MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 9/2010

Victor Vella

vs

L-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u l- Ippjanar

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Victor Vella (ID356561M) datat 5 ta' Novembru 2010 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi b'decizjoni tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar datata 22 ta' Ottubru 2010 u li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok "VV 1", giet michud l-appell interpost quddiem il-Bord wara illi l-applikazzjoni tal-esponenti li ggib in-numru PA 5737/02 kienet giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp skont id-decizjoni taghha tal-24 ta' Ottubru 2006;

Illi l-applikazzjoni tal-esponenti hija *"to sanction replacement of part of roof, minor alterations to facade, as well as rehabilitation of existing dilapidated rural room"* fir-rigward ta' kamra rurali li tinsab f Tal L-Ghazzi, il-Bidnija;

Illi l-esponenti jhoss ruhu aggravat b'tali decizjoni tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar u bil-prezenti, qieghed jinterponi umli appell;

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

Illi l-Bord tal-Appelli naqas milli jindaga u jevalwa l-lanjanza principali tal-appellant u cioe` illi l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp naqas milli jinvestiga l-kontenzjoni illi l-kamra rurali *de quo* kienet tidher fir-ritratti li ttiehdu mill-ajru fil 1967 u anke fis-*survey sheet* tal-1958;

Illi mhux talli l-Bord naqas milli jinvestiga jekk il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp fil-fatt ikkunsidrax dawn id-dokumenti, talli huwa stess injora l-ezistenza u l-importanza ta' dawn id-dokumenti u l-oggett ta' tali provi u bbaza d-decizjoni tieghu unikament fuq decizjoni precedenti tieghu stess;

Illi tali dokumenti huma rilevantissimi ghall-kaz in ezami ghaliex jikkostitwixxu provi inkonfutabbli illi l-kamra kienet tezisti fi zmien meta ma kienx rikjest ebda permess tal-izvilupp sabiex wiehed jibni tali struttura;

Illi d-dokumenti in ezami u cioe` r-ritratt mill-ajru tal-1967 u s-*survey sheet* tal-1958 kienu gew ezibiti mill-perit tal-appellant flimkien mat-talba tieghu lill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-izvilupp tat-8 ta' Gunju 2005 sabiex tikkunsidra d-decizjoni taghha tas-17 ta' Mejju 2005 fejn irrifjutat il-proposta tal-appellant. Dawn id-dokumenti jinsabu ezibiti fil-file PA 5737/02 bhala red 33B u red 33C.

Illi l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-izvilupp, rinfaccjata b'dawn il-provi godda, ddirigiet lid-Direttorat sabiex janalizza r-ritratti mill-ajru u dana kif jirrizulta mill-minuta

38 fil-file li hija datata 10 ta’ Jannar 2006 fejn jinghad hekk:

“Case office please analyze site plan in relation to attached aerial photos to establish whether room existed previous to 1967 and if in the affirmative, what was the area of the room”

Illi fir-risposta tieghu, id-Direttorat, minflok ghamel dak mitlub minnu, ghazel illi jinjora tali ritratti u fir-risposta tieghu lill-Kummissjoni, rrefera biss ghal dak deciz mill-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar f’decizjoni precedenti tieghu moghtija fit-8 ta’ Novembru 2002;

Illi kien dan in-nuqqas illi kien wassal lill-appellant sabiex jintavola appell mid-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp quddiem il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar fejn l-appellant, fost l-ohrajn u tramite l-perit tieghu, ikkontenda s-segwenti:

“My planning arguments brought forward in my letter dated 6th June herewith attached have not been properly assessed since it was not properly established if the room appeared on the 1958 survey sheet and 1967 aerial photographs. In fact the DCC had requested an official interpretation by the case officer who in turn just quoted from an Appeal’s Board sentence instead of investigating and clarifying the matter further.”

