MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' April, 2003

Appell Civili Numru. 2/2002/1

Emanuel Vella.

vs

L-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-Appell ta' Emanuel Vella a fol. 2 fejn gie premess:-

Illi fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Mejju 1996 l-appellant Emanuel Vella applika *"To sanction a rural room for farm tools and construct a reservoir on land leased from government".*

Illi b'decizjoni tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Jannar 2002, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar cahad l-appell li interpona l-applikant Emanuel Vella minn rifjut tal-permess ghall-

izvilupp fil-konfront tieghu datat 8 ta' April, 1998 *stante* li kien tal-fehma li l-izvilupp propost mill-appellant mhuwiex essenzjali ghall-bzonnijiet agrikoli u li fi kwalunkwe kaz, il-kamra proposta hija oltre d-dimensjonijiet stipulati fil-Pjan ta' Struttura kif ukoll il-*Policy and Design Guidance – Farmhouses and Agricultural Buildings*;

Illi l-appellant ihoss ruhu aggravat b'din id-decizjoni u qed jinterponi dan l-umli appell minnha ghas-segwenti ragunijiet.

Illi fid-decizjoni tieghu, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar enuncja hazin numru ta' *policies* bil-konsegwenza li cahad l-applikazzjoni ta' l-appellant. Fil-fatt fid-decizjoni tieghu, l-Bord beda billi kkwota l-*policy AHF 5*, izda minkejja li fil-Pjan ta' Struttura, immedjatament wara din l-imsemmija *policy* ssir riferenza ghall-*policy RCO2*, din giet skartata fil-konsiderazzjonijiet tal-Bord ta' l-Appell. Dan meta l-fatt li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jasal ghad-decizjoni tieghu minghajr ma jiehu in konsiderazzjoni l-*policies* kollha relevanti kien gie ritenut bhala punt ta' ligi li dwaru jista' jsir appell quddiem din l-Onorabbli Qorti fosthom fis-sentenza **"Louis Gauci vs Development Control Commission"** (deciza fis-7 ta' Ottubru, 1992 (Appell Numru 76/97).

Din il-*policy RCO2* tghid hekk:

"Within Rural Conservation Areas and in accordance with Policy SET 11 no form of urban development will be allowed. However, in accordance with Policy BEN 5, applications for permission to develop structures or facilities essential to agricultural, ecological, or scenic interests <u>will be favourably considered</u> as long as the proposed development does not infringe the principles set out in Policy RCO 4 as subsequently detailed in the relevant Local Plan (Policy RCO 3). See also Policies RCO 7 and 8. With regard to existing buildings and other structures in Rural Conservation Areas, and other rural areas, the overall aim is to improve the rural environment. To this end the rehabilitation and suitable change of use of some buildings will be permitted, in conjunction with the

removal of other buildings and structures which adversely affect the rural environment".

Illi din il-*Policy RCO2* kif ukoll *RCO 3, 4, 7 u 8* li huma indikati f'din il-*policy AHF5* ma gewx ikkunsidrati mill-Bord ta' l-Appell, u ghaldaqstant il-posizzjoni legali fir-rigward ta' zvilupp agrikolu ma gietx enuncjata b'mod korrett. Dan ghaliex il-principji enuncjati fil-*Policy RCO4* ma gewx ikkunsidrati, u l-istess *policy RCO 2* tispjega li ghandhom jintlaqghu permessi ghall-zvilupp li huwa essenzjali ghall-agrikoltura sakemm dan l-izvilupp ma jmurx kontra l-principji msemmija. Fil-kaz odjern huwa indubitat li dan l-izvilupp propost huwa essenzjali ghall-agrikoltura. Fil-fatt l-istat ta' l-art in kwistjoni qabel ma hadha f'idejh l-appellant kien wiehed dizastruz fejn din kienet zdingata filwaqt li l-applikant irrangaha u ghamel diversi xogholijiet fosthom l-iskavar ta' giebja sabiex l-art tkun tista' tintuza ghal skop ta' agrikoltura u t-thawwil ta' diversi sigar – haga li hija tant mehtiega u bzonnjuza f'pajjizna.

