MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' April, 2010

Appell Civili Numru. 9/2009

George Buhagiar (I.D. No. 231256M), Anna Buhagiar (I.D. No. 298261M), Jacqueline Bongailas (I.D. No. 211775M), Etienne Bongailas (I.D. No. 342271M), Joseph Debattista (I.D. No. 338339M), Jennifer Debattista (I.D. No. 664482M), Carmel Carabott (I.D. No. 460148M), Mary Carabott (I.D. No. 378956M), Amante Ellul (I.D. No. 641842M), Rosaria Ellul (I.D. No. 841745M), Mary Ann Barbara (I.D. No. 613248M), Maria Concetta Pisani (I.D. No. 842354M), Anthony Calleja (I.D. No. 197333M), Maria Rosaria Calleja (I.D. No. 395742M), Concetta Borg (I.D. No. 396050M), Carmel Camilleri (I.D. No. 65141G), Mario Gatt (I.D. No. 166556M), Louise Gatt (I.D. No. 317458M), Albert Ferrante (I.D. No. 658032M), Joseph Grech (I.D. No. 314140M), Carmen Zerafa (I.D. No. 314669M), Maria Theresa Grech (I.D. No. 835244M), Peter Zerafa (I.D. No. 121470M), Maria Victoria Farrugia (I.D. No. 790948M), Joseph Farrugia (I.D. No. 300241M), Joseph Baldacchino (I.D. No. 477846M), Doris Baldacchino (I.D. No. 1001848M), Reno Debattista (I.D. No. 82576M), Grazio Pisani (I.D. No. 937750M), Jonathan

Pisani (I.D. No. 484479M), Keith Pisani (I.D. No. 277685M), Mario Spiteri (I.D. No. 4154M), Josephine Vella (I.D. No. 72947M), George Vella (I.D. No. 683947M), Anthony De Giovanni (I.D. No. 97981M), Therese De Giovanni (I.D. No. 209781)

vs.

L-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u Alan Spiteri (I.D. No. 235871M).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-istess George Buhagiar, Anna Buhagiar, Jacqueline Bongailas, Etienne Bongailas, Joseph Debattista, Jennifer Debattista, Carmel Carabott, Mary Carabott, Amante Ellul, Rosaria Ellul, Mary Ann Barbara, Maria Concetta Pisani, Anthony Calleja, Maria Rosaria Calleja, Concetta Borg, Carmel Camilleri, Mario Gatt, Louise Gatt, Albert Ferrante, Joseph Grech, Carmela Zerafa, Maria Theresa Grech, Peter Zerafa, Maria Victoria Farrugia, Joseph Farrugia, Joseph Baldacchino, Doris Baldacchino, Reno Debattista, Grazio Pisani, Jonathan Pisani, Keith Pisani, Mario Spiteri, Josephine Vella, George Vella, Anthony De Giovanni, u Therese De Giovanni datat 24 ta’ Gunju 2009 a fol. 1 tal-process esponew:-

Illi permezz ta' decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp datata 2 ta' Settembru 2005, fl-applikazzjoni numru PA 07002/04, l-Awtorita` intimata ma laghetx l-applikazzjoni ta' Alan Spiteri, allura residenti numru 33, "Horal", Triq il-Liedna, Fgura, sabiex l-uzu ta' garaxx privat bla numru u bla isem, sottopost ghall-fond bla numru u bla isem, indikat bhala "Site at Triq Leli Tabone, Zabbar", illum 38, "September", Triq Leli Tabone, Zabbar, jinbidel fl-uzu ta' *public service garage*.

Illi fuq appell tal-istess Alan Spiteri, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar b'decizjoni ta' l-10 ta' Gunju 2009, fl-appell numru PAB 295/05 RT, hassar id-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u ghalhekk laqa' it-talba hawn fuq imsemmija, bil-kundizzjonijiet indikati fl-istess decizjoni.

