MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 7/2006

Philip Micallef

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Philip Micallef datat 27 ta' Gunju 2006 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz ta' l-applikazzjoni tieghu l-appellant kien talab li jigu sanati emendi ghall-pjanti u l-faccata minn kif originarjament approvat bis-sahha ta' permess mahrug mill-PAPB permess numru 4840/86 inkluz l-issanar tal-pixxina u xoghlijiet ohra proposti in konnessjoni ma' "*landscaping*" u dan fid-dar residenzjali tieghu bl-indirizz "Sardinella" Sqaq il-Qenc, Zebbug, Malta;

Illi t-talba ta’ l-appellant kienet giet rifjutata in forza ta’ decizjoni moghtija mill-Kummissjoni dwar Kontroll ta’ Zvilupp (*Development Control Commission*) datata 17 ta’ Mejju 2004;

Illi fil-31 ta’ Mejju 2004, l-appellant kien intavola appell kontra din id-decizjoni quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fejn talab li d-decizjoni tas-17 ta’ Mejju 2004 tigi mhassra u kwindi tintlaqa’ t-talba tieghu ghall-izvilupp kif minnu propost u jinhareg u jigi ordnat il-hrug tal-permess relattiv;

Illi *in forza* ta’ decizjoni moghtija mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 31 ta’ Mejju 2006, l-appell ta’ l-odjern rikorrent kien gie rifjutat u kwindi gie konfermat ir-rifjut tal-permess ghall-izvilupp;

Illi l-appellant hass ruhu aggravat minn din id-decizjoni u kwindi qieghed ghalhekk jinterponi umli appell minnha bis-sahha ta’ l-odjern rikors;

Illi l-aggravvju huwa car u manifest u dan qed jinghad ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:-

1. Il-permess qed jigi rifjutat minhabba allegazzjoni li l-izvilupp propost ma jinkwadrax ruhu taht il-*policies* vigenti ghal dik iz-zona partikulari;

2. Illi tali konsiderazzjoni hija ghal kollox zbaljata peress illi n-natura u estenzjoni ta’ l-izvilupp kif propost tant huma *de minimis* li jistghu jitqiesu bhala accettabbli skond l-istess *policies* li johorgu mill-Att numru I tas-sena 1992;

3. Illi fil-fatt fir-rigward ghal rifjut l-Awtorita` appellata u kif ukoll l-istess Bord ta’ l-Appell fid-decizjoni taghhom jaghmlu referenza ghal u jaghmlu taghhom certa *policies* li ma humiex applikabbli ghall-kaz in ezami *stante* li t-talba odjerna ma hiex wahda ta’ zvilupp mill-gdid ta’ binja izda semplicement talba ghal sanar ta’ partijiet mill-binja li

marru ftit ‘il hinn minn dak kif approvat fil-permess mahrug favur l-appellant;

4. Jinghad *in oltre* li l-Awtorita` appellata gia ghandha titqies bhala kommessa li tapprova tali tip ta’ zvilupp fid-dawl ta’ permessi ohra kawzi identici li hija stess apporavat fuq siti fl-istess inhawi a bazi ta’ l-istess *policies* taghha;

5. Illi jinghad ukoll li l-appellant qed jitlob modifiki ossia sanar ta’ partijiet minn zvilupp provenjenti minn permess iehor li kien gie lilu approvat qabel ma dahlet fid-sehh l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar. Illi ghalhekk wiehed jista’ jargumenta wkoll li tali tibdiliet zghar ghandhom jigu evalwati wkoll fid-dawl ta’ jekk kienux accettabbli *o meno* tali tip ta’ zvilupp sekondarju skond il-*policies* vigenti fiz-zmien meta nhareg il-permess originali u meta ttellghet il-binja in kwistjoni. Difatti ghandu jirrizulta li l-Awtorita` li pprecediet lill-Awtorita` appellata, kienet ikkunsidrat iz-zona in kwistjoni bhala “*built up area*” meta approvat il-permess fuq is-sit ta’ l-appellant skond minuta datata 6 ta’ Frar 1987;

6. Illi jinghad *inoltre* li l-Bord ta’ l-Appell kien zbaljat legalment meta kkunsidrat b’mod kategoriku u assolut li l-Izvilupp ta’ pixxina u *hard landscaping* ma humiex accettabbli permezz tal-*policies* vigenti.

