MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2006

Appell Civili Numru. 5/2004

Ronnie Gauci.

vs.

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

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-appellant Ronnie Gauci datat 28 ta' Settembu 2004 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz ta' decizjoni datata 15 ta' Settembru 2004 tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, wara rikors ta' l-appell quddiem l-istess Bord ipprezentat mir-rikorrenti fit-22 ta' April 2002, in segwitu ghall-rifjut tal-permess ghall-izvilupp mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fit-22 ta' Marzu 2002, l-istess Bord cahad l-appell u kkonferma

r-rifjut tal-permess mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess decizjoni.

Illi l-esponent ihoss ruhu aggravat b'din id-decizjoni u permezz tal-prezenti huwa qieghed jinterponi umili appell ghal quddiem din il-Qorti ta' l-Appell mid-decizjoni ta' rifjut fuq imsemmija.

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

1. Illi l-ewwel raguni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp ghar-rifjut ta' din l-applikazzjoni kienet illi l-izvilupp propost qieghed f'*Rural Conservation Area* u ghalhekk tali zvilupp ma jaderixxix ma' *Structure Plan Policy* RCO2 li tghid is-segwenti *"no form of urban development will he permitted within Rural Conservation Areas”.* Illi bir-rispett kollu f’din ir-raguni ghar-rifjut taghha l-Awtorita' ma kinitx korretta *stante* li hemm eccezzjonijiet ghal tali regola. Tali eccezzjoni tinsab fil-*Farmhouse and Agricultural Buildings Policy and Design Guidance 3, policy* numru 1.4.4. li tghid is-segwenti: *"Applications for conversions of existing residential farmhouses which would form a new unit of accomodation will not have to satisfy the eligibility criteria in paragaph 1.2.1 or to demonstrate that they are essential to the needs of agriculture... ".* Illi ghalhekk il-permess mitlub mill-appellant lill-Awtorita' jissupera r-raguni ghar-rifjut li tat l-Awtorita' peress li l-permess mitlub mill-applikant jinkwadra ruhu ezattament fit-termini tal--paragrafu 1.4.4 fuq imsemmi u dan *stante* li l-permess mitlub huwa wiehed ghal konverzjoni jew estensjoni ta' zvilupp ga ezistenti u kopert minn permess ta’ l-Awtorita'.

2. Illi t-tielet raguni ghar-rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp kienet illi l-izvilupp mhuwiex essenzjali ghall-htigijiet ta’ l-agrikoltura ghaliex l-applikant m'ilux mill-inqas sentejn bidwi *full-time* b'mill-inqas 20 tumoli ta' art agrikola fil-vicinanza tas-sit in kwistjoni. Illi bir-rispett kollu anke din ir-raguni hija wahda nfondata *stante* li l-imsemmija regola 1.4.4 imsemmija f’paragrafu numru 1 ta' din in-nota tghid xorta ohra. L-istess jista' jinghad ghar-raba' raguni tar-rifjut ta’ l-Awortita' u cioe` illi

l-applikant mhux *full-time breeder.* Din ir-raguni hija wkoll wahda infondata *stante* li l-paragrafu 1.4.4 *su* citat jezenta lill-applikant mir-regoli Ii jrid ikun *full time farmer* jew *full time breeder* biex ikun jista' japplika ghall-izvilupp propost.

3. Illi fir-rigward tal-hames u s-sitt raguni li tat il-Kummissjoni din ukoll kienet zbaljata. Il-Kummissjoni qalet Illi l-izvilupp propost imur kontra paragrafu 8.2 (iii) ta' *Policy* PLP 20 *stante* li l-izvilupp huwa ta' qies iktar minn $150m^2$. Illi fil-fatt l-estensjoni ta’ l-izvilupp propost hija ta' $112m^2$. Illi dan jista' jigi konstatat kemm mill-pjanti u kemm mill-ittri tal-Perit Hector Zammit, liema ittri gew notifikati lill-Awtorita` qabel ma nhareg ir-rifjut. Illi ghalhekk tali raguni ghar-rifjut ma tregix fil-konfront ta' dan l-izvilupp peress li l-qies huwa inqas minn $150m^2$.

