MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 2/2006

Fl-atti tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar numru PAB 326/02RR (PA4550/99) fl-ismijiet:-

Victor Borg

vs

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Victor Borg datat 23 ta' Marzu 2006 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

1. Illi fid-29 ta' Awissu 2002 l-esponent kienipprezenta appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mid-decizjoni ta' l-Awtorita' intimata tat-22 ta' Mejju 2001, illi

permezz taghha giet michuda l-applikazzjoni ta' l-esponent datata 23 ta' Awissu 1999 ghall-hrug ta' *full development permit* [PA 4550/99] ghall-bini ta' *farmhouse, greenhouse* u *underground reservoir* f'sit f'Ta' Sabbat, Buskett, Dingli, u liema decizjoni ta' rifjut kienet giet konfermata b'decizjoni tal-Kummissjoni dwar il-Kontroll ta' l-Izvilupp tat-22 ta' Lulju 2002.

2. Illi l-appell interpost mill-umli esponent appellant gie deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar b'decizjoni tal-10 ta' Marzu 2006 fl-ismijiet premessi, u *cioe'* "**Victor Borg vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**".

3. Illi permezz ta' l-imsemmija decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar l-appell intavolat mill-esponent appellant gie michud u d-decizjoni ta' rifjut moghtija mill-Awtorita' ntimata fit-22 ta' Mejju 2001 u kkonfermata bid-decizjoni tal-Kummissjoni dwar il-Kontroll tal-Izvilupp b'decizjoni tat-22 ta' Lulju 2002 giet ikkonfermat mill- Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

4. Illi l-umli esponenti hass ruhu aggravat b'din id-decizjoni u ghalhekk qed jinterponi dan l-umli appell.

5. Illi l-aggravji ta' l-esponent appellant huma cari u manifesti kif se jigi ampjament pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell.

6. Illi fl-umli fehma ta' l-esponent appellant l-aggravji li se jigu minnu mressqa f'dan ir-rikors ta' l-appell jissodisfaw il-vot tal-ligi *a tenur* ta' l-**artikolu 15 (2)** ta' l-Att dwar l-Izvilupp ta' l-Ippjanar illi jistipula illi *"d-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)".*

7. Illi r-*ratio decidendi* tad-decizjoni moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fit-22 ta' Lulju 2002 illi kkonfermat id-decizjoni ta' rifjut moghtija mill-Awtorita' intimata fit-22 ta' Mejju 2001 kienet is-segwenti:-

"In view that farming is not applicant's sole occupation, the requirements of the agricultural enterprise does not make it essential for him to live nearby. The need for the proposed farmhouse is therefore unfounded, running counter to paragraph 1.4.1 of the adopted Policy and Design Guidance: Farmhouses and Agricultural Buildings and to Structure Plan Policy SET 12.

The proposal does not fall within one of the categories of development, namely structures or facilities essential to agricultural, ecological or scenic interests, which may be permitted in Rural Conservation Areas where they meet the principles and criteria set out in Structure Plan Policy RCO4. The proposal is not essential to, nor does it enhance agricultural, ecological or scenic interests.

The site lies in a Rural Conservation Area (as designated by the Structure Plan and indicated on the Key Diagram). The proposal does not comply with Structure Plan Policy RCO2 which clearly states that no form of urban development will be permitted within Rural Conservation Areas.

The site lies within the limits for development defined in the Temporary Provisions Scheme for Dingli and so it is located in an area which it is proposed should remain undeveloped and open. The proposed development would run counter to this scheme and would represent unacceptable urban development in the countryside.

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

There is no justification for the development of this site as required by Structure Plan Policy SET 12. It is apparent that there are no reasons from a planning point of view

why the proposed development can not be located in an area designated for development or in an existing built up area.

The proposal runs counter to the adopted policy Development Control guidance – Developments Outside Built Up Areas. It would lead to urbanization outside those areas specifically designated for urban uses in the Structure Plan i.e. existing and committed built up areas and primary development areas, and so also runs counter to the Structure Plan strategy to channel development into exiting and committed urban areas".

8. Illi ghaldaqstant, in succint, l-applikazzjoni ta' l-appellant giet rifjutata fuq il-bazi li l-appellant ma kellux htiega ghal dan ir-razzett illi huwa applika biex jibni *in vista* tal-fatt illi l-biedja ossija l-agrikoltura ma kinitx l-unika okkupazzjoni tieghu u ghalhekk ma kellux htiega illi huwa jirrisjedi fir-razzett li huwa kien qed jipproponi li jibni ghall-iskop ta' l-attivita` agrikola tieghu.

9. Illi l-*'policy'* vigenti u li tirregola l-applikazzjoni *de quo agitur* hija kristallizzata fil-provedimenti ta' *Section* 1.4 tal-*'Policy Guidelines – Farmhouse and Agricultural Buildings'* illi jirigwardaw il-bini ta' **'Residential Farmhouses'.** Dawn il-provedimenti jiddisponu kif gej:-

1.4.1

"Applications for residential farmhouses will be judged against the eligibility criteria outlined in paragraph 1.2.1 above and the Structure Plan requirement that developments must be essential to the needs of agriculture. In considering whether it is essential for the needs of agriculture for a proposed farmhouse to be constructed it will be important to establish that the requirements of the intended agricultural enterprise make it essential for the farmer concerned to live nearby. Such a requirement might arise, for example, if the farmer needs to be on hand day and night:

- *In case animals or agricultural processes require essential care at short notice*

- *To deal quickly with emergencies that could otherwise cause serious loss of crops or products, for example by the failure of automatic systems (e.g. mechanical ventilation and feedings systems)*

1.4.3

"The Planning Authority <u>will</u> [sottolinear tal-esponent] *therefore only allow permits for residential farmhouses to satisfy the genuine agricultural needs of full-time farmers / breeders, having regard to the type of farming carried out (e.g. livestock farming, greenhouses or other forms of intensive arable farming). Intensive arable farming involves the cultivation of a range of crops which require attention throughout the year, such as fruit and vegetable crops rather than single crop cereal farming, such as wheat and clover. Unless they satisfy the genuine need criterion, residential quarters will have to lie in villages or hamlets".*

10. Illi, l-esponent ipprezenta quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mhux biss dokumentazzjoni kopjuza rigwardanti l-attivita` agrikola tieghu, izda anke tliet (3) noti ta' sottomissjonijiet illi permezz taghhom, *inter alia,* ressaq il-lanjanza illi fl-istess sit inhareg permess ghal razzett ta' terzi u l-lanjanza illi l-Awtorita` accettat diversi applikazzjonijiet ghall-hrug ta' permessi ta' bini, inkluz irziezet residenzjali, f'inhawi li huma klassifikati skond il-Pjan ta' Struttura bhala *Outside Development Zone (ODZ),* inkluz applikazzjonijiet maghmula minn persuni li mhumiex *full-time farmers* (kif inhu l-appellant) u kwindi l-appellant effettivament ilmenta minn diskriminazzjoni fil-konfront tieghu *in vista* tal-hrug ta' dawn il-permessi u r-rifjut tal-permess tieghu.

