MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' April, 2003

Appell Civili Numru. 35/2001/1

Joe Fino

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ta' l-Appell datat 19 ta' Ottubru 2001 minn fol 1 sa fol 4 tal-process fejn gie premess:

Illi dan huwa appell mill-kopja tas-sentenza tad-decizjoni hawn ezibita u mmarkata Dokument A tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet premessi b'liema l-istess Bord iddispona mill-Appell ta' l-esponent illi cahad l-Appell u kkonferma r-rifjut tal-permess.

Illi din id-decizjoni l-Bord wasal ghaliha b'applikazzjoni tal-PA Circular 2/96 li tipprovdi illi l-kummissjoni ma tistghax

tapprova applikazzjoni meta jkunu jezistu illegalitajiet *on site* bhala ma hu l-kaz odjern;

Illi l-esponent hass ruhu aggravat b'din id-decizjoni u ghalhekk qed jinterponi umili appell minnha ghal quddiem il-Qorti tal-Appell kompetenti;

Illi l-aggravju tieghu hu car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti. Id-decizjoni tal-ewwel Onorabbli Bord kienet ibbazata fuq applikazzjoni w interpretazzjoni tac-cirkolari fuq imsemmija u kkonfermat ir-rifjut billi dehrilha li ma setghetx tikkunsidra l-applikazzjoni ta' l-esponent billi kien hemm illegalitajiet fis-sit li kellu jigi zviluppat. Din hija bir-rispett kollu interprezzjoni zbaljata ta' l-istess regolarmenti. Ir-regolament li jghid li l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ma ghandiex tikkunsidra l-applikazzjoni ghall-izvilupp jekk l-izvilupp irregolari u illegali li jkun sar fis-*site* ma jigi regolarizzat. Inoltre fir-regolamenti jkompli jghid li fir-regolament 3 sub-regolament 2 li dan l-izvilupp jista' jigi regolarizzat jew b'applikazzjoni specifika sabiex tirregolarizza dak l-izvilupp jew b'applikazzjoni li tkun tinkludi anke l-izvilupp in kwistjoni jidher fic-car li l-applikazzjoni tieghu kienet tkompri anke l-izvilupp regolari li sar fuq l-post u kienet tirregolarizzah. Ghalhekk mela l-Bord wasal ghal konkluzjoni li ma setghax johrog il-permess minhabba l-ezistenza ta' l-izvilupp irregolari, ma kienx qieghed japplika r-regola u l-ligi korrettement billi kien qieghed jinjora dik il-parti mill-ligi u mir-regola li tipprovdi ghall-possibilita` li zvilupp illegali jigi rregolarizzat permezz ta' applikazzjoni li jkun jinkludi l-istess zvilupp. Dan huwa l-kaz prezenti u l-fatt li l-applikazzjoni kienet fuq bazi ta' *outline* bl-ebda mod ma kienet tirrendi impossibili li dak l-izvilupp jigi regolarizzat. Inoltre d-decizjoni tal-ewwel Onorabbli Bord injora kompletament l-istorja precedenti ta' din l-applikazzjoni. L-izvilupp irregolari ghall-liema qed issir referenza kif zvilupp li kien beda jsir fil-1980 meta kien sar xi thamiel bl-idea li gie ottenut permess. Kienet il-prassi regolari li ma' l-applikazzjoni ghall-permess it-thammiel inizjali kien jibda jsir f'dawk iz-zminijiet. Meta fl-1983 dak il-permess ma kienx inhareg kien waqaf kull zvilupp fuq is-sit u l-ebda zvilupp ulterjuri ma sar sallum,

ghalhekk l-ebda zvillup irregolari ma sar fuq is-sit wara li harget il-ligi dwar l-Ippjanar u cioe` l-Att Nru 1 tal-1992. Anke f'dan is-sens hemm applikazzjoni hazina tal-ligi mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar.

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt li jgibu l-permess a formali konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti u filwaqt li jaghmlu referenza ghall-provi kollha gia prodotti quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha tirrevoka l-precitata decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tal-5 t'Ottubru 2001 fil-kawza fl-ismijiet premessi u b'hekk tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' l-esponent u tordna l-hrug tal-permess relattiv.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti esebiti a fol 5 sa 12 tal-process;

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar datata 19 ta' Novembru 2001 minn fol 14 sa 17 tal-process fejn gie eccepit:

1. Illi l-appell odjern interpost mill-applikant quddiem din l-Onorabbli Qorti huwa null *stante* li mhuwiex qed isir minn "*punti ta' ligi decizi mill-Bord*" a tenur ta' l-**artikolu 15 (2) ta' l-Att I ta' l-1992.** L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell mhijiex it-tielet istanza fejn tista' tigi kontestata kwalunkwe decizjoni tal-Bord ta' l-Appell, izda jista' jsir appell ristrett biss dwar punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord.

