QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Tnejn, 23 ta' April, 2001.

Numru 33

Appell. numru 14A/00

Albert Satariano

vs

L-Awtorita' ta' l-Ippjanar

Il-Qorti;

(I) PRELIMINARI

1. Albert Satariano ("l-appellant") applikka ghall-*extensions and alterations* fil-fond "Il-Faqqanija", limiti ta' Had-Dingli. Il-permess ghall-izvillupp mitlub gie rifjutat mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fil-21 ta' Awissu, 1998, u dan fl-istadju tar-rikunsiderazzjoni.

2. Fil-25 ta' Settembru 1998, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ("l-Awtorita") harget avviz biex tieqaf u ta' twettiq kontra l-appellant. B'dan l-avviz

appellant gie avzat li kellu zvilupp minghajr permess konsistenti minn alterazzjoni u addizzjoni u xoghol iehor relatat hekk kif specifikat fir-rifjut mahrug fil-21 ta' Awissu 1998, kif ukoll hajt (boundary wall) li jaghlaq il-madwar tal-istess sit. L-appellant gie ordnat li jregga lura s-sit ghall-istat originali tieghu fi zmien sittax-il gurnata billi l-bini jkun maghmul konformament mal-permess PB5/90/4204/88 mahrug fil-11 ta' Jannar 1990.

3. L-appellant intavola zewg appelli separati minn dawn iz-zewg decizjonijiet ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord)'.

4. Dawn iz-zewg appelli gew michuda mill-Bord f'decizjoni wahda li nghatat fl-14 ta' Jannar 2000, u li biha gie konfermat ir-rifjut tal-permess ghall-izvilupp kif ukoll l-ordni tat-twettiq fuq imsemmi.

5. Id-decizjoni tal-Bord li hija miktuba fuq tlieta u ghoxrin pagna, tirriproduci tista' tghid testwalment is-sottomissjonijiet kollha li l-partijiet ghamlu bil-miktub in sostenn tar-rispettivi tezi taghhom quddiem il-Bord. L-istess decizjoni taghmel riferenza ghad-diversi policies u paragrafi tal-Pjan ta' Struttura kif ukoll ta' l-Explenatory Memorandum li l-Bord qies li kienu relevanti ghall-kaz.

6. Il-motivazzjoni adoperata mill-Bord biex cahad l-appell u kkonferma r-rifjut ghall-hrug tal-permess tal-izvilupp mitlub mill-appellant hija testwalment is-segwenti :-

> "Illi fl-ewwel lok il-Bord jinnota li s-sit huwa barra miz-zona permessa ghall-izvilupp f'area ta' importanza ekologika u xjentifika. L-izvilupp propost hu wiehed residenzjali u ghalhekk mhux konformi mal-Policies SET 11 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura. Terga' fis-sit inbena *boundary wall* bla permess u dan il-*boundary wall* mhux qed jintalab li jigi regolarizzat fil-pjanti proposti mill-istess appellant u ghalhekk tapplika PA Circular 2/96 u l-kazistika ta' dan il-Bord dwar din ic-cirkulari – ara *Paul Xuereb kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp* deciza fit-30 ta' Gunju 1998 (appell numru 495/97 KA).
>
> Il-Bord irid japplika l-policies kif inhuma vigenti llum u mhux meta saret l-applikazzjoni fil-1988. Dan peress li l-appell qed jigi deciz skond il-ligi tal-lum u skond il-policies tal-lum ukoll. Biss dan il-Bord jinnota li l-policies fil-materja ftit li xejn tbiddlu fejn jidhol bini barra miz-zona permessa ghall-izvilupp peress li l-ischemes ma sarux mit-twaqqif ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar imma pprecedewha. Il-P.A.P.B. ghalhekk kien, mill-1988 'il quddiem, qed japplika t-*Temporary Provisions Schemes* u l-ischemes li pprecedewhom taht il-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija.
>
> Il-Bini li qed jintalab il-permess dwaru jinsab f'area ekologika sensittiva. Il-Bord ma jistax jifhem kif kien inghata permess ghal zewgt ikmamar mill-P.A.P.B f"post li ghandu impatt estetiku viziv fuq l-inhawi rurali li jiccirkondawh. Dan apparti l-fatt li d-disinn tal-bini ftit li xejn jghin biex itaffi l-impatt tal-bini fuq il-madwar tieghu.
>
> Il-Bord jaqbel li z-zewgt ikmamar in kwistjoni saru qabel il-1985 kif jikkontendi l-appellant u li l-appellant inghata permess fil-1990 ghal zidiet, permess li fl-opinjoni ta' dan il-Bord qatt ma kellu johrog f'area ta' valur xjentifiku u ekologiku. Hu appuntu minhabba l-*location* tas-sit li l-applikazzjoni ma tistax tigi milqugha bl-impozizzjoni ta' xi kundizzjonijiet peress li l-izvilupp per se hu oggezzjonabbli *on planning grounds*, ara f'dan is-sens il-*policies* citati fir-rifjut li certament huma applikabbli ghal dan l-appell.
>
> Dwar il-barrieri fil-vicinanzi l-Bord jinnota li dawn qed joperaw bil-permess u li Had-Dingli hu post fejn il-gebla hija tajba ghal skop