7. Illi *a skans* ta’ repetizzjoni l-appellant jaghmel referenza ghan-nota ta’ osservazzjonijiet li kienu gew prezentati mill-avukat sottoffirmat liema konsiderazzjonijiet ftit li xejn jidher li gew trattati u valutati sewwa mill-Bord ta’ l-Appell fid-decizjoni tieghu fuq citata.

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt li jaghmel referenza ghal provi u sottomissjonijiet gia maghmula u b’riserva li jressaq ohrajn ulterjorment skond il-ligi, jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi u ghal ohrajn li talvolta jistghu jissemmew fil-mori ta’ dan l-Appell, tilqa’ u takkolji l-odjern appell, konsegwentement thassar u tirrevoka ghal kollox id-decizjoni moghtija mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 31 ta’ Mejju 2006 u

kwindi tordna l-hrug tal-permess ghall-zvilupp relattiv kif mitlub mill-istess appellant.

Bl-isepjjez taz-zewg istanzi kontra l-istess Awtorita` appellata.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 5 sa 8 tal-process;

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 7 ta' Lulju 2006 a fol. 9 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Philip Micallef vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta ta' l-Awtorita` appellata datata l-1 ta' Awissu 2006 a fol. 11 tal-process fejn espona bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament jigi sottomess illi apparti li 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'sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti fosthom fis-sentenza **Emmanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-kontroll ta' l-izvilupp** (decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996), fejn gie spjegat illi:

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

F'dan il-kuntest issir wkoll referenza ghal numru ta' decizjonijiet moghtija recentement fuq id-distinzjoni bejn punt ta' fatt u punt ta' dritt u senjatament:

i) Frans Cuschieri vs DCC (10/02 RCP)
ii) Santino Gauci vs DCC (32/01 RCP)
iii) Salvu Sciberras cs PA (26/01 RCP)

Ilkoll decizi minn din l-Onorabbli Qorti fl-24 ta’ Marzu 2003.

2. Illi dan qed jinghad ghaliex l-aggravju ta’ l-appellant huwa fuq punt li diga` kienet stabbilietu din l-Onorabbli Qorti li ma jikkostitwux punti ta’ ligi decizi mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.

3. Illi l-aggravju principali ta’ l-appellant jirrigwardja diversi fatturi fosthom illi l-izvilupp m’huwiex kbir hafna, li l-izvilupp m’huwiex binja mill-gdid, u l-fattur tal-“*commitment*”. Illi bir-rispett kollu, l-ebda wahda minn dawn l-aggravji ma huma punti ta’ ligi u ser jinghad ghaliex.

4. Illi l-kwistjoni li l-izvilupp, li wara kollox jikkonsisti zvilupp li sar illegalment, huwa zghir hafna, hija kwistjoni ta’ fatti u ta’ applikazzjoni tal-*policy Minor Extensions to Buildings in Rural Areas* (hawn annessa) u li l-Bord qal ghaliex din il-*policy* m’ghandhiex tapplika. Kulma qal l-appellant kontriha mhux li ghandha per ezempju tapplika *policy* ohra izda li l-izvilupp huwa zghir hafna. Qed tigi annessa wkoll il-*policy* tal-*Swimming Pools.*

5. A rigward il-kwistjoni li dan *si tratta* ta’ estensjoni u mhux ta’ zvilupp mill-gdid, din hija rrilevanti ghall-kaz ghaliex il-Bord u d-Direttorat fl-ewwel lok, iridu jaraw l-izvilupp *vis-à-vis* il-*policies* vigenti meta l-applikant issottometta l-applikazzjoni tieghu.

6. Illi fuq il-kwistjoni tal-*“commitment”,* il-Bord acceda fuq il-post biex jara s-siti l-ohra u l-izvilupp mertu ta’ l-appell *de quo*, u ta’ l-opinjonijiet tieghu fuqhom. Ghaldaqstant, il-Bord ma marx *ultra vires* il-poteri tieghu ghaliex huwa applika l-*policies* vigenti kif suppost ghamel.

