MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2009

Appell Civili Numru. 18/2006

Ted Mizzi

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Ted Mizzi [ID Nru 63256(G)] datat 9 ta' Novembru 2006 a fol. 2 tal-process fejn espona:-

1. Illi l-appellant applika fi hdan l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jikkostruwixxi garaxx fil-livell tal-*basment*, zewg *maisonettes* u residenza ohra f'sit gewwa Triq San Gwann, Xewkija, Ghawdex.

2. Illi din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp wara talba ghal rikonsiderazzjoni.

3. Illi minn din id-decizjoni appellat quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar il-Perit Annta Maria Attard Montalto A & C.E. f'isem l-appellant liema appell gie michud mill-istess Bord permess ta' sentenza datata 25 ta' Ottubru 2006 kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa.

4. Illi l-esponenti hass ruhu aggravat minn din d-decizjoni u ghaldaqstant qieghed jinterponi dan l-umli appell quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi l-aggravji huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti.

1. Illi l-Bord iddecieda malament punt ta' ligi meta iddecieda li japplika l-*policy* GZ-WHIT-1 ghall-kaz odjern.

2. Illi l-Bord iddecieda malament punt ta' ligi meta ddecieda li japplika l-*policy* 3.8 tal-Policy & Design Guidance 2000.

Illi gie diversi drabi deciz minn din l-Onorabbli Qorti li *ai termini* tas-subinciz (2) tal-artikolu 15 tal-Att 1 tal-1992 ossia **Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta** l-appell lil din l-Onorabbli Qorti jista' jsir biss dwar punt ta' ligi deciz mill-Bord. *"Mhux bizzejjed allura li jigi sottomess u argumentata dwar x'fehem jew x'seta' fehem jew x'messu fehem il-Bord fir-rigward tal-provi fuq il-punt kontestast"* (fost ohrajn, **Martin Debrincat vs l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Frar 2005)

Illi gie deciz ukoll li *"ma hemmx bzonn li l-punt ta' ligi jkun gie sufficjentement definit fis-sentenza appellata. Hu sufficjenti li l-punt ta' ligi li fuqu jsir l-appell jirrizulta involut jew implicitu fid-decizjoni*" (**Grazio Muscat vs Wilfred Podesta' noe**. Appell Civili, 7 ta' Mejju 1956 (Koll. Vol.XL.i137), b'danakollu huwa wkoll minnu li tali punt ta'

dritt irid ikun jigi diskuss u elucidat fil-motivazzjoni li tkun giet definita fis-sentenza appellata.

Illi dan jista' jinghad propju fir-rigward taz-zewg aggravji ewlenin sollevati mill-appellanti permezz tar-rikors odjern, liema aggravji jikkoncernaw l-ezistenza *o meno* ta' dak li sikwit issir referenza ghalih, almenu f'ambiti prettament legali bhala dritt kwezit (*"vested right"*) fil-konfront tal-appellant u l-applikazzjoni ta' zvilupp minnu maghmulha.

Illi certament li l-applikazzjoni ta' *policies* godda u ricentissimi mhux biss fasslet il-motivazzjoni kollha tas-sentenza appellata imma sahansitra kienet determinanti ghall-konkluzjoni finalment raggunta mill-Bord.

Illi aktar minn hekk gie wkoll deciz li f'kaz li l-Bord tal-Appell jonqos mill *"jikkonsidera tali policy fl-aspetti kollha relevanti taghha jkun qieghed implicitament jiddeciedi punt ta' dritt u bhala tali din il-kwistjoni hija wahda appellabbli"* (**Max Zerafa vs Kummissajoni ghall-kontroll u ghall-Izvilupp** deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fit-12 ta' Jannar 2001.

Illi gie wkoll deciz li "*Pjan ta' Struttura jifforma parti mis-subsidiary legislation. Dwar in-natura tal-"Explanatory Menorandum" ghall-Pjan ta' Struttura l-Bord stabbilixxa li dan huwa strument li jorbot legalment. Il-Policy and Design Guidance 2000 taqa' fil-kategoria ta' pjanijiet u policies aprovati skont l-artikolu 5 (1) tal-Att dwar l-Izvilupp tal-Ippjanar*". (**Mario Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-27 ta' Ottubru 2003.