ta' quarrying. L-appellant mhux qed jitlob li jiftah barriera imma li jibni residenza.

Fl-ahharnett, il-Bord jinnota li l-izvilupp li sar huwa wiehed li jkerrah l-ambjent cirkostanti u li mhux postu hdejn l-irdumijiet ta' Had-Dingli peress li jnaqqas mill-vista panoramika ta' dan il-post.

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

7. Il-Bord cahad l-appell dwar l-avviz biex tieqaf u ta' twettiq u kkonferma l-istess avviz u inoltre ordna li l-istess avviz jigi fis-sehh fiz-zmien sittax-il gurnata minn dakinhar li nghatat id-decizjoni wara li l-Bord ikkonsidra u mmotiva hekk :-

"Illi waqt l-access il-Bord seta' jikkonstata li l-izvilupp kolpit biex tieqaf u ta' twettiq sar u dan kollu minghajr il-permess relattiv. Bizzejjed jinghad li l-applikazzjoni sanatorja giet michuda llum stess minn dan il-Bord."

8. Fl-appell tieghu intavolat quddiem din il-Qorti, l-appellant talab ghar-ragunijiet dettaljati esposti fl-istess rikors tal-appell tieghu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni msemmija tal-Bord u b'hekk tiddeciedi billi t-tilqa' t-talbiet li l-appellant ressaq quddiem il-Bord.

9. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar fir-risposta dettaljata taghha ghal dana l-appell sostniet li din il-Qorti ghandha tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord.

<u>(II) KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI</u>

10. L-ewwel aggravju tal-appellant jikkoncerna punt procedurali. L-appellant qieghed isostni li l-Bord ma setax jiddeciedi z-zewg appelli b'decizjoni wahda. L-appellant jispjega dana l-aggravju hekk :-

> "Illi in linja preliminari d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kienet nulla minhaba li dik id-decizjoni ippretendiet tiddeciedi zewg appelli b'decizjoni wahda. Il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar iddecieda zewg appelli differenti, jigifieri l-appell numru 700/98 KA ipprezentat fid-9 ta' Settembru 1998, kif ukoll l-appell numru 755/98 KA ipprezentat fil-5 ta' Ottubru 1998 permezz tad-decizjoni fuq imsemmija. Tali agir mhux legali billi kull process irid jigi deciz separatament."

11. L-Awtorita' wiegbet hekk ghal dana l-aggravju :-

> "Preliminarjament id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell inghatat regolarment skond il-ligi u ma hemm l-ebda lok ta' nullita' ta' l-istess decizjoni stante li l-Att 1 ta' l-1992 imkien ma jipprovdi lki l-Bord ta' l-Appell ma jistax jiddeciedi zewg appelli b'decizjoni wahda. Inoltre, l-artikolu 10 tat-Tielet Skeda ta' l-Att 1 ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp jipprovdi li l-Bord ta' l-Appell ghandu s-setgha li jirregola l-procedura tieghu stess. F'dan ir-rigward l-esponenti jaghmel ukoll referenza ghas-sentenza moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti fis-16 ta' Jannar 1997 fl-ismijiet "Alex Ellul vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" (Appell numru 114/95A) fejn gie ritenut li l-Onorabbli Qorti tal-Appell ma ghandhiex tiehu mizuri biex tannulla d-decizjoni tal-Bord f'dan ir-rigward."

