MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2006

Appell Civili Numru. 11/2004

Anthony Ciappara.

vs.

L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ta' l-Appell ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 1 ta' Novembru 2004 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

1. Illi permezz ta' l-applikazzjoni numru PA 1560/02, Anthony Ciappara applika *"to sanction extention to dwelling, including construction of swimming pool, landscaping and alterations"* fil-propjeta` tieghu 85, Anthony Farmhouse, Gharghur Road, Naxxar.

2. Illi din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghar-ragunijiet indikati a fol 2, 3, u 4, tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, mill-liema decizjoni qieghed isir l-appell odjern, u kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa.

3. Illi l-applikant interpona appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u talab li l-permess mitlub minnu ghandu jinhareg.

4. Illi l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, fir-risposta taghha quddiem l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, talbet li d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghandha tigi konfermata, u li l-appell ghandu jigi michud.

5. Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-hmistax (15) ta' Ottubru 2004 (PAB 5/04RR) l-istess Bord iddecieda billi laqa' l-appell interpost mill-appellant u ordna li l-istess appellant jinhariglu l-permess mitlub minnu.

Illi l-esponent ihoss ruhu aggravat minn din id-decizjoni u ghaldaqstant qieghed jinterponi dan l-Appell quddiem din l-Onorabbli Qorti:-

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

Illi bir-rispett kollu, fl-umili opinjoni ta' l-esponenti l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar m'ghandux is-setgha li jiddeciedi li jiddipartixxi mill-provvedimenti tat-*Temporary Provisions Schemes* u tal-Pjan ta' Struttura ghaz-zona fejn jinsab is-sit in kwistjoni. Fil-fatt bid-decizjoni tieghu l-Bord kien qieghed jagixxi *"ultra vires" stante* li l-**Att dwar l-Izvilupp ta' l-Ippjanar** (il-Ligi) li jikkonferixxi s-setgha lill-Bord sabiex jisma' u jiddetermina appelli minn decizjonijiet ta' l-Awtorita`, fl-**artikolu 15 (12)** jaghmilha cara illi:-

"…*the Bord* ***shall*** *ensure that it complies with the provisions of subarticles (1) and (2) of article 33 in reviewing decisions of the Authority".*

Illi l-**artikolu 33 (1)** jistipula illi:-

"In its determination upon an application the Authority (u b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 15 (12) hawn fuq citat, anki l-Bord), ***shall**:*

(a) apply the following: -
i. development plans…..,
ii. planning policies"

Illi *development plans a tenur* ta' l-**artikolu 2** tal-Ligi, jinkludi *structure plan, subject plans, local plans action plans and development briefs.*

Illi *a tenur* tal-provvedimenti ta' l-**artikolu 22 (3)** tal-Ligi, it-*Temporary Provision Schemes* approvati taht il-**Building Permits (Temporary Provisional) Act,** huma kkonsidrati bhala *structure plan.*

Ghaldaqstant, l-applikazzjoni kongunta ta' dawn id-dispozizzjonijiet timponi obbligu fuq il-Bord – fil-fatt fiz-zewg dispozizzjonijiet tintuza' l-kelma ***shall*** – illi japplika l-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura u tat-*Temporary Provision Schemes* ghaz-zona fejn ikun sitwat l-izvilupp propost b'mod mandatorju.

Illi fil-fatt, l-Awtorita` appellanta applikat il-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura u tat-*Temporary Provision Schemes* fir-rifjut taghha ghall-applikazzjoni, u dan kif jirrizulta ampjament mir-ragunijiet moghtija mill-istess Awtorita` fid-decizjoni taghha ghar-rifjut ta' l-applikazzjoni.

Illi fil-kaz odjern il-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu li jirrevoka d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp limitatament minhabba valutazzjoni maghmula mill-istess Bord illi jekk ma jinharigx il-permess mitlub, is-sit *de quo* ikompli jiddeterjora, u dan minkejja li l-istess zvilupp imur kontra kull *policy* applikabbli ghas-sit *de quo*.

Li kieku l-Bord applika l-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura ghal dik iz-zona, liema provvedimenti l-Bord kien

konxju li kellu japplika, kien ikun car illi l-izvilupp propost qatt ma seta' jigi approvat. U dan peress li l-ebda zvilupp ta' dan it-tip ma kien permessibbli, kif ukoll il-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura li ma jippermettux tip ta' zvilupp bhal dak in kwistjoni f'zona bhal dik mertu tal-vertenza odjerna.

Illi dawn il-punti diga` gew ikkunsidrati u decizi minn din l-Onorabbli Qorti fl-appell fl-ismijiet:-

- Alexander Agius vs DCC (Rikors numru 2/03 RCP) deciz fit-13 ta' Ottubru 2003; u
- Vane den Bossche vs DCC et (Rikors numru 44/02 RCP) deciz fis-26 ta' Frar 2004.

Ghaldaqstant id-decizjoni tal-Bord hija *ultra vires* is-setgha moghtija lilu mill-Att li jwaqqaf l-istess Bord *stante* li l-Bord ma applikax il-provvedimenti tal-Pjan ta' Struttura u tat-Temporary Provision Schemes skond kif titlob l-istess ligi.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-esponenti bir-rispett kollu titlob li din l-Onorabbli Qorti ghandha thassar u tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar tal-hmistax (15) ta' Ottubru 2004 fl-ismijiet premessi, u tikkonferma r-rifjut moghti mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 6 sa 13 tal-process;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' Anthony Ciappara datata 2 ta' Dicembru 2004 a fol 15 tal-process fejn espona bir-rispett:-

Illi l-appell interpost huwa irritu u null *stante* illi ma giex intavolat fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u konsegwentament ghandu jigi michud bl-ispejjez. *Vide* **"Joseph Bezzina vs Kummissarju ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Gunju 2001:

"Huwa evidenti li dan l-aggravju baziku ta' appellant ma jista' qatt jinkwadra ruhu fil-parametri strettissimi mposti

mill-ligi fil-frazi "punti ta' ligi decizi mill-Bord", liema frazi tistabbilixxi b'mod definit il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti ta' l-imsemmi Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar u l-Izvilupp."