Wiehed ma jista'x jippretendi li dan l-izvilupp agrikolu jsir minghajr ma l-appellant ikollu l-ghodda essenzjali sabiex jaghmel dan. Fil-fatt m'hemmx dubbju li l-iskop tal-giebja huwa wiehed essenzjali ghall-agrikoltura minhabba li ma hemmx sorsi ohra ta' ilma fl-inhawi. Inoltre' anki l-uzu tal-kamra huwa necessarju w essenzjali ghaliex huwa intiz biex jinhaznu fiha ghodod u makkinarju minhabba li r-residenza tal-appellant tinsab ferm 'l boghod mill-art in kwistjoni.

Dawn il-kostruzzjonijiet zgur li ma jista'x jinghad li jivvjolaw xi wiehed mill-principji tal-*policy RCO4* li fis-sustanza taghhom huma intizi biex tali strutturi f'postijiet agrikoli ma jirrovinawx l-ambjent tradizzjonali rustiku. Fil-fatt l-appellant sahansitra jipproponi li jiksi din l-istruttura b'gebel apposta sabiex tinzamm id-dehra rustika.

Jinghad ukoll illi l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura jippermetti dawk li jissejhu *"genuine agricultural buildings"* bhala fost l-izvilupp li jista' jinghata permess ghalih f'zoni mhux intiza ghall-izvilupp. Hawnhekk jirrizulta li l-kosiderazzjoni primarja mhix jekk l-appellant huwiex *full-*

time farmer jew le, izda jekk fil-fatt l-iskop ta’ l-istruttura in kwistjoni huwiex genwinament wiehed agrikolu jew le. Dan il-punt ukoll ma ttehidx in konsiderazzjoni mill-Bord ta’ l-Appell.

Dwar il-kwistjoni li l-applikant mhuwiex *full-time farmer* jinghad li huwa qed jipprova jakkwista aktar art sabiex jkun jista’ jiddedika ruhu ghall-agrikoltura bhala *full-time farmer*, u dan l-izvilupp huwa essenzjali biex ikun jista’ jwettaq il-progett tieghu u tibbenifika wkoll l-art in kwistjoni.

Illi minhabba li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma dahalx f’dawn il-*policies* izda semplicement semmihom jew addirittura lanqas wasal biex ghamel hekk, dan il-Bord adotta posizzjoni pregudikata kontra l-appellant *a priori* u ma dahalx fil-kwistjoni dwar jekk mill-provi rrizultax li l-izvilupp propost huwa wiehed essenzjali ghall-agrikoltura. Jigi sottomess li kieku l-Bord analizza l-*policies* kollha relevanti, il-posizzjoni legali ta’ l-izvilupp in kwistjoni kienet tkun wahda ferm differenti, izda l-Bord hass ruhu marbut *a priori* li l-izvilupp propost mill-appellant mhuwiex wiehed essenzjali ghall-agrikoltura. Il-Bord ikkonsidra biss il-fatt li l-applikant mhuwiex *full-time farmer* u d-dimensjonijiet tal-kamra in kwistjoni, minghajr ma kkonsidra l-izvilupp tal-gibjun u l-iskop u l-uzu tal-kamra fil-kuntest tal-htigijiet prattici ta’ l-agrikoltura fis-sit in kwistjoni.

Illi fl-istess inhawi inghataw ukoll numru ta’ permessi ghall-gibjuni u kmamar, uhud minnhom anki ta’ dimensjonijiet akbar minn dik ta’ l-appellant, u lil dawn inhargilhom il-permess mitlub.

Illi jekk wiehed jikkonsidra, per ezempju l-applikazzjoni PA6218/94, l-applikant, minkejja li ma jirrizultax li kien *full-time farmer* inghata permess jestendi zvilupp ta’ *farm* ghat-trobbija tat-tigieg. Dan minkejja li l-izvilupp in kwistjoni huwa wiehed ferm ikbar minn ta’ l-appellant u huwa impossibbli li dan jissodisfa l-kriterju li ma jhallix effett negattiv vizibbli fuq l-inhawi.