Illi wiehed kien jistenna illi l-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar almenu kien jaghmel dak illi naqas milli jaghmel kemm id-Direttorat kif ukoll il-Kummissjoni ghall-Kontrol tal-izvilupp, u jinvestiga d-dokumenti pprezentati b’reqqa, partikolarment meta, *prima facie,* tidher struttura proprju fil-post fejn jindika l-appellant;

Illi r-rilevanza ta’ tali prova u cioe` li l-istruttura originali kienet ezistenti qabel il-1967 u addirittura kienet ezistenti fil-1958 huwa illi din inbniet fiz-zmien meta ma kien rikjest ebda permess minn xi awtorita sabiex inbniet tali kamra. Dan gie ritenut mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-12 ta’ Mejju 1997 fl-ismjiet **“Martin Vella vs l-**

Awtorita tal-Ippjanar”. Tali sentenza kienet tirrigwarda appell minn decizjoni tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar tal-24 ta’ Jannar 1994 illi kienet ikkonfermat avviz biex tieqaf u ta’ twettieq dwar zvilupp illegali. Il-Qorti tal-Appell kienet irrevokat id-decizjoni tal-Board billi rritjeniet illi l-Awtorita` kienet naqset milli tikkunsidra l-fatturi kollha, inkluzi dak dwar r-regolamenti illi kienu *in vigore* meta nbniet l-istruttura in kwistjoni.

Illi l-esponenti umilment jissottometti illi l-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar kellu d-dover illi jinvestiga l-aggravvji tal-esponenti kontenuta fl-appell tieghu tat-13 ta’ Novembru 2006 li saret quddiem l-istess Bord u li giet riprodotta f’dan l-appell, u dan fid-dawl tal-*policies* tal-ippjanar. Jigi sottomess illi l-azzjoni tal-Bord illi skarta ghal kollox dan l-aggravvju u naqas milli jinvestigah jikkostitwixxi punt ta’ dritt li ghandu jwassal sabiex id-decizjoni tat-22 ta’ Ottubru 2010 tigi revokata;

Illi l-esponenti jaghmel riferenza ghal sentenza ta’ din l-Onorabbli Qorti tad-29 ta’ Ottubru 2009 fl-ismijiet **“Grace Borg vs l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** fejn gie ritenut illi, kemm-il darba l-Bord ma jitrattax u ma jaghtix kaz tas-sottomissjonijiet tal-appellanti, dan jammonta ghal punt ta’ dritt li huwa appellabbli quddiem din l-Onorabbli Qorti;

Illi, l-esponenti jaghmel riferenza wkoll ghas-sentenza fl-ismijiet **“Michael Gatt vs l-Awtorita tal-Ippjanar”** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta’ Novembru 2001 (App 220/00) fejn il-Qorti ddecidiet illi n-nuqqas tal-Bord milli jikkunsidra kwistjonijiet u fatturi li gew sollevati u trattati quddiemu stess kien iwassal ghan-nullita` ad-decizjoni tieghu. Fis-sentenza taghha, l-Qorti qalet hekk:

“Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, il-Bord ma setax semplicement jenuncja principju ta’ dritt li ghalkemm kien relevant ghall-kaz, ma kienx awtomatikament jeskludi konsiderazzjonijiet ohra, fosthom setghat ohra u diskrezzjoni li kienu gew konferiti mill-Att tal-Ippjanar fuq il-Bord stess. Fil-fehma tal-Qorti, il-Bord ma setax jinjora dawn il-konsiderazzjonijiet ta’ natura legali li setghu kienu

benissimament applikabbli ghall-kaz u b'hekk il-Bord gie li ma trattax b'mod legalment koerenti u korrett il-kwistjoni ta' dritt li kellu quddiemu biex jirrizolvi."

