MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 4/2006

Alfred Cini.

vs.

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-Appell ta' Alfred Cini (karta ta' l-identita` 51252G) datat 30 ta' Marzu 2006 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

Illi l-Awtorita` appellata harget Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq numru 477/02 kontra l-esponent fil-15 ta' Gunju 2002 ghar-rigward tas-sit fil-bajja tar-Ramla l-Hamra, limiti tax-Xaghra, Ghawdex, liema avviz jghid "ghandek zvilupp fi proprjeta` skedata minghajr permess li jikkonsisti f'attivita` ta' kiri ta' *watersports*, tqeghid ta' *jet skis* fil-bahar u tqeghid ta' bagi fil-bahar";

Illi l-esponent issottometta appell fil-Bord ta’ l-Appell tal-Ippjanar fejn talab ir-revoka ta’ l-Avviz biex Tieqaf u ta’ Twettieq, u dan in kwantu ma jirrizultawx l-elementi necessarji sabiex ikun hemm zvilupp;

Illi l-awtorita` appellata fir-risposta taghha resqet zewg eccezzjonijiet. L-ewwel eccezzjoni dwar in-nullita` ta’ l-appell giet irtirata mill-istess awtorita` appellata. Fit-tieni eccezzjoni, l-awtorita` appellata eccepiet illi l-avviz hareg korrettament in kwantu allegat li l-izvilupp kien jikkonsisti fi bdil fl-uzu li hu wkoll zvilupp u l-istess permess tal-*Malta Maritime Authority* tispecifika li l-istess ma jeskludix kull permess iehor rikjest minn awtoritajiet jew dipartimenti ohra. Il-permess li kien hemm bzonn permess ta’ uzu ghal post fejn qed isir kiri ta’ l-istess *jet-skis* u dan iktar u iktar *stante* li s-sit minn fejn din l-attivita` (bidla fl-uzu) qed issir hu sit illum skedat;

Illi permezz ta’ decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell ta’ l-Ippjanar moghtija fil-15 ta’ Marzu 2006 fl-ismijiet premessi, l-appell ta’ l-esponent gie milqugh limitatament fis-sens illi in kwantu l-avviz jirreferi ghal attivita ta’ kiri ta’ *watersports*, dan ghandu jikkolpixxi biss il-kiri ta’ *jet-skis* u dan in kwantu ‘l-Awtorita` ammettiet illi kienet istitwiet il-proceduri ta’ twettieq limitatament ghal dak li jirrigwarda l-kiri ta’ *jet-skis* u mhux ghall-attivita` ta’ kiri ta’ l-opri ohrajn’, filwaqt illi in kwantu jirreferi ghat-tqeghid ta’ *jet-skis* u bagi fil-bahar, l-avviz gie konfermat *in toto*;

Illi l-esponent hassu aggravat minn din id-decizjoni datata 15 ta’ Marzu 2006 u minnha qed jinterponi umilment appell lil din l-Onorabbli Qorti limitatament fir-rigward ta’ dik il-parti tad-decizjoni li kkonfermat l-avviz u cahdet l-appell;

Illi l-aggravji ta’ l-esponent huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:-

(i) Illi fl-ewwel lok, il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar iddecieda punt ta’ ligi mhux korrettament meta kkonkluda illi “attivita` ta’ kiri ta’ *jet-skis* u t-tqeghid ta’ *jet-skis* u bagi

fil-bahar” huwa zvilupp. In sostenn tad-decizjoni, il-Bord ta’ l-Appell jikkwota zewg decizjonijiet tal-Bord ta’ l-Appell, diversament presjedut. L-esponent jirrileva li l-mertu ta’ dawn iz-zewg decizjonijiet kien ferm differenti minn ‘attivita` ta’ kiri ta’ *jet-skis*’ li fil-kaz odjern kienet tikkonsisti fi tqeghid ta’ zewg *jet-skis* u bagi fil-bahar u fiz-zamma ta’ umbrella u siggu fuq ir-ramel;

(ii) Illi l-kuncett ta’ zvilupp, li huwa ben definit fl-Atti dwar l-Ippjanar u l-Izvilupp f’**artikolu 30 (2),** jista’ jikkonsisti jew fl-ghemil ta’ xoghol fuq l-art jew fil-bahar, jew fil-bdil sostanzjali fl-uzu ta’ l-art jew bini. Ghalkemm il-kuncett ta’ zvilupp huwa definit f’termini wiesgha, dan m’ghandux ifisser li kull ghemil jew bdil fl-uzu jikkostitwixxi zvilupp.