F'dan il-kaz l-appellant mhux qed jikkontesta l-fatt li l-Bord ta' l-Appelli applika c-Circular 2/96 izda qieghed jikkontesta l-interpretazzjoni li saret mill-Bord ta' l-Appelli ta' l-istess regolament.

Kif kien konfermat b'mod kostanti mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti (A.C. "**Dr Alfred Grech vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** – 31 ta' Mejju 1996 – Appell Nru 93/94), huwa l-Bord ta' l-Appell biss li ghandu d-diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzjoni, u din l-interpretazzjoni ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qeghda tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Bord ta’ l-Appell u b’hekk tagixxi ta’ tribunal tat-tielet istanza. Kulma ghamel il-Bord kien li applika disposizzjoni tar-regolamenti ghall-kaz in dizamina, u bl-ebda mod ma ddecieda xi punt ta’ ligi dwar dan ir-regolament li dwaru kienet qamet xi kontroversja quddiem il-Bord ta’ l-Appell.

Fil-fatt din l-Onorabbli Qorti, fis-sentenza **“Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (Deciza fil-31 ta’ Mejju 1996), spjegat li:

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

Illi l-kaz in dizamina huwa simili hafna ghall-mertu fil-kaz **“Angelo Farrugia vs Chairman ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar”** (Deciza fl-24 ta’ April 1996), fejn l-aggravju ta’ l-appellant kien li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar kien interpreta b’mod skorrett il-Pjan ta’ Struttura u naqas milli japplika certu disposizzjonijiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati.

L-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell, f’dan l-istess kaz, kienet qalet hekk:

“*Tali interpretazzjoni … hija esklussivament fil-mansjoni ta’ l-esercizzju tal-poteri ta’ l-organi ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment il-Bord ta’ l-Appell u mhux din il-Qorti. Altrimenti, din il-Qorti tkun qieghda tissostitwixxi l-gudizzju taghha f’materja teknika li tispetta biss skond il-ligi lit-Tribunal Specjali mwaqqaf b’ligi biex jiddetermina materji ta’ din ix-xorta”.*

2. Jinghad ukoll li kemm il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp kif ukoll il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Izvilupp, li

huma l-organi li jistghu jevalwaw punti ta' fatt, setghu janalizzaw l-applikazzjoni ta' l-appellant u ghaldaqstant jezaminaw jekk dik l-applikazzjoni kinetx tinkludi l-izvilupp irregolari *o meno*. Ghaldaqstant il-kontroversja dwar dan il-punt ghandha tigi meqjusa bhala ezawrita *stante* li din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex gurisdizzjoni biex tezamina punti ta' fatt.

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad illi l-ewwel aggravju ta' l-appellant jikkonsisti filli l-Bord ta' l-Appell interpreta b'mod skorrett ir-regolamenti kontenuti fic-Circular 2/96.

Fil-fatt minn analizi ta' dawn ir-regolamenti jirrizulta li l-principju generali huwa li l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp m'ghandiex tikunsidra l-applikazzjoni ghall-izvilupp jekk l-izvilupp illegali li jkun sar fis-sit ma jigix l-ewwel regolarizzat.

Ir-regolamenti jipprovdu ghall-zewg metodi ta' kif tista' ssir ir-regolarizazzjoni. L-ewwel metodu huwa billi ssir applikazzjoni specifika sabiex l-izvilupp illegali jigi sanzjonat. Dan certament mhuwiex il-kaz fl-applikazzjoni odjerna *stante* li din kienet tinkludi zvilupp gdid biss: "*to construct a basement".* Inoltre' l-applikazzjoni kienet f'forma ta' *outline development application*, li kif inhu ben risaput hija biss mezz sabiex l-applikant jissottometti l-principji li fuqhom ikun msejjes l-izvilupp sabiex ikun hemm indikazzjoni dwar kif l-Awtorita` thares lejn l-izvilupp propost.

Fil-fatt skond l-Avviz Legali numru 6 ta' l-1993 (Building Levy Rates Regulations 1993) l-*outline definition application* hija definita bhala:

"An application submitted specifically for Outline Development Permission and in which one or more of the specified matters are reserved for submission and approval".

Wara tali *outline development application* hija mehtiega l-*full development application* li taghti d-dettalji kollha dwar

l-izvilupp propost. Ghalhekk huwa inkoncepibbli li zvilupp illegali jigi ssanat permess ta' *outline development application*.