11. Illi tenut kont tas-suespost, is-segwenti huma **<u>l-aggravji</u>** li qieghed iressaq 'il quddiem l-esponent mis-sentenza moghtija fl-10 ta' Marzu 2006, mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ambjent u l-Ippjanar -

(i) Il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ta decizjoni manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-*policy/ies* vigenti (u din il-Qorti ghandha l-gurisdizzjoni li tissidika interpretazzjoni u applikazzjoni hazina tal-ligi da parti tal-Bord illi twassal ghal decizjoni li tkun manifestament ingusta – *vide* **‘Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp’** (App Nru. 31A/96 – 30/05/97), **‘Jason Zammit vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp’** (App. Nru. 9/01RCP – 28/10/02) u ‘**George Camilleri vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp’** (App. Inf. (RCP) – 28/04/03);

(ii) Id-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar kienet *extra petita* ghaliex il-Bord sejjes il-konkluzjonijiet u d-decizjoni tieghu fuq kwistjonijiet illi ma tqajmux waqt it-trattazzjoni ta’ l-appell izda biss minn kostatazzjonijiet vizwali (*d’altronde* anke errati) maghmula mill-membri tal-Bord waqt access li sar *‘on site’,* il-verbal ta’ liema access lanqas ma kien ghad-dispozizzjoni ta’ l-appellant li ghalhekk ma setax jikkontrolla dak li l-Bord elenka bhala l-kostatazzjonijiet tieghu rizultanti minn tali access;

(iii) Id-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar tabbraccja l-motivazzjonijiet ta’ l-Awtorita’ ghar-rifjut meta fost tali motivazzjonijiet kien hemm riferenza ghan-*North West Local Plan* illi ghadu mhuwiex fis-sehh;

(iv) Il-Bord skarta ghal kollox u fil-fatt ma jaghmel assolutament ebda riferenza fid-decizjoni tieghu ghas-sottomissjonijiet u l-aggravji mressqa mill-appellant dwar permess mahrug lil terzi fl-istess sit u permessi ohra mahruga ghal diversi applikazzjonijiet ghal zviluppi f’zoni *ODZ* minn persuni illi lanqas biss m’huma registrati bhala *full-time farmers* kif inhuwa l-appellant;

(v) Il-Bord skarta ghal kollox u ma jaghmel ebda accenn fid-decizjoni tieghu ghall-fatt illi s-sit in kwistjoni huwa wiehed *‘committed’* bi zvilupp li diga` twettaq *a tenur* ta’ permess precedenti u ta’ zviluppi ohra illi saru fl-istess akkwata.

L-Ewwel Aggravju

12. Illi minn ezami tad-dispozizzjonijiet ta' *Section* 1.4 tal-'*Policy Guidelines – Farmhouse and Agricultural Buildings*' illi effettivament huma l-*policy guidelines* principali illi jiddeterminaw l-accettazzjoni *o meno* ta' l-applikazzjoni ta' l-appellant, jirrizulta illi l-Awtorita` ntimata ghandha (ghalhekk l-uzu tal-kelma *'will'* fil-provediment 1.4.3 *supra*) tilqa' applikazzjoni ghall-hrug ta' permess ghall-bini ta' *residential farmhouse* meta jkunu sodisfatti s-segwenti rekwiziti:-

(i) l-applikant ikun jissodisfa l-kriterji ta' eligibilita' stipulati f'*Section* 1.2.1 tal-*Policy Guidelines* - liema kriterji l-appellant effettivament jissodisfahom kif imtenni mill-istess Bord innifsu fid-decizjoni appellata;

(ii) il-bini ta' tali *residential farmhouse* ikun mehtieg ghal skopijiet agrikoli sabiex il-bidwi jkollu r-residenza tieghu biswit ir-raba' illi huwa jahdem *purke'* illi tali raba' jkun uzat ghal *intensive arable farming* u l-prezenza tal-bidwi vicin ir-raba' tieghu tkun mehtiega anke sabiex itendi ghal kull ma jista' jinqala' meta r-raba' jkun mahdum ukoll b'mezzi moderni jew awtomatici ta' agrikoltura.

13. Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu, ghalkemm ma jghidx dan *expressis verbis,* jidher illi accetta l-principju illi l-appellant effettivament huwa *bona fide full-time farmer,* u in effetti jigi mtenni illi l-Bord qajla seta' ma jaccettax dan il-fatt fid-dawl tal-preponderanza ta' provi mressqa mill-appellant illi tikkostitwixxi prova inkonfutabbli tas-segwenti:-

(i) l-agrikoltura hija l-unika attivita' lavorattiva tieghu u l-uniku sors ta' ghajxien tieghu, fejn gew prezentati dokumenti dwar il-prodott illi huwa jbiegh regolarment fil-Pitkali u d-dhul illi huwa ghandu minn din l-attivita`;

(ii) is-sit in kwistjoni fejn l-esponent applika sabiex jibni razzett ghar-residenza tieghu biswit ir-raba' illi huwa jahdem hija l-unika proprjeta` mmobbli illi huwa ghandu, fatt dan illi juri bic-car illi huwa mhuwiex xi spekulatur ta' l-

art illi qed jipprova jottjeni din l-applikazzjoni ghal skop ta' spekulazzjoni;

(iii) huwa *registered full-time farmer* u ghandu 'l fuq minn 20 tomna raba' fil-vicinanzi tas-sit illi ghalih tirreferi l-applikazzjoni;

(iv) huwa m'ghad ghandu ebda interessi f'negozji ohra ghajr l-agrikoltura, kif evidenzjat mir-rizenja tieghu mill-kariga ta' direttur fis-socjeta' BF Limited u mill-fatt illi socjeta' ohra illi fiha huwa azzjonist, VB Rentals Ltd., tinsab fil-process ta' likwidazzjoni;

(v) huwa regolarment idahhal izjed minn **50 prodott** differenti fil-Pitkalija (xi haga illi turi li l-appellant huwa involut f'attivita` ta' *'intensive arable farming'*), ghandu introjtu sostanzjali regolari mill-Pitkalija, ikkwalifika mis-sussidju moghti mill-Gvern lill-bdiewa u ghamel spejjez estensivi sabiex fir-raba' tieghu stalla sistema ta' *drip irrigation* sabiex ikun jista' jahdem ir-raba' tieghu bl-ahjar mod possibbli u *in oltre* fl-applikazzjoni nnifisha huwa qieghed japplika biex jibni gibjun *(reservoir)* u serra *(greenhouse)* meta s-serer huma definiti mill-*Policy* 1.4.3 fuq imsemmija bhala ezempju ta' *intensive arable farming;*

(iv) illi fl-art in kwistjoni minn dejjem kien hemm spiera ta' ilma gieri; u

(vii) illi l-art in kwistjoni minn dejjem kienet f'idejn u mahduma mill-familja ta' l-appellant u dan ghal decenni u decenni shah, u kwindi mhix xi art mixtrija mill-appellant minghand terzi bi skop ta' zvilupp jew spekulazzjoni.