(iii) Illi fl-umli fehma ta’ l-esponent ‘attivita` ta’ kiri ta’ *jet-skis* u t-tqeghid ta’ zewg *jet-skis* u bagi fil-bahar’ ma tistax tinkwadra ruhha fit-termini ta’ l-**artikolu 30 (2) tal-Kap 356** tal-Ligijiet ta’ Malta;

(iv) Illi fid-decizjoni tieghu, l-Onorabbli Bord ma specifikax taht liema miz-zewg tipi ta’ zvilupp kien qed jasal ghal konkluzjoni li “l-attivita` ta’ kiri ta’ *watersports* u tqieghid ta’ *jet-skis* u bagi fil-bahar” kien qed jikkostitwixxi zvilupp. Dak li tghid is-sentenza hi li “l-Bord jasal ghal konkluzjoni illi dan kien jikkostitwixxi ‘zvilupp’ skond il-ligi” alkwantu mhuwiex ta’ natura permanenti fis-sens strett tal-kelma”.

(v) Illi l-Qrati Inglizi kellhom opportunita` janalizzaw il-kuncett ta’ zvilupp f’diversi sentenzi. Fid-decizjoni moghtija minn Lord Denning fl-ismijiet “**Parkes vs Secretary of State for the Environment**”, gie deciz illi sabiex ikun hemm “ghemil” li jinkwadra ruhu fid-definizzjoni ta’ zvilupp iridu jissusistu zewg kriterji li huma l-elementi ta’ alterazzjoni fizika u l-element ta’ permanenza. Meta dawn iz-zewg kriterji ma jikkonkorrux ma jistax ikun hemm zvilupp. Dawn il-kriterji gew rassodati mill-Qrati Ingliza f’diversi sentenzi ohra.

(vi) Illi f'zewg sentenzi tal-Qrati Inglizi l-element ta' permanenza gie moghti mportanza shiha u kien abbazi ta' nuqqas ta' dan l-element li l-Qorti Ingliza rriteniet li ma kien hemm ebda zvilupp.

a. F'**James vs. Brecon Country Council** (1963) 15 P et CR 20 gie deciz illi l-erezzjoni ta' struttura ta' bandli gewwa fiera ma kinitx tikkostitwixxi zvilupp, tenut kont tal-fatt illi din l-istruttura setghet tinhatt minn sitt persuni f'anqas minn nofs siegha.

b. Fis-sentenza **Britton vs Secretary of State** [1997] JPL 617 gie deciz mill-Qorti Ingliza illi l-erezzjoni ta' kmamar ta' l-injam temporanji ghal uzu ta' abitazzjoni ma kinux jikkostitwixxu zvilupp fis-sens ta' ghemil ta' xoghol (ghalkemm kienu jaqghu taht id-definizzjoni ta' bdil materjali fl-uzu).

(vii) Illi fl-umli fehma ta' l-esponenti, l-"attivita` ta' kiri ta' *jet-skis* u tqeghid ta' *jet-skis* u bagi fil-bahar" ma setghetx tinkwadra ruhha fi "bdil fl-uzu" in kwantu l-**artikolu 30 (2)** jistipula illi l-bdil fl-uzu ghandu jkun ta' natura sostanzjali. L-ezami legali sabiex jigi konstatat bdil fl-uzu gie limitat bil-kelma 'materjali'. Fid-decizjoni tal-*House of Lords* fl-ismijiet **Palser vs Gringling** gie deciz illi t-terminu materjali jirreferi ghal bdil li huwa *"considerable, solid or big".*

(viii) Illi l-Bord iddecieda wkoll malament punt ta' ligi meta kkonkluda li ghalkemm l-attivita` ta' kiri ta' *watersports* kienet giet intrapriza mill-esponent sa mill-1986 u kienet koperta mil-licenzja ta' l-awtoritajiet tal-Pulizija, l-unika licenzja li kienet mehtiega dak iz-zmien, il-Bord iddecieda li l-avviz biex tieqaf u ta' twettieq inhareg validament. Ma jistax ikun hemm zvilupp meta l-istess attivita` kienet ilha tigi intrapriza ghal ghoxrin sena. L-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar huwa retroattiv biss *ai termini* ta' l-**artikolu 52 (2)** u l-Awtorita` tista' biss tissindika zvilupp li sehh qabel l-1992 meta dan l-izvilupp ma kienx sond il-permessi u l-*policies* vigenti qabel dahlet fis-sehh l-Att dwar l-Ippjanar.