12. Din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-Awtorita' li ghadha kif giet riprodotta u m'ghandha xejn izjed x'izzid hlief li fis-sentenza li saret referenza ghaliha f'dik is-silta din il-Qorti diversament preseduta u komposta kienet accennat ghall-principju illi l-procedura quddiem il-Bord kellha tkun karatterizzata b'nuqqas ta' formalita' zejda liema

kumment din il-Qorti kif issa preseduta u komposta kompletament tikkondividi. Ghalhekk, dana l-ewwel aggravju tal-appellant qed jigi michud.

13. L-appellant ressaq ilment iehor kontra d-decizjoni tal-Bord li certament tirrigwarda punt ta' ligi li gie deciz mill-Bord. L-appellant testwalment jispjega dana l-aggravju tieghu b'dawn il-kliem :-

> "Illi l-Bord iddikjara li huwa "jrid japplika l-policies kif inhuma llum u mhux meta saret l-applikazzjoni fis-sena 1988." Bir-rispett kollu lejn l-Onorabli Bord din hija emmuncjazzjoni skorretta tal-ligi. Huwa sottomess li l-policies applikabbli ghall-kaz kienu dawk vigenti fil-mument li saret l-applikazzjoni. L-esponent ma kellu l-ebda tort li l-appliazzjoni tieghu damet tnax-il sena pendenti, u certament dak id-dewmien ma ghandux jopera ghad-dannu tieghu."

14. Ghal dana l-aggravju tal-appellant, l-Awtorita' wiegbet testwalment hekk :-

> "Il-fatt li l-Bord tal-Appell fid-decizjoni tieghu applika *polices* vigenti llum (u mhux meta saret l-applikazzjoni relattiva) mhijiex bir-rispett kollu enuncjazzjoni skorretta tal-ligi. Hu fil-fatt ferm evidenti li l-appellant ittanta jinvolvi punt ta' ligi biex fuqu jkun jista' jappella izda tali argumentazzjoni tieghu fil-fatt tmur **kontra** l-gurisprudenza nostrana f'dan ir-rigward. Di fatti l-esponenti jaghmel referenza kemm ghas-sentenza moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti fl-24 ta' April 1996 fl-ismijiet "Angelo Farrugia vs Awtorita' ta' l-Ippjanar (Appell numru 612/94) kif ukoll ghas-sentenza "Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" ta' l-istess Qorti tal-Appell moghtija fil-31 ta' Mejju 1996 (Appell numru 63A/95) fejn gie ritenut li l-*policies* applikabbli huma dawk vigenti fiz-zmien meta tigi deciza l-applikazzjoni u mhux dawk operattivi fiz-zmien meta tkun giet sottomessa l-applikazzjoni."

15. Anke fir-rigward ta' dana l-aggravju din il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet li ghamlet l-Awtorita' u m'ghandhiex ghalfejn tamplifika xejn ghaliex is-sentenzi citati mill-istess Awtorita' kienu verament dahlu f'din il-kwistjoni funditus u ghalhekk ikun inituli li din il-Qorti tiddilunga aktar fuq il-kwistjoni. Ghalhekk anke dana l-aggravju qieghed jigi michud.

16. Rigward il-meritu proprju tal-appell, l-appellant ressaq ghall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti l-aggravju li d-decizjoni tal-Bord kienet erroneja fil-ligi billi l-Bord kien injora fid-deliberazzjonijiet tieghu konsiderazzjonijiet li kien doveruz ghalih li jzomm quddiem ghajnejh. L-appellant jghid li apparti z-zmien twil li hadet l-applikazzjoni tieghu biex tigi kkonsidrata, diga' kien hemm permess fuq il-proprjeta' tal-appellant anke qabel din giet f'idejn l-appellant stess. L-appellant irrileva illi fil-11 ta' Jannar, 1990, inhareg permess iehor favur l-appellant (PB5/90/4204/88) skond applikazzjoni datata 5 ta' Marzu 1989, ghall-izvilupp ulterjuri tal-proprjeta' in kwistjoni. L-appellant kompla jissottometta hekk :-

> "Illi meta l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar wasal biex jikkunsidra l-appell huwa ezamina l-kaz tar-rikorrent minghajr ma ha konjizzjoni tal-permessi ezistenti fuq imsemmija u b'hekk dejjem ikkunsidra l-proprjeta' in kwistjoni bhala wahda li tinsab barra miz-zona premessa ghall-izvilupp meta r-rikorrent kien diga' kien inghata l-permess li jizviluppha Dan ifisser illi l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ibbaza l-konsiderazzjonijiet tieghu kollha fuq premessa zbaljata.