Illi bir-rispett kollu, fl-umli opinjoni ta' l-Awtorita` esponenti l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar m'ghandux is-setgha li jiddeciedi li jiddipartixxi mill-provedimenti 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 jidditermina 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, jinkludu *structure plan, subject plans, local plans, action plans and development briefs*.

Illi *a tenur* tal-provediment ta' l-**artikolu 22 (3)** tal-Ligi, it-*Temporary Provision Schemes* approvati taht il-*Building Permits* (*Temporary Provisions*) *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-provedimenti tal-Pjan ta' Struttura u tat-*Temporary Provision Schemes* ghaz-zona fejn ikun sitwat l-izvilupp propost b'mod mandatorju. Ghaldaqstant, il-Bord kien korrett meta ta r-ragunijiet tieghu ghaliex gustament il-

policies ghandhom jipprevalu fuq il-kwistjoni ta' "*commitment*".

7. Illi ghalhekk, l-aggravju ta' l-appellant ma jsibx bazi legali u huwa nfondat billi mhux qed isir fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord u allura dawk id-decizjonijiet li l-appellant ikkwota fl-appell tieghu ma japplikawx ghall-kaz odjern.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell datata 31 ta' Mejju 2006 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mil-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant Philip Micallef, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-31 ta' Mejju 2006, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat id-dokumenti annessi mar-risposta.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma fit-18 ta' Jannar 2007 u fl-20 ta' Marzu 2007 fejn meta ssejjah l-Appell dehret Dr. Claire Stafrace Zammit u Ivor Robinich ghall-Awtorita` Appellata, u Dr. Raphael Fenech Adami ghall-Appellanti prezenti. Id-difensuri prezenti trattaw il-kaz u l-appell gie differit ghas-sentenza ghas-26 ta' April 2007; u l-ordni ta' din il-Qorti fejn il-kawza thalliet ghall-istess skop ghat-3 ta' Mejju 2007.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi jirrizulta li dan huwa appell minn decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 31 ta' Mejju 2006 u dan wara li l-istess appellant kien applika sabiex jissanzjona tibdiliet li saru fil-kostruzzjoni tal-fond "Sardinella", Sqaq il-Qenc, Zebbug Malta, liema fond kien inbena wara li nhareg il-permess Numru PA 4840/86, u liema tibdiliet jinkludu l-kostruzzjoni ta' pixxina u *hard paving*, il-

kostruzzjoni ta' hajt tal-konfini ta' sitt filati u *fencing* fuqu, xatba tal-wisgha ta' 4.2 metri,u l-gholi ta' livell ta' *basement* kif ukoll iz-zieda fil-kobor kemm tal-*basement* level kif ukoll tal-*ground floor level.*

Illi fl-appell odjern l-appellanti qed isostni li l-appell tieghu quddiem il-Bord gie michud peress li nghad li l-izvilupp propost ma jinkwadrax ruhu taht il-*policies* vigenti, u dan skond l-appellant huwa zbaljat ghaliex fil-fatt tali zvilupp huwa permessibbli taht il-*policies* li johorgu taht l-Att I tal-1992, u dan peress li huwa sostna li l-*policies* li gew indikati mill-Bord ta' l-Appell ma japplikawx ghall-kaz in ezami peress li din ma hijiex qed titratta dwar zvilupp gdid, izda ghal sanar ta' zvilupp ta' binja li kellha l-permessi necessarji tal-bini; il-*policies* li kellhom jigu applikati kienu dawk ta' sit ta zvilipp kommess ghall-bini u dan minhabba li gew approvati permessi ta' bini fl-istess inhawi; dan apparti li sostna li s-sanzjonar li qed jintalab huwa wiehed li jista' jigi kkunsidrat bhala ta' natura zghira, u wkoll kien zbaljat meta ma kkonsidrax l-izvilupp ta' pixxina u *hard landscaping* bhala mhux accettabbli ghall-*policies* vigenti.