(ix) Il-fatt li opra tal-bahar saret *'mechanically driven'* bl-ebda mod ma jista' jinkwadra ruhu fit-terminu zvilupp taht l-**artikolu 30 (2)** tal-Att. Kif qal korrettament Glyn-Jones f'**Marshall vs Nottingham Corporation** [1960] 1 WLR 707:

"The mere fact that a dealer in the course of his business begins to deal in goods in which he had not dealt before does not necessarily involve a change, still less a material change, in his use of the land or premises where the business in carried on. A dealer in musical instruments might 50 years ago have begun to deal in gramophones or phonographs, as I suppose they would then have been called; and then in the course of time in radio sets and later in television sets. A dealer in electrical appliance, as demand changed and fresh appliances were invented, might have successively added vacuum cleaners, refrigerators, washing machines and the like to his stock-in-trade, and he too might have begun to deal in radio and television sets. Each of them may have ceased to sell goods formerly sold for which there is no longer an adequate demand. Yet, neither, in my view, has thereby altered, the use he is making of his premises".

(x) Illi ghalhekk il-kuncett ta' zvilupp ma jinkorporax bdil fl-oggett li operatur juza fl-attivita` tieghu, bhal kaz odjern, liema bdil huwa necessarjament dettat mill-progress tas-socjeta` li nghixu fiha.

Ghaldaqstant l-appellant, filwaqt illi jaghmel referenza ghall-provi gia` prodotti u jirriserva li jgib provi ohra skond il-ligi, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell joghgobha tirrevoka d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tal-15 ta' Marzu 2006 fil-kaz fl-ismijiet premessi limitatament ghar-rigward ta' dik il-parti tad-decizjoni li cahdet l-appell u kkonfermat l-avviz biex tieqaf u ta' twettieq.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 25 ta' April 2006 a fol. 6 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta'

l-Appell fl-ismijiet **“Alfred Cini vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta ta’ l-appell ta’ l-Awtorita` ta’ Malta l-Ambjent u l-Ippjanar datata 20 ta’ Novembru 2006 a fol. 11 tal-process fejn espona 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 dar 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 Kummissarju ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp** (deciza fil-31 ta’ Mejju 1996), fejn gie spegat 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 ukoll referenza generali ghall-numru ta’ decizjonijiet moghtija recentement fuq id-distinzjoni bejn punt ta’ fatt u ta’ dritt, u senjatament:

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

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

2. Illi b’mod partikolari, qed issir ukoll referenza ghas-sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti bl-ismijiet **George Mifsud vs Awtorita` ta’ l-Ippjanar** (App. Civili

39/2001/1) deciza fis-17 ta' Frar 2003 fejn deciz b'mod car illi d-determinazzjoni ta' jekk certi xoghlijiet jikkostitwixxux zvilupp mhuwiex punt ta' dritt izda ta' fatt u ghalhekk ma jistax isir appell minnu.

3. Illi dan qed jinghad principarjament ghaliex dan l-appell qed isir mill-punt imqajjem mill-appellant jekk xoghol fuq il-bahar jikkostitwixxix zvilupp taht l-Att I tal-1992. Ghaldaqstant dan l-appell mhuwiex ammissibbli.

4. Illi fil-mertu u minghajr pregudizju ghas-suespost, jinghad illi zvilupp fuq il-bahar jikkostitwixxi zvilupp *ai termini* ta' l-Att I tal-1992 u dan car anke mill-istess **artikolu 30(2)** li jsemmi fost l-ohrajn "... ***<u>jew tibdil f'art jew fil-bahar</u>***,***...jew kull bidla sostanzjali fl-uzu ta' l-art jew bini...".*** Ghaldaqstant kull tibdil fil-bahar (u mhux tibdil sostanzjali kif qal l-appellant fl-appell tieghu) jekk mhux munit b'permess mill-MEPA huwa llegali u ghandu jinhareg avviz ta' enfurzar.

5. Illi a rigward tal-punt (viii) ta' l-appellant, il-Bord ghamilha cara illi l-attivita` ta' kiri ta' "*watersports*" konsistenti f'opri tal-bahar li ma kienux "*mechanically driven*" kien kopert permezz ta' licenzja tal-Pulizija sa mill-1986 u ghalhekk rapprezentant ta' l-Awtorita` esponenti ghamilha cara illi l-Avviz ta' Twettieq ma kienx ikopri dan l-izvilupp. Izda l-appellant qisu qieghed isostni illi l-Bord kellu ghalhekk jannulla l-istess Avviz. Illi jekk jara d-dicitura ta' l-Avviz numru 477/02 dan jghid hekk:- ***"Ghandek zvilupp fi propjeta` skedata minghajr permess li jikkonsisti f'attivita` ta' kiri ta' watersports, tqeghd ta' jet skis fil-bahar u tqeghid ta' bagi fil-bahar".*** Ghaldaqstant dan l-Avviz huwa wiehed validu ghaliex propju qieghed jirreferi u jikkwalifika t-tqeghid ta' *jet skis* u bagi fil-bahar li mhumiex muniti b'permess validu.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-permess. L-Awtorita` esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia` prodotti u tirriserva li ggib il-provi kollha permessi mil-Ligi, umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad l-appell interpost mill-appellant Alfred Cini u tikkonferma d-

decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-15 ta' Marzu 2006.