L-applikazzjonijiet PA 8077/94 u PA 4548/96 ukoll gew approvati, *nonostante* li dawn huma simili ghall-applikazzjoni odjerna ghaliex l-iskop taghhom huwa li art li llum hija xaghri tigi utilizzata ghall-agrikoltura.

Anki l-applikazzjonijiet PA 7283/97 u 4128/98 gew approvati minkejja li kienu jitrattaw zieda fin-numru ta' kmamar fiz-zona.

Dawn il-permessi huma kollha elenkati fis-sottomissjonijiet quddiem il-Bord ta' l-Appell, u ghal ragunijiet li dehrlu hu, dawn warrabhom u skarthom, biex b'hekk inholqot sitwazzjoni anomala w anke diskriminatorja fil-konfront ta' l-appellant, meta dawk ta' madwaru huma sanciti bil-permessi relattivi filwaqt illi hu ma hux.

GHALDAQSTANT, l-esponent filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi kollha gja prodotti quddiem il-Bord ta' l-Appell u filwaqt illi jirriserva li jressaq kull prova ohra skond il-ligi, jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi, tirrevoka u thassar id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell tat-23 ta' Jannar, 2002 u minflokha tordna illi l-applikazzjoni ta' l-appellant tigi milqugha w akkolta.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` appellata.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghar-rikors ta' l-appell ta' Emanuel Vella a fol 20 tal-process fejn gie eccepit:

1. Illi qabel xejn triq issir korrezzjoni mill-appellant fl-appell tieghu *stante* li l-Qorti kompetenti f'dawn it-tip ta' appelli hija "Il-Qorti ta' l-Appell (Kompetenza Inferjuri)" u ghalhekk gialadarba ssir tali korrezzjoni b'ordni tal-Qorti, ssir ukoll il-korrezzjoni opportuna fir-risposta tal-appellati odjerni;

2. Illi l-applikazzjoni ta' Emanuel Vella (PA2882/97) *"to sanction a rural room for farm tools and construct a resevoir on land leased from the government"* kienet michuda kemm mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-

Izvilupp kif ukoll mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar b’decizjoni tat-tlieta u ghoxrin (23) ta’ Jannar 2002 (PAB 339/98TSC).

3. 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, u fil-kaz in dizamina ma tqajjem l-ebda punt ta’ ligi fl-aggravji msemmija.

Kif kien konfermat b’mod kostanti mill-gurisprudenza ta’ din l-Onorabbli Qorti (cf **“Dr. Alfred Grech vs Awtorita` ta’ l-Ippjanar”** – sentenza tal-31 ta’ Mejju 1996 – Appell Nru. 93/94), huwa l-Bord ta’ l-Appell biss li ghandu d-diskrezzjoni sabiex jinterpreta l-legislazzjoni u l-*policies* dwar l-Ippjanar, u din l-interpretazzjoni ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjajru 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. Kull ma ghamel il-Bord kien li l-*policies* relevanti, u bl-ebda mod ma iddecieda 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”** (Decizjoni tal-31 ta’ Mejju 1996), spjegat li:-

“Din il-Qorti tista tirrevedi <u>*biss*</u> *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"** (Decizjoni tal-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".

Jekk wiehed jezamina t-test tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell, jirrizulta car li l-Bord, wara li ha in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet estensivi maghmula kemm mill-appellant kif ukoll mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, elenka l-*policies* li setghu ikunu relevanti, w imbaghad wasal ghall-konkluzjonijiet tieghu a bazi ta' ragunament li huwa spjegat b'mod dettaljat fis-sentenza appellata.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad li l-*policies* applikabbli ghall-kaz in kwistjoni huma ferm cari illi, skond l-*Explanatory Memorandum* ghall-Pjan ta' Struttura (Parti 11.4) li jamplifika dwar il-*Policy AHF5*, wahda mill-kundizzjonijiet essenzjali sabiex jigi approvat l-izvilupp propost huwa li l-applikant ikun *bona fide full-time farmer,* liema kriterju ma giex sodisfatt mill-appellant odjern.