It-tieni metodu huwa li ssir applikazzjoni li tinkludi l-izvilupp illegali. L-appellant qieghed jissottometti l-applikazzjoni li ghamel kienet tinkludi tali zvilupp illegali. Madankollu, lanqas dan it-tieni metodu ta' regolarizazzjoni ma huwa applikabbli. Dan ghaliex l-istess Circular 2/96 tkompli tghid hekk:

"However in the latter case (u cioe` meta l-izvilupp illegali jkun inkluz ma' propost zvilupp gdid f'applikazzjoni wahda) *it must be made clear in the application what development is covered (both in the description on the application form and in the drawings and plans), in order that the Planning Authority is sure that the unauthorized development does form part of the application".*

Jigi sottomess li zgur li l-applikazzjoni ma kinetx formulata b'tali mod li l-izvilupp illegali seta' jigi identifikat kif rikjest mis-Circular 2/98 *stante* li l-applikazzjoni kienet tindika biss zvilupp gdid fejn il-frazi uzata kienet: "*to construct a basement*". Inoltre` l-applikazzjoni qatt ma setghet twassal sabiex jigi sanzjonat xi zvilupp illegali, minhabba li, ghar-ragunijiet diga msemmija, din kienet *outline development application*.

Din l-posizzjoni hija spjegata fis-sentenza **"Joseph Sant vs Kummissjoni ghall-kontroll ta' l-Izvilupp"**, fejn il-Bord ta' l-Appell dwar l-Izvilupp qal:

"*Il-Bord ma jistax jaghti permess fuq site li ghandha xi illegalities skond ic-Ciruclar 2/96, jekk wiehed ma jitlobx li jissana dawn l-illegalities jew inehhihom"*.

Ghaldaqstant mhijiex minna l-allegazzjoni ta' l-appellant li l-Bord ta' l-Appell interpreta hazin ic-Circular 2/96 ghaliex il-fatt, peress li l-applikazzjoni ta' l-appellant ma kinetx taqa' taht xi wahda miz-zewg metodi ta' regolarizazzjoni ta' l-izviluppp illegali skond ir-regolament 3.2 ta' l-istess

Circular 2/96, u ghalhekk kien applikabbli biss ir-regolament 3.1, kif fil-fatt ghamel il-Bord.

4. Rigward it-tieni aggravju ta’ l-appellant, cioe` li l-Bord ta’ l-Appelli applika l-ligi hazin *stante* li ma sar l-ebda zvilupp illegali wara d-dhul fis-sehh ta’ l-Att 1 ta’ l-1992 li waqqat l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar, jinghad preliminarjament li fid-decizjoni tieghu, kuntrarjament ghal dak li jallega l-appellant fir-rikors tieghu, il-Bord ta’ l-Appell jaghmel referenza ghall-istorja ta’ dan l-izvilupp meta jikkwota s-sottomissjonijiet li saru miz-zewg partijiet quddiemu, jigifieri kemm ta’ l-appellant kif ukoll tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp. Madankollu fid-*decide* tieghu l-Bord fl-ebda mument ma jaghmel referenza ghall-istorja ta’ din l-applikazzjoni, u huwa ben risaput li appelli mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Izvilupp jistghu isiru minn punti ta’ dritt <u>decizi mill-Bord ta’ l-Appell</u>, li ma kienx il-kaz f’din is-sentenza.

Inoltre`, jinghad li l-Awtorita` tista’ tiehu azzjoni fir-rigward ta’ zviluppi qabel l-1992 jekk dawn saru bi ksur tar-regolamenti applikabbli dak iz-zmien. Dan jirrizulta mill-**Artikolu 51 (2) ta’ l-Att 1 tal-1992** li jghid hekk:

“*L-Awtorita` ghandha wkoll tirrevedi l-izvilupp kollu li saru qabel il-bidu fis-sehh ta’ dan l-Att minghajr ma gew osservati l-pjanijiet jew il-policies fis-sehh fiz-zmien li l-izvilupp ikun sar; u dwar kull zvilupp bhal dan l-Awtorita` jkollha s-setghat kollha li ghandha dwar zvilupp li jsir wara li jibda jsehh dan l-Att biex tizgura li l-pjanijiet u politika msemmija qabel jigu mwettqa jew, jekk dan ma jistax ragonevolment isir, biex tirregolarizza kull zvilupp bhal dak safejn l-Awtorita` tqis li huwa xieraq fic-cirkostanzi*”.