Il-Bord xorta wahda pero cahad l-appell u dan a bazi, *inter alia,* ta' dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(i) illi "din l-*area* partikolari hi sensittiva ferm" peress li l-applikazzjoni fuq is-sit in kwistjoni giet michuda diversi drabi minn entitajiet differenti; u

(ii) "il-fatt li persuna tissodisfa dawn ir-rekwizita' ghall-eligibilita' biex tapplika ma jfissirx pero` li dejjem u f'kull

kaz ghandha tigi milqugha talba ghall-izvilupp"; li t-talba ta' l-appellant "trid tigi kkunsidrata rigorozament tenut kont tac-cirkostanzi partikolari" (wiehed jistaqsi x'inhuma dawn "ic-cirkostanzi partikolari"); li "kieku kull persuna li tikkwalifika … tinghata l-permess li tibni residenza fil-kampanja, barra z-zona ta' l-izvilupp, certament li tintitlef il-maggor parti ta' l-art li almenu sallum ghadha tintuza ghal skopijiet agrikoli"; u li ma saritx il-prova li mill-aspett ta' ippjanar hu assolutament necessarju li l-izvilupp propost isir proprju fuq l-art in kwistjoni.

Dawn il-konsiderazzjonijiet, maghduda ma' konsiderazzjonijiet ohra maghmula mill-Bord lilu allegatament rizultanti mill-access – liema konsiderazzjonijiet, l-istess bhal uhud minn dawk hawn elenkati, huma lkoll *extra petita* - wasslu lill-Bord biex jirrigetta l-appell ta' l-appellant.

14. Illi b'kull rispett il-konsiderazzjoni maghmula mill-Bord illi l-*area* in kwistjoni hi wahda *"sensittiva ferm"* minhabba li kienu gew michuda applikazzjonijiet precedenti minn entitajiet differenti, minbarra l-fatt illi fiha nnifisha turi certu *bias* kontra l-applikazzjoni u predispozizzjoni ghac-cahda ta' l-applikazzjoni u l-appell minkejja kollox, hija wahda errata u tippenalizza lill-appellant ingustament, u dan ghas-segwenti ragunijiet:-

(i) Dawk l-applikazzjonijiet precedenti li gew michuda, gew michuda minhabba l-fatt illi l-appellant ma kienx jissodisfa l-kriterji stabbiliti skond il-*policies* vigenti, liema kriterji issa l-appellant jissodisfahom (kif dikjarat mill-istess Bord fis-sentenza tieghu;

(ii) illi ghalhekk l-applikazzjonijiet precedenti gew michuda ghal ragunijiet illi jimpingu fuq l-appellant innifsu, u *cioe'* l-ineligibbilta' tieghu f'dak il-perjodu, u mhux fuq xi allegat sensittivita' *o meno* tas-*site* innifsiha; u

(iii) illi filwaqt li l-Bord jaghmel riferenza ghad-decizjonijiet ta' rifjut ta' l-applikazzjoni, ma jaghmel ebda accenn fir-*ratio decidendi* tas-sentenza ghall-fatt illi diga` kien inhareg permess ghall-bini ta' razzett residenzjali mill-

PAPB lill-missier l-appellant – PB 3967/3231/79 – liema permess kien baqa' jiggedded sa Ottubru 1988; illi l-awtoritajiet kollha konsultati m'ghamlu ebda oggezzjoni ghall-izvilupp propost; applikazzjoni ohra maghmula fl-istess *area* u *cioe'* fil-vicinanzi immedjati ta' dan is-sit minn certa Rita Farrugia – PA 2052/92 – giet milqugha; u d-Development Planning Report stess u l-*case officer* Richard Lia rrakkomandaw illi l-applikazzjoni tigi milqugha.

Difatti l-konsiderazzjoni illi s-*site* in kwistjoni hija wahda *"sensittivita ferm"* hija l-ewwel konsiderazzjoni maghmula mill-Bord fir-*ratio decidendi* tas-sentenza tieghu u jirrizulta bl-izjed mod car minn qari ta' din is-sentenza illi dak kollu li jsegwi mhuma xejn ghajr elenku ta' ragunijiet – bosta minnhom kontenenti interpretazzjoni zbaljata tal-*policies* vigenti u konsiderazzjonijiet *extra petita* – sabiex jiggustifikaw rifjut motivat, evidentement, mill-allegata *"sensittivita"* kbira ta' dan is-sit. *Oltre* dan, wiehed jistaqsi – x'inhija s-sensittivita` kbira tas-'*site*' u x'inhuma dawn ic-cirkostanzi partikolari li jitolbu (skond il-Bord) li din l-applikazzjoni tigi trattat rigorozament meta fid-decizjoni tal-Bord stess isir accenn ghall-fatt illi *"the area known as 'Ta' Sabbat' has been encroached and the agricultural land reduced and replaced by residential and urban-type of developments"* ?

15. Illi l-Bord kompla jtenni illi "il-fatt li persuna tissodisfa dawn ir-rekwizita` ghall-eligibbilta' biex tapplika ma jfissirx pero` li dejjem u f'kull kaz ghandha tigi milqugha talba ghall-izvilupp"; li t-talba ta' l-appellant "trid tigi kkunsidrata rigorozament tenut kont tac-cirkostanzi partikolari kollha" (hawnhekk jerga' johrog bic-car il-*bias* kbira li kien hemm kontra l-applikazzjoni); li "kieku kull persuna li tikkwalifika … tinghata l-permess li tibni residenza fil-kampanja, barra z-zona ta' l-izvilupp, certament li tintitlef il-maggor parti ta' l-art li almenu sallum ghadha tintuza ghal skopijiet agrikoli"; u li ma saritx il-prova li mill-aspett ta' ippjanar hu assolutament necessarju li l-izvilupp propost isir proprju fuq l-art in kwistjoni.