L-argument imressaq mill-appellant illi huwa qed jipprova jakkwista aktar art sabiex ikun jista' jirregistra ruhu bhala *full-time farmer* huwa infondat *stante* illi jibqa' l-fatt illi is-sitwazzjoni vigenti fil-mument meta ttiehdet id-decizjoni dwar l-applikazzjoni tieghu kienet illi huwa jahdem biss ghaxar tomniet raba u ghalhekk ma jista'x jitqies bhala

full-time farmer u ghaldaqstant ma jissodisfax dan il-kriterju.

Illi minn analizi tad-diversi *policies* relevanti ghall-kaz in kwistjoni jirrizulta li, kif tajjeb qal il-Bord ta' l-Appell, l-izvilupp propost ghandu jkun wiehed essenzjali kemm ghall-applikant kif ukoll ghall-agrikoltura, li verament ikun hemm bzonn genwin ta' tali struttura.

Illi ma hemmx dubbju li kamra bhala dik proposta li teccedi ferm id-dimensjonijiet massimi stipulati mill-*policies*, kemm f'dak li huwa gholi, wisgha kif ukoll *site coverage*, u ghalhekk ma tistax tkun ikkunsidrata bhala wahda beneficjali u wisq anqas essenzjali ghall-agrikoltura. Fil-fatt ir-regolamenti jistipulaw gholi ta' massimu ta' 9 filati, u *site coverage* ta' 15m^2, mentri l-istruttura in kiwstjoni hija gholja 11-il filata u tkopri zona ta' 85m.k.

Il-fatt li, kif diga gie spjegat izjed 'l fuq, l-applikant mhuwiex *full-time farmer*, u ghaldaqstant l-agrikoltura mhijiex is-sors primarju tad-dhul tieghu, u bhala konsegwenza, tali zvilupp agrikolu ma jista'x jigi kkunsidrat bhala li huwa essenzjali ghalih kif seta' kien li kieku l-appellant kien *full-time farmer*. Inoltre' jidher li l-access ghall-kamra in kwistjoni mhuwiex kbir bizzejjed biex jidhol makkinarju normalment assocjat ma' l-agrikoltura bhal *tractors*, u ghalhekk din hija raguni ohra ghala din l-istruttura ma tistax tigi meqjusa bhala essenzjali ghall-agrikoltura.

L-argument ta' l-appellant li l-istruttura in kwistjoni ma hijiex ta' detriment ghall-karattru rustiku ta' l-inhawi huwa inaccettabbli ghaliex kamra ta' tali dimensjonijiet thalli impatt viziv qawwi f'zona li skond il-Pjan ta' Struttura hija dizenjata bhala *Rural Conservation Area* u bhala *Area of Ecological Importance.*

Illi l-allegazzjoni tar-rikorrent li l-Bord ta' l-Appell ma hax in konsiderazzjoni l-*policies* kollha relevanti meta gie biex jiddeciedi l-kaz ma hix fondata, u dan *stante* li mit-*test* tad-decizjoni appellata jirrizulta li ghalkemm ma gewx kwotati

l-*policies* kollha relevanti dawn gew elenkati f'lista, u imbaghad il-Bord ikkwota l-izjed partijiet importanti. Il-principju li fuqu hija msejsa l-*policy RCO4*, u cioe` dik li l-izvilupp propost ma jkunx ta' detriment ghall-ambjent tradizzjonali rustiku, fl-opinjoni tal-Bord, li huwa kompost kemm minn persuni legali kif ukoll minn dawk teknici, gie vjolat kif inghad aktar 'l fuq.

L-istess jinghad ghall-kriterju msemmi fil-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura, cioe` li l-bini irid ikun wiehed genwinament intiz ghall-agrikoltura, fejn kemm minhabba l-access kif ukoll minhabba d-dimensjonijiet, dan il-bini ma jista'x jitqies bhala tali. Il-fatt li l-applikant ghamel xoghol ta' tindif fl-inhawi ghalkemm huwa lodevoli, ma jiggustifikax is-sanzjonar ta' bini li ma jikkonformax ma' l-ambjent rustiku ta' l-inhawi.