Illi l-esponenti, bhala residenti fl-istess triq, u cioe' Triq Leli Tabone, Zabbar, u madwar, u *dunque* fil-kapacita' taghhom ta' terzi nteressati, hassew ruhhom aggravati b'din id-decizjoni tal-Bord tal-Appell Dwar l-Ippjanar u ghalhekk qeghdin jinterponu umli appell mill-imsemmija decizjoni ghal quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi l-fatti li taw lok ghal dan l-appell kienu s-segwenti, u cioe'.

Illi l-applikant, Alan Spiteri, fis-sena 2003, ippresenta applikazzjoni numru 02639/03 lill- Awtorita' appellata, ghall-*"Construction of house overlying ground floor garage (Public service garage)".* Din l-applikazzjoni giet michuda mill-istess Awtorita`, u l-applikant ma appellax minn tali decizjoni. Sussegwentement, l-istess applikant ippresenta applikazzjoni ohra, numru 05319/03, *"To erect terraced house overlying ground floor garage",* lill-istess Awtorita`, liema applikazzjoni giet milqugha u nhareg il-permess necessarju. L-applikant bena l-fond, u, fis-sena 2004, ippresenta lill-istess Awtorita` appellata applikazzjoni numru 07002/04, *"Change of use from domestic garage to public service garage (still owned by owner of overlying house)".* Din l-applikazzjoni giet michuda mill-istess Awtorita`; l-applikant talab rikonsiderazzjoni, u l-applikazzjoni regghet giet michuda, u ghalhekk l-applikant appella quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, li laqa' t-talba kif fuq indikat.

Illi l-aggravji tal-esponenti huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:-

Illi, fl-imsemmija decizjoni tieghu, il-Bord ta l-Appell dwar l-Ippjanar ikkunsidra l-gholi tal-bieb tal-garaxx, u, wara li ra l-provvedimenti tal-ligi, wasal ghall-konkluzjoni illi, mal-

ghaxar filati ndikati mil-ligi bhala l-gholi permissibbli ghall-bieb ta' garaxx, jehtieg li jizdiedu l-ghaxar centimetri li hu l-minimu li l-ligi timponi bhala l-gholi tal-qatran mill-wicc tal-bankina, triq, jew bitha, skont il-kaz.

Illi l-appellanti jissottomettu, fl-ewwel lok, illi l-mod kif il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar iccita l-ligi m'huwiex car, apparti l-fatt ukoll illi l-istess Bord ma qalx minn fejn jirrizulta fil-ligi illi l-gholi tal-ghaxar filati tal-bieb jitkejjel minn fuq il-qatran, iwasslu ghan-nullita` tal-istess decizjoni minhabba nuqqas ta' kjarezza tal-istess.

Illi, fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-appellanti jirrilevaw ukoll illi din hija nterpretazzjoni zbaljata tal-ligi, *stante* li mkien il-ligi ma tghid dan, imma l-ligi timponi limitu ta’ ghaxar filati ghall-gholi tal-bieb ta’ garaxx. Barra dan, peress li l-imsemmijin ghaxar centimetri tal-gholi tal-qatran mill-wicc tat-triq jew bankina huma ***minimum***, l-istess gholi tal-qatran mill-wicc tat-triq jista' jkun iktar gholi minn daqshekk, u dan iwassal ghall-assuridita` li mbaghad l-gholi tal-bieb tal-garaxx ikun hafna iktar minn ghaxar filati billi wiehed jaghti l-qatran fl-livell iktar gholi minn ghaxar centimetri mill-wicc tat-triq. Barra dan, jekk, fil-fetha tal-bieb, wiehed ihaffer l-isfel mil-livell tat-triq, l-gholi tal-bieb jerga' jizdied, u b'dawn il-modi wiehed jista' jasal ghal bieb ta' garaxx li jkun hafna iktar gholi minn ghaxar filati. L-esponenti jissottomettu bir-rispert illi, meta l-ligi tghid li l-gholi tal-bieb ta' garaxx ma jridx ikun iktar gholi minn ghaxar filati, dawn ghandhom jitkejlu skont il-ftuh attwali ta' l-istess bieb, u cioe' mill-art sal-blata tal-bieb.