16. Illi, b'kull rispett, il-konsiderazzjoni li kieku kull min jissodisfa l-kriterji stabbilit mill-*policy* vigenti jinghata

permess biex jibni razzett residenzajali tispicca biex tintilef hafna art agrikola, hija konsiderazzjoni ghal kollox gratuwita u l-Bord ma jistax jippretendi li jarreka ghalih innifsu l-poter li jissostittwixxi l-gudizzju jew il-pregudizzji tieghu dwar zviluppi fil-kampanja ghall-*policies* vigenti. Il-Bord ghandu l-kompitu illi japplika biss il-*policies* vigenti, u xejn iktar, u gjaldarba l-izvilupp propost huwa accettabbli *a tenur* tal-*policies* vigenti, anke jekk il-Bord ma jaqbilx ma tali *policies,* ma jistax jichad appell u jirrifjuta applikazzjoni a bazi tal-gudizzju arbitriju tieghu. Il-*policy* vigenti, kif fuq anke riprodotta *verbatim,* tipprovdi f'termini cari illi *"The Planning Authority **will** therefore only allow permits for residential farmhouses to satisfy the genuine agricultural needs of full-time farmers",* u gjaladarba l-appellant irnexxielu jgib provi nkonfutabbli tal-fatt illi huwa jissodisfa l-kriterji kollha stabbiliti skond din il-*policy,* allura l-applikazzjoni tieghu kellha tigi milqugha ndipendentement minn kull konsiderazzjoni ohra li deherlu li kellu jaghmel il-Bord fis-sens illi jekk tintlaqa' kull applikazzjoni ta' kull min huwa eligibbli dan iwassal biex isir hafna zvilupp fil-kampanja.

17. Illi ghaldaqstant l-esponent itenni illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ta decizjoni manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-*policy/ies* vigenti. Dan ghaliex, jerga' jigi ribadit, illi l-*policy* vigenti tistipula illi gjaladarba l-kriterji jigu sodisfatti – u l-kriterji huma dawk stipulati fl-istess *policy* fejn m'hemm ebda riferenza ghall-konsiderazzjonijiet li ghogbu jidhol fihom il-Bord fid-decizjoni tieghu, bhal m'hi l-konsiderazzjoni ta' vicinanza ghall-eqreb triq – *"the Planning Authority **will**"* u mhux *"may"* – taccetta applikazzjoni bhal dik maghmula mill-appellant.

<u>It-Tieni Aggravju</u>

2. Illi, maghdud ma' konsiderazzjonijiet *extra petita* illi diga` gew sottolineati iktar 'il fuq f'dan l-umli rikors fit-trattazzjoni ta' l-ewwel aggravju, jidher car mis-sentenza appellata illi l-Bord sejjes id-decizjoni tieghu fuq kostatazzjonijiet li deherlu illi kienu jirrizultaw minn access illi kien sar *on site* meta dawn il-konsiderazzjonijiet bl-

ebda mod ma kienu tqajmu jew gew ittrattati waqt is-smiegh ta' l-appell. Dawn il-kostatazzjonijiet illi ghamel il-Bord, li fil-maggor parti taghhom huma wkoll errati u zbaljati, huma s-segwenti:-

(a) il-kwalita' tar-raba' li fuqha qed jigi propost li jsir dan l-izvilupp;

(b) l-iskala ta' l-izvilupp propost;

(c) il-vicinanza lejn l-eqreb triq;

(d) jekk l-izvilupp propost hux se jkun mohbi u l-impatt negattiv mitigat.

19. Illi dawn il-konsiderazzjonijiet kollha ma tqajmu fl-ebda stadju fit-trattazzjoni ta' l-appell quddiem il-Bord, lanqas mill-Awtorita' intimata, izda tqajmu *marte propria* mill-Bord innifsu fid-decizjoni minnu moghtija, fejn donnu l-Bord nesa illi huwa tribunal gudizzjarju ndipendenti mill-Awtorita' u mhux il-*lunga mano* ta' l-istess Awtorita`.

20. Illi dwar il-kwalita` tar-raba', il-Bord ikkummenta illi r-raba' kollu fil-vicinanzi jinhadem u hu ta' kwalita` eccellenti (kriterju ghal kollox soggettiv); li ma qalx, pero`, il-Bord huwa illi l-izvilupp propost kellu jinbena fejn diga` jezistu l-pedamenti mibnija in forza tal-permess PB3967/32331/79 gja` mahrug, u mhux fuq ir-raba' li ghadu mhux *committed*, u *in oltre* l-applikazzjoni ta' l-appellant hija wkoll ghall-bini ta' gibjun u serra – u dwar dan il-punt ukoll il-Bord ma jghid assolutament xejn fis-sentenza tieghu – li naturalment huma intizi biex ikomplu jikkumplimentaw u jsahhu l-attivita` ta' *intensive arable farming* illi l-appellant qieghed jaghmel f'dan ir-raba'.

21. Illi dwar il-vicinanza ghall-eqreb triq, il-Bord ikkummenta illi "biex tasal ghaliha [l-art in kwistjoni] mill-aktar triq vicina, wiehed irid jghaddi minn diversi ghelieqi ohra" u "dan ifisser li kieku jigi awtorizzat l-izvilupp propost, ikun jehtieg li ssir triq li sservi ta' access, triq li necessarjament tinvolvi aktar telf ta' raba' li jista'

jinhadem". Dan assolutament mhu minnu xejn ghaliex ir-raba' in kwistjoni tasal ghaliha minn go triq diga` ezistenti li hija asfaltata, ma trid tghaddi minn fuq ebda ghelieqi ohra kif qal il-Bord, u s-sit in kwistjoni fejn l-appellant kien qed jipproni li jwettaq dan l-izvilupp huwa mdawwar minn zewg postijiet residenzjali minn zewg irjihat (nofsinhar u lvant) u minn gibjun fuq rih iehor.

22. Illi dwar jekk jistax l-izvilupp jinheba u l-impatt vizwali negattiv jigi mitigat, il-Bord jghid li "l-izvilupp propost ma jistax jinheba u *stante* l-iskala tal-bini dan indubbjament ikollu impatt negattiv fl-*area* rurali u l-kampanja li jinsabu fiha", tali konsiderazzjoni hija ghal kollox inspjegabbli meta, kif diga' inghad, is-sit in kwistjoni diga` hija mdawra bil-bini u b'postijiet residenzjali !!

23. Illi, fuq kollox, pero`, apparti mill-merti partikolari ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, jibqa' pero` l-fatt illi dawn il-konsiderazzjonijiet illi fuqhom giet imsejsa s-sentenza tal-Bord huma lkoll *extra petita.* F'dan ir-rigward l-appellant jaghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **'Emanuel Lia vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp'** (12/01/2004) moghtija minn din l-Onorabbli Qorti illi fihom gie affermat il-principju illi l-vantazzjoni li decizjoni moghtija mill-Bord hija *extra petita* timpingi direttament fuq il-validita` nnifisha ta' dik id-decizjoni.