4. Illi s-seba' raguni ghal tali rijfut kienet illi l-zvilupp imur kontra *Policy* RCO4 li tirrigwarda d-disturb tal-vizwali tal-veduta minn zviluppi. Illi tali raguni hija wkoll wahda fattwalment u guridikament inattendibbli. La fid-DPA *Report* u lanqas fir-*reconsideration* ma ssemma xejn dwar l-impatt li jista' jkollu tali zvilupp. Illi kif jixhdu l-istess pjanti u pjan ta' zvilupp wiehed jista' jirrealizza li l-izvilupp fih element qawwi ta' *landscaping u* materjali wzati li jithalltu sew ma’ l-assiem ta’ l-ambjent. Illi l-izvilupp propost bl-ebda mod m'hu se jtellef il-vizwali panoramika jew jiddisturba l-ambjent tal-madwar. Illi *di piu'* diga` gew pjantati hafna sigar ma’ l-izvilupp *de quo* u l-bini huwa cirkondat b'art agrikola li tinhadem mill-applikant u hutu. Illi aktar minn hekk fl-ahhar seduta gie ppruvat li fuq is-sit ta’ l-izvilupp kien jezisti razzett, li kien ghadu intatt u kienet tghix familja fih. Illi l-izvilupp li hemm illum b'ebda mod ma jeccedi l-*footprint* ta' dak li kien hemm qabel. Illi mir-ritratti esebiti jemergi b'mod car l-entita' u x-xorta ta’ l-izvilupp li kien wiehed ghal kollox simili ghal dak ezistenti, anzi, l-izvilupp mertu ta’ l-appell huwa aktar baxx minn dak li kien jezisti qabel. Illi li kieku baqa' l-bini antik ix-xenarju kien certament ikun delapidat. Ghalhekk fic-cirkostanzi ghandhom jigu applikatti l-effetti ta' *Policy* RCO2.

5. Illi rigward ghar-ragunijiet tar-rifjut numri 8 u 9 u cioe` li tali zvilupp mhux permessibbli barra *built up areas,*

tista' ssir referenza ghall-kontenut ta' paragrafu 1 ta' din in-nota peress li dan mhux zvilupp *ex novo* imma estensjoni ta' bini ezistenti kopert b'permess mahrug mill-Awtorita` u cioe` dak bin-Numru PB 105/90.

6. Illi minghajr pregudizzju ghal dak li ntqal iktar ‘il fuq, l-izvilupp propost jinsab gewwa *hamlet* kompost minn diversi familji ta' bdiewa. Fil-fatt il-*hamlet* ta' dawn ir-residenzi hi maghrufa bhala *Id-Dahar.* Illi l-appellant esebixxa diversi karti ta' l-identita' tal-persuni li jirrisjedu fl-imsemmi *hamlet.* Illi la fir-rifjut originali u lanqas fir-*reconsideration* qatt ma ssemma jew inghata importanza dan il-fatt u dan *cio nonostante* li l-appellant kien gibed l-attenzjoni diversi drabi dwar l-ezistenza ta' dan il-*hamlet.* Illi ghalhekk fir-rifjut taghha l-Awtorita' naqset meta ma kkonsidratx din l-applikazzjoni fl-ambitu ta' *hamlet.* Illi *di piu'* fis-sit mertu ta' din l-applikazzjoni diga` jezistu binjiet ohra, *reservoirs* u *green houses*. Illi wkoll f’dan il- hemm madwar 75 tumulu ta' raba' u kif ukoll razzett tan-naghag.

7. Illi *di piu'* l-Bord ta’ l-Appelli kien skorrett meta qal li dan l-izvilupp jinsab ‘il barra miz-zona ghall-izvilupp gewwa "hamlet" bl-isem "ld-Dahar" limiti tar-Rabat. Dan ma hux minnu u ghandu jemergi car, mill-pjanti u *site plans* li gew esebiti fil-kors tas-smiegh ta’ l-appell, li dan l-izvilupp jigi f’din iz-zona. Jekk dan hu l-kaz, kif fil-fatt jirritjeni l-appellant, allura l-anqas ma hemm il-htiega li l-appellanti jipprova li huwa *"full-time farmer" ai termini* tal-*policy* PLP 20.

8. Illi *di piu'* l-izvilupp li qieghed jigi propost hu minflok iehor li kien jezisti, u l-*"footprint"* hija biss b'mod minimali, jekk xejn, fuq dak li kien hemm qabel. Difatti gew esebiti ritratti f’dan is-sens. Kwindi tali zvilupp huwa accettabbli skond l-istess *policies* ta’ l-Awtorita' kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-esponenti qieghed umilment jinterponi umili appell mid-decizjoni sudetta u kull decizjoni ohra antecedenti ghall-istess u ghar-ragunijiet fuq premessi qieghed bil-qima jitlob illi din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell joghgobha thassar, tannulla u

tirrevoka d-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar sudetta datata 15 ta’ Settembru 2004 u kull decizjoni ohra antecedenti ghall-istess ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi, u dan billi okkorrendo jekk ikun il-kaz, tordna l-hrug tal-permess kif mitlub mill-appellant fl-applikazzjoni tieghu, bl-ispejjes kollha kontra l-Awtorita' appellata.