Illi l-appellant jikkwota numru ta' permessi li nghataw ghall-kmamar simili fl-istess inhawi. Madankollu, dawn il-permessi gew ikkunsidrati fid-dettal matul il-proceduri quddiem il-Bord, fejn l-Awtorita` spjegat ir-ragunijiet li wasslu ghall-ghoti ta' dawk il-permessi u ghaliex ic-cirkostanzi ta' tali permessi kienu differenti minn dawk ta' l-applikant.

Hekk fil-kaz tal-permess PA 6218/94, l-applikazzjoni intlaqghet minhabba li *si trattava* ta' estensjoni ghall-izvilupp li kien diga ezistenti, u ma saru l-ebda oggezzjonijiet min-naha ta' l-entitajiet li gew ikkonsultati. Il-permess PA 7283/97 inghata ghall-istess raguni.

L-applikazzjonijiet PA 8077/94 u PA 4548/96 ma jistghux jitqiesu bhala simili ghal dik mertu ta' dan l-appell, *stante* li f'dan il-kaz l-applikanti kienu jissodisfaw il-kriterju ta' *full-time farmer*, mentri l-appellant ma jissodisfax tali rekwizit. Fil-kaz tal-permess PA 4128/98 l-applikant kien *small ruminant farmer* u l-istruttura kienet mehtiega ghall-skopijiet genwinament agrikoli *stante* li kienet necessarja ghaz-zamma ta' annimali.

Ghaldaqstant l-appellant ma jista'x jallega li saret diskriminazzjoni kontrih *stante* li sabiex ikun hemm tali

diskriminazzjoni trid tingieb prova li kazijiet simili gew trattati b'mod differenti, mentri il-permessi kwotati mill-appellant ma jistghux jitqiesu li huma simili ghall-istruttura msemmija fl-applikazzjoni tieghu ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata tlieta u ghoxrin (23) ta' Jannar 2002 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant Emanuel Vella, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Jannar, 2003, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 26 t'April 2002 fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet "Emanuel Vella kontra Awtorita` ta' l-Ippjanar" deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali tad-29 ta' April, 2002 fejn il-kawza giet differita ghat-trattazzjoni ghall-24 ta' Gunju, 2002, u tal-24 ta' Gunju, 2002 fejn wara li d-difensuri rrimettew rwiehom, il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Jannar, 2003 u peress li l-Qorti kellha bzonn aktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza giet differita ghat-28 ta' April 2003.

Rat id-digriet taghha tal-24 ta' Gunju, 2002 fejn din il-Qorti ordnat illi jizdiedu l-kliem "Sede Inferjuri" wara n-nomenklatura tal-Qorti fl-atti kollha ta' dan ir-rikors.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar qeghda tissolleva in-nullita ta’ l-Appell. L-Awtorita` appellata fil-fatt tghid 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, u fil-kaz in dizamina ma tqajjem l-ebda punt ta’ ligi fl-aggravji msemmija.

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 *<u>biss</u>* *kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan jfisser 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 w elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata."*

Illi kompliet tghid din il-Qorti fl-imsemmija sentenza ta' "**Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** 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 din l-interpretazzjoni ristrettiva hadet xejra ohra, meta fis-sentenza ricensjuri moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Cassar vs Awtorita`' ta' l-Ippjanar"** deciza fil-31 ta' Mejju, 2002 illi:-

*"Huwa veru li interpretazzjoni esklussivament litterali tad-disposizzjoni in kwistjoni twassal ghall-konkluzjoni li s-sottomissjoni tal-Awtorita`' tal-Ippjanar hija wahda legalment korretta. Pero`, l-gurisprudenza ta' din il-Qorti ma waqfitx biex tistrieh esklussivament fuq l-interpretazzjoni litterali tad-disposizzjoni in kwistjoni, cioe` l-**artikolu 15(2) tal-Att Numru 1 tal-1992**. Jekk punt tad-dritt ikun necessarjament involut fid-decizjoni tal-Bord, allura appell fuq l-istess punt ta' dritt ikun ammissibbli lil*

din il-Qorti ta' revizjoni, ghaliex il-Bord ikun iddecieda l-istess punt ta' dritt, sia' 'pure tacitament'. Hekk, per ezempju, nsibu diversi decizjonijiet ta' din il-Qorti li ddikjarat appell ammissibbli meta tigi sollevata l-eccezzjoni li l-Bord ikun agixxa 'ultra vires'. Dan sostanzjalment fuq il-fatt li l-Bord ikun iddecieda indirettament u tacitament li ghandu gurisdizzjoni li jiddeciedi kif iddecieda d-decizjoni tieghu."