Illi *inoltre* jinghad ukoll li *"id-delimitazzjoni tan-normi l-godda introdotti giet bosta drabi operata billi wiehed jirrikorri ghal dak maghruf bhala d-dritt kwezit li jfisser li* ***n-normi l-godda jridu jirrispettaw dawk id-drittijiet li jkunu twieldu minn fatt akkwizitittiv u validu taht il-ligijiet ezistenti u li jkunu allura gja` jifformaw parti mill-patrimoju tal-individwu.*** *Sew jekk id-dritt kwezit ikun kompjut,* ***sew jekk ikun l-origini ta' fatt li jkun gara taht il-ligi precedenti,*** *u d-dritt skont dik il-ligi jkun perfett u*

*kompju, u fl-istess hin ikun dahal fil-patrimonju ta' min jirreklamah, u l-okkazjoni tal-ezercizzju tieghu tipprezenta ruhha taht il-ligi l-gdida, **<u>fl-ewwel ipotesi ghaliex ir-retroattivita` hija mpossibbli u assurda, u fit-tieni ipotesi 'l ghaliex l-istess dritt ikun perfett taht il-ligi antika qabel ma nholqot l-okazjoni tal-ezercizzju tieghu taht il-ligi gdida, l-istess ghandu jigi rispettat, u l-ligi gdida; ma ghandhiex, skont il-principju elementari tal-gustizzja u ekwita`, ikollha setgha fuqu.</u>"*** **("Renato Costigan vs Malta Drydocks Corporation et."** deciza fid-19 ta' Ottubru 2005)

Illi, accertat li l-kunsiderazzjoni ta' *policy* fl-aspetti kollha relavanti taghha jikkostitwixxi decizjoni dwar punt ta' dritt *ai fini* tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta** u li tali *policy* hija forma ta' "*subsisidiary legislation*" u allura ligi fil-veru sens tal-kelma u wkoll li huwa applikabbli fil-konfront ta' normi godda l-principju fundamentali tad-dritt kwezit enuncjat fis-sentenza hawn fuq citata, mel'allura *multo magis* ghandu jinghad li l-applikazzjoni min-naha tal-Bord ta' ligi sussidjarja ossia *policy* taht l-Att sopracitat fil-konfront ta' applikazzjonijiet li saru qabel il-pubblikazzjoni tal-imsemmija *policies* jikkostitwixxu ksur car tal-istess regola li tiggarantixxi l-principji elementari tal-gustizzja u ekwita`. Dan jinghad ukoll *in vista* tal-fatt li japplika fil-konfront tal-*policies* hawn fuq imsemmija l-principju maghruf tan-non retroattivita`.

Illi b'zieda u minghajr pregudizzju ghal dak hawn fuq argumentat, lanqas ma jaghmel sens li l-Bord jehtieg li ssir applikazzjoni wahda ghal ghadd ta' zvilupp fuq daqstant *plots* differenti wiehed minn iehor proprju ghaliex tali agir jikostitwixxi tehid forzat tal-proprjeta` ta' kull zviluppatur potenzjali fejn wiehed jew aktar mis-sidien involuti jaghmel, ghal kwalunkwe raguni, uzu mid-dritt ta' *veto* li tali *policy*, senjatament f'dan il-kaz il-*policy* GZ-WHIT-1 taghti lis-sid tal-art in kwistjoni. Ir-rekwizit ghal zvilupp kompressiv huwa ghaldaqstant ukoll illegali. Jerga' jinghad ukoll li l-identifikazzjoni tas-sit bhala "*enclave flimkien ma' artijiet ohra*" skont il-Mappa 14.13-A huwa illegali wkoll ghar-ragunijiet moghtija marbutin mad-dritt

akkwizit mill-apellanti *tramite* applikazzjoni antecendenti ghall-istess ligi.

Illi huwa car u inkositestat li l-applikazzjonijiet PAB 241/04TSC u PA 3390/03 saru qabel id-dhul *in vigore* tal-*policy* 3.8 tal-Policy & Design Guidance 2005 li ssostitwiet dak tas-sena 2000 skont l-istess sentenza appellata.

3. Illi l-Bord iddecieda wkoll malament punt ta' dritt in kwantu d-decizjoni tal-istess Bord hija diskriminatorja fil-konfront tal-esponenti.