Rat il-verbali tas-seduti tat-23 ta' Novembru 2006 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Josette Grech ghall-Appellanti prezenti. Prezenti Ivor Robinich ghall-Awtorita` Appellata u Dr. Claire Stafrace Zammit ghall-istess. Dr. Grech talbet differiment biex tiehu konjizzjoni tar-risposta ta' l-Appellati. L-appell gie differit ghall-finali trattazzjoni ghat-22 ta' Frar 2007; u tat-22 ta' Frar 2007 fejn meta ssejjah l-Appell dehret Dr. Josette Grech ghall-appellanti prezenti. Dehru wkoll Ivor Robinich, Dr. Ian Stafrace u Dr. Claire Stafrace Zammit ghall-Awtorita` Appellata. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell giet 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.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi dan l-appell jittratta dwar Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq numru 477/02 li kien hareg kontra l-intimat fil-15 ta' Gunju 2002 ghar-rigward tas-sit fil-bajja tar-Ramla l-Hamra, limiti tax-Xaghra, Ghawdex, liema avviz kien jindirizza lill-appellant odjern fis-sens li ndikalu li "ghandek zvilupp fi proprjeta` skedata minghajr permess li jikkonsisti f'attivita` ta' kiri ta' *watersports*, tqeghid ta' *jet skis* fil-bahar u tqeghid ta' bagi fil-bahar";

Illi kien sar appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil- 5 ta' Lulju 2002 fejn inghad li *"the mooring of jet bikes at sea does not constitute a development in any way. The activities carried out do not involve any physical or material alteration of the land or the sea and do not interfere with the actual characteristics of the area"; ……the above also applies to the contention about the buoys; these are appositely placed as precautionary measures for safety and for the proper functioning of the activities in question. Placing of bouys does not constitute*

development in terms of law"; ……crafts are not being deployed from Ramla Bay but are being deployed from an official slipway in another location……sketch of the area where the alleged "development has occurred as shown on the enforcement notice is also incorrect…..the only "development on the shore is constituted by two removable (wooden) deck chairs and a removable umbrella"….."the appellant has obtained the necessary permit in order to operate his jet skis at Ramla Bay, which permit allows the appellant to operate 2 jet bikes".

Illi l-Awtorita' fost l-ohrajn kienet issottomettiet li l-avviz hareg korrettament ghaliex il-bidla fl-uzu hija wkoll zvilupp u l-istess permess ta' l-Awtorita' Marittima ma jeskludix kull permess iehor indikat fil-ligi; il-permess li kien hemm bzonn kien permess ta' uzu ghal post fejn qed isir il-kiri ta' l-istess *jet skis* u dan iktar *stante* li s-sit minn fejn din l-attivita' (bidla fl-uzu) qed issir hu sit illum skedat.

Illi mill-atti relattivi jirrizulta li l-appellant kien applika ma' l-Awtorita' Marittima sabiex jinkludi l-uzu ta' 2 *jet skis* fil-permess tieghu fl-20 ta' Mejju 2002 u fil-fatt annetta pjanta fejn kien ser isir *launching lane* ghall-operazzjoni tieghu, u jidher li dan gie nkluz fil-permess tieghu MMA/YC/WSO/20/02 datat 22 ta' Mejju 2002.

Illi b'sentenza tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 24 ta' Settembru 2003 gie deciz li zvilupp li ghandu bzonn permess huwa dak li jsir kemm fuq l-art u kemm fuq il-bahar u dan gie kkonstatat a bazi ta' l-**artikolu 30 (2) tal-Kap 356** u wkoll tista' tittiehed azzjoni kontra zvilupp fil-bahar abbazi ta' **l-artikolu 50 tal-Kap 356** u dan minhabba l-introduzzjoni ta' l-**artikolu 52 (14) ta' l-istess Kap** permezz ta' l-**Att Numru XXI tal-2001** tant li jinghad li:-

"Fejn l-izvilupp illegali jkun qed isir fil-bahar id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ghandhom japplikaw bl-istess mod bhalikieku kull referenza fihom ghas-sid ta' l-art jew ghall-okkupant ta' l-art ghandha titqies bhala referenza ghall-persuna li tkun ghamlet zvilupp u kull

referenza ghall-art ghandha titqies bhala referenza ghal dik iz-zona ta' bahar fejn isir l-izvilupp".