Rat id-dokument esebit a fol. 6 sa fol. 19 tal-process;

Rat ir-risposta ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 4 ta’ Novembru 2004 a fol 21 tal-process fejn esponiet bir-rispett:

1. Illi preliminarjament jigi sottomess illi dan l-appell mhuwiex qed isir minn punt ta' ligi kif jirrikjedi l-**Artikolu 15 (2)** ta' l-att dwar l-Izvilupp ta' l-Ippjanar li jghid hekk:

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

Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **Emmanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp** (decizjoni tal-31 ta’ Mejju 1996) kif ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Francis Mugliett vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar**, (Qorti ta’ l-Appell – Decizjoni tal-31 ta’ Mejju 1996) fejn gie affermat il-principju li:-

'Skond il-ligi, 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.'

Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord mhijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom **Zaren Camilleri vs Awtorita' ta' l-Ippjanar** (decizjoni tat-28 ta' Frar 1997 – Qorti ta' l-Appell) fejn il-Qorti qalet illi:-

*"Johrog car minn din id-dispozizzjoni (u cioe` l-**Artikolu 15(2) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp)** li l-gurisdizzjoni li nghatat lil din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, tikkoncerna biss u esklussivament, kwistjonijiet dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord. Ghalhekk huwa eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt. U biex appell fuq punt ta' dritt ikun ammissibbli, l-istess punt ta' dritt irid ikun deciz mill-Bord fid-decizjoni. Fi kliem iehor biex ikun hemm lok ghall-appell quddiem din il-Qorti ma jridx ikun hemm fid-decizjoni appellata semplici applikazzjoni ta' ligi ghall-fatti tal-kawza jew semplici enuncjazzjoni ta' xi ligi, izda invece irid ikun hemm kwistjoni ta' ditt li holqot vertenza jew diskussjoni li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni li jkun ta.'*

L-istess insenjament kien ukoll f'sentenza ricenti u *cioe'* **Delicata vs Awtorita' ta' l-Ippjanar** (decizjoni tal-31 ta' Mejju 2002 – Appell numru 165/97 – Qorti ta' l-Appell) fejn din l-Onorabbli Qorti sostniet illi l-appellant kien qed jirribadixxi kwazi testwalment in-nota ta' sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord u jippretendi li din il-Qorti ta' l-Appell tiddeciedi dwar dawn il-punti teknici. F'din id-decizjoni l-Onorabbli Qorti qalet illi:

'Evidentement din il-Qorti m'ghandha l-ebda setgha u gurisdizzjoni li taghmel dan, billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u interpretazzjonijiet ta' policies li ma jirrisolvux ruhhom f' punti ta' dritt. Kif diga' ntqal il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u certament hija m'ghandhiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt li ghalhekk ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti.'

Dan il-punt rega' ghal darb' ohra kien ikkonfermat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Tonio Azzopardi vs Awtorita' ta' l-Ippjanar** (decizjoni tat-28 ta' Ottubru 2002) fejn intqal-

*'Illi fil-fehma tal-Qorti fil-kaz 'in ezami' d-decizjoni tal-Bord kienet proprju f' dan is-sens, cioe' li applika l-policies relevanti ghall-fatti li kellu quddiemu, u ghalhekk dan certament ma jikkostitwixxix u ma jammontax ghal decizjoni fuq punt ta' dritt li minnu jista' jsir appell quddiem din il-Qorti skond id-disposizzjoni tal-**kap 356**. Illi l-fatt li fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar jaghmel referenza ghal xi policies jew regolamenti, dan ma jkun fl-ebda mod ifisser li jkun qieghed jiddetermina xi punt ta' dritt. Wara kollox, il-Bord ta' bilfors irid japplika u jibbaza ruhu fuq il-varji dispozizzjonijiet tal-policies u regolamenti relattivi sabiex jiddetermina l-appelli li jkun qieghed jiddetermina, izda huwa biss fl-eventwalita' li fis-sentenza tieghu l-Bord jaghmel valutazzjoni ossija apprezzament ta' xi punt ta' dritt li din il-Qorti tkun tista' tissindika d-decizjoni tieghu. Fil-kaz in ezami, huwa evidenti li dan ma kienx il-kaz, u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud.'*

2. Illi, fir-rikors ta' l-appell tieghu, l-appellant jissottometti illi l-permess mitlub mill-appellant lill-Awtorita' jissupera r-raguni ghar-rifjut li tat l-Awtorita' peress li l-permess mitlub mill-applikant jinkwadra ruhu ezattament fit-termini tal-para 1.4.4 u dan *stante* li l-permess mitlub huwa wiehed ghall-konverzjoni jew estensjoni ta' zvilupp ga ezistenti u kopert minn permess ta' l-Awtorita'. Barra minn hekk, l-appellant isostni illi l-estensjoni ta' l-izvilupp propost hija ta' 112m kwadri u ghalhekk ir-raguni li tat il-Kummissjoni illi l-izvilupp imur kontra *paragrafu 8.2 (iii) ta' Policy PLP 20 stante* li l-izvilupp huwa ta' qies aktar minn 150m kwadri, kienet zbaljata. L-appellant, fir-rikors tieghu isemmi sensiela ta' fatti, liema fatti tressqu quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u kien wara li dawn il-fatti gew ezaminati li l-Bord wasal ghad-decizjoni finali tieghu. Il-Bord ta' l-Appell wara li kien anke acceda fuq is-sit in kwistjoni, wasal ghad-decizjoni illi s-sit jinsab 'il barra miz-zona ghall-izvilupp u jikkonsisti f'residenza u garaxx u facilitajiet ancillari ghar-residenza fil-pjan terren li gja

