MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 418/2000/1

Brian Abela

v.

Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp

Il-Qorti:

<u>I. PRELIMINARI</u>

1. Brian Abela (“l-appellant”) huwa l-proprjetarju ta’ bini li jinsab f’zona rurali ezattament f’Ras il-Wied, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, Il-Wardija. Huwa ssottometta applikazzjoni

quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ("l-Awtorita`") sabiex jinghata permess illi jzid zewgt ikmamar mal-proprjeta` tieghu gia` ezistenti. Din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ("il-Kummissjoni") b'decizjoni tal-15 ta' Novembru, 1996. L-appellant talab lill-Kummissjoni tikkonsidra t-talba tieghu izda din it-talba giet michuda mill-istess Kummissjoni b'decizjoni ta' l-1 ta' Awissu, 1997.

2. Il-Kummissjoni taghti s-segwenti ragunijiet li a bazi taghhom irrifjutat l-applikazzjoni ta' l-appellant:
"1. The site lies outside the limits for development defined in the Temporary Provisions Scheme number 11 for Wardija. The proposed development would run counter to this scheme and would represent unacceptable development in the countryside.

2. The proposed development conflicts with Structure Plan policy SET 11, which does not permit urban development outside existing and committed built-up areas. The development does not fall into a category of non urban development which may be permitted outside existing or committed built-up areas in accordance with Paragraph 7.6 of the Structure Plan. The proposed development also therefore runs counter to Structure Plan policy BEN 5.

3. There is no justification for the development of this site as required by Structure Plan policy SET 12. It is apparent that there are no reasons from a planning point of view why the proposed development should be carried out and why a dwelling should not be located in an area designated for development or in an existing built up area.

4. The site lies in a Rural Conservation Area (as designated by the Structure Plan and indicated on the Key Diagram). The proposal does not comply with Structure Plan policy RCO 2 which clearly states that no form of urban development will be permitted within Rural Conservation Areas.

5. The site is located in an Area of Ecological Value as indicated on the Structure Plan Key Diagram, where further human intervention, particularly in the form proposed, is not desirable. The proposal will therefore adversely affect the area, hinder its protection, and run counter to the rural conservation and ecologiacal objectives of the Structure Plan.

7.[1] Structure Plan policy RCO 4 provides that, particularly within Rural Conservation Areas, areas of scenic value will be protected and enhanced. The area in which the site is located is of considerable scenic value. The proposal would detract from this, and so it would conflict with Structure Plan policy RCO 4.

8. The site is located on the side of a valley and the proposed development does not fall into one of those categories of development permitted in this type of location. It would therefore run counter to Structure Plan policy RCO 29, which prohibits development on the sides of valleys.

9. The proposal runs counter to the Planning Authority's adopted Policy Paper PLP 20: Development Outside Built Up Areas (1995), which specifically states that the ground floor area of the existing building plus the proposed extension should not exceed 150 sq m in floor area and the development is therefore not acceptable."

3. In segwitu ghal dan ir-rifjut l-appellant issottometta l-appell mid-decizjoni tal-Kummissjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). Fl-appell tieghu quddiem il-Bord, l-appellant issottometta l-aggravji tieghu fil-konfront ta' kull raguni li ressqet il-Kummissjoni ghar-rifjut ta' l-ghoti tal-permess mitlub. *Inter alia* l-appellant issottometta hekk quddiem il-Bord:
"The site could, perhaps, lie outside the limits for development defined in the relative scheme for Wardija. This would not, however, automatically render the proposed alterations to the existing building as

[1] Fid-decizjoni appellata l-paragrafi huma hekk enumerati, fis-sens li wara l-paragrafu bin-numru "5" hemm il-paragrafu bin-numru "7".

“unacceptable development in the countryside”. Any proposals are, in such case, to be examined and duly considered **in the light of other applicable policies**, discussed hereunder, and of other important and determinate lactors, including that:

a. the proposed development consists of an extension to an existing place of abode, which has constituted the sole place of residence of the applicant for more than seven years;

b. the proposed extension was only rendered necessary in the light of applicant’s marriage to Caroline nee’ Abela Rausi on the 7th September 1995,

c. neither applicant, nor his wife, own or possess any other property;

d. the pre-existing building and the proposed extension form part of an area of 16 tumoli of land which applicant purchased on the 4th February 1991.