Illi l-appell interpost mill-Awtorita' appellanti jinkwadra ruhu fuq il-kwistjoni dwar jekk il-Bord ta' l-Appell dwar Ippjanar mexiex *ultra vires* il-poteri meta ta s-sentenza li fiha laqgha l-appell interpost mill-appellat f'dan il-kaz u ordna l-hrug tal-permess in kwistjoni.

Illi meta dan l-appell kien qed jinstema' quddiem il-Bord il-punt ta' l-*ultra vires* ma tqajjimx u fil-fatt l-oggezzjonijiet ta' l-Awtorita` kienu biss fuq kwistjonijiet ta' *policies*. Ghalhekk dan il-punt qatt ma gie dibattut u ma kien hemm l-ebda referenza ghal dan fid-decizjoni tal-Bord.

Il-ligi tirristringi severament il-gurisdizzjoni tal-Qorti ta' l-Appell f'dawn il-kazijiet u certament wiehed mill-iskopijiet kien biex din il-Qorti ma sservix biex taghmel tajjeb ghal xi nuqqas ta' xi parti li messu talab li xi punt jew iehor jigi debitament ventilat quddiem il-Bord. Il-partijiet kellhom kull opportunita` li jaghmlu dan u ghalhekk l-appellanti m'ghandux jigi premjat ghan-nuqqasijiet tieghu nniffsu.

Illi rigward il-kwistjoni ta' jekk il-Bord mexiex *ultra vires* jew le l-poteri lilu moghtija mill-ligi wiehed irid jifhem illi l-Bord ghandu japplika:

- *development policies*
- *planning policies*

Illi l-ilment ewlieni ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mexa *ultra vires* il-poteri lilu moghtija imma dan mhux minnu. Fil-fatt jekk wiehed jara s-sentenza appellata wiehed jara illi l-Bord ezamina bir-reqqa fir-rifjut taghhom u applikahom ghall-kaz in ezami, izda ghall-Bord ma rrizultax illi dawn kienu ragunijiet suffecjenti sabiex l-applikazzjoni ta' l-appellat kellha tigi michuda. Fil-fatt il-Bord ta' l-Appell ikkunsidra wkoll il-*policies* imsemmija mill-Awtorita` innifisha fis-sottomissjonijiet li ghamlet hi

stess u anke dawn xorta wahda ma wasslux sabiex il-Bord ta’ l-Appell jichad l-appell.

Barra minn hekk huwa mportanti hawnhekk li wiehed jirreferi ghall-kaz **“Consiglio D’Amato vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fl-24 ta’ Mejju 2004) fejn il-Qorti ta’ l-Appell laqghet it-talba.

“kemm l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar kif ukoll il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, it-tnejn ghandhom is-setgha, minghajr ma jbiddlu t-temporary provision schemes li jevelwaw kull kaz fuq il-meritu u fuq il-fatti speci propji tieghu. Inoltre, fejn ikun jirrizulta car li hemm cirkostanzi specjali ta’ commitment, kemm l-Awtorita` kif ukoll il-Bord ghandhom is-setgha gurisdizzjonali li johorgu permess ta’ zvilupp li jkun jiddipartixxi, per ezempju mill-maximum height limitation imposti fit-temporary provision schemes”.

Ghaldaqstant, l-Bord ta’ l-Appell fid-*decide* tieghu qal is-segwenti:

“L-Izvilupp li sar fuq is-sit mill-appellant, ghalkemm certament ma kienx awtorizzat, jikkostitwixxi miljorament sostanzjali ta’ l-ambjent rurali li altrimenti kien jithalla’ fi stat ta’ abbandun li jkerrah u jhalli impatt negattiv.”

Kienu fil-fatt ic-cirkustanzi specjali tal-kaz *de quo* illi wasslu l-Bord ta’ l-Appell sabiex jilqa’ l-appell ta’ Ciappara. Li kieku l-appell ma kienx milqugh kien iwassal sabiex il-fond in kwistjoni kien jispicca fi stat li minflok isebbah l-*area* ta’ madwar kien jiddegrada l-ambjent. L-ghan ahhari tal-*policies* li ghandu jimxi maghhom il-Bord ta’ l-Appell fid-decizjonijiet tieghu huma imfasla b’tali mod illi l-ispirtu warajhom huma illi jipprotegu u jsebbhu l-ambjent. Fil-fatt il-Bord ta’ l-Appell mexa bl-istess spirtu meta hass illi jkun ta’ vantagg ikbar ghall-ambjent in kwistjoni jekk l-applikazzjoni ta’ Ciappara tintlaqa’ milli jekk l-applikazzjoni ta’ Ciappara tigi rifjutata. Zgur illi wiehed ma jistax jghid illi dan it-tip ta’ ragunament imur kontra l-*policies* dwar zvilupp u ppjanar.

Ghaldaqstant, l-esponenti, filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi kollha prodotti u jirriseva li jipproduci dawk ix-xhieda ulterjuri lilu permessi skond il-ligi, komprizi l-appellant in subizzjoni, jissottometti bir-rispett illi l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorita` appellanti.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 21 ta' Frar 2005 a fol 19 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Anthony Ciappara vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbal datat 18 ta' Mejju 2004, fejn il-kawza giet differita minhabba ndispozizzjoni ta' din il-Qorti.