Din il-posizzjoni kienet sostnuta wkoll fis-sentenza **“Francis Mugliett vs l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar”** (Deciza fil-31 ta’ Mejju 1996 – Appell Nru 439/95), fejn l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell ikkonfermat li l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar setghet taghlaq *scrapyard* li kienet qed topera illegalment minkejja li kien ilha taghmel hekk ghal tmienja u tletin sena.

Huwa l-appellant stess li fir-rikors tieghu jikkonferma li t-thammiel li kien sar kien illegali. Huwa jammetti li dan sar ghaliex il-prassi f'dak iz-zmien kien li wiehed jibda jaghmel it-thammiel sahansitra qabel ma jigi ottenut permess ghall-dak l-izvilupp.

Bir-rispett kollu jinghad li l-htiega ta' permess ghall-izvilupp in kwistjoni xorta kienet rikjesta, u ghaldaqstant indipendentement mill-prattika ta' dak iz-zmien, l-izvilupp li sar xorta kien bi vjolazzjoni tal-*policies* vigenti f'dak iz-zmien u ghaldaqstant skond l-**Artikolu 51 (2) tal-Kapitolu 356 tal-Ligijiet ta' Malta** hawn fuq citat, l-Awtorita` hija obbligata li tiehu l-azzjoni mehtiega.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata hamsa (5) ta' Ottubru 2001 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-appellant Joe Fino, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-hamsa (5) ta' Ottubru 2001, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 26 ta' April 2002, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet "Joe Fino kontra Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali tad-29 ta' April 2002; tal-10 ta' Gunju 2002 fejn Dr Claire Stafrace Zammit talbet li taghmel nota. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu ta' erbghin gurnata lill-appellant biex jipprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet bil-visto jew notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollhom erbghin gurnata biex jirrispondu. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-9 ta' Dicembru, 2002; u tad-9 ta' Dicembru fejn peress li l-Qorti kellha bzonn aktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza l-appell gie differit ghas-sentenza ghat-28 ta' April 2003.

Rat li ebda noti ma gew ipprezentati.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. MERTU TAL-VERTENZA ODJERNA

Illi l-fatti li waslu ghall-appell odjern huma s-segwenti: l-appellant applika permezz ta' *outline development application "to construct a basement"* f'Fino Futura Limited, Notabile Rd, Attard. Din l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp. Illi tali rifjut gie kkonfermat permezz tad-decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar moghtija fil-5 ta' Ottubru 2001.

Illi, skond l-appellant, il-Bord wasal ghal din id-decizjoni b'applikazzjoni tal-PA Circular 2/96 li tipprovdi illi l-kummissjoni ma tistax tapprova applikazzjoni meta kienu jezistu illegalitajiet *on site* bhal kaz odjern. Illi hu jhoss ruhu aggravat b'din id-decizjoni u nterpona l-appell odjern. Fir-rikors tieghu jsostni li d-decizjoni tal-Bord kienet ibbazata fuq applikazzjoni u nterpretazzjoni zbaljata tac-cirkolari fuq imsemmija. Inoltre' l-Bord injora kompletament l-istorja precedenti ta' din l-applikazzjoni u l-Bord applika hazin il-ligi ghax ma sar l-ebda zvilupp irregolari fuq is-sit wara li harget il-ligi dwar l-Ippjanar fl-1992.

Illi l-Awtorita' tal-Ippjanar, min-naha taghha, eccepiet fl-ewwel lok in-nullita' tal-appell odjern *stante* li mhux qed isir minn *"punti ta' ligi decizi mill-Bord" a tenur ta'* **l-artikolu 15(2) ta' l-Att 1 tal-1992.** Hija nfatti ssostni li l-appellant mhux qed jikkontesta l-fatt li l-Bord ta' l-Appelli applika c-Circular 2/96 izda qieghed jikkontesta l-interpretazzjoni li saret mill-Bord ta' l-istess regolament. Imbaghad, minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni mressqa, l-Awtorita' spjegat ghalfejn l-interpretazzjoni tal-Bord tar-regolamenti kontenuti fic-Circular 2/96 kienet wahda korretta. Illi rigward it-tieni aggravju, apparti li l-Bord ghamel referenza ghall-istorja ta' dan l-izvilupp, fid-*decide* tieghu qatt ma ghamel referenza ghall-istorja ta'

din l-applikazzjoni u kwindi m'hemmx lok ghal appell peress li appelli mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jistghu jsiru minn punti ta' dritt decizi mill-Bord ta' l-Appell. Ukoll, l-Awtorita' tista' tiehu azzjoni fir-rigward ta' zviluppi qabel l-1992 a bazi ta' l-**artikolu 51(2) tal-Kap.356.**

III. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-Awtorita' ta' l-Ippjanar issollevat in-nullita` ta' l-Appell *stante* li ssostni li l-appellant mhux qed jikkontesta l-fatt li l-Bord tal-Appelli applika c-Circular 2/96 izda qieghed jikkontesta l-interpretazzjoni li saret mill-istess Bord ta' l-istess regolament u dan ma jikkostitwixxix punt ta' ligi deciz mill-Bord.