The above-listed facts have been confirmed under oath, by appellant and his wife, in the affidavits being attached hereto as Documents “A” and “B” respectively.

4. Jirrizulta li dan l-appell gie intavolat mill-appellant quddiem il-Bord fl-10 ta’ Settembru, 1997. Jirrizulta pero` li l-appellant kellu diga` appell quddiem l-istess Bord li gie minnu ntavolat fis-16 ta’ April 1996, liema appell gie ntavolat wara li huwa kien gie notifikat b’*enforcement notice* mahruga mill-Awtorita` fid-29 ta’ Marzu, 1996. F’dak l-appell, l-appellant stqarr *inter alia* illi huwa kien joqghod fil-fond in kwistjoni bhala residenza tieghu u li fil-frattemp huwa kien applika lill-Awtorita` biex din taghtih permess ta’ l-estensjoni ghar-residenza tieghu. Peress li dawn iz-zewg appelli kienu konnessi ma’ xulxin, il-Bord ittratahom flimkien. Fil-fatt inghatat decizjoni wahda fuq l-istess zewg appelli liema decizjoni ggib id-data tat-3 ta’ Novembru, 2000.

5. Il-Bord ippronunzja id-decizjoni tieghu wara li sema' l-provi u s-sottomissjonijiet kollha li ressqu l-kontendenti quddiemu u wara li zamm access fuq is-sit in kwistjoni fis-17 ta' Settembru 1999, fil-11.40am. Il-Bord ezamina wkoll diversi *files* ta' l-Awtorita` li ghalihom saret referenza fil-mori ta' l-appell kif ukoll il-*policies* kollha tal-Pjan ta' Struttura li kienu jidhru li kienu relevanti ghall-kaz, liema *policies* huma espressament indikati fid-decizjoni tieghu.

6. Il-Bord, *inter alia*, esprima ruhu b'dan il-mod in konnessjoni ma' l-appell dwar ir-rifjut ta' l-applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp:
"Illi l-Bord qed jichad l-appell peress li jaqbel mar-ragunijiet moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghac-cahda ta' dan il-permess riportati a fol. 2 u 3 ta' din id-decizjoni kif ukoll ghall-motivazzjoni ta' dawn ir-ragunijiet kif kontenuta fir-rapport tad-Direttorat a fol. 13 sa 16 ta' din id-decizjoni;

B'mod partikolari l-Bord qed jichad dan l-appell ghall-istess motivazzjoni moghtija fid-decizjoni ta' *Francis Muscat kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp* deciza minn dan il-Bord fl-14 ta' Jannar 2000 (appell numru 184/98 KA). F'din id-decizjoni l-Bord kien irrifjuta li jaghti l-permess lill-appellant li kien bidwi peress li s-sit mertu ta' dak l-appell kien jinsab f'*rural conservation area* kif ukoll f'lokalita` li ghandha valur xeniku li mhux ta' min wiehed ihassru bl-izvilupp;

Fl-appell *de quo*, l-appellant lanqas huwa *bona fide full-time farmer tilling at least 20 tumoli of dry agricultural land.* L-appellant irid izid estensjoni – li fil-fatt gia` saret – ghall-uzu residenzjali barra miz-zona permessa ghall-izvilupp u f'*rural conservation area.* Fl-appell jinghad li kien hemm gia` *farmhouse* ezistenti u kulma sar huwa li saret estensjoni ghaliha. Izda ghal din l-estensjoni ma ntalabx permess u dawn huma ferm difficli li jinghata peress li l-appellant mhux *bona fide full-time farmer.* Ghalhekk ma jistax jibbenefika mill-fatt li huwa bidwi. Terga' lanqas ghandu 20 tumoli ta' art skond il-policy imma 16-il tumolo. Biex l-estensjoni tkun accettabbli l-appellant irid ikun *bona fide full-time farmer tilling at least*

20 tumoli of dry agricultural land skond paragrafu 11 ta’ l-Explanatory Memorandum. *Farmhouse* hija dar li tintuza minn bidwi li jkollu *farm.* F’dan il-kaz la jezisti l-bidwi u lanqas il-*farm*.