Illi hemm hafna x'wiehed jghid fuq l-istess decizjonijiet, pero` in verita' dawn kollha jsostnu u jmantnu l-principju bazilari li appell quddiem din il-Qorti kif kostwita jista' jsir biss fuq punt ta' dritt deciz mill-istess Bord, u fil-kaz ta' *ultra vires* u limitatament fejn wiehed qed jidhol fuq il-kompetenza ta' din il-Qorti *ut sic* huwa kwazi naturali li dan jigi kkunsidrat bhala punt ta' dritt, ghar-raguni semplici li hija biss fil-limiti tal-komptenza taghha li din il-Qorti tezercita l-funzjoni taghha, b'disposizzjoni tal-ligi *ad hoc.*

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jirrizulta li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tikkonsisti f'diversi paragrafi. Dawn il-paragrafi jaqraw hekk:-

"Illi fl-ewwel lok, il-Bord ghandu jinnota illi nonostante illi l-applikazzjoni de quo hija sabiex tigi mibnija kamra rurali u giebja, l-appellant, fl-ewwel nota pprezentata mill-perit ghan-nom tieghu qieghed jammetti illi fil-fatt, kemm il-kamra kif ukoll il-giebja gja gew mibnija fuq is-sit in kwistjoni".

"Illi s-sit in kwistjoni jinsab fuq art imqabbla lill-appellant mid-Dipartiment ta' l-Artijiet 'l barra miz-zona tal-izvilupp u f'zona indikata bhala "Rural Conservation Area" fil-Pjan ta' Struttura u fil-"Key Diagram". Ghaldaqstant, f'din iz-zona l-ebda zvilupp ma hu permess jew accettabbli jekk mhuwiex essenzjali fl-interess tal-agrikoltura, ekologija jew xenarju, a tenur ta' SET 11, RCO4 u BEN 5";

"Illi l-Policy AHF 5 jipprovdi li:-

"*Buildings and structures essential to the needs of agriculture will be permitted in the countryside. They will*

however either blend with the rural landscape through the use of random rubble, or be hidden from view".

"Illi l-Explanatory Memorandum ghall-Pjan ta' Struttura ta' Dicembru 1990 (Parti 11.4) jamplifika dwar il-Policy AHF5 u jipprovdi dan li gej fil-konfront ta' kmamar sabiex jinhaznu ghodda konnessi mal-agrikoltura:-

"*Where a single storey building is intended to be erected for the storage of agricultural implements by a bona fide registered full-time farmer; provided the area of the building to be erected on the land tilled by the farmer does not exceed 15m squared; and provided that the building so erected shall not detract from the rural character of the area".*

"Illi l-Policy and Design Guidance Farmhouses and Agricultural Buildings, partikolarment parti 1.10 tipprovdi s-segwenti fir-rigward ta' kmamar fil-kampanja:-

"The Planning Authority will only allow rural rooms for the storage of farm implements or machinery in the case of farmers/breeders having a genuine need for such facilities. Rooms must be no more than 9 courses in height and up to 15 square metres in size. They must be carefully sited and landscaped to minimize any impacts on the rural environment in which they are situated".

Illi ghalhekk il-kriterji stabbiliti sabiex wiehed jezamina jekk persuna ghandhiex tigi intitolata tibni "agricultural store" huma s-segwenti u fl-ordni kif indikati:-

"L-applikant ghandu jkun (1) "bona fide full time farmer" u (2) ghandu jkun hemm bzonn essenzjali da parti tieghu ghal din il-kamra kif ukoll ghall-bzonnijiet tal-agrikoltura;"

"Illi sta ghall-appellant illi jipproduci l-provi tieghu dwar dawn iz-zewg kriterji";

"Illi l-appellant ex admissis ma jikkwalifikax bhala full-time farmer stante illi, skond l-ahhar nota pprezentata mill-perit tieghu fid-19 ta' Dicembru, 2000, l-appellant jahdem biss

ghaxar (10) tomniet raba'. Bir-rispett kollu, l-argument tal-appellant illi huwa naddaf l-art mqabbla lilu sabiex ikun jista' jahdimha, anke jekk dan huwa fatt lodevoli, bl-ebda mod ma tintitolah bi dritt ghall-izvilupp propost jekk huwa ma jissodisfax il-kriterji stabbiliti".