Illi l-**artikolu 15(2) ta' l-Att Numru 1 tal-1992**, kif sussegwentement emendat, jghid testwalment illi:

"Id-decizjonijiet tal-Bord ghandhom ikunu finali. Ghandu jkun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell kostitwita skond l-artikolu 41(6) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili minn dawk id-decizjonijiet biss dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Appell minn decizjoni parzjali tal-Bord jista' jigi pprezentat biss flimkien ma' appell mid-decizjoni finali tal-Bord".

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Francis Mugliett vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fil-31 ta' Mejju, 1996 inghad illi:

"Din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tissindika l-operat tal-Bord, biss u unikament in kwantu d-decizjoni jkun fiha punti ta' dritt li gew konsidrati u decizi fl-istess decizjoni. Il-ligi ma taghtix appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord u lanqas ma hemm appell fuq punti ta' ligi sakemm il-kwistjoni ta' dritt ma tkunx giet dibattuta, trattata u definita fis-sentenza appellata. Fi kliem iehor, il-kwistjoni ta' dritt li fuqha persuna aggravata tista' tappella, trid tkun diga' qamet bhala kontroversja quddiem il-Bord u l-Bord ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruhu fuqha fis-sentenza tieghu".

Illi ukoll fil-kawza **“Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-31 ta' Mejju, 1996 inghad ukoll illi:-

“Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunx espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi disposizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici ennunzjazzjoni ta' xi disposizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex l-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”.

Illi fl-istess imsemmija sentenza ta’ **“Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** inghad illi:-

*“Il-ligi tghid espressament fl-**artikolu 15(2)** li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar:*

“punti ta' ligi decizi mill-Bord" (illum taqra hekk wara l-emendi li saru - punti ta’ ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu). Dwar dawn biss hemm appell lil din il-Qorti, li bosta drabi ddecidiet li meta l-legislatur juza’ kliem bhal dan, ma hemmx dritt ta' appell fuq is-semplici applikazzjoni tal-ligi (li tigi citata fid-decizjoni appellata) ghall-fatti tal-kaz”.

Illi fis-sentenza **“Ludwig Camilleri *nomine vs.* Chairman tal-Awtorita’ ta’ L-Ippjanar”** (A.C. 28 ta’ Frar 1997) inghad:-

“Illi din il-Qorti, kif presjesuta u komposta, ma jidhirliex li ghandha l-gurisdizzjoni li tinvestiga u tiddeciedi dan l-aggravju tal-appellant. Dan billi l-gurisdizzjoni taghha hija strettament limitata ghall-appelli fuq punti ta’ dritt decizi mill-Bord (Art.15 (2) tal-Att Numru I tal-1992). Il-kwistjoni

ta' dritt li fuqha ghandu jigi bazat appell quddiem din il-Qorti trid tkun kwistjoni li ffurmat kontroversja quddiem il-Bord u giet definita u deciza minnu … … … Certament mhux lecitu ghall-appellant li jressaq quddiem din il-Qorti kwalunkwe kwistjoni ohra ta' dritt sabiex jittanta jirrendi d-decizjoni appelleabbli. L-aggravju odjern tal-appellant, bazat fuq allegazzjoni ta' nuqqas ta' osservanza ta' principju ta' gustizzja naturali, seta' ta lok ghal stharrig gudizzjarju ('judicial review'), kif previst mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12). L-istess aggravju, izda ma hux sindikabbli minn din il-Qorti fil-kors tal-appell taht il-ligi specjali msemmija, billi din il-ligi ma kkonferitx fuqha l-gurisdizzjoni mehtiega u konsegwentement l-aggravju in kwistjoni ma jistax jitqies minn din il-Qorti f'dan l-appell".

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"Tony Zahra vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp"** (A.C. 6 ta' Mejju 1998) u cjoe':-

"Dan kollu qieghed jinghad ghall-kompletezza, billi anke kieku fl-ipotesi li dawn il-fatturi ma gewx espressament imsemmija fid-decizjoni appellata u/jew ma gewx kummentati mill-Bord, xorta wahda ma jkunx hemm il-possibilita' ta' aditu b'success lil din il-Qorti. Dan billi l-ligi taghti dritt ta' appell biss u tassattivament, fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord".