Illi jinghad ukoll li "**is-sistema legali Malti huwa kontra li r-regolamenti jigu applikati b'mod arbitrarju billi l-Awtorita` kompetenti ghandha dejjem tagixxi b'mod trasparenti mac-cittadin u taghtih sodisfazzjoni ragonevoli ta' ghemilha. Dan l-ilment tal-appellant jista' jigi kkunsidrat li jinvolvi punt legali.** Pero`, b'daqshekk ma jfissirx li din il-Qorti ghandha l-gurisdizzjoni necessarja li tinvestigah. **Dan ghaliex il-punt legali jsir appellabbli jekk il-Bord ikun ikkonsidrah u ddecidieh.** Kif diga` intqal din il-Qorti tkun lesta li fil-kazijiet idoneji, taghti interpretazzjoni pjuttost estensiva ta' din id-disposizzjoni. Dan, din il-Qorti diga` ghamlitu meta sabet li punt ta' dritt kien gie impliciment deciz mill-Bord *nonostante* li l-istess punt ta' ligi ma kienx gie espressament deciz minnu." ("**Dr. Alfred Galea noe vs Il-Kumissjoni ghall-Kontroll u ghall-Izvilupp et."** deciza mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-16 ta' Dicembru 2003).

Illi gie wkoll deciz mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Nazzareno Fenech vs Chairman ghan-nom tal-Awtorita` dwar it-Trasport Pubbliku** (9 ta' Marzu 2001) li: "*Korp imwaqqaf bil-ligi b'setghat u dmirijiet ta' dritt pubbliku, ghandu biss dawk is-setghat li taghtih il-ligi li waqqfitu* ***u ma jistax jinqeda b'dawn is-sentenzi setghet b'mod arbitrarju.*** *Policy ta' entita` pubblika trid tkun pubblikata u mfissra u d-decizjonijiet li jkunu bazati fuq dik il-policy jridu jkunu mfissra. Awtorita` Pubblika ghandha s-setgha li tfassal policy mehtiega biex jintlahaq il-ghan li ghalih tkun giet kostitwita l-istess awtorita` izda,*

sa fejn il-policy tolqot drittijiet ta' terzi, bhal fil-hrug ta' licenzji, ghandha ssir bil-mezz li tipprovdi l-ligi stess. Hekk il-kriterji ghall-hrug tal-licenzi ***mhux biss ikunu maghrufa minn kulhadd izda wkoll il-bazi td-decizjonijiet tkun wahda oggettiva, u l-istess ghal kulhadd.”*** Il-principju hawn fuq enuncjati certament li huma ghal kollox applikabbli ghall-ezercizzju min-naha tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tal-poteri lilu konferiti mil-ligi.

Illi fil-kaz odjern, jidher mill-istess korp tas-sentenza hawn annessa li gie wkoll kunsidrat mill-Bod il-punt ta' diskriminazzjoni *o meno* fil-konfront tal-esponenti fic-cahda tal-applikazzjoni u ghaldaqstant dan l-aggravju wkoll jikkostitwixxu punt ta' dritt appellabbli. F'dan ir-rigward l-esponenti jerga' jaccenna ghall-fatt li diga` jezisti precedenti fejn ghallinqas zewg applikazjonijiet li jaf bihom l-esponenti maghmulha wkoll ghal zewg *internal developments*, ukoll “within UCA”, kienu approvati mill-Kummissjoni. Fil-fatt l-applikazzjoni PA 6569/03 tirrigwardja sit li ghandu l-istess konfigurazzjoni bhal dak propost mill-esponenti. Hekk ukoll l-applikazzjoni PA 5735/02 huwa wkoll sit fil-UCA li jinsab imiss preciz mas-sit tal-esponenti min-naha ta' wara. Dan is-sit kien inghatalu permess sabiex jibni mhux inqas minn disa' *farmhouses* bis-*swimming pool* u fil-fatt ghandu entratura li hija ferm idjaq minn dik proposta mill-esponenti u li l-Bord, ghar-ragunijiet li jaf hu biss, sab oggezzjonabbli fil-kaz tal-esponenti biss.

Illi tirrizulta cara d-diskriminazzjoni li saret kontra l-istess esponenti, liema diskriminazzjoni ma tista' tigi gustifikata la fil-fatt u lanqas fid-dritt.

Ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi u dokumenti kollha prodotti u misjuba quddiem il-Bord tal-Appell Dwar l-Ippjanar fil-kaz inezami, l-appellant jirrizerva wkoll li jgib quddiem din l-Onorabbli Qorti dawk il-provi kollha permessi skont il-ligi, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell, joghgobha tirrevoka d-decizjoni fil-kaz imsemmi hawn fuq li fuqu qed isir dan l-imli appell tal-25 ta' Ottubru 2006 u b' hekk

tirrinvija l-atti lill-istess Bord biex ikompli jiehu konjizzjoni ta’ dan l-appell u jiddeciedi l-kaz skont il-ligi.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 7 sa 16 tal-process;

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 23 ta’ Novembru 2006 a fol. 18 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Ted Mizzi vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** deciz mill-Bord.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` appellata datata 30 ta’ Mejju 2007 a fol. 25 tal-process fejn esponiet:-

1. Illi preliminarjament jigi sottomess illi apparti li dan l-appell huwa wiehed frivolu muhwiex qed isir minn punt ta’ ligi kif jirrikjedi l-**artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Izvilupp tal-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 tal-Appell (Kompetenza Inferjuri).

Dan kien konfermat diversi drabi b’ sentenza ta’ din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza “**Emanuel Mifsud vs Kummissajoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp”** (Decizjoni tal-31 ta’ Mejju 1996), fejn gie spjegat illi:

‘Din il-Qorti tista’ biss kwistjonijiet dwar punti ta’ dritt decizi mil-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-destinzjoni bejn punt ta’ fatt u punt ta’ dritt u senjatement:

i) Ferans Cuschieri vs DCC (10/02 RCP)
ii) Santino Gauci vs DCC (32/01 RCP)

iii) Salvu Sciberras vs PA (26/01 RCP)

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

2. Illi dan qed jinghad ghaliex l-aggravju tal-appellant huwa fuq punt li diga` kienet stabbilietu din l-Onorabbli Qorti li ma jikkostitwux punti ta' ligi decizi mill-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar kif fil-fatt qed jghid l-appellnat.

3. Illi l-aggravji tal-appellanti huma fis-sens illi skont hu fuq dan is-sit jezisti xi dritt kwezit li ma qalx x'inhu, u l-Bord tal-Appell naqas mill jaghti kaz b'xi mod dan id-dritt, prezumibbli billi applika l-Policy SET 8 ghal dan il-kaz.

4. Irid jinghad illi l-Policy SET 8 hija dik il-*policy* li taghti fakulta` lill-Awtorita li tirrifjuta applikazzjonijiet li skont hi ser jippregudikaw Pjan Lokali jew Pjan Sussidjarju li jkun qed jitfassal. Allura f'dan is-sens ma jezisti l-ebda dritt kwezit u l-Bord ma kien qed jiddeciedi l-ebda punt ta' ligi meta applika din il-*policy*.

5. Sussegwentement l-appellant qed jghid ukoll illi l-*policy* tal-*comprehensive development* hija illegali u ma kellhiex tigi applikata. Bir-rispett kollu, ma kien hemm l-ebda sentenza tal-Qrati taghna li din il-*policy* hija llegali u ghaldaqstant kien ikun nuqqas da parti tal-Bord tal-Appell li kienu ma applikahiex. Din il-*policy* hija mportanti hafna ghall-ippjanar tajjeb u omogenju u li kieku din ir-regola ma kinetx tezisti l-Awtorita` appellata tigi kkonfrontata b' dan in-nuqqas.

6. Il-Bord tal-Appell, ezercita d-diskrezzjoni tieghu kif kellu jaghmel sabiex evalwa jekk dan l-izvilupp kien ser jippregudika t-tfassil tal-Pjan Lokali u gustament ikkonferma dan. Certament din ma tikkostitwix punt ta' ligi *ai* finijiet tal-*artikolu 15 tal-Att I.*

7. Punt iehor ta' fatt u mhux ta' dritt li l-Bord iddecieda fuqu kienet il-kwistjoni tan-natura taz-zona mertu tal-appell odjern. Is-sit *de quo* jinsab f'zona ta' konservazzjoni urbana u cioe' li mhux l-izviluppi kollha huma permessi.

Per ezempju "*internal developments*" f'dawn it-tip ta' zoni mhumiex permessi salv certi eccezzjonijiet. Il-Bord ra n-natura ta' dan l-izvilupp u ezercita d-diskrezzjoni tieghu kif kellu jaghmel sabiex iddecieda li dan l-izvilupp ma jaqax taht dawk l-eccezzjonijiet. Din ukoll ma tikkostitwix punt ta' ligi.

8. Illi finalment u kif diga' intqal qabel, ir-ragunijiet tal-appell quddiem il-Bord tal-Appell kienu ghal kollox ta' ippjanar, il-Bord min-naha tieghu qies ir-ragunjiet tal-appell kollha u ghaldaqstant ma jistax jinghad bl-ebda mod li kien hemm xi punt ta' ligi u/jew li dan l-appell huwa msejjes fuq xi punt ta' ligi, u l-Awtorita` esponenti ma tarax bl-ebda mod fejn kien hemm xi dritt kwezit f'dan il-kaz.