Illi min-naha l-ohra l-ewwel eccezzjoni ta' l-Awtorita' appellata hija fis-sens li l-appell li sar, ma sarx fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u dan skond kif indikat fl-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi ghalhekk l-ewwel punt li din l-Qorti ghandha tiddetermina huwa jekk dan l-appell huwiex ammissibbli *o meno* peress li skond is-**sub-artikolu (2) ta' l-artikolu 15 ta' l-Att I ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp**:

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

Illi din il-Qorti, kif diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet **"Jack Galea vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (Appell Numru 213/99) deciza fid-19 ta' Novembru, 2001 qalet illi:-

“Din id-dispozizzjoni 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 anqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata."

Illi 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 intqal illi:-

*“irid jinghad li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif konferita bis-sahha tas-**subartikolu (2) ta’ l-artikolu 15 ta’ l-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 decizjonijiet unikament dwar punti ta' ligi li jkunu gew trattati u decizi fl-istess decizjoni”.*

Illi *inoltre* fil-kawza fl-ismijiet **“Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** *supra* citata, inghad:-

“Illi dan billi il-Bord, fid-decizjoni appellata, illimita ruhu ghall-interpretazzjoni tal-Policies fil-Pjan Strutturali u applikahom ghall-kaz partikolari. Tali nterpretazzjoni u applikazzjoni jispettaw, skond il-ligi, lill-Bord ta' l-Appell u din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindikahom jew tiddisturbahom, sakemm ma jkunx jidher car illi d-decizjoni hija manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni”.

Illi din il-Qorti sostniet fis-sentenza **"Alexander Busuttil vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C (RCP) - 11 ta' Novembru, 2002 - App 14/01/RCP):-

"Li decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar jistghu jigu mpunjati quddiem il-Qrati Ordinarji, fil-kazijiet kongruwi, per ezempju, fl-ipotezi li l-Bord wettaq xi ingustizzja manifesta billi jkun naqas li josserva xi principju tal-gustizzja naturali. Kwistjonijiet bhal dawn, pero', ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti skond l-imsemmija dispozizzjoni."

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Tony Zahra vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell Nru. 54A/97) deciza fis-6 ta' Mejju 1998 intqal illi:-

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

Illi konsegwentement mal-premess din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) sostniet li hija *"qeghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex kif inghad aktar 'il fuq il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, f'appelli bhal dawn cjoe' taht l-Att Numru I ta' l-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrevedi w tirrimedja ghal kwalunkwe mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn decizjoni tal-Bord. Invece, din il-Qorti tista', u ghandha tintervjeni biss fil-kazijiet li jolqtu direttament xi punt ta' ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord. Evidentement l-aggravju li l-Bord naqas li jaghti d-debita konsiderazzjoni lil xi fatturi rilevanti jew anke li l-Bord ha in konsiderazzjoni xi fatti rrilevanti, ma jikkostitwixxux punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk ma jaghtux lok t' appell lil din il-Qorti taht il-ligi msemmija. Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu fid-diskrezzjoni tal-Bord,*

liema diskrezzjoni ma hijiex sindakabbli minn din il-Qorti f'appelli bhal dawn".

Illi dan necessarjament jimplika li l-uzu w it-twettieq ta' din id-diskrezzjoni da parti tal-Bord hija ferm aktar oneruza milli kieku l-ligi pprovdiet ghall-possibilita` ta' sindakabilita` fuq din il-materja. U billi huwa principju fondamentali tal-amministrazzjoni retta tal-gustizzja, li din mhux biss trid issir, izda trid tidher manifestament li qeghda ssir, isegwi li l-Bord ghandu jkun ferm geluz li jikkonsidra sewwa s-sottomissjonijiet kollha li jsirulu mill-partijiet u li jimmotiva sewwa d-decizjonijiet li jaghti anke fuq l-aspetti fattwali tal-kaz".