Illi b'decizjoni finali datata 15 ta' Marzu 2006, l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar sostniet li l-izvilupp indikat fl-Avviz biex Tieqaf u tat-Twettiq huwa nkluz taht id-definizzjoni ta' zvilupp skond id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 30 (2) tal-Kap 356,** izda peress li l-attivita' ta' kiri ta' *watersports* li ma kienux *"mechanically driven sea craft"* kienet koperta bil-licenzji relattivi almenu mis-sena 1986, tali avviz kellu jkollu effett biss fir-rigward ta' l-istess *jet skis* u dan peress li l-licenzja relattiva ghall-istess kienet harget biss fit-22 ta' Mejju 2002, u b'hekk allura dan l-ahhar zvilupp sehh wara li gie *in vigore* l-Att dwar l-Ippjanar, u fil-fatt jinghad fis-sentenza li l-iskop ta' l-Awtorita' meta nhareg l-istess avviz kien limitat ghall-kiri ta' *jet skis* u mhux ghall-attivita' ta' kiri tal-opri tal-bahar l-ohrajn.

Illi abbazi ta' dan l-istess Bord ikkonkluda li l-appellant kien pogga *jet skis* u bagi fil-bahar tar-Ramla l-Hamra fis-sit indikat fl-avviz u li kien qed jintraprendi l-attivita' ta' kiri tal-istess *jet skis* fuq ir-ramel, u b'hekk ikkonfermat l-avviz in kwantu jirreferi ghall-attivita' ta' kiri ta' *watersports* u dan biss fejn jikkolpixxi l-kiri ta' *jet skis*, u fil-waqt li in kwantu tirreferi ghal tqeghid ta' jet skis u bagi fil-bahar tikkonfermah *in toto*.

Illi fl-appell odjern jinghad li d-decizjoni li *"l-attivita' ta' kiri ta' jet skis u t-tqeghid ta' jet skis u bagi fil-bahar"* huwa zvilipp hija legalment zbajata u dan peress li zvilupp taht id-disposizzjoni ta' **l-artikolu 30 (2)** jikkonsisti biss fl-ghemil ta' xoghol fuq l-art jew il-bahar jew bdil sostanzjali fl-uzu tal-art jew bini u b'hekk dan l-izvilupp mhux wiehed inkluz f'din id-definizzjoni, u dan kemm peress li sabiex ikun hemm zvilupp irid ikun hemm alterazzjoni fizika u l-element ta' permanenza u wkoll ghaliex rigward il-bdil fl-uzu dan ghandu jkun ta' natura sostanzjali; fl-ahharnett gie sottomess li tali zvilupp kien ilu jissussisti mill-1986 u allura l-Att dwar l-Izvilupp ma kellux japplika ghall-istess, u dan peress li l-fatt li l-opra tal-bahar saret *mechanically*

driven ma jfissirx li kien hemm bdil ta' zvilupp skond id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 30 (2) tal-Kap 356.**

Illi l-ewwel eccezzojoni sollevata mill-Awtorita' appellata hija fis-sens li dan ma huwiex appell permessibbli taht id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (2)** u dan peress li ma jittrattax dwar punt ta' dritt deciz mill-Bord u din il-Qorti thoss li a bazi ta' dak li gie ritenut fid-decizjoni **"George Mifsud vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 17 ta' Frar 2003) li meta il-punt involut huwa jekk xoghlijiet jikkostitwixxux zvilupp skond id-disposizzjonijiet tal-ligi, dan huwa punt ta' fatt li allura ma hemmx appell minnu quddiem din il-Qorti; fil-fatt minn ezami ta' l-istess decizjoni jidher li kull ma ghamel l-istess Bord kien li applika l-fatti ghall-ligi, u bhala tali, l-kwistjonijiet sollevati mill-appellant ma jikkwalifikawx bhala *"punti ta' ligi decizi mill-Bord" ai termini* ta' l-**artikolu 15 (2)** ta' l-imsemmi Att, li minnhom <u>biss</u> jista' jsir appell quddiem din il-Qorti.