Ghalhekk, il-Bord jikkonsidra l-estensjoni bhala binja urbana fi sit barra miz-zona permessa ghall-izvilupp. Il-bini originali ta’ cirka 50 sq.m. issa kiber ghal 175 sq.m. Mill-ezami ta’ l-*aerial photographs* ta’ l-1967 u ta’ l-1994 jirrizulta li kulma kien hemm fis-sit kienu zewgt ikmamar. Mill-PB file 4818/90 jirrizulta wkoll il-kobor ta’ dawn il-kmamar u cioe` ta’ 50 sq.m. L-appellant huwa ghalhekk intitolat ghal 50 sq.m. izda l-kumplament sar kollu bla permess. Il-Bord li jrid jezamina mhux il-kuntratt ta’ xiri imma l-*aerial photographs* u l-*files* l-antiki li fihom il-pjanti precizi u anke ritratti fihom. Ir-referenza li ghamel l-appellant a fol. 22 ta’ din id-decizjoni ghall-permessi ohra ma jindikax jekk l-appellant huwiex *bona fide full-time farmer* jew jekk il-post in kwisjtoni ghandux valur xeniku jew le. Mhux sufficjenti tikkwota permessi ohra minghajr ma jsir stharrig tal-fatti specie ta’ kull applikazzjoni, tas-sit fejn dak l-izvilupp ikun sitwat, tal-generu ta’ l-Izvilupp, tal-policies applikabbli u tal-karatteristici specifici ta’ kull applikant bhal, jekk huwiex *full-time farmer* jew le. Dawn il-fatturi kollha jridu jittiehdu in konsiderazzjoni fl-imsjiem taghhom qabel ma jkunu jistghu jsiru l-paraguni – ara n-nota dwar dawn il-premessi a fol. 24 ta’ din id-decizjoni tal-perit Michele Piccinino A. & C.E.;

Il-Bord jinnota li z-zewgt ikmamar ta’ 50 sq.m. m’humiex addattati ghal abitazzjoni, tant hu hekk li l-appellant ghamel l-estensjoni abuziva tieghu biex jirrendihom abitabbli. Il-Bord jiddibuta kemm iz-zewgt ikmamar ta’ 50 sq.m. qatt kienu abitati fil-passat; dan apparti; il-Bord irid izomm ukoll quddiem ghajnejh il-ligijiet tas-sanita`;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp;

7. Dwar l-appell l-iehor li kien qieghed jigi trattat kontestwalment mill-Bord, cioe` dak l-appell intavolat mill-

appellat fil-konfront ta' l-Avviz biex Tieqaf u tat-Twettiq, huwa *inter alia* qal u ddecieda hekk:
"Illi mill-provi prodotti u cioe` mill-*aerial photographs*, mir-ritratti fl-*enforcement file* u fl-applikazzjonijiet kollha li jirreferu ghall-istess sit u mix-xhieda prodotti jirrizulta li sar l-izvilupp imsemmi fl-avviz biex tieqaf u ta' twettiq;

Il-Bord izomm ukoll quddiem ghajnejh l-applikazzjoni sanatorja li giet michuda f'din id-decizjoni u jaghmel referenza ghalhekk ghall-pagni 25 sa 27 ta' din id-decizjoni;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appel, jikkonferma l-avviz biex tieqaf u ta' twettieq u jordna li l-avviz ta' twettieq jigi fis-sehh fi zmien sittax-il gurnata mil-lum".

<u>II. L-APPELL</u>

8. Minhabba li l-appellant hassu aggravat bid-decizjoni msemmija tal-Bord huwa ntavola appell quddiem din il-Qorti fis-17 ta' Novembru, 2000. Fir-rikors ta' l-appell tieghu jidher car li l-appellant ressaq aggravji fil-konfront tad-decizjoni tal-Bord li tikkonferma r-rifjut ta' l-applikazzjoni ghall-permess ta' l-Izvilupp. Infatti l-konkluzjoni tar-rikors ta' l-appell ma taghmel l-ebda riferenza ghad-decizjoni tal-Bord li nghatat in konessjoni ma' l-avviz biex tieqaf u ta' twettieq. L-appellant ifformola t-talba tieghu lil din il-Qorti f'dawn it-termini:
"Ghaldaqstant, l-esponent nomine, filwaqt illi jaghmel riferenza ghall-atti kollha tal-proceduri ta' l-appell numru 440/97 KA u ghall-atti kollha konnessi ma' l-applikazzjoni ghall-izvilupp numru PA 7361/95 u filwaqt illi jirrizerva u jitlob illi jaghmel osservazzjonijiet u jressaq provi ulterjuri u jesebixxi d-dokumenti li jkun hemm bzonn, jitlob riverentement illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa' dan l-appell u tirrevoka, tannulla u thassar id-decizjoni moghtija mill-Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar fit-3 ta' Novembru 2000, fil-proceduri fl-ismijiet fuq premessi, u konsegwentement tilqa` l-appell ta' l-esponent nomine billi tordna l-hrug tal-permess ghall-izvilupp rikjest mill-appellant nomine skond l-applikazzjoni hawn fuq riferuta, ossija dina l-istess Onorabbli Qorti tordna illi l-atti ta' l-istess proceduri jigu rinvjati quddiem il-Bord ta' Appell