Illi kif intqal minn din l-istess Qorti:-

*"Jixraq li fl-ewwel lok tigi trattata u deciza l-eccezzjoni preliminari sottomessa mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar u cjoe' li l-appell odjern kien wiehed null peress li wiehed jista' jappella minn decizjoni tal-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar biss fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord. L-Awtorita` ghamlet referenza ghal sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 1996 fil-kawza fl-ismijiet **"Emmanuel Mifsud versus L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** fejn gie espressament ritenut li l-Qorti ta' l-Appell:-*

"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 sa kemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata.

Din il-Qorti kellha okkazzjoni li tidhol u tinvestiga din l-eccezzjoni f'numru kbir hafna ta' kawzi ricentement u ghalhekk, filwaqt li ssir espressa referenza ghal din il-gurisprudenza ricenti ta' din il-Qorti, ma jidhirliex li ghandha tahli aktar hin biex tenfasizza l-gurisdizzjoni limitata li din il-Qorti ghandha f'appelli statutorji bhal dawn minn decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar".

Illi dan gie kkonfermat f'diversi sentenzi ta' din il-Qorti kif attwalment presjeduta nkluzi **"Manwel Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002); **"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002 - Appell Numru 8/2001); u **"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) – Appell Numru 9/2001 fost l-ohrajn.

Illi applikati l-fattispecie ghall-kaz in ezami din il-Qorti thoss li fil-verita' dak li l-appellant qed jaghmel huwa li jikkontesta l-applikazzjonijiet ta' *policies* vigenti ghall-kaz in ezami, l-ezercizzju ta' liema huma fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, peress li dawn ma jittrattawx dwar punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. Certament li taht dan l-aspett jaqghu kwazi l-aggravji kollha ta' l-istess appell propost mill-istess appellanti odjern, aggravji li verament kienu l-mertu ta' l-appell maghmul mill-appellant fl-appell tieghu datat 27 ta' Mejju 2004, u l-appell odjern fil-fatt huwa bazikament dak ibbazat fuq l-istess u supplementat mill-osservazzjonijiet li saru mill-istess appellant quddiem l-imsemmi Bord ta' l-Appell dwar l-Ippanar fis-sottomissjonijiet tieghu datati l-1 ta' Dicembru 2005, sottomissjonijiet li fil-verita' jiffurmaw il-bazi ta' dan l-appell, tant li l-appellant irrefera ghall-istess fl-istess appell odjern tieghu, u f'dan is-sens din il-Qorti thoss li l-appell odjern fil-maggoranza ta' l-aggravji tieghu huwa inamissibbli skond id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kapitolu 356 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi fil-verita' l-istess appellant ma jindikax liema ligi kellha tkun applikabbli u fejn huwa dan l-allegat applikazzjoni hazina ta' ligi min-naha ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. Dan certament li huwa fatali ghall-ammissjoni ta' appell quddiem din il-Qorti u din il-Qorti thoss, li wara li rat l-istess rikors ta' l-appell u d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell, li dan l-appell odjern in kwantu jirreferi ghall-aggravji numri 4, 5, u 6 ta' l-istess ghandhom jigu michuda ghaliex ma jinkwadrawx ruhhom bhala appell permessibbli taht id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi din il-Qorti thoss li ghandha titratta bhala punt ta' dritt permessibbli bhala appell fuq punt ta' dritt dak indikat fil-paragrafi numru 1 sa 3 ta' l-istess appell, u dan peress li hemm l-istess appellanti qed isotni li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar applika l-ligi hazin, u dan peress li l-*policies* li kellhom li kellhom jigu applikati kienu dawk ezistenti meta sar il-bini ta' l-istess zvilupp u mhux dawk ezistenti fil-mument tad-decizjoni.

Illi din il-Qorti thoss li bla ebda dubju dak sottomess mill-appellanti huwa legalment zbaljat u dan peress li fil-verita' l-ligi li giet applikata mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar giet applikata korrettament peress li l-*policies* applikabbli ghall-kaz in ezami huma dawk vigenti fil-mument meta tigi kkonsidrata l-applikazzjoni, u hawn issir riferenza ghal dak li gie ritenut fis-sentenza **"Gordon Mizzi vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. – 27 ta' April 2006). Hawn il-Qorti fil-fatt tikkonferma dak li gie deciz fil-kaz fl-ismijiet **"Charles Demicoli vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Jannar 2003) u wkoll fis-sentenzi **"Emanuel Vella vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 17 ta' Frar 2003); **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003) u **"Gozo Consolidated Building Contractors Limited vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvlupp"** (A.I.C. (RCP) 26 ta' Mejju 2004) u **"Michael Axisa vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** A.I.C. (RCP) 24 ta' Gunju 2004).