Illi fis-sentenza **"Ludwig Camilleri *nomine vs.* Chairman tal-Awtorita' ta' L-Ippjanar"** (A.C. 28 ta' Frar 1997) inghad:-

"Illi din il-Qorti, kif presjeduta u komposta, ma jidhirliex li ghandha l-gurisdizzjoni li tinvestiga u tiddeciedi dan l-aggravju tal-appellant. Dan billi l-gurisdizzjoni taghha hija strettament limitata ghall-appelli fuq punti ta' dritt decizi mill-Bord (Art.15 (2) tal-Att Numru I tal-1992). Il-kwistjoni ta' dritt li fuqha ghandu jigi bazat appell quddiem din il-Qorti trid tkun kwistjoni li ffurmat kontroversja quddiem il-Bord u giet definita u deciza minnu … … Certament mhux lecitu ghall-appellant li jressaq quddiem din il-Qorti kwalunkwe kwistjoni ohra ta' dritt sabiex jittanta jirrendi d-decizjoni appellabbli".

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"Tony Zahra vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp"** (A.C. 6 ta' Mejju 1998) u cjoe`:-

"Dan kollu qieghed jinghad ghall-kompletezza, billi 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-possibbilta' ta' aditu b'success lil din il-Qorti. Dan billi l-ligi taghti dritt ta' appell biss u tassattivament, fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord".

Illi l-istess sentenza tkompli tghid b'mod mill-iktar car il-limiti li l-appell skond id-disposizzjonijiet imsemmija taht l-**Att Numru I tal-1992** huma permessibbli u cjoe`:-

"Il-Qorti qieghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, f'appelli bhal dawn cjoe' taht l-Att Numru I tal-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrivedi u 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 relevanti jew anke li l-Bord ha in konsiderazzjoni xi fatti rrelevanti, ma jikkostitwixxux punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk ma jaghtux lok ta' 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 sindikabbli minn din l-Qorti f'appelli bhal dawn".

Illi dan kollu gie riaffermat fis-sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **"Emmanuel Saliba vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) fejn inghad:-

"Illi abbazi tal-premess, jidher li s-sitwazzjoni hija ben definita, u din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra hlief li ovvjament hija nnfisha tosserva l-istess, ghaliex l-awtorita' taghha hija hekk limitata bil-ligi, ligi specjali li fiha nfisha hija cara u li tillimita b'mod mill-aktar tassattiv il-gurisdizzjoni taghha bhala Qorti tal-Appell fuq punt ta' dritt; dan ma jfissirx li l-persuna aggravata b'decizjoni tal-Bord ma ghandhiex rimedji ohra li tista' anke ssegwi wkoll quddiem il-Qrati ordinarji, u anke Qrati ta' kompetenza kostituzzjonali, pero` certament li mhux fl-ambitu ta' appell

*minn decizjoni tal-Bord ta' Appell lil din il-Qorti taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (1) tal-Att I tal-1992,** dment li tali appell ma jaqax kif hemm indikat b'mod mill-iktar skjet u definit".*

Illi nghad ukoll fis-sentenza ta' **"Angelo Said vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 27 ta' Jannar 1997 - App. Nru. 120A/95) illi:-

"L-interpretazzjoni u l-applikazzjoni ta' dawn ir-regolamenti u "policies" tispetta proprjament lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar u anke lill-Bord ta' l-Appell. Sakemm ma jkunx jidher car li tkun sejra tigi sanzjonata ngustizzja manifesta, minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, <u>kif enuncjata fid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell</u>, din il-Qorti ma tigix inklinata li tissindika jew tiddisturba l-interpretazzjoni u l-applikazzjoni li jaghmel il-Bord b'kazijiet partikolari. Dan ghaliex, diversament, il-Qorti tkun qeghda tissostitwixxi l-gudizzju u d-diskrezzjoni taghha, f'materja teknika, li tispetta, skond il-ligi, lil dan it-Tribunal specjali li gie mwaqqaf appozitament biex jiddetermina materji ta' din ix-xorta".

Illi fis-sentenza **"Michael Gatt vs Awtorita' ta' L-Ippjanar"** (A.C. (JSP) – 19 ta' Novembru 2001) inghad illi:-

"Din id-disposizzjoni tal-Ligi giet interpretata minn din il-Qorti f'hafna okkazzjonijiet ricentement. Din il-Qorti tista' tirrevedi u tissindika biss dawk id-decizjonijiet tal-Bord li jkunu jinvolvu punt ta' dritt li jkun gie deciz mill-Bord. Dan ifisser li l-Ligi ma taghti l-ebda dritt ta' appell minn decizjonijiet tal-Bord dwar kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi u fuq kwistjonijiet ta' l-ippjanar li jkunu jinvolvu semplicement aspetti teknici. Lanqas ma hemm dritt ta' appell fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux gew decizi fid-decizjoni appellata tal-Bord".