Rat il-verbal datat 7 ta' Dicembru 2005 fejn dehret Dr Claire Stafrace Zammit ghall-Awtorita' appellanti u Dr Peter Borg Costanzi ghall-appellat Anthony Ciappara prezenti. Dr Peter Borg Costanzi ghamel referenza ghal decizjoni moghtija minn Qorti diversament presjeduta bir-riferenza 9/04 **"Joseph Muscat vs MEPA"** deciz fit-18 ta' Mejju 2005. Dr Claire Stafrace Zammit talbet li l-appell jibqa' ghall-finali trattazzjoni u l-appell gie differit ghat-8 ta' Frar 2006 ghall-finali trattazzjoni.

Rat il-verbal tat-8 ta' Frar 2006 (fol 25) fejn deher Dr Peter Borg Costanzi ghall-appellat Anthony Ciappara prezenti u Dr Claire Stafrace Zammit ghall-Awtorita' appellanti li trattat il-kaz u obbligat ruhha li fi zmien tletin jum millum tesebixxi kopja tal-*Policies* li skond l-Appell minnha propost qed tghid li ma kienux applikati. Dr Peter Borg Costanzi tratta l-kaz u ghamel riferenza ghas-sentenza (prezentata) **"Joseph Muscat vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ippjanar"** datata 18 ta' Mejju 2005, Appell numru 9/2004 u esebixxa kopja ta' l-istess *seduta stante.* Il-kawza giet differita biex jigu esebiti d-dokumenti mill-Awtorita` u finali trattazzjoni ghall-4 ta' Mejju 2006.

Rat il-verbal tal-4 ta' Mejju 2006 fejn dehret Dr Claire Stafrace Zammit u Ivor Robinich ghall-Awtorita` appellanti

u Dr Peter Borg Costanzi ghall-appellat prezenti. Dr Stafrace Zammit irreferiet ghall-*"Policies Development Control Guidance – Development Outside Built up Areas"*, *Structure Plan Policy RC Explanatory Memorandum, Malta Environment & Planning Authorities Policy and Disign Guidance/Farm Houses and Agricultural Buildings. Paragraph 5.1 Development Control Policy – Swimming Pools Outside Development Zone (2000)".* Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett' ostakolu ghat-28 ta' Gunju 2006.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan l-appell huwa primarjament ibbazat fuq l-allegazzjoni mill-Awtorita' appellanti li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu mar *ultra vires* peress li ma applikax il-*Temporary Provisions Schemes u policies* approvati ghaz-zona fejn jinsab is-sit in kwistjoni u dan immur kontra l-**artikolu 15 (12) u artikolu 33 tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi dwar dan l-appellant isostni li dan ma huwiex punt ta' dritt jew ligi deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, tant li l-istess appellant qed isostni li l-punt ta' *ultra vires* ma tqajjimx lanqas quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u allura ma jistax jitqajjem issa quddiem din il-Qorti u dan skond huwa proprju minhabba dak li hemm provdut fl-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi dwar dan il-punt din il-Qorti tirreferi ghal dak li inghad fis-sentenzi **"Matthew Vella vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 30 ta' Marzu 2006) u ghad-decizjoni **"Gozo Consolidated Building Contractors Limited vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2005) fejn inghad li meta jkun qed jigi allegat li l-istess Awtorita' marret *ultra vires* u dan allura anke fil-kaz fejn qed jigi

allegat li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma mexhiex skond id-disposizzjonijiet ta' **l-artikoli 15 (12) u 33 (1) tal-Kap 356** dan fil-fatt jammonta ghall-punt ta' dritt li huwa appellabbli quddiem din il-Qorti.

Illi barra minn dan hemm diversi sentenzi li trattaw dan il-punt, fosthom ukoll is-sentenza **"Charles Demicoli vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Jannar 2003) fejn gie ritenut li:-

"L-artikolu 15 (2) ta' l-Att I ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp, jipprovdi li:-

"Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell".

"Illi johrog car minn ezami akkurat ta' din id-dispozizzjoni li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord imsemmi hija wahda ristretta ferm. 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 jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi disposizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici enuncjazzjoni 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-opinjoni ta' din il-Qorti ma hemm l-ebda dubju li l-appell interpost mill-appellanti huwa punt ta' dritt u dan ghaliex li l-istess Awtorita' appellanti qed tghid li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma mexhiex mal-ligi li huwa stess tenut li josserva, u allura ma applikax id-dispisozzjonijiet ta' l-**artikoli 15 (12)** u l-**artikolu 33 (1) tal-Kap 356** minnu citati, u fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan jammonta ghall-punt ta' dritt appellabbli quddiem din

Qorti, u hawn il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) fejn inghad ukoll li:-

*"Ovvjament hawn l-appellanti qed jghid car u tond li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar aggixxa ultra vires u hawn il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet **"Salvu Sciberras vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003) u **"Anthony Cuschieri vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App. Nru. 89/00 - deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2001) fejn intqal illi galadarba l-allegazzjoni kienet illi l-Bord agixxa ultra vires, allura din il-Qorti kellha u ghandha l-obbligu li tara jekk l-appell hux ammissibbli u jekk jirrizulta hekk, allura, din il-Qorti tghaddi biex tezamina l-meritu. Intqal ukoll minn l-istess Qorti ta' l-Appell, fl-imsemmija sentenza hawn appena citata illi:-*

"Din il-Qorti jidhrilha li l-kelma "appell" kif uzata fl-artikolu 15 (2) ta' l-imsemmi Att ta' l-1992 ghandha sinifikat bizzejjed wiesgha li jista' jinkludi wkoll investigazzjoni dwar aggravju ta' "ultra vires".