Illi l-istess sentenza tkompli tghid b'mod mill-iktar car il-limiti li l-appell skond id-disposizzjonijiet imsemmija taht l-**Att Numru I tal-1992** huma permessibbli u cjoe":-

"Il-Qorti qeghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex il-gurisdizzjoni ta' din l-Qorti, f'appelli bhal dawn cjoe' taht l-Att Numru I tal-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrivedi u tirrimedja ghal kwalunkwe mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn decizjoni tal-Bord. Invece, din il-Qorti tista' u ghandha tintervjeni biss fil-kazijiet li jolqtu direttament xi punt ta' ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord. Evidentement l-aggravju li l-Bord naqas li jaghti d-debita konsiderazzjoni lil xi fatturi

relevanti jew anke li l-Bord ha in konsiderazzjoni xi fatti rrelevanti, ma jikkostitwixxux punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk ma jaghtux lok ta' appell lil din il-Qorti taht il-ligi msemmija. Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu fid-diskrezzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindikabbli minn din l-Qorti f'appelli bhal dawn".

Illi abbazi tal-premess, jidher li s-sitwazzjoni hija ben definita, u din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra hlief li ovvjament hija nnfisha tosserva l-istess, ghaliex l-awtorita' taghha hija hekk limitata bil-ligi, ligi specjali li fiha nfisha hija cara u li tillimita b'mod mill-aktar tassattiv il-gurisdizzjoni taghha bhala Qorti tal-Appell fuq punt ta' dritt; dan ma jfissirx li l-persuna aggravata b'decizjoni tal-Bord ma ghandhiex rimedji ohra li tista' anke ssegwi wkoll quddiem il-Qrati ordinrji, u anke Qrati ta' kompetenza kostituzjonali, pero' certament li mhux fl-ambitu ta' appell minn decizjoni tal-Bord ta' Appell lil din il-Qorti taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (1) tal-Att I tal-1992,** dment li tali appell ma jaqax kif hemm indikat b'mod mill-iktar skjet u definit.

Illi ghal dak li huwa l-kaz odjern, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-*decide* sostna :-

"Illi l-Bord ghandu quddiemu outline development application u mhux full development application. Mill-banda l-ohra jirrizulta mir-rapport tad-Direttorat illi l-izvilupp mertu ta' dan l-appell ga sar u li ghalhekk, anke li kieku kellha tigi approvata din l-applikazzjoni xorta wahda l-izvilupp ma jistax jigi ssanat peress li din mhix full development application. Il-Bord jinnota wkoll li l-outline application lanqas jinghad fiha li hija <to sanction> irrispettivament minn jekk tali applikazzjoni tistax jew le tissana l-izvilupp. Ghalhekk tapplika PA Circular 2/96 li tipprovdi illi l-Kummissjoni ma tistax tapprova applikazzjoni tistax jew le tissana l-izvilupp. Ghalhekk tapplika PA Circular 2/96 li tipprovdi illi l-Kummissjoni ma tistax tapprova applikazzjoni meta jkunu jezistu illegalitajiet on site bhalma huwa l-kaz odjern. Il-Bord kellu l-opportunita' li f'diversi kazi japplika Policy PA 2/96 meta

jkun hemm bini illegali on site u ma jinghadx espressament fl-applikazzjoni u muri fil-pjanti li dan qed jigi propost li jigi ssanat.”

Illi jidher car li dak li qed jigi kkontestat f’dan l-appell huwa l-interpretazzjoni li nghatat mill-istess bord tal-Appell fl-applikazzjoni taghha ta’ PA Circular 2/96, u fl-opinjoni ta’ din il-Qorti dan jikkostitwixxi punt ta’ dritt li gie deciz mill-Bord u ghalhekk l-appell sar validatament *ai termini* tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi dan huwa konsonanti ma dak li inghad fis-sentenza **“Mario Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** deciza 27 ta’ Frar 2003 fejn inghad:

“*Illi dwar dawn l-aggravji din il-Qorti tirrileva li jidher car li l-ewwel sottomissjoni tal-appellanti hija fuq bazi legali stante li qed isostni li c-cirkolari msemmija gew applikati hazin, u ghalhekk dan jaqa’ fil-limiti ta’ kompetenza li ghandha din il-Qorti li tisma’ appelli fuq punti ta’ dritt decizi mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, u dan ghaliex l-ilment tal-appellanti huwa bbazat proprju fuq id-decide tal-istess decizjoni tal-Bord, li cahad is-sottomissjonijiet quddiemu tal-appellant peress li applika c-Cirkolari 2/96 u 2/98 ghall-kaz in ezami.*