> Illi in kwantu l-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti fuq il-proprjeta' kienu jikkostitwixxu stat ta' dritt, il-fatt li l-Onorabbli Bord injora dawn il-permessi kien erroneju fil-ligi. Jidher evidenti li l-motivazzjoni ahharija tal-Bord kienet li dawk il-permessi qatt ma messhom inhargu. Il-Bord pero' ma setax jagixxi b'dan il-mod u kien marbut fil-ligi li jirrikonoxxi u jaghti effett shih lil dawk il-permessi. Ghalhekk il-fond in kwistjoni ma setax jitqies bhala fond munit b'permessi biex jinbena ghar-residenza u ghalhekk ukoll soggett ghal dawk il-policies dwar alterazzjonijiet ta' fondi ezistenti."

17. Fil-konfront ta' dana l-aggravju l-Awtorita' ressqet l-eccezzjoni li l-appell kien null in kwantu bazat fuq dan l-aggravju billi ma kienx jikkoncerna punt ta' ligi li gie deciz mill-Bord. Inoltre, l-Awtorita' spjegat il-posizzjoni taghha dwar dan l-aggravju f'dawn it-termini :-

> "Rigward l-aggravju tal-appellant li kienu jezistu permessi fuq is-sit in kwistjoni jigi rilevat li l-Bord fattwalment (ara l-ahhar paragrafu ta' pagna 19 tad-decizjoni) ikkosntata li (a) l-applikazzjoni mertu tal-appell ma kienitx tkopri l-*boundary wall*, u li (b) l-file PB 3224/86 (l-applikazzjoni ghal *boundary wall*) ma baqax ikompli jigi processat peress li ma kienitx saret talba lill-P.A.P.B. biex l-applikazzjoni tkompli tigi processata mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar.
>
> Illi ghar-rigward l-argument li l-Bord naqas jiehu konjizzjoni tal-permess ezistenti PB5/90/4204/88 u sempliciment innota li s-sit huwa barra miz-zona permess ghall-izvilupp biex wasslu jichad l-appell, l-esponenti bir-rispett jissottometti li din kienet biss kostatazzjoni ta' fatti maghmula mill-Bord biex wasal ghad-decizjoni tieghu u <u>mhux</u> li l-Bord ibbaza l-konsiderazzjonijiet tieghu fuq premessa zbaljata. Di fatti, tant ha konjizzjoni ta' l-istess permess il-Bord li fid-decizjoni <u>jirreferi ghall-permess</u> taz-zewgt ikmamar mahrug mill-P.A.P.B. fil-1990 <u>innifsu</u> w irrimarka li ma jaqbilx mal-hrug tieghu (opinjoni li ghandu kull dritt jesprimi l-istess Bord tal-Appell). Izda r-raguni ghaliex il-Bord, nonostante l-permess fuq is-sit, ghazel li ma jilqax l-appell u konsegwentement ma johrogx il-permess (ara r-raguni w il-motivazzjoni tal-Bord f'dan ir-rigward f'pagni 20 u 21 tad-decizjoni) tammota effettivament ghal kwistjoni ta' fatt u <u>mhux</u> ta' dritt bil-konsegwenza li ma taghtix lok ta' appell ai termini ai

> termini ta' l-Att 1 ta' l-1992. Inoltre, l-Bord fid-decizjoni emfasizza li proprju minhabba l-lokazzjoni tas-sit li l-applikazzjoni ma setghetx tigi milqugha w ibbaza d-decizjoni tieghu fuq il-*polices* iccitati fir-rifjut – liema kostatazzjoni ta' fatti u interpretazzjoni ta' *policies* dina l-Onorabbli Qorti (kif irriteniet fid-diversi sentenzi taghha) ma ghandhiex il-gurisdizzjoni tissindika."

18. L-appellant jibbaza dana l-aggravju tieghu fuq l-allegazzjoni li l-Bord injora kompletament konsiderazzjoni materjali ghall-kaz u cioe' li l-fond kien diga' munit permess ta' l-izvilupp. L-appellant jghid li l-Bord zbalja meta qies il-fond bhala sempliciment li kien qieghed *outside development zone*. L-appellant jargumenta illi kieku l-Bord ta kaz tal-fatt li l-fond kien munit diga' permess ghall-bini, kif kien doveruz ghalih li jaghmel, kieku l-Bord kien japplika policies relevanti li kienu jippermettulu li ssanzjonizza l-alterazzjonijiet u l-addizzjonijiet li saru fil-fond tal-appellant.