dwar l-Ippjanar sabiex jitkompla s-smiegh ta' l-appell numru 440/97 KA fl-ismijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez ta' dan l-appell kontra l-appellat."

9. L-Awtorita` fir-risposta taghha wiegbet dettaljatament ghall-aggravji li ressaq l-appellant u wara li tat eccezzjoni preliminari talbet li din il-Qorti tichad l-appell interpost u tikkonferma d-decizjoni tal-Bord fl-intier taghha peress li din hija wahda gusta bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

10. Jidher car minn dak li ghadu kif intqal li din il-Qorti m'ghandhiex appell quddiemha mid-decizjoni tal-Bord moghtija kontestwalment fit-3 ta' Novembru 2000, in konnessjoni ma' l-*enforcement notice* li kienet harget l-Awtorita` kontra l-appellant. Isegwi li fl-ipotesi li l-appellant ma ntavola ebda appell iehor fil-konfront ta' l-*enforcement notice* allura l-istess decizjoni tal-Bord dwar l-imsemmija *enforcement notice* x'aktarx ghaddiet in gudikat. Hu x'inhu l-kaz din il-Qorti sejra tillimita ruhha ghall-appell proprju li ghandha pendenti quddiemha, u cioe`, dak li jikkoncerna l-applikazzjoni sanatorja ghall-permess ta' l-izvilupp liema appell igib in-numru tar-registrazzjoni PAB 440/97 KA.

11. Qabel ma l-Qorti tipprocedi, ghandha tosserva li fis-seduta tas-17 ta' April 2002, id-difensuri tal-partijiet ittrattaw dwar l-ewwel aggravju ta' l-appellant, partikolarment dak enumerat bhala 1c fir-rikors ta' l-appell. Dak in-nhar l-appell thalla biex tinghatha sentenza *in parte* dwar l-istess aggravju. B'dan l-aggravju l-appellant qieghed jallega li wara li nghatat id-decizjoni appellata tal-Bord huwa ottjena kopja ta' *Survey Sheet* ta' l-inhawi tas-sena 1898, liema *Survey Sheet* kienet issahhah it-tezi tieghu li kien zvolga quddiem il-Bord. L-appellant issottometta li huwa ghandu jinghata l-opportunita` li jressaq din il-prova gdida billi hija tista' tkun determinanti u indispensabbli ghall-ezitu korrett ta' din il-pendenza.

12. Effettivament is-sentenza in parti dwar din it-talba ta' l-appellant kontenuta fl-imsemmi l-ewwel aggravju tieghu ma nghatatx. Infatti fis-seduta tat-28 ta' Gunju 2002, il-Qorti ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza minhabba li biha giet informata li jista' jkun hemm soluzzjoni bonarja ghall-istess pendenza. Wara li l-appell baqa' sospiz ghal kwazi sentejn deher li l-proceduri li bihom setghet intlahqet din is-soluzzjoni bonarja ma kellhomx ezitu pozittiv. Infatti fis-seduta tad-19 ta' April 2004, id-difensuri tal-kontendenti ttrattaw l-appell. Effettivament dakinhar huma ttrattaw il-meritu kollu kemm hu ta' l-appell u ma llimitawx ruhhom ghall-ewwel aggravju kontenut fir-rikors ta' l-appell. Dakinhar l-appell thalla ghas-sentenza in difett ta' ostakolu. Ghalhekk din is-sentenza necessarjament sejra tkopri l-meritu kollu ta' l-appell odjern.