<u>It-Tielet Aggravju</u>

24. Illi l-Bord fis-sentenza tieghu jabbraccja l-motivazzjonijiet ta' l-Awtorita` ghar-rifjut, fost liema motivazzjonijiet kien hemm riferenza ghan-*North West Local Plan* illi ghadu mhuwiex fis-sehh. Issa huwa principju bazilari illi l-Bord ghandu jiggudika l-appell li jkollu quddiemu unikament a bazi tal-*policies* ezistneti f'dak il-mument, u mhux ta' dawk li jista' jkun hemm fil-futur, u f'dan ir-rigward isir riferenza wkoll ghas-sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fis-26 ta' Mejju, 2004 fl-ismijiet '**Gozo Consolidated Building Contractors Ltd. vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp'** li fiha effettivament gie enuncjat dan il-principju.

Ir-Raba' u l-Hames Aggravju

25. Illi aggravju iehor ta' l-appellant huwa illi fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar skarta ghal kollox u fil-fatt ma jaghmel assolutament ebda accenn jew riferenza fid-decizjoni tieghu ghas-sottomissjonijiet u l-aggravji mressqa mill-appellant dwar permess mahrug lil terzi fl-istess akkwati (u senjatament il-permess mahrug lil certa Rita Farrugia li jgib in-numru PA 2052/92 sit u permessi ohra mahruga ghal diversi applikazzjonijiet ghal zviluppi f'zoni *ODZ* minn persuni illi lanqas biss m'huma registrati bhala *full-time farmers* kif inhuwa l-appellant. Bl-istess mod, il-Bord fid-decizjoni tieghu ma jaghmel assolutament ebda accenn ghall-aggravju l-iehor imressaq mill-appellant illi s-sit fejn huwa jrid jaghmel l-izvilupp propost huwa wiehed diga *'committed'* fis-sens illi (i) diga` hemm zvilupp konsistenti fi tqeghid ta' pedamenti u xi filati, zvilupp maghmul bis-sahha tal-permess li kien inhareg a favur ta' missieru Victor Borg (PB 3967/3231/79); (ii) diga` nhareg permess lil terzi fil-vicinanzi immedjati – u *cioe'* l-permess PA 2052/92 mahrug lill-imsemmiha Rita Farrugia; u (iii) kif imtenni mill-Perit Martin Saliba fir-rapport minnu prezentat ghan-nom ta' l-Awtorita` ntimata u li ssir riferenza estensiva ghalih fid-decizjoni li qed tigi hawn appellata, *"the area known as 'Ta' Sabbat' has been encroached and the agricultural land reduced and replaced by other urban-type of developments".*

26. Illi dwar dawn il-lanjanzi l-Bord ta' l-appell dwar l-ippjanar ma jsemmi assolutament xejn fid-decizjoni tieghu u jinjorahom u jiskartahom kompletament. Ghal dan il-motiv ukoll din l-Onorabbli Qorti ghandha l-gurisdizzjoni li tisma' u titratta dan l-appell, u dan anke fid-dawl tal-principji enuncjati minn din l-Onorabbli Qorti f'diversi sentenzi taghha fosthom **'Ignatius Attard vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp'** (26/05/04); **'Jimmy Vella vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp'** (24/03/03); **'Marie Louise Farrugia vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp'** (24/02/03); **'Michael Gatt vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar'** (19/11/01) u **'Alex Montanaro *noe* vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll**

tal-Izvilupp’ (09/02/01). F’dawn is-sentenzi gew affermati l-principji illi meta titqajjem il-lanjanza illi s-*site* inkwistjoni hija *‘committed’,* din ghandha tigi debitament investigata u epurata mill-Bord; illi decizjonijiet moghtija mill-Bord li ma ittrattawx sottomissjonijiet tal-partijiet, anke dwar punti ta’ fatt, gew annullati anka a bazi tal-principju *cerimus paribus,* u illi meta titqajjem kwistjoni ta’ diskriminazzjoni, ghax min inghata permess u min, bhall-appellant, il-permess ma nhariglux (u f’dan ir-rigward l-appellant semma’ lista’ shiha ta’ permessi mahruga f’zoni ODZ a favur ta’ persuni li mhumiex *full-time farmers*, f’siti ferm u ferm izjed sensittivi mis-sit in kwistjoni u ghal zviluppi ta’ dimensjonijiet ikbar) il-Bord ghandu jinvestiga tali lanjanza u kwindi fis-sentenza tieghu ghandu jiddeciedi dan il-punt (*vide* **‘Michael Dingli vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp’**, 06/10/00). Dawn il-principji gew kollha nfranti mill-Bord fid-decizjoni li qed tigi hawn appellata u ghal dan il-motiv ukoll l-umli appell li qed jigi hawn interpost jimmerita li jigi milqugh.

Ghal dawn il-motivi, l-umli esponent, filwaqt illi jgib is-suespost a formali konjizzjoni ta’ din il-wisq Onorabbli Qorti, u filwaqt li jaghmel riferenza ghall-provi diga` prodotti u s-sottomissjonijiet kollha diga` maghmula fil-kors tat-trattazzjoni ta’ l-appell quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, u filwaqt li jirrizerva d-dritt li jgib dawk il-provi li talvolta jista’ jkunu permessi mil-ligi, jitlob bir-rispett lil din il-wisq Onorabbli Qorti joghgobha tannulla s-sentenza moghtija mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-10 ta’ Marzu 2006 fl-ismijiet premessi “Victor Borg vs L-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar” u tilqa’ l-applikazzjoni ta’ l-esponent ghall-bini ta’ *farmhouse, greenhouse* u *underground reservoir* f’sit f’Ta’ Sabbat, Buskett, Dingli jew alternattivament thassar u tirrevoka d-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar li qed tigi hawn appellata u terga’ tirrinvija dan l-appell quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ghas-smiegh u d-decizjoni mill-gdid ta’ l-appell interpost mill-esponent quddiem l-istess Bord, u dan bl-ispejjez kollha kontra l-Awtorita` ntimata.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 3 ta’ April 2006 a fol. 14 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Victor Borg vs MEPA”** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta ta’ l-appell ta’ l-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 24 ta’ Novembru 2006 a fol. 20 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,** (deciza fil-31 ta’ Mejju 1996) fejn gie spjegat illi:

‘Din il-Qorti tista’ tirrevedi <u>biss</u> 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 ghal numru ta’ decizjonijiet moghtija recentement fuq id-distinzjoni bejn punt ta’ fatt u punt ta’ dritt u senjatament:

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

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

2. Illi huwa car illi l-ilment tar-rikorrent huwa bbazat fuq il-mod li bih il-Bord ta’ l-Appelli applika *policies* applikabbli ghal dan il-kaz.