L-esponenti jirrilevaw ukolli illi, f’dan ir-rigward, l-istess applikant, permezz tas-sottomissjonijiet tieghu quddiem l-istess Bord, ammetta li l-gholi tal-bieb tal-garaxx tieghu m'huwiex skont il-ligi, u dan meta indika li hu dispost li jgib l-istess gholi tal-bieb tal-garaxx biex ikun konformi mal-ligi, u cioe`:-

"With reference to illegalities on site, namely the height of garage being 11 courses instead of the approved 10 courses, I am hereby confirming that the existing illegality

will be remedied, such that existing garage door will be 10 courses high as approved."

Illi, fit-tielet lok, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar interpreta hazin ukoll il-*Policy* SMHO 02, u b'mod specjali paragrafu (x), meta iddecieda li garaxx uzat ghal *minibus* huwa inqas ta' nkonvenjent minn garaxx uzat ghal taxi *service* jew kiri ta' vetturi, *stante* li l-istess *policy* tghid bil-maqlub ta' dak li ddecieda l-istess Bord. Dan jinghad ukoll fir-rigward tal-wisa' tat-triq, *stante* li jirrizulta illi l-istess Bord interpreta din il-*policy* b'mod zbaljat jew, addirittura, ma tax kaz ta' din il-*policy*.

Fl-ahharnett, l-esponenti jissottomettu illi l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien manifestament ingust fid-decizjoni tieghu meta emmen is-sottomissjonijiet kollha tal-applikant dwar il-fatti u ma vverifikax jekk tali fatti humiex kif issottometta l-applikant jew le. Dan qieghed jinghad b'mod specjali, izda mhux biss, fir-rigward tal-wisa' tat-triq in kwistjoni, u cioe' Triq Leli Tabone, Zabbar, fir-rigward tal-passagg tat-traffiku mill-istess triq, u fir-rigward ta' garaxxijiet simili, u cioe` *public service garages*, li l-applikant allega li jezistu fil-vicinanzi.

Ghaldaqstant *in vista* tas-suespost, l-esponenti, filwaqt li jaghmlu referenza ghall-provi gia prodotti, partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 10 ta' Gunju 2009, u jirriservaw li jgibu dawk il-provi kollha permessi mil-Ligi, qeghdin jinterponu umli appell ghal quddiem din l-Onorabbli Qorti u bil-qima jitolbuha sabiex joghgobha thassar u tirrevoka ddecizjoni tal-Bord tal-Appell Dwar l-Ippjanar ta1-10 ta' Gunju 2009 fl-ismijiet **"Alan Spiteri kontra l-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar "** u dan billi tilqa' l-appell tal-esponenti fis-sens li tigi wkoll ikkonfermata c-cahda tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u kwindi l-applikazzjoni in kwistjoni tigi michuda.

Rat ir-risposta tal-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 30 ta’ Novembru 2009 a fol 8 tal-process fejn espona bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament l-appell interpost huwa null *stante* illi appell quddiem din l-Onorabbli Qorti jista' jsir biss mill-partijiet quddiem il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar, u mhux minn terza persuna li tkun oggezzjonat u li ma tkux hi li ressqet l-appell quddiem l-istess Bord. F'dan is-sens issir referenza ghad-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet **John Mallia vs. Kummissjoni** (appell 22/01 4 ta' Dicembru 2001) fejn l-istess Onorabbli Qorti kkonfermat illi *registered objector* m'huwiex parti quddiem il-Bord tal-Appelli. Issir referenza wkoll ghad-decizjoni tal-Onorabbi Qorti tal-Appell *sede* Inferjuri fl-ismijiet **Philip Rizzo vs. Kummissjoni** (19/2006 -10 ta' Dicembru 2008) fejn dan il-punt gie kkonfermat minn din l-Onorabbli Qorti tal-Appell.