"Illi l-appellant ressaq konstatazzjoni ohra cioe' li, fil-fehma tieghu, din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tiddeciedi dwar l-aggravju ta' l-"ultra vires" billi l-kwistjoni ma tkunx giet trattata u deciza fid-decizjoni appellata. Dan billi din il-Qorti ghandha l-gurisdizzjoni taghha limitata esklussivament ghal appelli li jinvolvu "biss punti ta' ligi decizi mill-Bord. L-appellat accenna ghall-gurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti fejn dejjem gie ritenut li din il-Qorti ma ghandhiex il-kompetenza li tiddeciedi appell fuq punt ta' ligi meta dan il-punt ma jkunx gie trattat u deciz fid-decizjoni appellata".

Illi bhala punt ta' dritt ma hemm l-ebda dubju li fid-decizjonijiet tieghu l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huwa obbligat li josserva d-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 33 (1)** u dan bl-applikazzjoni anke ta' l-**artikolu 15 (12)** fejn l-istess Bord huwa obbligat li josserva l-pjanijiet ta' zvilupp inkluzi l-Iskemi dwar Provvedimenti Temporanji u l-*policies ta' l-*

Ippjanar u dan gie kkonfermat konsistentment minn dawn il-Qrati inkluzi fis-sentenzi **"Godwin Mifsud vs L-Awtorita' ta' l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' April 2005) u **"Henry Schembri vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** u **"Thomas Bason vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Frar 2006)

Illi ovvjament hawn l-Awtorita' appellanti qed tghid car u tond li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar aggixxa *ultra vires,* u hawn il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet **"Salvu Sciberras vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003) u **"Anthony Cuschieri vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App. Nru. 89/00 - deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2001) fejn intqal illi galadarba l-allegazzjoni kienet illi l-Bord agixxa *ultra vires*, allura din il-Qorti kellha u ghandha l-obbligu li tara jekk l-appell hux ammissibbli u jekk jirrizulta hekk, allura, din il-Qorti tghaddi biex tezamina l-meritu. Intqal ukoll minn l-istess Qorti ta' l-Appell, fl-imsemmija sentenza hawn appena citata illi:-

"Din il-Qorti jidhrilha li l-kelma "appell" kif uzata fl-artikolu 15 (2) ta' l-imsemmi Att ta' l-1992 ghandha sinifikat bizzejjed wiesgha li jista' jinkludi wkoll investigazzjoni dwar aggravju ta' "ultra vires".

"Illi l-appellant ressaq konstatazzjoni ohra cioe' li, fil-fehma tieghu, din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tiddeciedi dwar l-aggravju ta' l-"ultra vires" billi l-kwistjoni ma tkunx giet trattata u deciza fid-decizjoni appellata. Dan billi din il-Qorti ghandha l-gurisdizzjoni taghha limitata esklussivament ghal appelli li jinvolvu "biss punti ta' ligi decizi mill-Bord". L-appellat accenna ghall-gurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti fejn dejjem gie ritenut li din il-Qorti ma ghandhiex il-kompetenza li tiddeciedi appell fuq punt ta' ligi meta dan il-punt ma jkunx gie trattat u deciz fid-decizjoni appellata".

"Illi jinghad ukoll, a skans ta' ekwivoci, illi minn qari akkurat tad-decizjoni appellata, il-punt legali imqajjem mill-

Awtorita appellanti ma giex espressament deciz. Izda din il-Qorti jidhrilha li, la l-Bord iddecieda kif iddecieda, bilfors li huwa deherlu li kellu d-dritt li jiddeciedi kif iddecieda – u li cioe' kellu l-gurisdizzjoni necessarja biex jemana d-decizjoni li ta, bil-modalitajiet kollha fiha espressi".

"Konsegwentement, mid-decizjoni stess, jista' jigi inferit jew dedott li l-Bord iddecieda u qata' li kellu l-"vires" necessarju biex jiddeciedi kif iddecieda. Din ma tistax ma titqiesx bhala decizjoni dwar punt legali, li issa qeghdha tigi kontestata f'dan l-appell mill-appellanti".

Illi fil-inghad fis-sentenza **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) fil-kuntest ta' decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz meta l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma jkun direttament irrefera ghall-ebda ligi, izda daqstant iehor ikun car li meta l-istess decizjoni laqghet l-applikazzjoni tal-appellant qed isir allegazzjoni li l-istess Bord innifsu ma segwiex huwa stess il-Ligi u specifikatament l-artikoli ndikati mill-istess Awtorita' appellata u wkoll l-Iskema dwar Provvedimenti Temporanji citata mill-appellanti abbazi ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 33 (1) tal-Kap 356,** mela allura din il-Qorti thoss li dan huwa kaz fejn din il-Qorti ghandha kompetenza ghaliex qed jigi allegat li l-imsemmi Bord ma applikax il-ligi li huwa stess tenut josserva.

Illi fatt l-argument li l-ebda punt ta' ligi ma gie deciz mill-Bord, *stante* li l-lamentela tal-appellanti titratta precizament dwar il-kompetenza tal-istess Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar, u iktar u iktar dwar il-parti dispositiva taghha, u ghalhekk jekk kemm-il darba l-istess Bord ta' L-Appell jkun ta ordnijiet li jkunu *oltre* l-kompetenza tieghu fil-ligi, u precizament kontra l-provvedimenti tal-**Kap 356,** huwa stess ikun iddecieda hazin fuq punt ta' ligi, u ghalhekk anke jekk tali ligi ma tissemmiex *per se* fis-sentenza, xorta jkun hemm il-bazi ta' dan l-appell dwar *"punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu"* skond id-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi fil-fatt fl-istess imsemmija sentenza nghad:-

“Illi fil-fehma tal-Qorti fil-kaz de quo wiehed ma jistax jassumi semplicement li l-Bord ma ddecidiex din il-kwistjoni ghas-semplici raguni li d-disposizzjoni tal-ligi ma tissemmiex espressament. Anzi din il-Qorti jidhrilha li huwa inkoncepibbli li tribunal responsabbli ma jzommx dejjem quddiem ghajnejh u jkun dejjem konxjament gwidat mid-dispozizzjoni tal-ligi li tikkonferixxi fuqu s-setgha gurisdizzjonali necessarja biex huwa jwettaq id-dmirijiet imposti fuqu skond il-ligi li kkrejatu”.