Illi l-esponenti umilment jissottometti illi dan in-nuqqas da parti tal-Bord illi jinvestiga d-dokumenti ezibiti mill-appellant mat-talba tieghu ghal rikonsiderazzjoni (Doks 33B u red 33C) u jistrieh unikament fuq decizjoni precedent tieghu ghandu jwassal sabiex id-decizjoni tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar tat-22 ta' Ottubru 2010 ghandha tigi revokata u l-atti jigu rimessi lill-Bord sabiexjikkunsidra u jiddeciedi l-kaz mill-gdid;

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-esponenti, filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi gja prodotti u jirrizerva li jgib provi ohra skont il-ligi, jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Appelli dwar li l-Ippjanar tat-22 ta' Ottubru 2010 fl-ismijiet premessi in kwantu cahdet l-appell u kkonfermat ir-rifjut relattiv u tirrimetti u tordna illi l-process relattiv jigi rimess lill-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar sabiex l-istess, wara li jinstemghu l-provi kollha necessarji u jigi trattat il-mertu tal-appell, jiddeciedi l-kaz skont il-ligi.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-2 ta' Marzu 2011.

Rat in-nota tal-Awtorita` ta' Malta dwar l- Ambjent u l-Ippjanar datata 28 ta' Jannar 2011 a fol 17 tal-process, li biha esebixxa l-file NUmru PA5737/02 *animo ritirandi*.

Rat ir-rispota tal- Awtorita` ta' Malta dwar l- Ambjent u l-Ippjanar datata 11 ta' April 2011 a fol 19 tal-process fejn eccepiet: -

1. Illi preliminarjament jinghad li l-appell interpost mill-applikant huwa null stante li mhux qed isir skont l-**artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp (Kap.356) (illum l-artikolu 41(6) tal-Kap. 504)** 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)”.

Huwa principju risaput li meta jsir appell minn decizjoni tal-Bord tal-Appell dan ghandu jsir minn punti ta’ ligi li jkunu gew dibattuti fit-trattazzjonijiet li jsiru quddiem il-Bord u li jkunu gew decizi mill-istess Bord. Dan kien konfermat diversi drabi b’sentenzi ta’ din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza ***Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp*** (decizjoni tal-31 ta’ Mejju 1996)***,*** fejn gie spjegat li:

“Din il-Qorti tista tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta’ drift 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’ drift, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata”.

2. L-appellant qed isostni li l-Bord naqas milli jindaga u jevalwa l-lanjanza principali tieghu fir-rigward tad-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u cioe’ li l-istess Kummissjoni naqset milli tinvestiga l-kontenzjoni li l-kamra in kwistjoni kienet tidher mir-ritratti li ttiehdu mill-ajru fl-1967 u anke fis-*survey sheet* tal-1958. Illi bir-rispett kollu, dan m’huwiex minnu u fll-fatt, kuntrarjament ghal dak li qed isostni l-appellant, din il-kwistjoni giet ikkunsidrata u meqjusa mill-Bord b’mod car: *“Il-Bord jinnota li dan il-punt kien gia deciz minn dan il-Bord diversament kompost fll-process PAB 406/99, li kien appell minn ECF 787/99 li kien inhareg fil-konfront tal-appellant dwar l-istess kmamar. Il-Bord kien iddecieda li dawn il-kmamar kienu illegali u kien wasal ghal din il-konkluzjoni minhabba li l-kmamar ma jidhrux fir-ritratti mill-ajru qabel dawk tal-1998, u minhabba li fl-access kien gie nnotat, li l-materjal tal-hitan u soqfa tal-kmamar kienu jidhru li huma ricenti ... Meta iqis il-provi kollha li gew prezentati, dan il-Bord jikkonkludi li l-kmamar inbnew bejn l-1994 u l-1998 ... u dan abbazi tal-istess ritratti mill-ajru msemmija qabel” (enfasi tal-esponenti).*