2. Illi minnghajr pregudizzju ghas-suepost, jinghad ukoll illi preliminarjament l-appell interpost mill-appellant huwa null *stante* li ma sarx skont l-**artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar ta' Izvilupp (Kap.356)** 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'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996); **Anthony Borg vs L-Awtorita` tal-Ippjanar** (Qorti tal-Appell - Decizjoni taI-24 ta' April 1996); **Francis Mugliett vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Qorti tal-Appell - Decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996); **Zaren Camilleri vs Awtorita' tal-Ippjanar** (Decizjoni tat-28 ta' Frar 1997 - Qorti ta' l-Appell); **Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (Apepll numru 13/01 RCP deciz fit-28 ta' Ottubru 2002); **Tonio Azzopardi vs Awtorita' tal-Ippjanar** (Decizjoni tat-28 ta' Ottubru 2002).

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi bir-rispett sottomess illi l-unika aggravvju tal-appellant huwa illi l-Bord tal-Appell ghamel konstatazzjoni fattwali zbaljata. Dan izjed u izjed meta wiehed iqis illi l-appell interpost

huwa kollu kemm hu bbazat fuq konsiderazzjonijiet fattwali maghmula mill-istess Bord.

4. Illi dan qieghed jinghad ghaliex l-Awtorita`, li kienet il-parti appellata quddiem l-istess Bord, *stante* illi hija kienet irrifjutat it-talbiet tal-appellant, ukoll hasset ruhha aggravata mid-decizjoni tal-istess Bord, fis-sens illi l-appell interpost mill-appellant intrebah mill-istess appellant, izda ma hassitx li kien hemm punti ta' dritt li fuqhom iddecieda l-istess Bord u li minnhom setgha tinterponi l-appell odjern quddiem l-istess Bord.

5. Illi *in vista* ta' dan, ikun izjed opportun illi fil-mertu l-allegazzjonijiet maghmula mill-appellanti iwiegeb ghalihom l-appellat Spiteri, u cioe l-appellant originali quddiem il-Bord tal-Appelli.

In vista tal-premess, l-Awtorita' esponenti, fllwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-10 ta' Gunju 2009 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti jogobgha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellanti u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti.

Rat li l-appell interpost gie notifikat lill-appellat Alan Spiteri fis-16 ta’ Lulju 2009 izda dan baqa’ ma pprezentax risposta tal-appell u wara li gie notifikat bl-avviz tal-appuntament ghas-smigh tal-appell fid-19 ta’ Settembru 2009 lanqas deher ghall-istess appell.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 11 ta’ Jannar 2010 a fol 14 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **“Alan Spiteri vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta’ Jannar 2010 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Guido Pace Spadaro ghall-appellanti. Deher ukoll l-appellant Spiteri. Dr. Pace Spadaro pprezenta nota li biha disa’ (9) rikorrenti cedew l-

appell minnhom ipprezentat, u talab jaghmel nota ta' osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu ta' tletin (30) gurnata millum bin-notifika tad-difensur tal-kontro talba li jkollhom tletin (30) gurnata ghan-nota taghhom. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-29 ta' April 2010.

Rat in-nota ta' Mary Ann Barbara, Carmel Camilleri, Mario Gatt, Louise Gatt, Albert Ferrante, Maria Victoria Farrugia, Joseph Farrugia, Josephine Vella, u George Vella datata 14 ta' Jannar 2010 fejn l-istess cedew l-appell (fol. 16).

Rat id-dikjarazzjoni ta' Carmen Zerafa, Peter Zerafa, Joseph Grech, M'Theresa Grech, Carmel Carabott, Mary Carabott, Jacqueline Bongailas, Etienne Bongailas, Maria Concetta Pisani, Grazio Pisani, Keith Pisani u Jonathan Pisani indikata bhala Dok. "AL" a fol. 13 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-appellanti datata 12 ta' Frar 2010 a fol. 17 tal-process.

Rat id-digriet tal-15 ta' April 2010 fejn il-Qorti ordnat ir-rikjam tal-kawza ghas-sentenza ghas-seduta tas-27 ta' April 2010 .