Illi fil-fatt, din il-Qorti kellha diversi okkazzjonijiet precedenti fejn ikkonsidrat appelli maghmula fuq bazi ta’ l-**artikolu 15 (2) ta’ l-Att Nru. 1 ta’ l-1992**, fejn l-aggravju kien precizament li l-Bord kien allegatament mar oltre’ l-ligi f’dik li hija kompetenza bhala ritwalment ammissibbli. Qeghdha ssir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **“Joe Cortis vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”,** deciza fis-27 ta’ Frar, 1996, kif ukoll ghall-kawza fl-ismijiet **“Francis Pace vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”**. Dawn il-kawzi kienu segwiti b’diversi decizjonijiet ohra ta’ din il-Qorti li sostnew l-istess punt ghalkemm din il-Qorti qed tikkonferma l-istess insenjamenti dejjem fuq il-binarju li jistabbilixxi l-kompetenza u l-gurisdizzjoni limitata taghha skond id-disposizzjonijiet tal-imsemmi **artikolku 15 (2)** u mhux, anzi qatt, fuq il-kuncett ta’ stharrig gudizzjarju fuq eghmil amministrattiv. Hawn il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghas-sentenzi **“Dr. George Cassar vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) 26 ta’ Mejju 2003), **“Joseph Cassar vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** (A.C. (N.A.) (JDC) (JF) 28 ta’ Gunju 2002).

Illi mhux hekk biss izda jidher li s-sentenza stess citata mill-appellati minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **“Joseph Muscat vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (PS) – 18 ta’ Mejju 2005) ikkonfermat tali principju meta sostniet:-

“Jibda biex jigi osservat b’riflessjoni ta’ indoli generali illi bhal fil-kaz ta’ diversi tribunali u bordijiet ohra kwazi gudizzjarji, il-ligi tipprovdi lic-cittadin applikant appell fuq

zewg livelli: wiehed lil Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li huwa generali (artikolu 15 (1) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp). A differenza ta' ligijiet ohra specjali – b'ezemplari Kapitolu 69 dwar l-Ordinanza li Tirregola l-Kera, Kapitolu 123 dwar l-Income Tax – fil-kaz ta' appell lil din il-Qorti irid ikun dwar punt ta' ligi deciz mill-Bord (Artikolu 15 (2)) u ghalhekk definit espressament fis-sentenza appellata. Ma huwiex ghalhekk sufficcjenti li l-punt ta' ligi li fuqu jsir l-appell jirrizulta involut jew implicitu fid-decizjoni………..” Izda l-istess decizjoni kompliet li *“L-appell huwa bazat fuq il-motiv li l-Bord agixxa ultra vires. Certament, minn dan il-punto di vista l-allegazzjoni, kif impostata, timporta kwestjoni li tinvolvi punt ta' dritt. Ara a propozitu **“Joe Cortis vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar”,** Appell, 27 ta' Frar 1996 u **“Gino Trapani Galea nomine vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar”,** Appell 29 ta' Ottubru 1999”.*

Illi ghalhekk din il-Qorti jidhrilha li mill-lat sostantiv l-aggravju ta' l-appellanti, inkwantu bbazat fuq l-allegazzjoni li l-Bord agixxa barra mill-kompetenza tieghu w allura kontra d-dispozizzjonijiet tal-ligi, dan l-appell huwa proceduralment ritwali u ammissibbli quddiem din il-Qorti. S'intendi pero', fi stadju ulterjuri jkun irid jigi investigat jekk dan l-aggravju huwiex ben fondat fil-meritu, u cioe' jekk id-decizjoni implicita tal-Bord, li huwa kellu l-kompetenza necessarja, kienetx decizjoni korretta jew zbaljata dejjem fl-ambitu tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi ghal dak li huwa l-mertu tal-appell odjern, kif diga inghad, jidher car mir-rikors ta' l-appell li l-Awtorita' appellanti qeghda tallega li l-Bord ta' l-Appell agixxa *ultra vires* peress illi hu m'ghandux is-setgha li jiddeciedi li jiddipartixxi mill-*Temporary Provisions Schemes* ghaz-zona fejn jinsab is-sit in kwistjoni u wkoll li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar injora ghal kollox il-*policies* kollha applikabbli ghall-kaz in kwistjoni. Hija sostniet li l-applikazzjoni kongunta tal-**artikoli 15 (12) u 33 (1)** jimponu obbligu tassattiv fuq il-Bord – ghax insibu l-kelma *“shall”* – illi japplika tali *Temporary Provisions Schemes* u *policies* ghaz-zona fejn ikun sitwat l-izvilupp propost

b’mod mandatorju, u l-istess Bord ma kellu ebda setgha li jinjora l-istess skemi u *policies.*

Illi sabiex isir tali ezami wiehed necessarjament irid jezamina l-gurisdizzjoni tal-Bord ta’ Appell dwar l-Ippjanar skond l-**artikolu 15 ta’ l-Att I tal-1992 dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp.** *Di fatti* is-**sub-artikolu (1)** ta’ dan l-artikolu jghid illi l-Bord ta’ Appell ikollu gurisdizzjoni li:-

(a) “jisma’ u jiddeciedi appelli maghmula minn min ihossu aggravat hlief ghal terzi persuni interessati b’decizjoni ta’ l-Awtorita` dwar kull haga ta’ kontroll ta’ l-izvilupp, inkluz it-twettieq ta’ dak il-kontroll;

