or partly illegal (that is, it is not covered by a development permit), the DCC will not consider a development permit application relating to a new development on that site, unless the illegal development is regularized".

"3.2. The illegal development may either be regularized through a specific application solely for that purpose or through an application which includes it as well as new development. However, in the latter case, it must be made clear in the application what development is covered (both in the description on the application form and in the drawings and plans), in order that the Planning Authority is sure that the unauthorized development does form part of the application".

Illi minn l-istess cirkolari jidher car li l-oggett tal-applikazzjoni irid ikun l-issannar tal-izvilupp illegali u dan kemm jekk l-applikazzjoni tkun tirreferi biss ghall tali zvilupp illegali, kif ukoll jekk tali permess mitlub ikun jinkludi wkoll zvilupp iehor fuq l-istess sit. Din il-Qorti thoss ghalhekk li applikazzjoni sabiex jigi ssanat zvilupp illegali ghall fini tal-**artikolu 52 tal-Kap. 356** jinhtieg li tirreferi ghall-applikazzjoni li tinkludi li l-izvilupp attwali jigi ssannat anke jekk mieghu jkun hemm rikjesta ghall zvilupp ulterjuri jew ikbar tal-istess sit.

Illi dan ifisser li fejn hemm applikazzjoni li tissugerixxi zvilupp gdid ta' dak li effettivament hemm mibni u/jew jezisti u permess u b'hekk dan l-izvilupp propost jkun kompletament differenti minn l-istat ta' zvilupp u bini ezistenti fuq s-sit (legali u llegali), anke jekk dan ifisser it-tnehhija tal-izvilupp illegali, dan ma jammontax ghal semplici applikazzjoni sanatorja li twaqqaf l-esekuzzjoni ta' Avviz ta' Twettiq a bazi tal-**artikolu 52 tal-Kap 256.**

Illi dan johrog car kemm mill-kliem uzat fl-istess cirkolari fil-paragrafu gia citat, fejn qed tikkontempla l-issanar ta' zvilupp illegali qabel ma jigi kkunsidrat zvilupp gdid, u kif ukoll mill-introduzzjoni tal-istess cirkolari li tipprovdi f'paragrafu 1 li l-iskop ta' l-istess cirkolari kien sabiex jirrabadixxi *"the need for the regularizing of illegal or unauthorized development before new development can be considered ….".* Certament li dan jenfasizza d-differenza bejn issanar ta' zvilupp illegali u l-applikazzjoni u l-proposta ta' zvilupp gdid, u fl-opinjoni ta' din il-Qorti dak sottomess mill-applikant fl-applikazzjoni tieghu huwa zvilupp gdid u mhux semplici applikazzjoni ta' sanzjonar ta' zvilupp illegali.

Illi b'hekk l-interpretazzjoni li ta l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tal-istess cirkolari hija wahda korretta fis-sens li l-istess applikant fil-kaz ta' Avviz ta' Twettiq ghandu zewg ghazliet sabiex jirregolarizza l-posizzjoni tieghu u dan billi jew jikkonforma ruhu mal-permess li ghandu u jnehhi jew jwaqqa' dak li sar kontra l-istess permess, jew li japplika sabiex jissana l-istess zvilupp u/jew bini li huwa llegali, u dan fis-sens li japplika sabiex jigi sanat l-izvilupp attwali

anke jekk fl-istess applikazzjoni l-izvilupp ikun wiehed iktar estensiv minn dak li l-izvilupp li ghandu jew qed jitlob li jigi ssanat. Pero' xorta wahda wiehed qed jitkellem dwar zvilupp ezistenti u fil-verita' ma jistax wiehed jitkellem hlief dwar zvilupp kif inhu ghaliex altrimenti wiehed ma jkunx qed jitkellem dwar issanar ta' zvilupp, izda approvazzjoni ta' zvilupp gdid. Fuq kollox ic-cirkolari imsemmija kienet intiza biss sabiex tipprovdi *proceduri* dwar ir-rekwiziti li hemm bzonn sabiex jigu ssanati zviluppi llegali jew bla permess, izda mhux sabiex tohloq xi rekwizit gdid ghall dik li ghandha tigi kkonsidrata bhala applikazzjoni sanatorja skond il-ligi.

Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti tirreferi ghall-**artikolu 52 (7) tal-Kap 356** li jindika li dwar kull htiega indikata fl-avviz tat-twettiq - li ma hijiex htiega li twaqqaf jew tipprojbixxi aktar xogholijiet ta' zvilupp jew tirrikjedi t-twaqqif ta' l-uzu – (b'dan allura qed tirreferi sabiex jitnehha l-izvilupp illegali), tieqaf milli tkun operattiva sakemm l-applikazzjoni tigi maqtugha b'mod finali b'dan li jekk il-permess jinghata l-Avviz tat-Twettiq ma' jkollux iktar effett.

Illi issa l-istess subartikolu jirreferi ghall-tali applikazzjoni pprezentata qabel it-terminu indikat fl-**artikolu 52 (6) (b)** bhala applikazzjoni ghall-permess ghall-izvilupp sabiex:-

"(7) (a) biex jinzamm fuq l-art xi bini jew xoghlijiet li ghalihom avviz ta' twettieq ikun jirreferi; jew

"   (b) biex jitkompla l-uzu ta' l-art li ghalih l-avviz ta' twettiq ikun jirreferi".

Illi ghalhekk dan l-artikolu jindika b'mod mill-iktar preciz u skjett li applikazzjoni ta' ssanar hija wahda li tirregolarizza l-izvilupp ezistenti u f'kaz ta' kostruzzjoni ta' bini, li l-bini attwali li huwa llegali jigi b'hekk sanat jew kopert b'permess u certament l-istess artikolu tal-ligi ma huwiex qed jikkontempla zvilupp gdid u/jew differenti minn dak ezistenti. Ghalhekk qed ssir riferenza fil-ligi u proprju fit-tielet paragrafu tal-istess subartikolu citat tal-**Kap. 356** ghall-applikazzjoni *"sabiex tirregolarizza l-izvilupp"* u mhux ghall applikazzjoni ta' zvilupp gdid. B'hekk din il-Qorti

thoss li l-interpretazzjoni moghtija fid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (PAB) mertu ta' dan l-appell hija wahda korretta u ghalhekk l-appell tar-rikorrenti John Spiteri qed jigi michud.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' r-raba' paragrafu tar-risposta tal-appell datata 8 ta' Marzu 2007 ta' l-Awtorita' appellata biss inkwantu l-istess hija kompatibbli ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mir-rikorrenti John Spiteri permezz tar-rikors tieghu ta' l-appell datat 19 ta' Ottubru 2006,** *stante* li huwa nfondat kif hawn deciz**,** b'dan ghalhekk li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"John Spiteri vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tas-27 ta' Settembru 2006 qed tigi kkonfermata.

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellant John Spiteri.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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