13. L-appellant ressaq tlett aggravji principali ghall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti. L-Awtorita` mhux biss ikkontestat il-meritu ta' dawn it-tlett aggravji, izda fil-konfront ta' kollha ressqet eccezzjoni preliminari li issa trid tigi mistharrga minn din il-Qorti. L-Awtorita` appellata qeghdha tissottometti li l-appell odjern huwa null peress li wiehed jista' jappella minn decizjonijiet tal-Bord unikament fuq punti ta' ligi decizi fid-decizjoni appellata. Ghalkemm l-Awtorita` ma ticcitax l-Artikolu tal-ligi li fuqu hija bazata din il-pregudizzjali, jidher car li din hija msejsa fuq is-subartikolu (2) ta' l-Artikolu 15 ta' l-Att Numru 1 ta' l-1992. Din id-disposizzjoni tghid li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom inghata appell quddiem din il-Qorti.

14. Il-legislatur ikkonferixxa fuq din il-Qorti gurisdizzjoni limitatissima, kif kellha okkazzjoni tirrimarka f'hafna sentenzi li nghataw recentement. Din il-Qorti m'ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi kwistjonijiet ta' fatt jew ta' apprezzament ta' provi. Lanqas ma tista' tindahal biex tirrevedi jew taghmel l-apprezzament taghha dwar aspetti purament eknici ta' l-ippjanar. Kwistjonijiet bhal dawn jidhlu fil-mansjoni esklussivi tal-Bord li hu Tribunal Amministrattiv imwaqqaf ghal ta' l-apposta b'zewg membri teknici fih, li huma professjonalment kwalifikati biex

jevalwaw sewwa s-sottomissjonijiet teknici li jsiru quddiemu mill-partijiet u b'hekk jaslu ghal decizjoni gusta fuq materja pjuttost teknika.

15. Id-decizjoni appellata tikkonsisti bazikament f'apprezzament tekniku tal-proposta ta' zvilupp maghmula mill-appellant. Id-decizjoni appellata ma jidhirx li fiha ebda decizjoni dwar xi punt ta' ligi u ghalhekk ma tantx tippresta ruhha biex minnha jsir appell validu quddiem din il-Qorti. Appuntu li jmiss li jsir huwa li jigu ezaminati t-tlett aggravji li ressaq l-appellat ghall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti, biex l-istess aggravji jigu valutati fid-dawl ta' l-imsemmi subartikolu (2) ta' l-Artikolu 15 ta' l-Att Numru 1 ta' l-1992 u b'hekk jigi deciz jekk il-pregudizzjali relattiva sollevata mill-Awtorita` appellata hijiex fondata jew le.

16. Fil-qosor l-appellant kien talab permess biex jestendi bini li huwa ghandu f'sit barra miz-zona permessa ghall-izvilupp. L-Awtorita` cahdet li taghtih dan il-permess ghar-ragunijiet imsemmija aktar qabel f'din is-sentenza u l-Bord ikkonferma l-istess decizjoni ta' l-Awtorita`. Wahda mir-ragunijiet ewlenin ghal din ic-cahda li jinghata permess kienet li l-bini originali ta' l-appellant kien biss ta' cirka 50 metru kwadru u li l-appellant kien, bhala fatt, diga` estendieh biex issa kiber ghal 175 metru kwadru, liema estensjoni saret bi ksur tal-*Policy Paper* PLP 20. Fl-ewwel aggravju tieghu l-appellant jikkontesta l-konkluzjoni tal-Bord li l-bini originali ta' l-appellant kien jikkonsisti biss f'zewgt ikmamar. L-appellant jittratta dan l-aggravju minn taht tlett aspetti:
"a. l-appellant, kif korroborat mix-xhieda ta' Arthur Ebejer u Martin Farrugia, isostnu illi effettivament, minn barra z-zewgt ikmamar illi jaghmel riferenza ghalihom il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu, kien hemm ukoll kamra ohra illi kellha parti mis-saqaf mwaqqa';

b. l-appellant kellu l-okkazjoni illi jerga' jezamina l-*aerial photograph* ta' l-inhawi ta' l-1967 taht lenti qawwija, u rrizultalu konferma ta' dan il-fatt illi kienet tezisti kamra ohra, mhix imsaqqfa, magenb l-izvilupp illi ghamel riferenza ghalih il-Bord ta' l-Appell. L-appellant jirrileva illi, fil-kors tat-trattazzjoni ta' l-appell, dan ir-ritratt kien gie