19. Din il-Qorti ezaminat akkuratament dana l-aggravju mressaq mill-appellant u jidhrilha li l-istess aggravju ma jikkoncernax punt ta' ligi li gie deciz mill-Bord. Apparti l-fatt li din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-allegazzjoni tal-appellant li l-Bord sempliciment injora li l-fond kien munit permess ghall-bini, din il-Qorti jidhrilha li d-decizjoni tal-Bord kienet bazata fuq konsiderazzjonijiet ta' l-Ippjanar u interpretazzjonijiet u applikazzjonijiet tal-policies relevanti u li certament din il-Qorti stqarret kemm-il darba li r-revizjoni taghhom ma jidhlux fil-gurisdizzjoni limitata li l-legislatur kkonferixxa fuq din il-Qorti. Ghall-espozizzjoni aktar dettaljata fuq dan l-ahhar imsemmi principju, l-Qorti taghmel referenza

ghad-decizjoni taghha moghtija fil-31 ta' Mejju 1996, fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp". B'hekk anke dana l-aggravju tal-appellant ma jistax ikollu ezitu pozittiv billi huwa inammissibbli.

20. L-ahhar aggravju li ressaq l-appellant kien fil-konfront tal-avviz ta' twettiq. Huwa jilmenta li :-

> "Dan gie milqugh minghajr ma qieghed jigi specifikat x'ghandu jsir fil-proprjeta'. Huwa manifest li fil-konfront ta' dawk il-partijiet muniti b'permess ma setghax jinhareg jew jigi konfermat l-ordni ta' twettiq. Inoltre dak l-ordni huwa ultra vires in kwantu jinjora dak li dwaru huwa permess, u li allura t-twettiq seta' biss ikun li wiehed kellu jikkonferma ruhu mal-permessi vigenti."

21. Ghal dana l-aggravju, l-Awtorita' wiegbet hekk :-

> "Jigi rilevat li l-avviz gie konfermat mill-Bord li ordna li l-istess avviz jigi fis-sehh fi zmien sittax-il gurnata mid-data tad-decizjoni. Jigi rilevat fl-istess avviz hemm specifikat li l-appellant irid "*tnehhi l-izvilupp li ghandek minghajr permess …….. billi tibni biss skond il-pjanti tal-permess PB5/90/4204/88 mahrug fil-11 ta' Jannar 1990"*. Jirrizulta li l-ordni ta' twettiq ma hu *ultra vires* xejn stante li l-istess ordni qed jghid biss li l-appellant jikkonforma mal-permess mahrug, u gjaladara hu hekk hu ferm ovvju li l-istess avviz mhux applikabbli ghal parti/partijiet muniti bil-permess."

22. Din il-Qorti ezaminat il-kopja tal-avviz ta' twettiq li jinsab ezebit fl-atti tal-Bord cioe' fl-appell numru 755/98E u sabet illi l-ksur tal-kontroll tal-Ippjanar gie specifikat b'mod preciz. Infatti, jinghad fl-istess avviz hekk :-

> "Ghandek zvilupp minghajr permess konsistenti mill-alterazzjoni u addizzjoni u xoghol iehor relatat hekk kif specifikat fir-rifjut PA4204/88 mahrug fil-21/8/98 kif ukoll hajt (boundary wall) li jaghlaq il-madwar tal-istess sit".

Fl-istess avviz l-appellant gie ordnat biex

> "tnehhi l-izvilupp kollu li ghandek minghajr permess u tregga' s-sit ghall-istess originali tieghu fi zmien sittax-il gurnata milli tibni biss skond il-pjanti tal-permess PB5/90/4204/88 mahrug fil-11 ta' Jannar 1990."

23. Min dak li ghadu kif gie riferit dwar dan l-avviz ta' twettiq jidher car li s-sottomissjoni tal-Awtorita' hija korretta u ghalhekk anke dana l-aggravju li sar fil-konfront ta' l-istess avviz ta' twettiq ma jistax jigi milqugh.

24. Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qeghda tichad l-appell tal-appellant fit-totalita' kollha tieghu, u ghalhekk qeghda tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord moghtija fl-14 ta' Jannar 2000 – b'dana li t-terminu ta' sittax-il gurnata fiha stabbilit, biex l-avviz ta' twettiq jigi fis-sehh, ghandu jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez kollha ghandhom jithallsu mill-appellant Albert Satariano.

Dep/Reg

mg