3. Illi jibda biex jinghad illi l-*Policy & Design Guidelines, Farmhouses and Agricultural Buildings*, jipprovdu eccezzjoni ghar-regola bazika li tinsab sancita fil-Pjan ta’ Struttura, u *cioe*` Ligi, permezz ta’ liema eccezzjoni l-Awtorita` esponenti <u>tista tikkunsidra</u> applikazzjonijiet maghmula ghall-certu tip ta’ zvilupp barra miz-zona ta’ l-izvilupp kemm-il darba jkunu jissussistu numru ta’ kundizzjonijiet teknici u ohrajn generici li jippermettu tali zvilupp kontra r-regola bazika li ma tippermettix tali zvilupp.

4. Illi l-izball fundamentali tar-rikorrent huwa illi huwa jinterpreta tali *policies* b’mod matematiku u b’mod illi l-Awtorita` <u>hija marbuta</u> illi tapprova l-hrug ta’ permess, u mhux illi l-Awtorita` ghandha tikkunsidra tali talbiet fil-kuntest tal-*policies* tal-Pjan ta’ Struttura kif ukoll il-*polcies* specifici tal-*Policy & Design Guidelines, Farmhouses and Agricultural Buildings*.

5. Illi l-perm ta’ dawn il-*poilicies* specifici hekk kif kontenuti fil-*Policy & Design Guidelines, Farmhouses and Agricultural Buildings*, huwa dak kontenut fil-*policies* kontenuti fil-Pjan ta’ Struttura. Dan peress illi l-ebda *guidelines* mahruga mill-Awtorita` esponenti (u *cioe*` Att Amministrattiv) ma jista jmur *oltre* jew ibiddel dak provdut fil-Pjan ta’ Struttura (promulgat permezz ta’ Att tal-Parlament).

6. Illi huwa car illi l-*Policy & Design Guidelines, Farmhouses and Agricultural Buildings* huma “*guidelines*” dwar kif l-Awtorita` esponenti ghandha tapplika u tinterpreta l-*polices* AHF5 u RCO2 tal-Pjan ta’ Struttura. Dawn m’humiex *policies* illi b’xi mod jemendaw jew jikkwalifikaw jew inaqqsu minn dak provdut fil-*policies* AHF5 u RCO2, u izjed u izjed, m’humiex *policies* li b’xi mod jistaw jikkwalifikaw l-applikazzjoni u l-interpretazzjoni ta’ *policies* ohra tal-Pjan ta’ Struttura jew tat-*Temporary Provision Schemes* jew tal-Pjan Lokali.

7. Illi huwa car illi l-bazii tal-policies AHF 5 u RCO 2 tal-Pjan ta’ Struttura huma msejjsa fuq it-test tal-htiega u cioe “***essential** to the needs of agriculture*”.

8. Wiehed ukoll m’ghandux jinjora l-*policies* l-ohra kontenuti fil-Pjan ta’ Struttura rigward il-konservazzjoni ta’ art li tinsab ‘il barra miz-zona ta’ l-izvilupp kif ukoll dwar is-sensittivita` ta’ Art u l-protezzjoni ta’ l-istess minhabba konsiderazzjonijiet ta’ konservazzjoni u protezzjoni. Ghaldaqstant, ir-ragunijiet tar-rifjut ta’ l-applikazzjoni *de quo* jmorru *oltre* dawn il-*policies*, u jirreferu ghall-*policies* ohra illi huma daqstant iehor applikabbli ghall-kaz odjern u liema *policies* ma kienux jippermettu l-izvilupp propost.

9. Huwa a bazi ta’ dan illi l-Bord wasal ghall-konkluzjoni, fl-umli opinjoni ta’ l-Awtorita` esponenti, korretta, illi jekk persuna tissodisfa l-parametri fizici tal-*Policy & Design Guidelines, Farmhouses and Agricultural Buildings*, dan m’hux necessarjament iwassal ghall-konkluzjoni illi l-permess ghandu jinghata, *stante* illi sew il-*Policy & Design Guidelines, Farmhouses and Agricultural Buildings* jippermettu analizi suggettiva, u senjatament dwar il-htiega u l-essenzjalita` tal-binja, kif ukoll *policies* ohrajn fil-Pjan ta’ Struttura jipprovdi parametri u limitazzjonijiet illi daqstant iehor ghandhom jigu sodisfatti mill-applikant.

10. Illi rigward it-tieni agggravju ta’ l-appellant, jigi umilment sottomess illi l-Bord, bhal kull Bord u entita` gudizzjarja jew kwazi gudizzjarja, ghandu s-seta` li jacccedi fuq il-post *de quo*, prassi ferm komuni tal-Bord ta’ l-Appelli, u jikkonstata fatti illi fl-opinjoni ta’ l-istess Bord ikunu ta’ relevanza ghall-kaz quddiemu. Jekk l-appellant ma riedx li l-Bord jikkonstata dawn il-fatti kien imissu jilmenta dwar dan qabel ma sar l-access, u mhux f’dan l-istadju.

11. Illi rigward it-Tielet aggravvju ta’ l-appellant, jinghad illi minkejja illi saret referenza ghall-Pjan Lokali li f’dak iz-zmien kien ghadu abbozz, huwa car illi r-raguni tar-rifjut qatt ma kienet fuq dan il-punt biss, izda fuq punti ohra.

Jinghad ukoll illi l-*Policies BEN4 u SET8* tal-Pjan ta' Struttura jippermettu rifjut a bazi ta' pjan lokali li jkun ghadu fi stadju ta' abbozz.

12. Illi rigward ir-raba' u l-hames aggravji ta' l-appellant jinghad bir-rispett illi l-Bord ta' l-Appelli qies dak kollu illi r-rikorrent issottomettta quddiemu fil-kuntest ta' l-applikazzjoni maghmula minnu fuq is-sit propost minnu. Dan ma kiernx kaz ta' semplici tixbiegh bejn l-applikazzjoni tar-rikorrent u dik ta' terzi, izda kaz li wiehed l-ewwel u qabel kollox ried jara jekk l-eccezzjoni ghar-regola, u *cioe`* illi l-proposta ta' l-applikant setghet issir u kellha bzonn issir fis-sit propost (barra miz-zona ghall-izvilupp). Huwa ovvju illi kien hemm applikazzjonijiet ohra li nghataw permess li jaghmlu dan. Izda hawnhekk m'huwiex kaz ta' tixbiegh u tqabbil peress illi l-*policies* applikabbli ghal dawn il-binjiet tant huma specifici u partikolari ghas-sit li fuqhom issir il-proposta, illi l-ebda tixbiegh jew tqabbil ma jista' u ghandu jsir. Illi f'kull kaz jekk l-appellant ihoss illi gie diskriminat, huwa dejjem ghandu favurih ir-rimedji provduti fil-Ligi Ordinarja.