(b) jezercita dawk il-funzjonijiet moghtija lilu skond l-artikolu 27(2) (j) u ta’ l-artikolu 29A(4), ta’ l-artikolu 29B(4), ta’ l-artikolu 29C (4) u (5) u l-artikolu 31(3);

(c) jisma’ u jiddeciedi appelli maghmula skond l-artikolu 39A(3), l-artikolu 40(4), l-artikolu 46(9), l-artikolu 48(4), l-artikolu 55B(3), l-artikolu 58(1) u l-artikolu 61(7);

(d) li jisma’ u jiddeciedi appelli interposti minn terzi persuni interessati minn decizjoni ta’ l-Awtorita` dwar kull haga ta’ kontroll ta’ l-izvilupp, b’dan illi:-

(i) dak l-appell jista’ jsir biss minn terza persuna interessata li tkun ghamlet xi kummenti bil-miktub skond l-artikolu 32(5) meta tigi ppubblikata l-applikazzjoni ghall-eghmil ta’ zvilupp,

(ii) ma ghandu jkun hemm ebda appell minn terza persuna interessata minn decizjonijiet dwar kontroll ta’ zvilupp dwar xi zvilupp li jkun specifikament awtorizzat fi pjan ta’ zvilupp,

(iii) kunsill lokali li fil-lokalita tieghu jkun qed jigi propost li jsir l-izvilupp ghandu dejjem jitqies ghall-fini u ghall-effetti kollha tal-ligi li huwa terza persuna interessata basta li dak il-kunsill ikun ghamel sottomissjonijiet bil-miktub skond l-artikolu 32(5) u li jagixxi fl-interess tal-lokalita,

(iv) terza persuna interessata ghandha tissottometti argumenti gustifikati b'ragunijiet ibbazati fuq konsiderazzjonijiet ta' ppjanar sabiex tiggustifika l-appell taghha".

Illi huwa opportun hawnhekk li ssir referenza ghas-sentenza **"Joe Cortis vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. 27 ta' Frar 1996) fejn il-Qorti qalet:-

Illi l-**artikolu 15 (12) tal-Kap. 356** jipprovdi s-segwenti :-

*"Il-Bord ta' l-Appell, jekk jiddeciedi li jaghti permess ghal zvilupp, jista' jimponi penali, hlas ta' drittijiet u kontribuzzjonijiet u kundizzjonijiet ohra, li l-Awtorita' tista' timponi fil-hrug ta' permess ghal zvilupp; u l-Bord ghandu jizgura li josserva d-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 33 (1) u (2)** meta jirrevedi decizjoni ta' l-Awtorita'."*

Illi l-**artikolu 33 (1) u (2) tal-Kap.356** jipprovdi :-

"33 (1) Biex l-Awtorita' tiddeciedi dwar applikazzjoni li ssirilha –

(a) ghandha tapplika dan li gej :

(i) il-pjanijiet ta' zvilupp, inkluz il-limitazzjonijiet dwar gholi kif murija fl-Iskemi dwar Provvedimenti Temporanji jew fil-pjani lokali, sakemm dik il-limitazzjoni ma tkunx tista' tinbidel billi tigi applikata policy ta' ppjanar li jkollha x'taqsam specifikatament ma' l-gholi massimu ta' bini li jista' jigi permess f'sit, liema policy ghandha tiehu in konsiderazzjoni kemm is-site coverage kif ukoll il-volum tal-bini li jista' jkun permess f'sit,

(ii) il-policies ta' ppjanar:

izda l-pjanijiet sussidjarji u l-policies ta' ppjanar m'ghandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiziti li jirrizultaw minn permess ta' zvilupp validu; u

(b) ghandha tqis –

(i) kull haga ohra ta' sustanza, komprizi konsiderazzjonijiet estetici u sanitarji li l-Awtorita' tista' tikkunsidra relevanti;

(ii) is-sottomissjonijiet li jsiru b'risposta ghall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' zvilupp.

(2) L-Awtorita' jkollha s-setgha li taghti jew li tirrifjuta permess ghall-izvilupp,u fl-gholi ta' dak il-permess l-Awtorita' jkollha jedd timponi kull kondizzjoni li jidhrilha xierqa:

Izda mar-rifjut jew ma' l-impozizzjoni ta' kundizzjonijiet partikolari, l-Awtorita' jew il-Kummissjoni, skond kif ikun il-kaz, ghandhom jaghtu ragunijiet specifici bazijiet fuq pjanijiet ta' zvilupp u policies ta' ppjanar ezistenti ghal dak ir-rifjut jew ghal xi kondizzjonijiet partikolari li jkunu gew imposti."

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jirrizulta li l-appellant kien applika *"to sanction extension to dwelling, including construction of swimming pool, landscaping and alterations"* fil-proprjeta' tieghu 85, Anthony Farmhouse, Gharghur Road, Naxxar. Jirrizulta li l-istess lant kien suggett ghall-*enforcement action* u qed issir riferenza ghar-rapport datat 20 ta' April 2002 fejn jirrizulta li l-istess bini huwa barra z-zona ta' l-izvilupp u li l-applikant ma kienx *full time farmer* u li allura l-istess applikazzjoni kellha tigi kkonsidrata bhala applikazzjoni ghall-estensjoni ta' *farmhouse* li ghaliha japplikaw l-provizzjonijiet ta' l-artikolu *8.2. tal-P.L.P 20 – Development Control Guidance: Outside Built-Up Areas, regarding extensions to existing buildings* u u wara dan sabet li l-istess zvilupp propost imur kontra l-paragrafu 8.1.iii ta' l-istess, kontra l-*policy RCO 4* dwar il-hajt hemm indikat, li l-applikazzjoni ma hijiex u ma kenitx necessarja ghall-agrikoltura u li l-istess applikant lanqas jissodisfa il-kriterji stabbiliti f'paragrafu 11.2 (a) tal-*Structure Plan Explanatory Memorandum* u ghalhekk l-istess *"proposal runs counter to Structure Plan policies AHF 5 and SET 11 and to the Malta*