Illi għalhekk, mill-bran citat jirrizulta li l-kwistjoni reza mill-appellant giet trattata u deciza b'mod dettaljat mhux biss mill-Bord diversament kompost fil-process PAB 406/99 izda anki mill-Bord odjern, li t-tnejn li huma, *in vista* tal-provi prodotti, kienu konvinti mill-fatt li l-kmamar kienu mibnija recentement u b'mod illegali. *In oltre*, dan huwa punt ta' fatt, li kif gia rilevat, din l-Onorabbli Qorti m'ghandix il-*vires* li tissindika dwaru.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha gia` prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata 22 ta' Ottubru 2010 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi skont il-Ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appelant, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal- Appell dwar l-Ippjanar fit-22 ta' Ottubru 2010, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-13 ta' April 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Ian Vella Galea ghall-Awtorita` appellata u Dr. Tanya Sciberras Camilleri ghall-appellanti prezenti. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghat-30 ta' Novembru 2011.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza nkluz l-atti kollha tal-kawza hawn mertu ta' dan l-appell.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi jirrizulta li saret applikazzjoni mill-appellanti *"to sanction replacement of part of roof, minor alterations to facade, as well as rehabilitation of existing dilapidated rural room"* fir-rigward ta' kamra rurali li tinsab f'Tal L-Ghazzi, il-Bidnija datata 14 ta' Ottubru 2002 u liema applikazzjoni giet

rifjutata mill-Kummmissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp b'decizjoni datata 15 ta' Ottubru 2002, ghaliex (a) kien hemm strutturi llegali li kellhom l-ewwel jigu sanzjonati jew mnehhija skond Cirkolari 2/96 u 2/98; (b) l-izvilupp ma huwiex zvilupp agrikolu genwin ghaliex l-applikant ma huwiex bidwi; (c) is-sit huwa f'zona barra l-izvilupp; (d) li tali bini tmur kontra Policy Design Guidelines for Farmhouses and Agricultural Buildings; (e) li l-kamra rurali proposta hija eccessiva f'dak li huwa area u gholi.

Illi saret talba ghal rikonsiderazzjoni datata 8 ta' Gunju 2005 fuq il-bazi li gie allegat li l-kamra tidher minn *survey sheet* tan-1958 u *aerial photos* tan-1967.Izda xorta wahda tali applikazzjoni giet michuda u l-applikazzjoni michuda b'decizjoni datata 13 ta Novembru 2006. Mhux biss izda fuq l-istess kmamar hareg Avviz biex tieqaf u ta' twettiq (ECF – 787/99) fejn inter alia giet moghtija xhieda u anke esebiti ritratti mill-ajru ta' l-1967, 1988, 1994, u 1998, u gie konstat li tali bini kien jidher biss fl-aerial photos tan-1998, b'dan li l-Bord tal-Appell Dwar l-Ippjanar (il-Bord) kien ikkonkluda li b'decizjoni tat-8 ta' Novembru 2002 (406/99 E KA) mill-*"aerial photos ma sab imkien provi li juru li dawn il-kmamar kienu jezistu. Lanqas mal-Bord jaqbel li hemm diskrepanzi bejn is-survey sheets u l-aerial photographs kif qed jikkontendi l-appellant stante li l-istess Bord ma jistax isib il-kmamar la fuq ir-ritratti u lanqas fuq is-survey sheets. Kif jghid is-Sur Deboni, il-kmamar jidhru biss fl-aerial photographs tal-1998".*

Illi sar appell minn din id-decizjoni fejn inghad mill-Perit Martin Farrugia ghall-appellant *inter alia* li *"My planning arguments brought forward in my letter dated 6th June herewith attached have not been properly assessed since it was not properly established if the room appeared on the 1958 survey sheet and 1967 aerial photgraphs. In fact the DCC had requested an official interpretation by the case office who in turn just quoted from an Appeal's Board sentence instead of investigating and clarify the matter further"* u ovvjament aggravji ohra ndikati f'pagna 3 u 4 tal-istess sentenza tat-22 ta' Ottubru 2010.

Illi fl-appell odjern l-appellant qed isostni li dawn il-kmamar jidhru mir-ritratt mill-ajru tan-1967 u s-*survey sheet* tal-1958 l-istess kmamar, u l-Bord fis-sentenza tieghu injora tali dokumenti li kienu gew esebiti waqt il-proceduri ta' rikonsiderazzjoni, u jinghad li kull ma ghamel l-istess Bord kien li rrefera biss ghad-decizjoni precedenti tal-Bord u kkonfermaha, u allura qed jinghad li l-istess Bord ma hax konjizzjoni ta' dak li gie sottomess quddiemu.