nbnew. Waqt l-access, il-Bord ikkonstata illi s-sit kien jikkonsisti f'bini ta' residenza ricenti u li kienet tifforma parti minn *hamlet.* Kien ghal dawn ir-ragunijiet li l-Bord wasal ghall-konkluzjoni li l-eccezzjoni msemmija mill-appellant kemm quddiem il-Bord ta’ l-Appell u anke issa quddiem din l-Onorabbli Qorti, u *cioe' Policy* Numru 3 tal-*Farmhouses and Agricultural Buildings Policy and Design Guidance* 3, ma tapplikax ghall-kaz in ezami. Kif diga' nghad l-intenzjoni tal-ligi f'dan l-istadju mhux li din l-Onorabbli Qorti terga' tevalwa l-provi li tressqu quddiem il-Bord biex tara hija kinitx tasal ghall-istess konkluzjoni li wasal ghaliha l-Bord, izda sempliciment illi tanalizza decizjonijiet dwar punti ta' ligi, u certament li l-evalwazzjoni tal-provi ma tammontax ghal decizjoni dwar punt ta' ligi.

Illi dwar is-sottomissjoni ta’ l-appellant illi l-izvilupp propost bl-ebda mod mhu ser itellef il-vizwali panoramika jew jiddisturba l-ambjent tal-madwar u anke li gew pjantati hafna sigar ma’ l-izvilupp *de quo*, ghandu jinghad illi dan huwa punt tekniku u ta' fatt li certament huwa izjed kompetenti biex jiddeciedi dwaru l-Bord li huwa kompost *inter alia* minn persuni teknici. Ta' min isemmi wkoll illi l-membri tal-bord kellhom anke l-opportunita' li jaraw is-sit direttament f'access li kif jirrizulta mid-decizjoni tal-Bord, inzamm fis-16 ta' Ottubru 2002, u ghaldaqstant setghu janalizzaw il-kuntest lokali.

Illi l-appellant jerga' jipprova jistieden lil din l-Onorabbli Qorti sabiex toltrepassa l-gurisdizzjoni taghha u tevalwa mill-gdid il-provi mressqa quddiem il-Bord. Il-Bord iddecieda illi huwa ma jsib l-ebda gustifikazzjoni skond il-*policies* vigenti u lanqas dawk proposti mid-Direttorat, sabiex l-izvilupp propost jigi permess u jaqbel ghalhekk mal-konkluzjonijiet tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp. Il-Bord qal illi s-sit in kwistjoni jinsab 'il barra miz-zona ghall-izvilupp gewwa *‘hamlet'* bl-isem ‘Id-Dahar' limiti tar-Rabat, Malta u jikkonsisti f’residenza u garaxx u facilitajiet ancillari ghar-residenza fil-pjan terren li gja inbnew. Tali evalwazzjoni ghandha tkun wahda finali u dan ghaliex id-decizjoni tal-Bord ma fiha l-ebda investigazzjoni u decizjoni ta' xi punt ta' dritt. Allura, *in*

vista tal-premess, huwa ferm difficli li wiehed jista' jeskogita mottiv ta' appell minn din id-decizjoni lil din il-Qorti.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti u tirriserva li ggib il-provi kollha permessi mill-Ligi, umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogghobha tichad l-appell interpost mill-appellant Ronnie Gauci u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tal-15 ta' Settembru 2004 fl-ismijiet “Ronnie Gauci kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 21 ta’ Frar 2005 a fol. 26 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet “Ronnie Gauci vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar” deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti hekk presjeduta tas-27 ta’ April 2005 u tat-3 ta’ Novembru 2005 fejn meta ssejjah l-Appell deher Dr.Toni Abela ghall-appellant. Dr. Claire Zammit Stafrace ghas-socjeta` apellata u Juan Buttigieg bhala rapprezentant tas-socjeta appellata. Toni Abela talab li jigi allegat il-*file* PA 3122/96. Dr. Claire Zammit Stafrace irrimettiet ruhha u l-Qorti laqghet it-talba. Dr. Toni Abela talab differiment biex jikkonsulta ruhu ma’ l-stess *file* imsemmi. Il-Qorti laqghet it-talba u l-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghall-14 ta’ Marzu 2006.