"Oltre dan, anke kieku l-appellant isoddisfa l-kriterji stipulati u kkwalifika bhala full-time farmer, il-kamra xorta mhijiex accettabbli stante illi kemm l-oghli, kemm il-kobor tieghu kif ukoll is-"site coverage" jeccedu l-massimu stipulat fil-Pjan ta' Struttura kif ukoll fil-Policy and Design Guidance – Farmhouses and Agricultural Buildings ta' mhux iktar minn disa' filati u ta' area ta' mhux iktar minn hmistax (15) il metru kwadrat";

"Illi l-Bord kellu wkoll l-okkazzjoni jikkunsidra dawk il-permessi citati mill-appellant li kollha jirreferu ghall-inhawi fejn qieghed jigi propost l-izvilupp, u jinnota illi:-

"*PA 4548/96 – l-applikant nghata permess ghall-"garage for agricultural use" izda f'dak il-kaz, l-appellant ikkwalifika bhala "full time farmer".*

"*PA 8077/94 – l-applikant nghata permess ghall-bini ta' "water tank" izda, f'dan il-kaz, huwa kkwalifika bhala "full-time farmer".*

"*PA 6218/94 – l-applikant nghata permess ghall estensjoni ta' farm gja ezistenti ghat-trobija tat-tigieg".*

"PA 7283/97 – dan kien jitratta zidied u alterazzjonijiet ghal razzett ezistenti".

"PA 4128/98 – dan il-permess inghata fi stadju ta' rikonsiderazzjoni wara li l-appellant gab provi li huwa small ruminant keeper u li kien qed izomm kemm naghag u kemm moghoz fl-istore."

"Ghaldaqstant, l-ebda wiehed minn dawn il-permessi huwa simili ghall-izvilupp propost";

“Illi ghal dawn ir-ragunijiet kollha, il-Bord huwa tal-fehma illi l-izvilupp propost mill-appellant mhuwiex essenzjali ghal-bzonnijiet agrikoli u li, fi kwalunkwe kaz, il-kamra proposta hija oltre d-dimensjonijiet stipulati fil-Pjan ta’ Struttura kif ukoll il-Policy and Design Guidance – Farmhouses and Agricultural Buildings”.

“Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp”.

Illi minn qari ta’ dawn il-paragrafi diga' jidher li dan l-appell huwa inammissibbli billi fid-decizjoni appellata m'hemm ebda punt ta' dritt li fforma xi kontroversja u li kien hemm bzonn li jigi diskuss u definit. Ghall-kuntrarju, id-decizjoni appellata semplicement tirreferi *inter alia* ghall-*policies* SET 11, RCO 4 u BEN 5, AHF 5 u tapplika, l-istess ghall-fatti li rrizultaw lill-Bord. Dan certament ma jikkostitwixxix punt ta' dritt deciz mill-Bord, u b’hekk l-istess Bord tal-Appell applika l-*policies* applikabbli ghall-kaz odjern.

Illi l-appellant jghid ukoll illi l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma hax in konsiderazzjoni l-*policies* kollha relevanti meta dan wasal ghad-decizjoni li wasal u b’hekk huwa jghid illi ghandu dritt ta’ appell u saret rifernza ghas-sentenza **“Louis Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvillupp”** (Appell Nru 72/97 Deciza 7 ta’ Ottubru 1997).

Illi pero` apparti dak li ser jinghad aktar il-quddiem din is-sentenza citata mill-appellant stess ma tantx issahhah it-tezi tieghu. Dan qieghed jinghad il-ghaliex id-decizjoni citata kienet ibbazata fuq il-punt li ma kienitx saret applikazzjoni korretta ta’ dak li tipprovdi l-*Policy AHF 6* kif kellha tigi interpretata. Allura f’dak il-kaz l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell kienet applikat il-ligi kif suppost skond il-kompetenza taghha.