ezaminat mill-Bord taht illi, izda, bilfors illi ma kenitx qawwija bizzejjed sabiex tidentifika din l-estensjoni ta' l-izvilupp. L-appellant ma hassx, ghaliex ma kienx jaf dak iz-zmien, illi kellu jqajjem kwistjonijiet dwar il-qawwa tal-lenti li uza l-Bord ta' l-Appell biex jezamina dan ir-ritratt – izda wara l-ezitu tad-decizjoni ta' l-istess Bord, l-esponent kellu okkazjoni li jerga' jezamina dan ir-ritratt, kif spjegat, taht lenti qawwija, u kkonferma ghalhekk l-ezistenza ta' din l-estensjoni illi ma kienx jaf biha l-Bord ta' l-Appell;

c. in segwitu ghad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, l-appellant ottjena wkoll kopja tas-*survey sheet* ta' l-inhawi tas-sena 1898 minn fejn regghet giet ikkonfermata t-tezi ta' l-esponent dwar l-ezistenza ta' din l-estensjoni illi ma gietx a konjizzjoni, ossija qatt ma giet kunsidrata, mill-Bord ta' l-Appell dwar l-ippjanar. L-esponent jitlob li jirrileva illi dan id-dokument gdid gie a konjizzjoni tieghu wara l-ezitu tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell, billi kwalsiasi tentattiv li sar qabel minn persuni mqabbda mill-esponent, irrizultaw negattivi.

L-appellant ghalhekk umilment ihoss illi ghandu jinghata l-opportunita` li jressaq din ix-xhieda gdida li tista' tkun determinanti u indispensabbli ghall-ezitu korrett ta' din il-pendenza – billi fl-eventwalita` illi tigi konfermata l-ezistenza legali ta' din l-estensjoni, il-konsiderazzjoni tal-Bord ta' l-Appell illi qies l-izvilupp ezistenti bhala binja urbana (konsiderazzjoni determinanti ghall-ezitu negattiv ta' l-appell u ta' l-applikazzjoni ta' l-esponent) timmerita illi tigi rikonsidrata sabiex jigi kkonfermat ukoll illi d-daqs ta' l-izvilupp legali ezistenti huma adattati bhala fond residenzjali."

17. Kwantu ghall-ewwel aspett ta' dan l-ewwel aggravju ta' l-appellant din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tirrevedi l-apprezzament li ghamel il-Bord dwar ix-xhieda moghtija minn Arthur Ebejer u Martin Farrugia. Il-ligi ma taghti l-ebda dritt ta' appell dwar apprezzament ta' provi li ghamel il-Bord u ghalhekk dan l-aspett ta' l-aggravju ta' l-appellant ma jistax jintlaqa'.

18. Dwar it-tieni aspett tapplika wkoll ir-rimarka li ghamlet din il-Qorti fil-paragrafu precedenti. Infatti l-*Aerial photograph* ta' l-1967, gie ezaminat mill-Bord li wasal ghall-konkluzzjonijiet tieghu fuqu. Jekk l-appellant dehrlu li kellu jigbed l-attenzjoni tal-Bord biex dan ir-ritratt jigi ezaminat b'lenti aktar qawwija, l-istadju fejn dan kellu jsir kien precizament quddiem l-istess Bord u mhux quddiem din il-Qorti.