In vista tal-premess, l-Awtorita` esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia` prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata 25 ta' Ottubru 2006 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha premessi mil-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellanti Ted Mizzi, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-25 ta' Ottubru 2006 bl-ispejjez kontra l-istess appallanti.

Rat id-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet premessi datata 25 ta' Ottubru 2006 u l-process relattiv tal-appell quddiem il-Bord.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti fejn fis-seduta tat-18 ta' Gunju 2008 meta ssejjah l-appell deher Profs. Ian Refalo ghall-appellanti prezenti u Dr. Claire Stafrace Zammit u Ivor Robinich ghall-Awtorita` Appellata u fejn verbalizzat li d-difensuri rrimettew ruhhom ghall-atti u ghalhekk l-appell gie differit ghas-sentenza ghad-29 ta' Jannar 2009.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan huwa appell minn applikazzjoni li saret ghall-permess ta' *garage* fil-livell ta' *basement*, zewg maisonettes u residenza ohra datata 23 ta' Lulju 2003, liema applikazzjoni kienet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghaliex l-istess zvilupp seta' imur kontra r-revizjoni proposti tal-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp u Pjan Lokali SET 8 u BEN 4; huwa kontra dak provdut f'*policy 3.8. of the Development Control & Design Policy Guidance 2000;* huwa inkompatibbli mad-disinn urban u l-karatteristici amobjentali ta' *Urban Conversation Area (UCA)* u kontra *policy* BEN 2; li l-istess imur kontra *Structure Plan Policy UCO6.*

Illi sar appell lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (Bord) peress li inghad li l-istess zvilupp ser isir ukoll *f'enclave area* u l-izvilupp kif propost bl-ebda mod ma jmur kontra *policies BEN 4* u SET 4; l-istess zvilupp ma jmurx kontra Policy 3.8 of DC 2000 ghar-ragunijiet indikati *f'Point 2* tal-appell; u ma hemm xejn fl-izvilupp li jmur kontra BEN 2 u UCO 6 u dan ghaliex ser jigu osservati l-karatteristici tal-istess area u wkoll kien hemm permess moghti PA 5736/02 mahrug fit-3 ta' April 2003.

Illi l-Bord innota li ghalkemm l-istess sit jinsab f'*area* ta' zvilupp pero' jestendi ghal dik li hija indikata bhala *"white area"* , u n-naha ta' wara tal-istess sit hija ndikata bhala *Enclave within the Development Zone,* u allura l-izvilupp kien ser isir fuq art li ghadha mhix zviluppata fiz-zona ta' konservazzjoni urbana tax-Xewkija, u in partikulari fuq ir-residenza li kienet qed tigi proposta fuq wara tas-sit, din kienet gjo art li qabel kienet identifikata bhala *enclave* fil-pjan lokali li kien qed jigi studjat, mentri fid-data tal-istess decizjoni, dan il-Pjan Lokali ghal Ghawdex gie approvat u l-istess parti mill-art giet hekk inkluza u *"b'hekk din hija suggetta ghall-policy GZ- WHIT -1 illi jipprovdi li zvilupp f'siti identifikati ghal dan l-iskop ghandu jsir b'mod komprensiv b'dana illi ssir proposta da parte tal-proprjetarji kollha tal-artijiet inkluzi f'dana l-enclave. Ghalhekk multo magis, jekk l-izvilupp propost jigi accettat,*

certament ikun qieghed jigi pregudikat il-Pjan Lokali ricentement approvat".

Illi fit-tieni lok l-istess Bord sostna dwar l-allegazzjoni li ma hemmx ksur tal-*policy 3.8 tal-Policy & Design Giudance 2000* ghaliex inghad li l-bieb principali tar-residenza li tinsab fuq wara tas-sit, jinsab irtirat sew minn mat-triq tant li l-access ghalih huwa minn passagg twil u dejjaq, dan xorta ma issodisfax ir-rekwiziti ta' zvilupp ta' *internal development,* li jista' jkun accettabbli biss taht certu kondizzjonijiet – u li taht *policy 3.8 tal-Policy & Design Giudance 2005* tali tip ta' zvilupp intern gewwa zoni ta' konservazzjoni urbana gie ipprojbit.