*Illi huwa veru li l-istess Bord ta’ l-Appell ghandu d-dritt jiddeciedi fuq l-interpretazzjoni kemm tal-fatt u kemm tad-dritt, pero’ fil-waqt li nterpretazzjoni u apprezzament ta’ fatti ma humiex soggetti ghall-appell quddiem din il-Qorti, apprezzament tal-ligi, specjalment meta applikata mill-istess Bord ta’ l-Appell bhal fil-kaz odjern, hija soggetta ghall-appell skond id-disposizzjoni specifici tal-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356,** u tali cirkolari huma fil-fatt regoli li jirregolaw ukoll il-hrug ta’ permessi f’diversi kategoriji ta’ applikazzjoni u huma ndikati u riferiti bhala ‘other planning documents’ minn Dr. Kevin Aquilina fil-ktieb tieghu stess **Development Planning Legislation**.”*

Illi wkoll din hija konsistenti ma dak li gie ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza: “**Matthew Sammut vs il-**

Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvillup" deciza fl-24 ta' Marzu 2003, fejn inghad:

*"Illi dwar il-punt jekk dan l-appell huwiex fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord ai termini tal-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356** din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza taghha, kif presjeduta u anke kif diversmanent presjeduta u ghall-principjji hemm enuncjati, w applikati ghal dan l-appell ma hemm l-ebda dubju li dan jissodisfa l-kriterji li fuqhom din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni stante li l-istess decizjoni appellata applikat hazin u in korrett l-istess fuq imsemmija Cirkolari 2/96, u hija indikata fl-istess decizjoni, u giet ukoll trattata kif jidher ukoll min-nota tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar datata 4 ta' Ottubru 2001, fil-process tal-istess Awtorita` anness mal-istess proceduri, u dwar l-istess cirkolari din il-Qorti taghmel ukoll riferenza ghal dak li gie ritenut minnha fid-decizjoni **"Mario Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2003)."*

Illi l-Qorti wkoll tirreferi ghal dak li inghad fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**Emanuel Aquilina et noe vs Alfred Fabri et noe et"** (A.C. (VDG) 3 ta' Marzu 2003) fejn inghad:

"Li fejn si tratta ta' interpretazzjoni ta' definizzjoni il-ligi stess taghti, din il-Qorti jidhrilha li hemm involuta kwistjoni ta' dritt li tidhol pjenament fil-gurisdizzjoni revizjonali ta' din il-Qorti".

Illi dwar il-mertu tal-istess appell jirrizulta li l-ewwel sottomissjoni ta' l-appellanti hija li l-Bord applika l-imsemmija cirkolari 2/96 inkorrettament peress li l-istess appellant isostni li l-applikazzjoni tieghu ghall-*Outline Development Permit* kienet ukoll tikkomprendi fiha nfisha applikazzjoni sabiex l-izvillup illegali li kien hemm fuq is-sit jigi regolarizzat, b'dan ghalhekk li qed jargumenta li r-regolament 3 tas-sub-regolament 2 tal-istess cirkolari ma giex rispettat.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti dak li ghamel il-Bord tal-Appell fil-kaz in kwistjoni kien li huwa sostna li peress li l-appellant odjern kien issottometta biss *Outline*

Application, din ma setghatx isservi sabiex jigi regolarizzat l-izvilupp illegali li setgha kien hemm fuq il-fond mertu ta' l-applikazzjoni stess tar-rikorrenti.

Illi skond l-avviz legali nru 6 tan-1993 l-*Outline Development Application* hija definita bhala:

"An application submitted for Outline Development Permission and in which one or more of the specified matters are reserved for further submission and approval".

Illi li huwa ovvju minn dan il-kaz li applikazzjoni ghall-*Outline Development Permission* ma tistax twassal sabiex jigi sanat zvilupp illegali partikolari, u dan jista' jsir biss konsegwenti ghal *Full Development Application* li tikkontjeni d-dettalji tal-izvillup propost u ghall-kwistjoni in materja l-allegata regolarizzazzjoni tas-sid jew zvilupp in kwistjoni.

Illi din il-Qorti taqbel ukoll ma dak sottomess mill-appellat li sostna li tali zvilupp illegali setgha jigi regolarizzat permezz ta' applikazzjoni *ad hoc* li tinkludi l-istess zvilupp, b'dan li jigu osservati l-kundizzjonijiet tal-istess cirkulari 2/96 li jipprovdi:

"*However in the latter case it must be made clear in the application what development is covered (both in the description on the application form and in the drawings and plans), in order that the Planning Authority is sure that the unauthorized development does form part of the application".*

Illi certament li taht dan l-aspett ma jidhirx li l-applikazzjoni ghall-*Outline Development Permission* sottomessa mill-applikant tissodisfa tali kriterji, u fil-fatt jista' jinghad li l-applikazzjoni *de quo* qatt ma setghat twassal sabiex jigi sazjonat tali zvilupp illegali.