13. Illi l-istess jinghad ghall-osservazzjoni ta' l-appellant illi s-sit tieghu kien diga` "*committed*" minhabba permess illi hareg fl-1979, u liema permess qatt ma gie esegwit *stante* illi l-binja qatt ma mbniet. Jinghad illi permess jaghti dritt vestit f'idejn applikant kemm-il darba dak il-permess ikun ghadu fis-sehh u validu (*vide* artikolu 33 ta' l-Att dwar l-Ippjanar). Certament illi dan ma kienx il-kaz.

14. Illi jinghad ukoll illi r-rikorrent, fir-rikors tieghu quddiem il-Bord, qatt ma bbaza l-appell tieghu fuq l-allegata diskriminazzjoni li sehhet fil-kaz tieghu meta wiehed iqabblu ma kaz iehor. Jekk ir-rikorrent ihoss illi huwa gie ddiskrimat, huwa ghandu jressaq l-ilment tieghu quddiem il-*forum* adegwat, u dan kif ikkonfermat minn bosta decizjonijiet ta' din l-Onorabbli Qorti fuq lanjanzi simili.

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 joghgobha tichad l-appell interpost mill-appellant Victor Borg u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tal-10 ta' Marzu 2006 fl-istess ismijiet.

Rat il-verbali tas-seduti tat-23 ta' Novembru 2006; u tat-22 ta' Frar 2007 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Chris Cilia ghall-appellanti prezenti. Deher ukoll Ivor Robinich. Dr. Ian Stafrace u Dr. Claire Stafrace Zammit ghall-Awtorita` appellata. Dr. Cilia rrimetta ruhu ghall-atti. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghall-31 ta' Mejju 2007.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appellant ghamel applikazzjoni ghall-izvilupp datata 23 ta' Awissu 1999 ghall-hrug ta' *full development permit* [PA 4550/99] ghall-bini ta' *farmhouse, greenhouse* u *underground reservoir* f'sit f'Ta' Sabbat, Buskett, Dingli, liema applikazzjoni giet rifjutata b'decizjoni tal-Kummissjoni dwar il-Kontroll ta' l-Izvilupp tat-22 ta' Lulju 2002. Illi sar appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u b'decizjoni ta' l-istess datat 10 ta' Marzu 2006 l-istess appell gie michud ghal diversi ragunijiet fosthom dawk indikati f'pagna 3 u 4 ta' l-istess decizjoni fejn gew ikkonfermati r-ragunijiet indikati ghar-rifjut ta' l-istess permess mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (appuntu datata 22 ta' Lulju 2002), gie ndikat u sostnut dak indikat mill-Perit Martin Saliba fir-rapport tieghu ghall-Awtorita' datat 2 ta' April 2003 (li l-kontenut tieghu jinsab f'pagna 5 u 6 tad-decizjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar llum mertu ta' din il-procedura) u li wasslu lill-istess Bord jinsisti li jasal ghall-konkluzjoni li l-applikazzjoni ta' zvilupp dwar l-istess sit giet rifjutata diversi drabi minn entitajiet differenti ta' l-Awtorita', li ttiehdet bhala prova tas-sensitivita' ta' l-istess *area*, u qalet li ghalkemm illum irrizultalu li l-appellant (a differenza mis-sena 1999) jidher li jahdem aktar minn 20

tomna dan ma jfissirx li b'daqshekk ghandha tintlaqa' t-talba ghall-izvilupp, u dan ghaliex gie kkonsidrat li f'dan il-kaz kien qed jigi trattat zvilupp fuq *area* barra z-zona ta' zvilupp, u kkonsidrat mill-provi sottomessi quddiemha li l-istess applikant kellu attivitajiet ohra kummercjali u x-xewqa ta' l-applikant li jirrisjedi vicin r-raba' li jahdem ma kenitx sufficjenti sabiex jigu sodisfatti rekwiziti ta' l-Ippjanar, tant li sostniet li ma saritx il-prova li mill-aspett ta' ippjanar huwa assolutament necessarju li l-izvilupp propost isir proprju fuq l-art in kwistjoni; li ma jsir imkien hlief hemmhekk u jekk ma jsirx ser tigi serjament ppregudikata l-attivita agrikola tal-appellant u kompliet tghid li l-izvilupp ried jigi ezaminat fil-kuntest ta' fatturi ohra fosthom il-kwalita' tar-raba' li fuqha l-appellanti kien qed jipproponi li jaghmel zvilupp, l-iskala tal-izvilupp propost, kemm l-art jew sit mertu ta' l-applikazzjoni kien jinsab 'il boghod mill-aktar art vicina, u jekk l-izvilupp propost jistax ikun mohbi jew b'mod moghtti biex jigi mitigat l-effett negattiv fuq l-ambjent rurali. Wara li ezaminat dan ikkonstatat li sabiex jidhol ghall-art in kwistjoni wiehed irid jaghddi minn fuq diversi eghlieqi u dan kien jinvolvi aktar telf ta' raba', l-art li fuqha kien ser isir l-izvilupp kienet art li tista' tinhadem, u li fl-access li nzamm fejn kien ser isir l-izvilupp ma kien hemm ebda dislivelli b'mod li l-binja proposta ma setghatx tinheba u minhabba l-iskala tal-bini propost dan kien ser ihalli mpatt negattiv fl-*area* rurali u l-kampanja li tinsab fiha. Ghalhekk inghad li tenut kont tac-cirkostanzi kollha, l-motivazzjonijiet tal-Awtorita' jirrizultaw gustifikati.

Illi minn din id-decizjoni sar l-appell odjern fejn qed isostni li l-istess Bord applika hazing il-*policies* vigenti; ta d-decizjoni tieghu *extra petita* ghaliex ibbaza l-konkluzjonijiet tieghu fuq konkluzjonijiet li ma tqajmux waqt l-appell - saret riferenza fil-motivazzjoni ghal *North West Local Plan* li ma kienx ghadu fis-sehh; u skarta ghall-kollox s-sottomissjonijiet u l-aggravji mressqa mill-appellant fosthom zviluppi li saru minn persuni ohra f'zoni ohra OZD u wkoll injora l-fatt li s-sit in kwistjoni kien *committed* bi zvilupp li kien diga twettaq a tenur ta' permess precedenti u ta' zviluppi ohra li saru fl-istess akkwata.

Illi dwar l-ewwel aggravju, amplifikat mill-appellanti f'paragrafi 12 sa 17 tar-rikors ta' l-appell tieghu, din il-Qorti thoss li dan huwa kompletament infondat u mhux appell permessibbli quddiem din il-Qorti ghaliex fil-fatt kull ma sar fl-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell kien biss li gew applikati l-*policies* vigenti ghall-applikazzjoni ta' l-appellant u din hija fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord ta' l-Appell kif inghad fid-decizjoni **"Charles Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2005) u cjoe` li kif gie ri-affermat fid-decizjoni **"Delicata vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 2002 (Appell Numru 165/97), fis-sens li:-

"Evidentement din il-Qorti m'ghandha l-ebda setgha u gurisdizzjoni li taghmel dan, billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u nterpretazzjonijiet 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."