Illi l-ewwel punt imqajjem mill-Awtorita' appellata huwa li dan ma huwiex punt ta' dritt imqajjem mill-Bord u allura l-appell mhux permess skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356** illum l-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504.**

Illi din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ghaliex l-appell huwa formulat fuq l-allegazzjoni li l-Bord ma ikkunsidrax is-sottomissjonijiet maghmula quddiemu mill-appellant, u specifikatament ma vverifikax r-ritratti tal-1967 u s-*survey sheet* tal-1958, u dan huwa punt relevantissimu ghaliex jekk jirrizulta li tali kmamar kienu nbnew meta ma kienx hemm bzonn permess (allura abbazi ta' regolamenti in vigore meta allegatament inbniet l-istruttura in kwistjoni), mela allura kien ikun ifisser li l-bini mhux illegali. Issa l-Bord huwa obbligat li jittratta l-aggravji mqajjma quddiemu u ghandu jittrattahom, u jiddeciedi dwarhom, b'motivazzjoni dovuta, u jekk jonqos li jaghmel dan, ma jkunx qed josserva l-Ligi, u dan iwassal ghan-nullita' ta' tali decizjoni, u dan kif stabbilit f'diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati fosthom **"Martin Vella vs. l-Awtorita' tal-Ippjannar"** (A.C. – 12 ta' Mejju 1997); **"Michael Gatt vs l-Awtorita' tal-Ippjanar"** (A.I.C. – 19 ta' Novembru 2001); **"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp"** (A.C. – 9 ta' Frar 2001); **"Marie Louise Farugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. 24 ta' Marzu 2003); **"Anne Marie Carabott vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. – 28 ta' Mejju 2009)**;** u "**Grace Borg vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 29 ta' Ottubru 2009).

Illi dwar il-mertu tal-appell, huwa vera li d-decizjoni appellata tal-Bord irreferiet ghas-sentenza precedenti tal-Bord tat-8 ta' Novembru 2002 (PAB406/99E, ECF 787/99), izda l-istess Bord ma waqfax hemm tant wara qal li:-

"Meta tqis il-prova kollha li gew prezentati, dan il-Bord jikkonkludi li l-kmamar inbnew bejn l-1994 u 1998, jigifieri fi zmien meta l-bini taghhom kien jehtieg permess, u dan abbazi ta' l-istess ritratti mill-ajru msemmija qabel. Ma dan, il-Bord jinnota li dawn il-kmamar ma ghandhom ebda uzu agrikolu, u ghalhekk ma jista' jkun hemm l-ebda gustifikazzjoni".

Illi minn dan il-bran jidher li l-istess Bord ma bbazax id-decizjoni tieghu biss fuq dak li ddecieda l-Bord precedenti, izda jidher li huwa stess ra d-dokumenti kollha esebiti, nkluzi r-ritratti ndikati mill-appellanti fl-appell odjern, u allura dan ifisser li l-istess Bord ta' kaz ta' dak lilu sottomess anke dwar l-istess dokumenti, u ddecieda dwarhom u ghalhekk kkonsidra s-sottomissjonijiet maghmula quddiemu miz-zewg partijiet, trattaw, inkludiehom fid-decizjoni, u ta' d-decizjoni tieghu hekk motivata, u ghalhekk fuq il-mertu l-appell odjern qed jigi respint ghaliex huwa nfondat kif hawn deciz.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-Awtorita' appellata datata 11 ta' April 2011 biss in kwantu l-istess hija konformi ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell tal-appellant Victor Vella fir-rikors tal-appell tieghu datat 5 ta' Novembru 2010,** stante li huwa nfondat kif fuq deciz u b'hekk tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Victor Vella vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** datata 22 ta' Ottubru 2010 (PAB 302/06 ISB – PA 5737/02) ghall- finijiet u effetti kollha tal-Ligi.

Illi l-ispejjez ta' din id-decizjoni jibqghu a karigu tal-appellanti Victor Vella.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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