Rat li d-difensuri tal-partijiet taw ruhhom notifikati ghall-patrocinati taghhom rispettivi bid-digriet tar-rikjam tal-kawza ghas-27 ta' April 2010.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan l-appell huwa appell minn terzi persuni interessati ghad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar dwar applikazzjoni li kienet saret minn Alan Spiteri sabiex l-uzu ta' garaxx privat bla numru u bla isem sottopost ghall-fond bla numru u bla isem, illum 38, "September", Triq Leli Tabone, Zabbar, jinbidel fl-uzu ta' *public service garage,*

liema decizjoni laqghet tali talba ghall-bdil ta' uzu, b'dan li kellha tithallas kontribuzzjoni fl-Urban Improvement Fund (UIF) u fl-istandard condition ghal dan it-tip ta' zvilupp tizdied il-kundizzjoni li l-istess *"premises shall be used soley for the parking of public service vehicle(s)".*

Illi dwar din id-decizjoni sar appell odjern mir-rikorrenti odjerni (li whud minnhom cedew l-appell taghhom skont nota datata 4 ta' Jannar 2010), fejn allegaw li saret interpretazzjoni hazina tal-ligi ghaliex il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (il-Bord) sostna li l-gholi permess ghall bieb ta' garaxx huwa dak ta' ghaxar filati li maghhom jridu jizdiedu ghaxar centimetri skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 97 (1) (a) (i) u (ii) tal-Kap. 10,** b'dan allura li l-bini tal-garage kif inhu kien skond il-ligi, mentri l-appellanti jsostnu li tali interpretazzjoni hija nkorretta u dan peress li l-kejl tal-gholi tal-bieb ghandu jitqies mill-livell tat-triq u mhux mill-livell tal-qatran, u mkien fil-ligi ma' jinghad li tali kejl ta' filati ghandu jsir mill-livell ta' qatran u hawn l-appellanti jaghmlu referenza ghall-**artikoli 97 (1) (a) (ii), 97 (l) (i) u (ii) u 108 (2) (a) u (b) tal-Kap. 10, u il-*policies 5.1. 6.7, 6.14, 7.4, u 9.3 tad-Development Control Policy and Design Guidance 2000*;** inghad li l-*policy* li kellha tigi applikata kienet dik maghrufa bhala ***Development and Control Policy and Design Guidance 2000*** u mhux ***Development and Control Policy and Design Guidance 2005,*** u dan peress li l-applikazzjoni mertu tal-kaz odjern saret fl-2004 u allura meta l-istess *policy* tas-sena 2005 lanqas biss kienet *in vigore* u fil-fatt l-Awtorita' dejjem ghamlet referenza ghall-*Policy 6.14 ta' DC 2000;* saret fi kwalunkwe kaz interpretazzjoni hazina tal-istess *policy* ghaliex il-kejl tat-triq kellu jsir mhux minn bankina ghal bankina izda mill-linja ta' *parking space* ta' naha ghal-linja tal-*parking space* tan-naha l-ohra – ghaliex dak huwa l-"*unobstructed carriageway width".*

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita' hija fis-sens li *third party objector* ma ghandux dritt ta' appell quddiem din il-Qorti, izda din il-Qorti thoss li tali eccezzjoni hija bla ebda bazi legali u dan ghaliex mid-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (1) (a) u l-artikolu 32 (5) tal-Kap 356** ma hemm xejn