Illi taht dan l-aspett allura dak li nghad mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fejn sostna: "*Illi l-izvillup mertu ta' dan l-Appell diga sar u li ghalhekk, anke li kieku kellha tigi approvata din l-applikazzjoni xorta wahda l-izvillup ma*

jistax jigi ssanat, peress li din mhix Full Development Application", hija fattwalment u ghal dak li jirreferi ghal dan l-appell, legalment korretta, anke in vista ta' dak li nghad fl-istess motivazzjoni tal-Bord li jirregola l-appell fid-decizjoni tieghu.

Illi hawn il-Qorti tirreferi ghal dak li nghad fid-decizjoni ta' din il-Qorti "**Matthew Sammut vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvillup"** deciza fl-24 ta' Marzu 2003, u **"Joseph Sant vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App Nru PAB 161/96SMS ta' l-14 ta' Dicembru 1998) fejn il-Bord ta' l-Appelli kien qal hekk:-

"Il-Bord ma jistax jaghti permess fuq sit li ghandha xi 'illegalities' skond is-Circular 2/96, jekk wiehed ma jitlobx biex jissana dawn l-'illegalities' jew inehhihom. Is-Circular 2/98, tghid ukoll li fejn l-'application' tinkludi 'the illegal parts' jew fejn l-izvilupp propost 'will not physically prevent, hinder or make difficult enforcement action' l-izvilupp ghandu jigi michud. Jidher car li l-izvilupp propost isegwi dawn iz-zewg Circulars."

Illi t-tieni aggravju ta' l-appellant huwa fis-sens li l-allegat zvilupp illegali kien sar fin-1980 u *se mai* fin-1983 u ghalhekk qabel ma gie fis-sehh l-Att Nru 1 tan-1992 dwar il-ligi ta' l-Ippjanar, u ghalhekk qed isostni li bl-applikazzjoni ta' tali ligi ghal zvilupp illegali li sar qabel gie fis-sehh l-istess Att huwa legalment zbaljat.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan huwa wkoll illegalment inkorrett *stante* li *ai termini* tal-**Artikolu 51 (2) tal-Att 1 tan-1992** jinghad is-segwenti:

"*L-Awtorita` ghandha wkoll tirrevedi l-izvilupp kollu li sar qabel il-bidu fis-sehh ta' dan l-Att minghajr ma gew osservati l-pjanijiet jew il-policies fis-sehh fiz-zmien li l-izvilupp ikun sar; u dwar kull zvilupp bhal dan l-Awtorita` jkollha s-setghat kollha li ghandha dwar zvilupp li jsir wara li jibda jsehh dan l-Att biex tizgura li l-pjanijiet u politika msemmija qabel jigu mwettqa jew, jekk dan ma jistax ragonevolment isir, biex tirregolarizza kull zvilupp bhal dak safejn l-Awtorita` tqis li huwa xieraq fic-cirkostanzi."*

Illi mill-atti processwali quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jirrizulta mill-kronologija tal-fatti tal-kaz u senjatament il-Qorti qed tirreferi ghall-*case history* indikata fl-istess appell li fuq is-sit mertu tal-applikazzjoni in kwistjoni kien sar thammil illegali, u dan hu addirittura ammess mill-istess rikorrenti fl-appell tieghu, li jfisser bla ebda dubju li tali zvilupp kien illegali anke ghall-*policies* vigenti f'dak iz-zmien u allura l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien *in ogni caso* korrett meta wasal ghall-konkluzjoni tieghu fid-decizjoni diga citata, kemm bl-applikazzjoni tal-**artikolu 51 (2) tal-Kap 356** u kemm ukoll *in vista* tal-*policies* vigenti meta sar l-istess zvilupp li kien illegali anke f'dak iz-zmien.

Illi ghalhekk abbazi tal-premess l-appell tar-rikorrenti ghandu jigi michud.

IV. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-appellati u tilqa' l-eccezzjonijiet l-ohra kollha kontenuti fir-risposta tal-appellati datata 19 ta' Novembru 2001, **tichad l-appell tar-rikorrenti Joe Fino datat 19 t'Ottubru 2001** *stante* li huwa nfondat legalment.

Bl-ispejjez kontra l-appellant.

Moqrija.

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