Environmental & Planning Authority's Policy and Design Guidance – Farmhouses and Agricultural Buildings" apparti li tmur kontra *Structure Plan policy SET 12*, u l-bini ma huwiex wiehed minn dawk li jistghu jew ghandhom jigu permessi f'*"Rural Conservation Areas where they meet the principles and criteria set out in Structure Plan policy RCO 4. The proposal is not essential to, nor does it enhance agricutural, ecological or scenic interests".* Apparti dan saret riferenza li tali zvilupp imur kontra *policy RCO 2,* li l-istess zvilupp jinsab barra l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp ghan-Naxxar u li *"the proposed development would run counter to this scheme and would represent urban development in the country side".* Konsewgentement dan immur ukoll kontra *Structure Plan Policy SET 11* u tali zvilupp ma kienx permessibbli taht paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura u *policy BEN 5.*

Illi fil-fatt kif jidher mid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell stess l-istess applikazzjoni li kienet saret fl-20 ta' Marzu 2002 giet rifjutata fit-3 ta' Frar 2003 proprju minhabba li tali zvilupp estensiv kien imur kontra id-*Development Control Guidance – Developments Outside Built-Up Areas* inkluz l-isemmi paragrafu 8.1.iii, imur kontra *Structure Plan policy RCO 4* dwar il-hajt hemm indikat, imur kontra paragrafu 11.2. (a) ta' l-*Istructure Plan Explanatory Memorandum* u *Structure Plan policies* AHF 5 u SET 11 u *Malta Environment & Planning Authority's Policy and Design Guidance – Farmhouses and Agricultural Buildings, Structure Plan policy SET12, Structure Plan policy RCO 4, RCO 2, tmur kontra l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp ghan-Naxxar u Structure Plan policy SET11* inkluz zvilupp li jista' jsir *"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 policy BEN 5".*

Illi dawn ir-ragunijiet kollha fid-dettal taghom jinsabu indikati minn f'paragrafi 1 sa 8 f'pagna 2 sa 4 tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar hawn suggetta ghal dan l-appell, u fil-fatt anke wara rikonsiderazzjoni l-istess zvilupp gie rifjutat ghall-istess tmien (8) ragunijiet b'decizjoni tat-18 ta' Novembru 2003.

Illi sar appell mill-applikant quddiem l-indikat Bord ta' l-Appell datat 18 ta' Dicembru 2003 u li gie ricevut mill-Bord fit-8 ta' Jannar 2004 fejn saret riferenza ghal diversi applikazzjonijiet ohra fejn skond l-applikant applikazzjonijiet simili gew permessi u fil-fatt saret riferenza ghal 10 permessi f'diversi inhawi ta' Malta u mhux fin-Naxxar u saret ukoll riferenza ghall-artikolu 6 tal-*Policy and Design Guidance for Farmhouses and Agricultural Buildings* u inghad li allura tali zvilupp huwa skond il-*policies.*

Illi l-istess Awtorita' sostniet li tali zvilupp imur kontra l-Pjan ta' Struttura u in partikolari *policy 4.1., SET 11, SET 12, RCO 2* u *RCO 4* u kontra artikolu 8 tal-*Policy & Design Guidance "Development Outside Built-Up Areas (January 1995"* u saret referenza ghal paragrafu 5.1 tad-*Development Control Policy "Swimming Pools Outside Development Zone (January 2000)."*

Illi l-Bord ta' l-Appell jidher li ha d-decizjoni tieghu fuq dak indikat f'pagna 7 u 8 tad-decizjoni tieghu u dan sostna li *"effettivament ma saritx demolizzjoni tal-maggior parti tal-bini originali. Din hija l-oggezzjoni principali tal-Awtorita'. Il-parti originali, li ghalkemm mhux kbira giet ipprezervata u saru estensjonijiet fil-ground floor biss, biex l-floor area tkun sufficjenti ghall-familja b'erba' persuni. (l-applikant u martu ghandhom zewgt itfal). Gie kkonfermat, inoltre' fl-access li ma sar l-ebda zvilupp fil-livell ta' l-ewwel sular, u dik li kienet barriera tal-gebel li ma ghadhiex tintuza, saret gnien, bis-swimming pool u kwantita' varja ta' xtieli, li jabbelixxu l-ambjent b'landscaping adegwat. Il-floor space area ta' 140 metri kwadri hi anqas minn 150 metri kwadri indikat fis-section 8 ta' Policy and Design Guidance u li l-kostruzzjoni ta' swimming pool giet approvata mill-Water Services Corporation. L-izvikupp li sar fuq is-sit mill-appellant, ghalkemm certament ma kienx awtorizzat, jikkostitwixxi miljorament sostanzjali tal-ambjent rurali li altrimenti kien jithalla fi stat ta' abbandun li jkerrah u jhalli impatt negattiv".*

Illi minn dan kollu din il-Qorti thoss li l-istess Bord ta' l-Appell bl-ebda mod ma indirizza l-*policies* applikabbli ghall-kaz in ezami u fil-fatt ma hemm kwazi riferenza ta' xejn ghall-*policies* citati mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u wkoll mill-entitajiet l-ohra ta' l-istess Awtorita' appellanti ndikati fl-istess decizjoni u fir-rikors ta' l-Awtorita' appellanti, anzi jidher li l-istess *policies,* inkluz il-Pjan ta' Struttura, u l-*policies* kollha indikati anke fl-istess sentenza, ironikament qabel il-kliem fl-istess decizjoni *"Ikkonsidra ulterjorment"* gew ghal kollox injorati nkluz l-applikazzjoni ta' l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp ghall-lokalita' tan-Naxxar, inkluz allura li dan l-izvilupp kollu kien qed issir gjo zona barra dik desinjata ghall-zvilupp; ovvjament dan fih innifsu jmur kontra l-ligi u huwa *ultra vires* il-poteri ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u dan ghaliex jidher car li huwa injora ghall kollox l-ligi li tobbligah li jiehu konjizzjoni ta' l-istess abbazi ta' l-**artikolu 15 (12) u artikolu 33 tal-Kap 356.**