Illi mela jidher minn dan kollu li l-appell interpost mill-appellanti ma huwiex proponibbli *stante* li ma hemm l-ebda punt ta' dritt deciz mill-Bord, kull ma hemm huwa applikazzjoni tal-fatti ghall-ligi vigenti. Dan japplika

certament ghal dak li hija l-applikazzjoni tal-ligi ghall-kaz in ezami, u jekk ix-xoghlijiet jew l-attivita' ndikata tapplikax bhala zvilupp jew le, li hija kwistjoni ta' fatt.

Illi dwar il-punti l-ohra ta' l-appell, u fejn il-Bord wasal sabiex jiddefinixxi t-terminu ta' zvilupp fil-kuntest tal-ligi, din il-Qorti thoss li dan min-naha l-ohra huwa punt ta' dritt u dan peress li jolqot il-kompetenza ta' l-istess Awtorita' u tal-Bord ta' l-Appell innifsu. Fid-dawl ta' dan u wara li din il-Qorti ezaminat l-atti kollha relattivi, l-istess Qorti thoss li l-interpretazzjoni li l-istess Bord ta' l-Appell tad-definizzjoni ta' x'inhu zvilupp hija fil-fatt wahda korretta u dan ghaliex hija fuq kollox ibbazata fuq dak li jipprovdi l-**artikolu 30 (2) tal-Kap 356** li jistipula li:-

"(2) ghall-ghanijiet ta' dan l-artikolu, u, sakemm ir-rabta tal-kliem ma tehtiegx xort'ohra, "zvilupp" tfisser l-eghmil ta' xoghol ta' bini, inginerija, xoghol ta' barrieri, thaffir u xoghol iehor ta' kostruzzjoni, demolizzjoni jew tibdil f'art jew fil-bahar, jew fuqhom, li 'il fuq minnhom jew tahthom, jew kull bidla sostanzjali fl-uzu ta' l-art jew bini minbarra".

Illi din il-Qorti thoss li tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz in ezami l-attivita' ta' kiri ta' *jet skis* u t-tqeghid ta' *jet skis* u bagi fil-bahar tikkwalifika bhala zvilupp skond id-disposizzjonijiet ta' l-istess artikolu u hawn ukoll issir referenza kemm ghal dak li nghad fl-istess decizjoni tal-Bord rigward l-attivita' li saret fuq l-art sabiex jinkrew l-istess ingenji, u min-naha l-ohra ghal dak li huwa zvilupp fil-bahar, il-fatt li tali zvilupp jikkostitwixxi tibdil fil-bahar, hawn issir riferenza ghal dak li nghad fis-sentenza fl-ismijiet **"Dr. Mark Bonello fil-kwalita' tieghu ta' Chairman tal-Malta Maritime Authority vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002). Dan apparti dak li hemm indikat fuq l-istess punt fir-risposta ta' l-appell ta' l-Awtorita' appellata fejn huwa car li l-kliem stess tal-ligi jirreferi biss ghal dak li huwa tibdil f'art u fil-bahar. Ovvjament tenut kont ta' dan kollu x'inhu fil-fatt tibdil hija kwistjoni ta' fatt, li gie determinat mill-Bord u li kien fuq kollox fil-kompetenza tieghu li jaghmel dan.

Illi apparti dan kollu, jirrizulta li l-istess decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huma legalment korretti anke jekk issir riferenza ghal dak li jipprovdi l-**artikolu 30 (4)** fejn fid-definizzjoni ta' zvilupp giet inkluza wkoll ghal dak li huwa *"zvilupp li ghandu x'jaqsam mal-bahar jinkludi reklamazzjoni ta' l-art mill-bahar, akwakultura u zvilupp ta' xtut u uzu relatat ma' tali zvilupp",* u b'dan ghalhekk li din il-Qorti thoss li dak ritenut mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fuq dan il-punt huwa wkoll legalment korrett, meta wiehed jikkonsidra id-disposizzjonijiet tal-ligi Maltija attwali, u l-mod kif l-istess definizzjoni ta' zvilupp giet hekk estiza; l-kwotazzjonijiet mill-Qrati esteri citati mill-appellant certament li ma jiehdux in konsiderazzjoni l-kliem u d-disposizzjonijiet tal-ligi Maltija hawn citata f'dan ir-rigward, haga li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghamel fiz-zewg decizjonijiet moghtija minnu.