fil-ligi li jjpprekludi terza persuna interessata li kienet oggezzjonat ghall-applikazzjoni bil-mod kif previst fl-istess Att, li taghmel u tressaq appell quddiem din il-Qorti u dan gie wkoll sancit fis-sentenzi tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **“Reverendu Carmelo Busuttil vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.C. – 5 ta’ Ottubru 2001), u “**Saviour Cremona vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A. C. – 27 ta’ April 2006) u dik fl-ismijiet **“Dr. Philip Galea et vs Tigne’ Development Co. Limited et”** (P.A. (GV) – 29 ta’ Marzu 2004) u **“Fish and Fish Limited vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 10 ta’ Dicembru 2008). Riferenza partikolari ssir ghas-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **“Michelle Calleja et vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ L-Izvilupp et”** (A.C. – 30 ta’ Jannar 2004). Il-kaz citat ta’ **“Philip Rizzo vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) – 10 ta’ Dicembru 2008 bl-ebda mod ma’ jghid li t-terza persuna interessata kif fuq deskritta fil-ligi ma’ ghandhiex tinterponi appell quddiem din il-Qorti, kemm il-darba hija *third party objector* kif provdut mil-ligi. Il-kwistjoni f’dak il-kaz kienet wahda differenti minn din sollevata fil-kaz odjern, u kienet titratta dwar notifika bil-proceduri ta’ appell ta’ terza persuna interessata. F’dan il-kuntest din il-Qorti thoss li bir-rispett dovut ma tistax taccetta l-interpretazzjoni moghtija fis-sentenza **“John Mallia vs. Kummussjoni ghall-Kontroll ta’ L-Izviluppp”** (A.I.C. (JDC) - 4 ta’ Dicembru 2001) u dan peress li l-appellant imsemmi **f’paragrafu 8 tat-Tielet Skeda** jista’ jkun it-terza persuna nteressata li ghamlet l-oggezzjoni la darba skont paragrafu 1 tal-istess skeda *“kull persuna li thossha appravata minn decizjoni ta’ l-Awtorita’ kif provdut fl-Artikolu 15 (1), tista’ tappella lill Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar...”* u l-artikolu 15 (1) jirreferi ghall-appelli minn terza persuna interessata quddiem l-istess Bord. Ma’ dan jizdied li l-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356** ma jillimitax id-dritt ta’ appell quddiem il-Qorti, hlief li jghid li ghandu jkun fuq punt ta’ dritt deciz mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita’ qed tigi michuda.

Illi t-tieni eccezzjoni li ressqet l-Awtorita' ghal dan l-appell hija li dawn ma humiex punt ta' dritt decizi mill-Bord u allura l-appell huwa null a bazi tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356.**

Illi din il-Qorti thoss li l-interpretazzjoni ta' ligi u *policies*, bhala mal-Bord ghamel fil-kaz odjern huma decizjonijiet dwar punt ta' ligi u jirrizulta li fl-istess sentenza l-istess Bord mhux biss applika l-*policies* ghall-kaz *de quo*, izda ghamel interpretazzjoni tal-istess, u ghalhekk il-punti mqajjma huma punti ta' dritt decizi mill-Bord u hawn issir riferenza ghal diversi sentenzi moghtija mill-Qrati nostrani fosthom **"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); u **"Stella Buttigieg vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 9 ta' Jannar 2009), u b'hekk din l-eccezzjoni tal-Awtorita' appellata qed tigi michuda.

Illi dwar il-mertu tal-appell jinghad li l-izvilupp tal-bieb tal-garaxx ma huwiex skont il-ligi ghaliex huwa gholi iktar minn 10 filati permessi mill-ligi u *policies* vigenti, u dan meta l-Bord sostna li bl-applikazzjoni tal-**artikolu 97 (1) (a) (i) u (ii) tal-Kap. 10,** huwa permess li tali bieb jkun iktar minn ghaxar filati ghaliex wiehed irid jiehu in konsiderazzjoni dak provdut fl-imsemmi artikolu dwar il-livell tal-qatran, b'dan allura li l-livell imsemmi ghandu jiehu konsiderazzjoni ta' dan u ghalhekk l-gholi permessibbli huwa dak ta' 10 filati u l-gholi tal-qatran il-fuq mit-triq. Effettivament dak li qed jghid il-Bord huwa li l-massimu ta' l-gholi permessibbli ta' ghaxar filati ma ghandux jigi kkalkulat mill-livell tat-triq, izda ghandu jiehu in konsiderazzjoni wkoll l-livell ta' qatran li huwa fuq il-livell tat-triq.