Rat in-nota ta’ l-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 21 ta’ Novembru 2005 (fol.31) li biha in ottemperanza mal-verbal tat-3 ta’ Novembru 2005, esebixxa *animo ritrandi* l-*file* PA 3122/96 fil-kawza fl-ismijiet premessi.

Rat il-verbali tas-seduti tal-14 ta’ Marzu 2006; tal-11 ta’ Mejju; u tal-5 ta’ Ottubru 2006 fejn prezenti kien hemm Dr.Claire Stafrace Zammit ghall-Awtorita` appellata u Dr.Toni Abela ghall-appellant. Id-difensuri trattaw il-kaz u

l-Appell gie differit ghas-sentenza ghas-7 ta’ Dicembru 2006 b’dan li Dr. Toni Abela ghandu jaghmel nota ta’ referenzi fi zmien hmistax-il gurnata (15) minn din is-seduta b’kopja lill-kontro-parti li jkollha hmistax-il gurnata (15) biex tipprezenta nota ta’ referenzi.

Rat in-nota tar-rikorrenti datata 16 ta’ Ottubru 2006 bil-*visto* tad-difensur tal-kontroparti.

Rat in-nota ta’ l-Awtorita` appellata tal-20 ta’ Novembru 2006.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi dan il-kaz jittratta dwar applikazzjoni sabiex jigi sanzjonat *“bini ta’ basement konsistenti f’garage, games room, & shower and a dwelling at ground floor level”* (residenza sovrastanti) kif jidher mill-applikazzjoni datata 8 ta’ Mejju 1996 (P.A. 3122/96), liema kostruzzjoni tinsab esebita fil-*file* relattiv ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar bhala Dok. “2G”. Illi din l-applikazzjoni giet rifjutata fl-1 ta’ Dicembru 2000, u wara talba ghall-rikonsiderazzjoni, din ukoll giet rifjutata fit-22 ta’ Marzu 2002. Wara dan sar appell quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datat 22 ta’ April 2002 u l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar f’decizjoni tieghu datata 15 ta’ Settembru 2004 rega’ rrifjuta l-istess permess ghar-ragunijiet indikati fl-istess decizjoni li a skans ta’ ripetezzjoni qed issir riferenza ghaliha.

Illi hawn il-Qorti tirreferi ghall-aggravji ta’ l-appellant u din il-Qorti tirrileva li l-istess aggravji huma simili hafna, jekk mhux identici, ghas-sottomissjonijiet li ghamel l-appellanti quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, u hawn il-Qorti qed tirreferi kemm ghat-talba ta’ l-appell li saret mill-appellanti quddiem l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, li kif gja nghad hija datata 22 ta’ April 2004, kif ukoll ghan-nota ta’ sottomissjonijiet li saret mill-istess

appellanti quddiem l-imsemmi Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 9 ta' Marzu 2004, tali nota ta' osservazzjonijiet iffirmata mill-abbli difensur tal-appellant Dr. Toni Abela.

Illi fil-fatt jigi nnutat li dak li gie sottomess mill-appellanti fl-istess nota gie kollu kemm huwa trattat mill-Bord ta' l-Appell fl-imsemmija sentenza taghha tal-15 ta' Settembru 2004, kif jdher car mill-istess sentenzi, u hawn allura jidhol il-punt jekk dan l-appell huwa permessibbi quddiem din il-Qorti u dan peress li l-istess appell quddiem din il-Qorti jista' jsir biss fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell u dan skond id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi fil-fatt din hija l-ewwel eccezzjoni ta' l-Awtorita' appellanti li ssib il-bazi taghha fuq is**-subartikolu (2) ta' l-artikolu 15 tal-Att tal-1992 Dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp** li jaqra hekk:-

"(2) 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 din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Muscat vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - Appell Numru 7/2001) deciza fis-27 ta' Ottubru, 2003 qalet illi:

*"Din id-disposizzjoni tal-ligi tistabbilixxi l-gurisdizzjoni limitatissima moghtija lil din il-Qorti biex tirrevedi decizjonijiet tal-Bord. … ghall-kompletezza, din il-Qorti sejra tillimita ruhha biex tirriproduci silta mis-sentenza taghha moghtija fil-kawza taghha **"Emanuel Mifsud vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** fil-31 ta' Mejju 1996 fejn gie espressament ritenut li din il-Qorti:-*

"Tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li ma hemmx appell fuq

kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. Ma hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata."