Illi l-istess Bord b'applikazzjoni tal-istess *policies* sab li l-istess zvilupp ma kienx accettabbli ghar-ragunijiet indikati fl-ahhar paragrafu tad-9 pagna u l-ewwel paragrafu tal-ghaxar (10) pagna tal-istess decizjoni u li l-istess mhux tip taz-zvilupp anke ghar-ragunijiet ta' ppjanar hemm indikati mhux permess taht l-ahhar imsemmija *policy.*

Illi fl-ahharnett il-Bord ha konsiderazzjoni taz-zewg permessi ndikati mill-applikant, wiehed minnhom imsemmi fl-appell tieghu (5736/02) u l-iehor (6569/03) indikat waqt il-mori tal-appell u qal li ghalkemm l-istess jirrapprezentaw zvilupp simili l-ebda wiehed minn dawn it-tnejn ma' jirrapprezentaw id-diffikultajiet ta' din il-proposta. *"Fiz-zewg kazijiet l-access ghall-izvilupp huwa minn sqaq illi jew ma huwiex tant dejjaq minn dak in ezami jew huwa iqsar. Ghaldaqstant il-potenzjal ta' perikolu f'dawn il-kazijiet huwa ferm minimizzat meta mqabbel mal-proposta odjerna". "Ghaldaqstant il-proposta ta' l-appellant mhijiex accettabbli skont il-policies in vigore u l-Bord m'ghandux jiddisturba il-konkluzjonijiet tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp".* B'hekk l-appell gie michud u r-rifjut tal-permess ikkonfermat.

Illi l-appell odjern sar ghaliex l-istess appellanti qed jallegaw li ma kellhomx jigu applikati l-*policies* GZ – WHIT 1 u l-*policy 3.8 tal-Policy & Design Giudance 2005* u dan ghaliex jghid li tali *policies* kienu ricenti u ma kellhomx jigu applikati ghall-kaz in ezami ghaliex l-appellant kellu dritt

kwezit *(vested right)* (presumibilment taht il-*policies* ta' qabel) u allura l-*policies* godda ma setghux jinjoraw tali dritt ezistenti taht il-ligi precedenti. Jghid ukoll li dak rikjest minn *Policy* GZ – WHIT 1 li taghmel applikazzjoni wahda ghall- ghadd ta' zviluppi ma taghmilx sens tant li jallega li r-rekwizit ghall zvilupp komplessiv huwa illegali; L-ahhar punt imqajjem huwa dak ta' allegata diskriminazzjoni u jghid li dan huwa punt ta' dritt la darba gie kkunsidrat mill-Bord ghaliex tali permessi moghtija ghandhom l-istess karatteristici ta' l-izvilupp propost u ghalhekk isostni li tali cahda tal-izvilupp propost hija diskriminazzjoni fil-konfront tal-appellant u allura punt ta' dritt deciz mill-Bord.

Illi dwar l-ewwel aggravju li jikkonsisti fl-allegata applikazzjoni hazina taz-zewgt *policies* imsemmija ghall-kaz *de quo* dan jammonta ghall-punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk jaqa' taht il-parametri tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356** li permezz tieghu jista'jsir appell quddiem din il-Qorti fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord u dan peress li jittratta dwar allegata applikazzjoni ta' *policies* ghall-kaz in ezami, fis-sens li l-appellant qed jghid li gew applikati *policies* zbaljati ghall kaz tieghu, li jindika li kellhom jigu applikati *policies* ohra. Effettivament dan l-aggravju huwa wiehed fejn l-appellant qed jallega li giet applikata l-ligi zbaljata ghall-kaz inezami u dan jammonta ghall-punt ta' dritt taht l-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 365 ("France Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2005); **"Angelo Busuttil vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 30 ta' Ottubru 2008).

Illi pero' hija kwistjoni ohra jekk fil-mertu dan huwiex il-kaz ghaliex jirrizulta li l-applikazzjoni kienet suggetta ghall-istess *3.8 tal-Policy & Design Guidance 2005* li kienet dik il-*policy* li kienet *in vigore* fil-mument tad-decizjoni u dan in konformita' mal-principju li l-*policies* applikabbli ghall-kaz huma proprju dawk vigenti fil-mument meta tigi kkonsidrata l-applikazzjoni u f'dan il-kaz allura dawk li kienu jezistu fil-mument li gie deciz l-appell mill-Bord u hawn issir riferenza ghal dak li gie ritenut fis-sentenzi **"Gordon Mizzi vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. – 27 ta' April 2006), **"Charles Demicoli**

vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar" (A.I.C. (RCP) 27 ta' Jannar 2003); **"Emanuel Vella vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 17 ta' Frar 2003); **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) u **"Gozo Consolidated Buildind Contractors Limited vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvlupp"** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2004) u **"Michael Axisa vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** A.I.C. (RCP) 24 ta' Gunju 2004).