19. Anke t-tielet aspett ta' l-ewwel aggravju ta' l-appellant ma jistax jintlaqa' minn din il-Qorti. Hawnhekk l-appellant qieghed jitlob li jinghata l-opportunita` li jressaq provi godda u cioe` *Survey Sheet* ta' l-inhawi tas-sena 1898, li sar jaf biha wara li nghatat id-decizjoni appellata tal-Bord. Evidentement din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li thalli li jsiru quddiemha provi godda u tanalizzahom u b'hekk tirrevedi d-decizjoni dwar il-fatti li jkun wasal ghaliha l-Bord. Huwa veru li din il-Qorti ghandha s-setgha li tammetti xhieda jew provi godda a tenur ta' l-Artikolu 208 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili Kap. 12. Pero` din is-setgha hija moghtija lilha meta tkun qeghda tezercita l-gurisdizzjoni ordinarja taghha, fejn *inter alia* ghandha s-setgha li tirrevedi l-apprezzament li tkun ghamlet l-ewwel Qorti tal-provi li jkunu akkwiziti fil-process. Fil-kaz odjern din il-Qorti m'hijiex qeghdha tezercita s-setgha gurisdizzjonali ordinarja taghha, izda qeghdha tezercita gurisdizzjoni statutorja, cioe` dik, li temana mill-Att Numru 1 ta' l-1992. Kif intqal qabel f'din is-sentenza din hija gurisdizzjoni limitatissima u li tinsab cirkoskritta b'dak li dik il-ligi stess tiddetta. Gialadarba din il-Qorti m'ghandhiex s-setgha li tirrevedi l-apprezzament tal-fatti li jkun ghamel il-Bord isegwi li din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li tippermetti li jsiru quddiemha provi godda billi l-ligi in kwistjoni ma taghti l-ebda rimedju f'dan is-sens lill-appellant. Ghalhekk anke dan l-aspett ta' l-ewwel aggravju ta' l-appellant ma jistax jintlaqa'.

20. It-tieni aggravju ta' l-appellant jaqra testwalment hekk: "It-tieni aggravju ta' l-esponent hu dirett kontra l-fatt illi, fid-decizjoni tieghu, l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, naqas milli japplika, b'mod korrett, il-ligijiet u r-regolament vigenti li kellhom jirregolaw l-applikazzjoni in ezami. L-appellant

jitlob li jaghmel riferenza, f'dan ir-rigward u ghas-skans ta' ripetizzjoni, ghad-diversi sottomissjonijiet li saru minnu bil-miktub fil-kors tas-smiegh ta' l-appell quddiem il-Bord fejn l-esponent kellu l-okkazzjoni illi jispjega, fid-dettal, sew l-inapplikabbilita` ta' whud mir-regoli citati mill-Awtorita` u sew il-fatt illi l-istess regoli m'humiex ta' natura mandatarja, li ma jippremettu ebda forma ta' zvilupp – izda li, ghall-kuntrarju, jistghu jezistu cirkostanzi eccezzjonali bhall-kaz in ezami, fejn l-Awtorita` kkoncediet permess ta' zvilupp minkejja l-ambjent agrikolu u ekologiku ta' l-inhawi u minkejja wkoll illi l-applikant ma kienx "*full time farmer/breeder*";

Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar injora dawn is-sottomissjonijiet u minflok, u minghajr ebda konsiderazzjoni jew argument ta' xejn, qal biss illi qieghed jichad l-appell peress li jaqbel mar-ragunijiet moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghac-cahda tal-permess mitlub. L-unika konsiderazzjoni illi ghamel il-Bord ta' l-Appell fid-decizjoni tieghu kien sempliciment b'riferenza ghar-rekwizit illi l-appellant irid ikun *bona fide full time farmer* sabiex jinghata l-permess rikjest – liema regola m'hijiex del resto applikabbli ghall-kaz odjern billi r-regoli vigenti jippermettu estensjoni ta' zvilupp residenzjali ezistenti, anke fl-inhawi bhal dawk ta' l-esponent, u minghajr il-htiega li jkun *full time farmer*."

22. Din il-Qorti ma tistax tikkondividi s-sottomissjoni ta' l-appellant li l-Bord injora s-sottomissjonijiet tieghu. Invece dawn jinsabu rapportati fid-decizjoni appellata, li tikkontjeni wkoll l-argumenti kontrarji migjuba mill-kontroparti. L-appellant f'dan l-aggravju jghid li d-decizjoni appellata tal-Bord applikat b'mod skorrett il-ligijiet u r-regolamenti vigenti minghajr ma jindika liema huma dawn il-ligijiet u regolamenti li gew applikati hazin. Evidentement lanjanza maghmula b'mod daqshekk generali ma tistax tigi nvestigata minn din il-Qorti ghaliex tirrazenta biss allegazzjoni gratwita. Kif sewwa rribatiet l-Awtorita` appellata l-Bord jidher li applika u nterpreta l-*policies* li kienu verament pertinenti ghall-kaz u ma kien hemm involut ebda punt ta' interpretazzjoni ta' xi punt ta' ligi. Din il-Qorti rriteniet aktar minn darba li l-applikazzjoni