Illi mhux biss, izda jidher li lanqas hemm accenn jew tip ta' xi spejgazzjoni ghaliex l-*policies* kollha citati mill-istess organi ta' l-Awtorita' gew f'daqqa wahda skartati u dan certament imur kontra l-principju ta' *cerimus paribus* indikat fid-decizjonijiet ta' din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Michael Gatt vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 19 ta' Novembru 2001) u fis-sentenza **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appelli Nru: 36/01 u 37/01 – 24 ta' Frar 2003) fejn inghad li:-

"Allura biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi epurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjon anke lill-parti telliefa, u mhux tigi dik it-tezi semplicement skartata b'zewg kelmiet. Naturalment il-Qorti tifhem li l-Bord huwa, bhal din il-Qorti, mghobbi b'numru kbir ta' kawzi li wiehed ikun irid jaqtaghhom fi zmien ragonevoli. Pero`, il-process tal-gustizzja huwa fin u delikat, li narament ikollu success meta wiehed jaghzel li jimxi fit-triq il-qasira biex jasal malajr. Min hu mghobbi bir-responsabbilta` tal-gudizzju ma jistax jiehu 'short cut' fejn il-gustizzja ma tkunx

tippermettilu li jaghmel dan. Diversament l-effett kumulattiv jista' jkun li tintilef il-kredibbilta', b'gudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lill-amministrazzjoni tal-gustizzja".

Illi huwa ovvju li dan japplika kemm ghas-sottomissjonijiet maghmula mill-applikant u kif ukoll ghal dawk maghmula mill-Awtorita' stess u dan ghaliex dan il-principju japplika ghaz-zewg partijiet il-proceduri li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghandu quddiemu. Minn dan kollu jidher li fid-decizjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, mhux biss il-Ligi u l-*policies* applikabbli inkluzi l-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp gew injorati fl-istess decizjoni, izda minkejja li l-istess *policies* kollha gew elenkati, dawn bl-ebda mod ma gew trattati mill-istess Bord ta' l-Appell fid-decizjoni tieghu. Ma hemm l-ebda dubju li f'dan il-kuntest dan sar kontra l-provvedimenti ta' l-**artikolu 15 (12) u artikolu 33 tal-Kap 356.** Mhux biss izda jidher car li l-principju ta' *cerimus paribus* ghandu japplika ghall-kull parti fil-procedura quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, inkluz allura l-Awtorita' appellanti nnifisha.

Illi dan huwa iktar serju meta wiehed jara n-numru sostanzjali ta' *policies* citati mill-Awtorita' u ndikati fl-istess decizjoni u li din il-Qorti thoss li minn kif hija formulata l-istess sentenza gew ghal kollox injorati mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu;

Illi dan in-nuqqas huwa iktar gravi meta l-appell quddiem il-Bord mill-applikant sar abbazi ta' permessi li nhargu f'lokalitajiet ohra ta' Malta li ma kellhom x'jaqsmu xejn ma l-istess zona li fiha sehh l-izvilupp mertu ta' dan l-appell u biss fuq artikolu 6 tal-*policy* indikata fl-appell datat 18 ta' Dicembru 2003 u ttimbrat mill-Awtorita' fit-8 ta' Jannar 2004, u ma jidhirx li l-*policies* indikati mill-Awtorita' gew b'xi mod indirizzati la mill-appellant u wisq anqas mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi s-sentenza citata mill-appellant ma ghandha x'taqsam xejn ma' dan kollu u dan fis-sens li l-istess decizjoni citata trattat dwar l-element ta' *commitment* u li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien agixxa sew meta ezamina t-

tezi ta' *commitment* ghall-istess *area* fil-kaz li kellu taht ezami; fil-fatt din il-Qorti thoss li huwa dover ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li jaghmel dan u s-sentenzi ta' din il-Qorti kemm kif presjeduta u kemm ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell kollha jikkonfermaw dan. F'dan il-kaz pero' hadd ma allega li kien sar jew kien hemm xi *commitment* fl-*area* in kwistjoni li kien jikkonsentixxi li wiehed jiddipartixxi mill-Iskema Temporanja ta' Zvilupp ghall-istess Awtorita'. Mhux biss, izda l-punt kardinali huwa proprju li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghandu jikkonsidra is-sottomissjonijiet kollha li jsiru quddiemu, allura kemm ta' l-applikant u kif ukoll ta' l-Awtorita' u dan skond il-principju ta' *cerimus paribus* li din il-Qorti gja eloborat fuqu u f'dan is-sens id-decizjoni citata mill-appellat fl-ismijiet gja indikati ta' **"Joseph Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tikkonferma dawn il-principji hawn ennuncjati, u ghalhekk l-appell maghmul mill-Awtorita' appellanti ghandu jigi milqugh kemm ghaliex permessibbli u kif ukoll ghaliex gustifikat fil-mertu.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta ta' l-appellat Anthony Ciappara datata 2 ta' Dicembru 2004, **tilqa' l-appell ta' l-appellanti l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fir-rikors taghha datat l-1 ta' Novembru 2004** u dan ghar-ragunijiet hawn decizi u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Anthony Ciappara kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tal-15 ta' Ottubru 2004 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-appellat Anthony Ciappara.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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