Illi dan huwa enfasizzat meta wiehed jikkonsidra d-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 52 (14) tal-Kap 356** li jipprovdi li:-

"Fejn l-izvilupp illegali jkun qed isir fil-bahar id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ghandhom japplikaw bl-istess mod bhalikieku kull referenza fihom ghas-sid ta' l-art jew ghall-okkupant ta' l-art ghandha titqies bhala referenza ghall-persuna li tkun ghamlet zvilupp u kull referenza ghall-art ghandha titqies bhala referenza ghal dik iz-zona ta' bahar fejn isir l-izvilupp".

Illi dan ma jhalli l-ebda dubju fl-opinjoni ta' din il-Qorti li l-izvilupp kif indikat fl-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq jaqa' taht id-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar l-Izvilupp. F'dan il-kuntest din il-Qorti taghmel ukoll riferenza ghas-sentenza **"Emanuel Lia vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 12 ta' Jannar 2004) fejn inghad li l-punt li l-izvilupp huwa temporanju ma jfissirx li ma huwiex zvilupp li ghandu bzonn permess skond id-disposizzjonijiet attwali tal-ligi.

Illi hawn il-Qorti tirrileva wkoll li jidher li l-appell odjern huwa dirett lejn id-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-15 ta' Marzu 2006 u ma jidher li jinghad

xejn dwar id-decizjoni moghtija mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 24 ta’ Settembru 2003, fejn l-istess Bord kien iddecieda li l-izvilupp indikat fl-avviz kien zvilupp skond il-ligi kemm jekk dan isehh fuq il-bahar u kemm fuq l-art; fil-verita’ l-istess decizjoni hekk indikata bhala preliminari sostniet li l-attivita’ mertu ta’ l-avviz kienet wahda li taqa’ kemm taht id-disposizzjonijiet ta’ l-**artikolu 30 (2) u (4)** u b’hekk l-Awtorita’ kienet korretta meta agixxiet skond id-disposizzjonijiet ta’ l-**artikolu 52 (1)** anke minhabba dak provdut fl-**artikolu 52 (4) tal-Kap 356,** tant li l-istess Bord ta’ l-Appell sostna li l-Awtorita’ kienet tenuta tistitwixxi proceduri ta’ twettieq fir-rigward tal-izvilupp imsemmi fl-avviz. Din id-decizjoni bl-ebda mod ma tissemma mill-appellant fl-appell tieghu u dan huwa wkoll fatali ghas-sottomissjonijiet tieghu, anke peress li jidher car li d-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar tal-15 ta’ Marzu 2006 hija bbazata u konsegwenza naturali ta’ dak li gie ritenut fis-sentenza ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell tal-24 ta’ Settembru 2003, u dan ghaliex fl-ewwel decizjoni kien gie gja ritenut li kien hemm zvilupp a bazi tal-ligi attwali.

Illi fl-ahharnett l-ahhar aggravju huwa wkoll infondat fil-fatt u fid-dritt u dan peress li jidher car li l-Avviz in kwistjoni kien jirreferi ghal zvilupp li sehh wara li gie *in vigore* l-**Kap 356** u dan relattiv ghall-kiri, uzu u tqeghid ta’ *jet skis* fiz-zona ndikata, tant li jirrizulta mill-atti li kien l-appellant stess li kien talab lill-Awtorita’ Marittima fl-20 ta’ Mejju 2002 sabiex jigu nkuzi fil-licenzji mahruga minnha zewg *jet skis*, ghaliex qabel l-istess appellant kellu biss licenzja ghall opri *“not mechanically propelled”;* licenzja li harget biss ghal *“mechanically driven seacraft”* fit-22 ta’ Mejju 2002 u b’hekk ma hemm ebda dubju li limitatament ghall-istess tali zvilupp sehh wara li giet *in vigore* l-ligi dwar l-Izvilupp, u b’hekk taqa’ taht ir-regolamentazzjoni ta’ l-istess ligi u hawn issir riferenza ghal dak li gie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **“Carmelo Cachia vs L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) – 30 ta’ Novembru 2005)

Illi ghalhekk a bazi tal-premess l-appell qed jigi michud peress li huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn premessi.

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 20 ta' Novembru 2006 biss inkwantu l-istess hija kompatibbli ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mir-rikorrenti Alfred Cini permezz tar-rikors tieghu ta' l-appell datat 30 ta' Marzu 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 **"Alfred Cini vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tal-15 ta' Marzu 2006 qed tigi kkonfermata.

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellant Alfred Cini.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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