Illi l-kaz odjern huwa mill-bidu tieghu differenti *stante* li l-appellant qed jallega li l-Bord ta’ l-Appelli ma hax in konsiderazzjoni l-*policies* kollha relevanti ghall-kaz. Allura dan iffisser li hemm spostazzjoni sinifikanti ta’ l-argument

peress li certament ma jista’x jinghad li l-appell sar fuq punt ta’ ligi deciz mill-Bord.

Illi ghalhekk dan iffisser li din il-Qorti xorta ma taqbilx ma l-argumentazzjoni mressqa mill-appellant u dan ghaliex jekk dak li sostna l-appellanti huwa minnu u cjoe` li l-istess Bord ma hax in konsiderazzjoni artikolu partikolari tal-ligi jew f’dan il-kaz il-*policy RCO2*, din il-Qorti ma ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissandika dan il-fatt u dan abbazi ta’ dak provdut fl-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356**. Din il-Qorti, kif diga inghad *ad nauseam*, ghandha tisma’ appelli minn dawk id-decizjonijiet biss dwar punti ta’ ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu. F’kaz illi ma jkunx hemm dawn il-punti ta’ ligi, allura d-decizjonijiet tal-Bord ghandhom ikunu finali.

Illi pero` min-naha l-ohra, jekk wiehed ghall-grazzja tal-argument jikkonsidra xorta l-appell ta’ l-appellant u dan anke *obiter,* lanqas jidher li l-allegazzjoni tal-appellant hija gustifikata, u dan peress li jirrizulta bla dubju li l-Bord ta’ L-Appell dwar l-Ippjanar ikkonsidra l-*policies* rilevanti kollha applikabbli ghall-kaz in ezami fosthom dik principali, dik ta’ *policy AHF 5* u *l-Explanatory Memorandum* ghall-Pjan Ta’ Struttura ta’ Dicembru 1990 (parti (11.4), u *Policy & Design Guidelines – Farmhouses and Agricultural Buildings* inkluz *part* 1.10, li certament l-appellant ma ssodisfax ghal diversi ragunijiet fosthom li *ex admissis* ma huwiex *part-time farmer.*

Illi ma hemm l-ebda dubju wkoll li l-*policy RCO 2* citata mill-appellant ma tistax tigi interpretata, kif huwa qed jinterpreta, li tmur kontra l-istess *policy AHF 5,* anzi hija soggetta ghall-istess; dan apparti li l-istess *policy RCO 2,* fi kwalunkwe kaz lanqas giet sodisfatta mill-appellant skond l-istess decizjoni, peress li din hija applikabbli dment li l-principji stabbiliti f’*policy RCO 4* ma jigux miksura, u l-Bord qies bla ebda esitazzjoni li l-izvilupp propost mill-appellant jikser tali *policy RCO 4.*

Illi dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghall-fatt li l-interpretazzjoni tal-istess *policies* hija fil-kompetenza esklussiva tal-istess Bord ta’ l-Appell ta’ l-Ippjanar, u li l-*veste* ta’ din il-Qorti hija limitata biss ghal dak sancit mill-

istess **Kap 356,** b'dan li l-kompetenza taghha ma testendiex ghall-interpretazzjoni tal-istess.

Illi ghalhekk anke fuq dan l-aggravju l-appell ma jreggiex.

Illi galadarba din il-Qorti qeghda issib illi r-rikors ta' l-Appell intavolat mill-appellant huwa null, hija ma ghandhiex tinoltra ruhha fuq il-kwistjonijiet imsemmija mill-appellant fir-rikors ta' l-appell tieghu.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, **tichad l-appell ta' l-appellant Emanuel Vella tal-4 ta' Frar 2002**, *stante* li huwa null ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord ta' L-Appell ta' L-Ippjanar tat-23 ta' Jannar 2002.

Bl-ispejjez kollha a karigu ta' l-appellant.

Moqrija.

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