Illi din il-Qorti thoss li din hija interpretazzjoni zbaljata tal-ligi, fis-sens li l-imsemmi artikolu tal-**Kap 10** bl-ebda mod ma jaffettwa l-massimu ta' gholi permessibbli ghall-bieb ta' *garage*, b'hekk li l-gholi permessibbli huwa dak ta' ghaxar (10) filati, u l-artikolu citat ma jaghti lok ghall-ebda rilassament tal-istess provedimenti. Tant huwa minnu dan

li l-istess applikant fl-appell li ghamel fit-12 ta’ Settembru 2005 kien lest li jikkonforma ruhu mal-gholi rikjest u kellu jirregola l-posizzjoni tieghu fil-mori tal-appell, haga li kien ghamel ghal xi mument b’mod kosmetiku, izda mbaghad irriverta ghall-posizzjoni tieghu. L-istess Awtorita’ kienet attirat l-attenzjoni ghal dan meta rreferiet ghall-izvilupp illegali fuq l-istess sit u dan b’referenza ghall-istess gholi tal-bieb tal-*garage* u sostniet ukoll, korrettament fl-opinjoni ta’ din il-Qorti, li *“the proposal cannot be considered further unless the following illegal development is first sanctioned or removed and this in terms of policy Circulars 2/96 and 2/98. The illegal development consists of the garage door, which is constructed with a height of 11 courses instead of 10 courses”.*

Illi kif inghad dwar dan l-appellant stess quddiem il-Bord qal *verbatim* li:-

“With reference to illegalities on site, namely the height of the garage being 11 courses instead of the approved 10 courses, I am hereby confirming that the existing illegality will be remedied, such that the existing garage door will be 10 courses high as approved”.

Illi mela allura f’dan il-kaz hemm zvilupp illegali ghaliex mhux biss mhux konformi mal-ligi, izda lanqas kien konformi mal-permess li kellu l-applikant, u din l-applikazzjoni lanqas kienet applikazzjoni sabiex tissanzjona dan l-izviklupp illegali. Mela ghalhekk anke taht dan l-aspett, il-Bord lanqas seta` jghaddi biex jissanzjona tali zvilupp ghaliex din lanqas kienet it-talba tal-applikazzjoni quddiemu, li kienet biss dwar bdil ta’ uzu tal-istess garaxx.

Illi din il-Qorti thoss li dan huwa bizzejjed sabiex jannulla d-decizjoni tal-Bord f’dan il-kaz, izda din il-Qorti thoss li ma tistax ma tinnotax li l-kaz kellu eventwalment jigi deciz a bazi tad-***Development Control Policy and Design Guidance 2000 u*** mhux ***Policy and Design Guidance 2005***, u dan peress li fl-**paragrafu B. 2** tal-ahhar imsemmija *policy* jinghad li *“This document shall apply to all planning applications validated after 18th April 2005*

(date inclusive). All other applications validated prior to this date shall be assessed by the previous Development Control Policy and Design Guidance (November 2000)". Dan ifisser li ladarba l-applikazzjoni odjerna hija dik Numru 7002/04 u giet validata fit-12 ta' Jannar 2005, mela allura kellha tapplika ghaliha id-DC 2000, kif l-Awtorita' sostniet quddiem il-Bord.

Illi in vista ta' dan din il-Qorti thoss li ma hemmx bzonn tidhol fl-aggravji l-ohra tal-appellant, u in vista ta' l-appell maghmul mir-rikorrenti, u li sostnew l-istess, u ma rtirawx l-appell, ghandu u qed jigi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-appell interpost mir-rikorrenti ndikati fid-Dokument "AL" u dawk indikati fin-nota ta' cessjoni tal-14 ta' Jannar 2010, **tilqa' l-appell kif interpost mill-appellanti rikorrenti l-ohra indikati fir-rikors tal-appell taghhom datat 24 ta' Gunju 2009 fis-sens biss ta' dak hawn deciz** u b'hekk tirrevoka u tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Alfred Spiteri vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar "** tal-10 ta' Gunju 2009 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skont il-ligi.

Illi l-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu a karigu tal-Awtorita' appellata u l-appellat Alan Spiteri.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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