Illi dan huwa konformi ma' dak li nghad fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App. Nru. 31A/96) deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 1997 fejn inghad illi:-

"Jrid jinghad li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif konferita bis-sahha tas-subartikolu (2) tal-artikolu 15 tal-imsemmi Att 1 ta' l-1992, hija wahda limitata hafna. Dan *billi din il-Qorti, meta tisma' appelli mid-decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell, tissindika l-istess decizjonijiet unikament dwar punti ta' ligi li jkunu gew trattati u decizi fl-istess decizjoni".*

Illi din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **"George Micallef vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C (RCP) – 29 ta' April 2004) ikkonfermat ghal draba ohra li:-

*"Din il-Qorti ma ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi dawn il-konkluzjonijiet teknici milhuqa mill-Bord, ghaliex billi dawn jinvolvu apprezzament ta' provi hafna drabi ta' natura teknika, apparti li kwistjonijiet dwar fatt ma humiex appellabbli u allura mhux fil-kompetenza ta' din il-Qorti. Wara kollox, il-Bord gie mwaqqaf proprju biex jirrevedi d-decizjonijiet ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar primarjament fuq dan l-aspett tekniku. Kif rajna diga', l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti hija limitata ghal revizjoni tad-decizjonijiet tal-Bord in kwantu biss fihom ikun hemm xi punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-istess Bord. (Vide **"Jack Galea vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** [Appell Numru 213/99] deciza fid-19 ta' Novembru 2001)"**.***

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Anthony Borg vs l-Awtorita' ta' l-Ippjannar"** deciza fil-24 ta' April 1996, mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, intqal illi:-

"Jista' biss isir appell mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar quddiem din il-Qorti fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord. Mhux biss hu eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt

decizi mill-Bord imma wkoll fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux gew trattati u decizi mill-Bord. U din il-kontestazzjoni ta' ligi u decizjoni dwarha trid tirrizulta fis-sentenza appellata. Hu superfluwu li jigi nnotat illi l-appell hu minn decizjoni ta' Bord ta' Appell – Tribunal b'kompetenza specjali ta' revizjoni ta' decizjonijiet amministrattivi".

Illi similarment, fil-kawza fl-ismijiet **"Francis Mugliett vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza fil-31 ta' Mejju 1996, mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, gie riaffermat il-principju li:-

"Skond il-ligi, 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 fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell numru 31A/96) deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 1997 intqal illi:-

*"irid jinghad li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif konferita bis-sahha tas-**sub-artikolu (2) ta' l-artikolu 15 tal-imsemmi Att 1 ta' l-1992**, hija wahda limitata hafna. Dan billi din il-Qorti, meta tisma' appelli mid-decizjonijiet tal-Bord ta' Appell, tissindika l-istess decizjoni … Illi* dan *billi l-Bord, fid-decizjoni appellata, illimita ruhu ghall-interpretazzjoni tal-Policies fil-Pjan Strutturali u applikahom ghal kaz partikolari. Tali interpretazzjoni tal-Policies fil-Pjan Strutturali u applikahom ghall-kaz partikolari. Tali interpretazzjoni u applikazzjoni jispettaw, skond il-ligi, lill-Bord ta' l-Appell u din il-Qorti, m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindikhom jew tiddisturbahom, sakemm*

ma jkunx jidher car illi d-decizjoni hija manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni”;

Illi dan il-principju, jigifieri li l-applikazzjoni tal-*policies* ghall-kaz in ezami maghmula mill-Bord mhijiex sindakabbli minn din il-Qorti kien ikkonfermat regolarment mill-gurisprudenza ta’ dawn il-Qrati, fosthom fil-kaz fl-ismijiet **“Zaren Camilleri vs Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** deciza fit-28 ta’ Frar 1997 mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fejn l-istess Onorabbli Qorti qalet illi:-

*“Johrog car minn din id-dispozizzjoni, u cioe’ l-**artikolu 15 (2) ta’ l-Att dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp** li l-gurisdizzjoni li nghatat lil din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, tikkoncerna biss u esklussivament, kwistjonijiet dwar punti ta’ ligi decizi mill-Bord. Ghalhekk huwa eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta’ fatt. U biex appell fuq punt ta’ dritt ikun ammissibbli, l-istess punt ta’ dritt irid ikun deciz mill-Bord fid-decizjoni. Fi kliem iehor biex ikun hemm lok ghall-appell quddiem din il-Qorti ma jridx ikun hemm fid-decizjoni appellata semplici enuncjazzjoni ta’ xi ligi, izda invece irid ikun hemm kwistjoni ta’ dritt li holqot vertenza jew diskussjoni li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni li jkun ta”.*

Illi l-istess insenjament kien ikkonfermat fis-sentenza **“Delicata vs Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-31 ta’ Mejju 2002, (Appell numru 165/97) fejn l-istess Onorabbli Qorti sostniet illi l-appellant kien qed jirribadixxi kwazi testwalment in-nota ta’ sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar u jippretendi li din il-Qorti ta’ l-Appell tiddeciedi dwar dawn il-punti teknici. F’din id-decizjoni l-Onorabbli Qorti qalet illi:

“Evidentement din il-Qorti m’ghandha l-ebda setgha u gurisdizzjoni li taghmel dan, billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrgwardaw fatti u interpretazzjonijiet ta’ policies li ma jirrisolvux ruhhom f’punti ta’ dritt. Kif diga’ ntqal il-gurisdizzjoni ta’ din il-Qorti f’dawn l-appelli

statutorji hija limitatissima u certament hija m'ghandhiex is-setgha li tissostiwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt li ghalhekk ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti";

Illi hawn issir referenza ghal dak li inghad fis-sentenza **"Tonio Azzopardi vs Awtorita' ta' l-Ippjanar'** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Ottubru 2002) fejn inghad:-

*"Illi fil-fehma tal-Qorti fil-kaz 'in ezami' d-decizjoni tal-Bord kienet proprju f'dan is-sens, cioe' li applika l-policies relevanti ghall-fatti li kellu quddiemu, u ghalhekk dan certament ma jikkostitwixxix u ma jammontax ghal decizjoni fuq punt ta' dritt li minnu jista' jsir appell quddiem din l-Qorti skond id-disposizzjoni tal-**Kap 356"**.*

"Illi l-fatt li fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell tal-Ippjanar jaghmel referenza ghal xi policies jew regolamenti, dan ma jkun fl-ebda mod ifisser li jkun qieghed jiddetermina xi punt ta' dritt. Wara kollox, il-Bord ta' bilfors irid japplika u jibbaza ruhu fuq il-varji dispozizzjonijiet tal-policies u regolamenti relattivi sabiex jiddetermina l-appelli li jkun qieghed jiddetermina, izda huwa biss fl-eventwalita' li fis-sentenza tieghu l-Bord jaghmel valutazzjoni ossija apprezzament ta' xi punt ta' dritt li din l-Qorti tkun tista' tissindika d-decizjoni tieghu. *Fil-kaz in ezami, huwa evidenti li dan ma kienx il-kaz, u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud".*

Illi din il-Qorti thoss li wara li ezaminat l-aggravji kollha ta' l-appellanti dak huwa ezatt li gara f'dan il-kaz fejn jidher car li l-istess Bord ta' l-Appell applika l-*policies* vigenti ghall-kaz in ezami, inkluz fejn gew applikati l-*Policy & Design Guidance dwar Farmhouses and Agricultural Buildings* u gie kkonstatat li l-kriterji stabbiliti fl-istess *policies* ma kienux japplikaw ghall-kaz in ezami anke peress li l-applikant la kien *full time farmer* u lanqas *full time registered breeder* .

Illi dwar l-aggravju li l-paragrafu 1.2.1 tal-imsemmija *policies* gie applikat hazin peress li l-appellant ikkontenda

li hawn kien japplika l-paragrafu 1.4.4. tal-istess, fejn dawn il-kriterji ma humiex necessarji f'kazijiet ta' *"applications for conversions or extensions of existing residential farmhouses which would form a new unit of accomodation…"* dan ukoll gie trattat mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, (bhal ma ghamlu qabblu l-organi l-ohra ta' l-Awtorita' appellata qabel) u gie kkonstatat li l-kaz in ezami ma kienx jittratta dwar estensjoni jew konversjoni ta' zvilupp gja ezistenti, izda ta' sanzjonar ta' residenza gdida b'*basement* tahtha b'*garage* u ambjenti ohra residenzjali tant li nghad li:-

"Thus any references related to extensions or conversions of existing residential farmhouses, quoted by the appellant are irrelevant since the proposed development is not an extension but the sanctioning of a new dwelling with the underlying basement housing a garage and other residential amenities".

Illi certament li dawn huma konsiderazzjoni ta' fatt, li din il-Qorti thoss li huma fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u certament li f'dan il-kuntest din il-Qorti ma tista' u ma ghandha tghid xejn ghaliex lanqas biss hija fil-kompetenza taghha, meta huwa car li hawn wiehed qed jitratta kaz ta' fatt, evalwazzjoni ta' l-istess u applikazzjoni ta' *policies* li japplikaw ghall-kaz in ezami; *policies* li gew applikati korrettament u certament ma hemm ebda pronunzjament ta' ligi dwar l-istess. Illi f'dan il-kuntest l-ewwel u t-tieni aggravju ta' l-appellat qed jigu michuda.