Illi ghalhekk dak li jinghad mill-appellanti huwa legalment zbaljat u dan peress li l-applikazzjoni odjerna sabiex jigi sanat l-izvilupp maghmul mill-appellanti li ma huwiex konformi mal-permess mahrug lilu kellhom jigu decizi, kif fil-fatt gew decizi skond il-*policies* ezistenti fil-mument tad-decizjoni u jidher car li minn dan il-lat id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar hija korretta u b'hekk l-ewwel zewgt aggravji qed jigu michuda *stante* li nfondati legalment.

Illi dwar it-tielet aggravju dan ma ghandu l-ebda valur legali ghaliex ma hemm differenza ta' xejn fl-applikazzjoni ta' ligi bejn applikazzjoni sabiex tissana zvilupp u

applikazzjoni ghall-zvilupp gdid u dan peress li l-ligi u l-*policies* applikabbli huma dawk ezistenti fil-mument tad-decizjoni.

Illi dwar ir-raba' aggravju u cjoe' jekk is-sit in ezami huwiex komess jew le, kif inghad iktar 'il fuq dan huwa punt ta' fatt li huwa fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord, la darba l-istess Bord fil-fatt ikkonsidra l-punti sollevati mill-appellant ta' *"committement"* u b'hekk il-Bord ta' l-Appell fid-decizjoni appellata osserva il-principju ta' *"cerimus paribus"* rikonoxxut fid-decizjonijiet nostrali nkluzi dawk fl-ismijiet **"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp"** (A.C. – 9 ta' Frar 2001) u fis-sentenza **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. 24 ta' Marzu 2003) u inkluz dak li sostniet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** tad-19 ta' Novembru 2001 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 eppurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjoni anke lill-parti telliefa…."

Illi dan kollu gie segwiet f'diversi sentenzi nkluzi **"Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 12 ta' Jannar 2004); **"Santinu Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) - 24 ta' Marzu 2003); **"Jimmy Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 24 ta' Marzu 2003); **"Ignatius Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Mejju 2004); u dik citata mill-appellant ta' **"Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2003) u din il-Qorti thoss li l-Bord osserva dawn il-principji tant li mar fuq il-post u kkonsidra l-bini li kien hemm fl-istess inhawi u l-permessi li kienu jezistu fil-kuntest ta' l-istess sit. Mill-bqija il-punti ta' fatt huma fil-konsiderazzjoni esklussiva ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

Ill dwar il-hames u s-sitt aggravji dawn gja gew michuda ghaliex ma humiex permessibbli taht id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** peress li l-applikazzjonijiet ta' *policies* ghall-kaz taht ezami huma fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord, u dan jikkoncerna wkoll l-applikazzjoni tal-*Policy PLP 20, il-policy 8.2 tal-Policy and Design Guidance* u *Circular PA1/00 - Development Control Policy -Swimming Pools Outside Development Zone;* jidher li l-mod kif applikati l-istess ghall-kaz in ezami ma huwiex fil-kompetenza ta' din il-Qorti.

Illi dak indikat bhala l-paragrafu numru 7 gie estensivament trattat fl-istess decizjoni u ghalhekk dan ukoll qed jigi michud.

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

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' r-risposta ta' l-appell ta' l-Awtorita' appellata datata l-1 ta' Awissu 2006 biss inkwantu l-istess hija kompatibbli ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mir-rikorrenti Philip Micallef permezz tar-rikors tieghu ta' l-appell datat 27 ta' Gunju 2006,** *stante* li l-istess appell huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet indikati f'din id-decizjoni, b'dan ghalhekk li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Philip Micallef vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tal-31 ta' Mejju 2006 qed tigi kkonfermata.

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellant Philip Micallef.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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