tal-*policies* tal-Pjan ta’ Struttura u l-interpretazzjoni taghhom huma materji ta’ fatt tekniku li jaqa’ fil-kompetenza ta’ l-Awtorita` u tal-Bord ta’ l-Appell. Ikun verament difficli ghal din il-Qorti li tipprova tirrevedi kwistjonijiet bhal dawn ghaliex kwistjonijiet simili generalment ikunu jirrigwardjaw punti fattwali u ta’ natura purament teknika li jisfuggu ghall-gurisdizzjoni limitissima ta’ din il-Qorti. Konsegwentement it-tieni aggravju ta’ l-appellant ma jistax jigi milqugh.

23. Jonqos li jigi kkonsidrat l-ahhar aggravju ta’ l-appellant. L-appellant jaghmel referenza ghal erba’ kazijiet partikolari li nghataw permess f’cirkostanzi allegatament simili ghall-kaz odjern. L-appellant ghamel referenza wkoll ghal decizjoni moghtija mill-Bord fl-ismijiet Paul Sant vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp fil-25 ta’ Ottubru, 1993. Dan l-aggravju tieghu l-appellant qieghed jikkontendi li l-agir tal-Bord li ma jikkoncedulux il-permess mitlub minnu, kien agir illegali li sar bi ksur ta’ drittijiet fundamentali tieghu u senjatament ta’ diskriminazzjoni kontra l-appellant, bi vjolazzjoni ta’ l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u ta’ l-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokoll ta’ l-istess konvenzjoni.

24. Din il-Qorti tinnota li l-kazijiet kollha msemmija mill-appellant f’dan l-aggravju gew kollha ndikati lill-Bord. Jidher ukoll li l-Awtorita` appellata kienet ghamlet s-sottomissjonijiet dwarhom quddiem l-istess Bord. Dan min-naha tieghu semmihom espressament fid-decizjoni appellata u jidher ukoll li l-istess *files* tpoggew ghad-disposizzjoni tal-Bord li ezaminhom. Jidher evidenti li l-Bord ma laqghax it-tezi ta’ l-appellat u cioe`, li dawn il-kazijiet kienu jipprezentaw kazijiet simili ghall-applikazzjoni tieghu. Tant hu hekk li l-Bord esprima ruhu esplicitament hekk:
“Mhux sufficjenti tikkwota permessi ohra minghajr ma jsir stharrig tal-fatti specie ta’ kull applikazzjoni, tas-sit fejn dak l-izvilupp ikun sitwat, tal-generu ta’ l-Izvilupp, tal-policies applikabbli u tal-karatteristici specifici ta’ kull applikant bhal, jekk huwiex *full-time farmer* jew le. Dawn il-fatturi kollha jridu jittiehdu in konsiderazzjoni fl-imsjiem

taghhom qabel ma jkunu jistghu jsiru l-paraguni – ara n-nota dwar dawn il-premessi a fol. 24 ta' din id-decizjoni tal-perit Michele Piccinino A. & C.E.;"

Evidentement din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li tirrevedi din il-konkluzjoni li wasal ghaliha l-Bord peress li din tikkoncerna biss aspett fattwali u aspett ta' natura teknika. Din il-Qorti hija sodisfatta li l-Bord ezamina l-allegazzjoni relativa ta' l-appellant u din il-Qorti m'ghandhiex il-kompetenza li tirrevedi l-konkluzjoni li wasal ghaliha, lanqas fl-isfumatura li qieghed jaghtiha issa l-appellant, u cioe`, li hemm xi ksur ta' xi dritt fundamentali tieghu.

25. Ghaldaqstant l-ebda wiehed mill-aggravji sollevati mill-appellant ma jistghu jintlaqghu, ghaliex fil-konfront taghhom kollha kemm huma hija applikabbli l-pregudizzjali preliminari li resqet l-Awtorita` appellata.

26. Ghal dawn il-motivi:

Prevja li tilqa' l-istess pregudizzjali preliminari, tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord moghtija fit-3 ta' Novembru 2000, fl-ismijiet premessi, inkwantu torbot l-Appell Numru 440/97 KA. L-ispejjez jibqghu a karigu ta' l-appellant Brian Abela.

< Sentenza Finali >

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