Illi dwar il-punt li l-istess zvilupp ma huwiex skont l-istess *policy* ghar-ragunijiet indikati mill-Bord fis-sentenza tieghu, dan huwa punt ta' fatt ghaliex l-applikazzjoni ta' *"policy"* ghall-kaz partikolari hija mbaghad fil-kompetenza esklussiva tal-Bord u jirrizulta li dan gie trattat sew mill-istess Bord. (**"Tonio Azzopardi vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza fit-28 t'Ottubru 2002 mill-Onorabbli Qorti tal-Appell; u **"Rita Borg vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – A.I.C (RCP) – 31 ta' Ottubru 2007)

Illi dwar l-applikazzjoni tal-*policy GZ – WHIT 1* japplika l-istess argument fuq indikat li l-Bord kien obbligat li jaddotta l-*policies* vigenti fil-mument tad-determinazzjoni tal-istess applikazzjoni minnu u din il-*policy* hija applikabbli ghall-*"Enclaves within a Development Zone" (former white areas)* li huwa certament relevanti ghall-kaz in ezami kif jirrizulta car mill-istess applikazzjoni, u decizjonijiet tal-Awtorita' nkluz dik tal-Bord. Din il-*policy* hija parti mill-"*"Gozi and Comino Local Plan"* kif approvata mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar f'Lulju 2006.

Illi fuq dan il-punt huwa mportanti li jigi osservat li l-istess appellant ma indikax liema *policies* kellhom jigu applikati ghall-kaz in ezami, ghalkemm donnu qed jghid li kellhom jigu applikati dawk il-*policies* li kienu jezistu qabel dawk ma gew in vigore l-policies applikati mill-Bord. Pero' dan l-argument huwa legalment zbaljat ghaliex l-istess Bord u l-Awtorita' huma tenuti li japplikaw il-ligi li tezisti waqt li tkun qed tigi determinata l-applikazzjoni u dan s'intendi japplika ukoll meta l-kaz ikun quddiem il-Bord.

Illi dwar il-vantazzjoni li l-appellant qed jghid li huwa kellu xi dritt akwizit, jirrizulta fil-fatt li l-applikazzjoni tieghu, llum anke suggett ta' dan l-appell, kienet dejjem michuda minn kull organu tal-Awtorita' appellata, u allura huwa qatt ma kellu permess ta' zvilupp fuq l-istess art ta' kwalunkwe natura, tant li kien ghalhekk li huwa uza l-procedura tal-appell skont il-ligi, nkluza dik ta' appell quddiem il-Bord. Jirrizulta wkoll li dan sar ghaliex l-istess applikazzjoni qatt ma kienet konformi mal-*policies* precedenti ghall-dawk attwalment *in vigore* fiz-zmien tad-decizjoni tal-Bord, tant li jirrizulta li l-applikazzjoni tieghu giet michuda ghaliex ma kienitx konformi ma diversi *policies* fosthom dawk indikati mill-Kummissjoni tal-Kontroll ta' l-Izvilupp fir-rifjut minnha tal-applikazzjoni proposta mir-rikorrenti (riportata f'pagna 2 tad-decizjoni tal-Bord u wkoll iktar il-fuq f'din id-decizjoni) u fosthom kien hemm li l-istess zvilupp ma' kienx konformi ma' dak li tipprovdi *policy 3.8 tal-Policy & Design Giudance 2000.* Dan ifisser li l-istess appellant qatt ma kellu ebda dritt kwizit jew ta' xorta ohra ghal dak it-tip ta' zvilupp u dan l-aggravju huwa ghalhekk kompletament bla ebda bazi legali. Ghalhekk dawn l-aggravji bbazati fuq l-allegata applikazzjoni ta' *policies* hziena ghall-kaz in ezami qed jigu michuda.