Illi it-tielet aggravju jirreferi ghall-applikazzjoni tal-*Policy PLP 20* f'paragrafu 8.2. (iii) fejn qed jinghad li din tapplika ghal zvilupp li ma jecceddix il-150 metru kwadru, izda l-istess Bord ikkonstata li dan l-izvilupp kien jeccedi tali dimensjonijiet tant li jinghad li l-istess zvilupp huwa f'zewg livelli u hawn issir riferenza ghal dak li ntqal fl-istess sentenza f'dak li huwa *"site profile"* u fil-kummenti tad-Direttorat u partikolarment dawk f'paragrafi 3.3 ta' l-istess decizjoni, u ghal dak li ntqal espressament mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar f'pagna 14 ta' l-istess sentenza u senjatament li *"jigi nnutat illi r-residenza hija*

oltre 150mk…..”. Dan ukoll huwa punt ta’ fatt u certament li ma jaqax taht il-parametri ta’ l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi l-istess jista’ jinghad dwar ir-raba’ aggravju, fejn l-istess rikorrenti jikkontendi li d-decizjoni tal-Bord li tali zvilupp imur kontra il-*Policy RCO 4 ,* huwa ta’ disturb tal-vizwali u veduta, u dan peress li din hija konsiderazzjoni teknika u fattwali u dan iktar u iktar meta wiehed qed jitkellem fi zvilupp barra miz-zona ta’ zvilupp u *f’rural conservation area.*

Illi dwar il-hames aggravju dan ukoll ghandu jigi michud, kif gew michuda l-ewwel u t-tieni aggravji, u dan peress li gja nghad li l-kaz in ezami ma kienx jittratta dwar estensjoni jew konversjoni ta’ zvilupp gja ezistenti, izda ta’ sanzjonar ta’ residenza gdida b*’basement* tahtha b’*garage* u ambjenti ohra residenzjali, u din l-evalwazzjoni hija punt ta’ fatt.

Illi dwar is-sottomissjoni li dan l-izvilupp kien jaghmel parti minn *hamlet* u fejn qed jinghad li l-istess Bord ta’ l-Appell dan ma kkonsidrahx, dan huwa manifestament zbaljat ghaliex fl-istess decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar jidher li dan ittiehed sew in konsiderazzjoni kif jidher car minn pagna 14 u 15 ta’ l-istess decizjoni u apparti, li dan huwa punt ta’ fatt, l-istess Bord ta’ l-Appell ta r-ragunijiet tieghu specifici ghall-istess tali zvilupp ma kellux jigi permess, mhux l-inqas minhabba l-estensjoni tieghu; dan ma jbiddel xejn lanqas mill-posizzjoni ta’ l-appellant, li hawn ukoll qed jitrattta dwar punt ta’ fatt, iktar u iktar meta huwa car mill-istess decizjoni li l-istess Bord ha konjizzjoni, ikkonsidra u tratta s-sottomissjonijiet ta’ l-appellanti f’dan ir-rigward u wasal ghad-decizjoni tieghu b’sentenza ben motivata u wkoll in rispett tal-principju *“cerimus paribus”.* L-istess jista’ jinghad ghas-seba’ u t-tmien aggravji, li huma kollha lmenti ta’ natura fattwali.

Illi dan huwa bizzejjed sabiex dan l-appell jigi michud ghaliex mhux permessibbli skond il-ligi quddiem din il-Qorti, u f’dan il-kaz dan huwa iktar gravi meta jidher li l-ilmenti fattwali kienu kollha gew sottomessi u trattati mill-

appellanti quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u din il-Qorti certament ma hijiex hawn sabiex terga tezamina l-aggravji ta' l-appellanti fuq punt ta' fatt u dan ghaliex dan jesorbita mill-kompetenza taghha u hawn il-Qorti tirrferi ghal dak li nghad ukoll fis-sentenza **"Vincent George Delicata f'isem Ataciled Enterprises vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. 31 ta' Mejju 2002).

Illi f'dan il-kaz jidher car mill-istess decizjoni li kull ma' ghamel l-istess Bord ta' l-Appell fl-istess decizjoni kien biss li applika l-*policies* vigenti ghall-kaz partikolari quddiemu; fil-fatt jidher li l-istess Bord ha in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet kollha ta' l-istess appellanti u applika l-*policies* ezistenti ghall-istess, u fil-fatt ta r-ragunijiet tieghu ghaliex l-istess zvilupp ma jistax ikun permess, u dan fil-kompetenza esklussiva tieghu. In-nota tar-rikorrenti u r-referenza ghal decizjonijiet hemm indikati tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjannar ma huma xejn hlief l-applikazzjoni *da parte* ta' l-istess Bord ta' l-Appelli tal-*policies* ghall-fatti f'kull kaz, li skond il-ligi huma fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjannar u *in vista* ta' dak hawn deciz huwa kkonfermat.

Illi ghalhekk l-appell tar-rikorrenti qed jigi michud.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar kontenuti fir-risposta taghha tal-4 ta' Novembru 2004, ibbazata fuq id-disposizzjoni ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta** u **tichad l-appell** interpost mill-appellanti Ronnie Gauci fir-rikors ta' l-appell tieghu tat-28 ta' Settembru 2004, u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Ronnie Gauci vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (PAB 137/02/TSC) tal-15 ta' Settembru 2004.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti appellant Ronnie Gauci.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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