Illi dwar l-aggravju fejn l-appellant qed jallega li saret diskriminazzjoni mieghu jinghad li l-aggravju dwar diskriminazzjoni huwa punt ta' fatt li ma huwiex kompetenza ta' din il-Qorti u hawn issir riferenza ghal dak li nghad f'diversi decizjonijiet fosthom dawk fl-ismijiet **"Jason Zammit vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) u **"Joseph Muscat vs. Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) fejn inghad li:-

"Dwar l-allegazzjoni tal-appellant li d-decizjoni tal-Bord tippekka minhabba diskriminazzjoni u arbitrarjeta', ma tistghax tigi ezaminata u deciza f'dana l-appell, billi tezorbita mill-gurisdizzjoni konferita mil-ligi lil din il-Qorti, fil-kuntest tal-appelli intavolati taht l-istess ligi, ghalkemm l-appellant jista' jkun li ghandu rimedji ohra disponibbli ghalih quddiem anke dawn il-Qrati, pero' mhux fl-ambitu

*ta’ dawn il-proceduri quddiem din il-Qorti tal-Appell bhala Qorti tal-Appell minn decizjonijiet tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar fuq punt ta’ dritt deciz mill-Bord skont l-**artikolu 15 (2) tal-Att I tal-1992** fuq citat”.*

Illi jinghad ukoll li fil-kawza fl-ismijiet **“Joseph Bezzina vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** deciza fil-11 ta’ Gunju 2001 mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell inghad ukoll li:-

“Huwa evidenti li dana l-aggravju baziku ta’ l-appellant ma jista’ qatt jinkwadra ruhu fil-parametri strettissimi mposti mil-ligi fil-frazi “punti ta’ ligi decizi mill-Bord”, liema frazi tistabilixxi b’mod definit il-gurisdizzjoni ta’ din il-Qorti taht l-imsemmi Att ta’ l-1992 dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp. Hekk ukoll kien gie deciz minn din il-Qorti fil-31 ta’ Mejju 1996, fil-kawza fl-ismijiet “Anthony Grixti vs. L-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”.

Illi dan huwa konformi ma’ dak li nghad fil-kawza fl-ismijiet **“Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. 28 ta’ Ottubru 2002 - App. Nru: 13/01/RCP) fejn giet ikkwotata s-sentenza **“Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (App. Nru: 31A/96 – 30 ta’ Mejju 1997) fejn intqal is-segwenti:-

“… l-allegazzjoni ta’ l-appellant li d-decizjoni tal-Bord tippekka minhabba diskriminazzjoni u arbitrarjeta’, ma tistax tigi ezaminata u deciza f’dan l-appell, billi tezorbita mill-gurisdizzjoni konferita mill-ligi lil din il-Qorti, fil-kuntest ta’ l-appelli intavolati taht l-istess ligi”.

“Illi din il-Qorti tkompli tghid illi decizjonijiet tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar jistghu jigi mpunjati quddiem il-Qrati Ordinarji, fil-kazijiet kongruwi, per ezempju, fl-ipotezi li l-Bord wettaq xi ngustizzja manifesta billi jkun naqas li josserva xi principju tal-gustizzja naturali. Kwistjonijiet bhal dawn, pero’, ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta’ din il-Qorti skont l-imsemmija dispozizzjoni.”

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"Joseph Difesa vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (App.Nru: 181/97 – A.C. 12 ta' Gunju 1998) fejn inghad:-

"L-allegazzjoni ta' diskriminazzjoni maghmula mill-appellant, certament bl-ebda tigdid ta' l-immaginazzjoni ma tista' tikkwalifika bhala li tikkoncerna 'punt ta' ligi deciz mill-Bord'… … isegwi, ghalhekk li l-allegazzjoni dwar diskriminazzjoni msemmija ta' l-appellant ma tistax tigi ezaminata jew deciza f'dan l-appell."

Illi kif inghad fis-sentenza **"Joseph Bezzina vs |Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 30 ta' Marzu 2006) ovvjament l-istess appellant jista' jkun li ghandu rimedji ohra bhal dawk ta' sharrig amministrattiv, izda certament mhux a bazi ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** u ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi rigettat u michud *stante* li nfondat legalment.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-Awtorita' appellata datata 30 ta' Novembru 2007 biss in kwantu l-istess hija konformi ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell tal-appellant Ted Mizzi fir-rikors tal-appell tieghu datat 9 ta' Novembru 2006,** *stante* li huwa nfondat kif fuq deciz u b'hekk tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Ted Mizzi vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** datata 25 ta' Ottubru 2006.

Bl-ispejjez ta' din id-decizjoni jibqghu a karigu ta' l-appellanti Ted Mizzi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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