Illi wiehed jista' japplika ghall-kaz in ezami dak li qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza fit-28 t'Ottubru 2002 (Appell Numru 13/01 RCP):-

"Illi minn ezami tad-decizjoni tal-Bord jirrizulta li l-Bord ma kellux bzonn jippronunzja ruhu fuq xi punt ta' dritt. Invece, id-decizjoni bazikament tikkontjeni semplici applikazzjoni ta' diversi policies tal-Pjan ta' Struttura ghall-fatti tal-kaz kif rahom u apprezzahom il-Bord. Apprezzament tekniku dan li jisfuggi l-mansjoni revizjonali ta' din il-Qorti. Jidher car ghalhekk mal-ewwel illi l-appellant qieghed jappella fuq fatti. Dan … ma huwiex possibbli legalment."

Illi fl-istess sentenza l-Qorti kompliet tghid illi:-

"… kif inghad aktar 'il fuq il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, f'appelli bhal dawn, cjoe' taht l-Att Numru 1 tal-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrevedi 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 … 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 fl-istess sentenza l-Onorabbli Qorti spjegat illi:-

"… kwistjoni bhal din tidhol strettament fil-mansjonijiet tal-Bord li hu tribunal amministrattiv u / jew kwazi gudizzjarju mwaqqaf apposta b'zewg membri teknici fih, li huma professjonalment kwalifikati biex jevalwaw sewwa s-sottomissjonijiet teknici li jsiru quddiemu u jaslu ghal decizjoni gusta fuq materja teknika … 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, u dwar fatti li jesorbixxu l-kompetenza taghha. Wara kollox, il-Bord gie mwaqqaf proprju biex jirrevedi d-decizjonijiet ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar primarjament ghalkemm mhux esklussivament fuq dan l-aspett tekniku."

Illi dan il-punt rega' ghal darb' ohra kien konfermat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **"Tonio Azzopardi vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza fit-28 t'Ottubru 2002, fejn intqal:-

"Illi fil-fehma tal-Qorti fil-kaz in ezami d-decizjoni tal-Bord kienet proprju f'dan is-sens, cjoe' 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-dispozizzjoni 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."

Ill fil-fatt dak kollu kontenut fil-paragrafi ndikati huma punti ta' fatt li l-kompetenza taghhom hija vestita esklussivament fil-Bord ta' l-Appell u wkoll l-applikazzjoni ta' l-istess *policies* citati mill-istess appellanti hija wkoll vestita fl-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar – konsiderazzjonijiet li fuq kollox l-istess appellanti kien diga ssottometta quddiem l-istess Bord u d-decizjoni moghtija ma fiha l-ebda interpretazzjoni ta' ligi, izda ezami tal-fatti u motivazzjoni fuq l-istess u l-applikazzjoni ta' *policies* vigenti ghall-kaz in ezami, kollox fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord, li din il-Qorti hija vjetata mill-ligi li tissindika, ghaliex il-kompetenza taghha hija limitata biss ghal dak li jipprovdi l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** u xejn izjed u hawn issir riferenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **"Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 31 ta' Mejju 2006), **"Frans Cuschieri vs L-Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 24 ta' Marzu 2003); **"Santinoi Cassar vs L-Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 24 ta' Marzu 2003); u **"Salvu Sciberras vs L-Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 24 ta' Marzu 2003) u diversi decizjonijiet ta' din il-Qorti kemm kif kostitwita u wkoll ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fosthom dik fl-ismijiet **"Jimmy Vella vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 27 ta' Gunju 2003) fejn inghad li meta hemm kwistjoni mera ta' interpretazzjoni ta' fatt u relattiva applikazjoni tal-*policies* relevanti ghall-istess fatti dan huwa ta' kompetenza ta' l-istess Bord u allura appell fuq l-istess mhux ammissibbli ghaliex din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni minn decizjonijiet *"biss dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-*

decizjoni tieghu", meta dan ma huwiex il-kaz odjern u ghalhekk l-ewwel aggravju qed jigi michud.

Illi t-tieni aggravju ta' l-appellanti huwa li l-Bord ta decizjoni *extra petita* peress li bbaza d-decizjoni tieghu fuq dak li l-istess Bord ikkonstata waqt l-access li zamm qabel ma ta d-decizjoni tieghu u l-istess appellanti donnu qed jghid li dan ma setax isir mill-istess Bord.

Illi din il-Qorti thoss li l-kuncett ta' *extra petita* huwa koncett legali li jista' jaghti lok ghall-appell quddiem din il-Qorti skond id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356**, izda dan biss kieku verament hekk kien il-kaz, haga li din il-Qorti mhux qed tacceta f'dan l-appell. Dan peress li dak li l-appellanti qed isostni huwa li l-istess Bord ma setghax jiehu nkonsiderazzjoni dak li ra waqt l-access li zamm anke fil-presenza ta' l-appellant fil-5 ta' Mejju 2005. Din il-Qorti thoss li din hija asserzjoni gratuwita u bla ebda bazi legali kwalunkwe, u dan ghaliex l-access huwa wiehed mill-modi disponibbli lil Bord sabiex jivvaluta l-kaz quddiemu, u din tidhol fil-kompetenza ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li esklussivament ghandu l-kompetenza li jezamina u jiddeciedi dwar il-fatti tal-kaz, inkluzi dawk li huwa stess jikkonstata waqt l-access – dawn huma kwistjonijiet ta' fatt u ta' natura teknika li jaqghu fil-kompetenza ta' l-istess Bord u l-punti mqajjma mill-istess Bord fid-decizjoni tieghu u elenkati mill-appellanti f'paragrafu 18 tar-relazzjoni tieghu huma kollha fatti relevanti ghall-kaz in ezami u fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord u barra mill-kompetenza ta' din il-Qorti. Il-kaz indikat ta' **"Emanuel Lia vs Il-Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 12 ta' Jannar 2004) ma ghandu x'jaqsam xejn mal-kaz in ezami u jekk wiehed iqabbel l-istess mal-kaz odjern malajr jinduna li fil-kaz odjern din il-Qorti trattat l-izvilupp mertu ta' l-appell quddiemha u ghalhekk illimitat ruhha ghall-kaz u l-applikazzjoni quddiema, u l-fatt li zammet access u ghamlet il-konstatazzjonijiet taghha fuq l-istess, certament li kien fil-komptenza taghha. B'hekk dan l-aggravju huwa wkoll infondat ghaliex ma hemm l-ebda kaz ta' *extra petite* u allura dan l-appell lanqas jista' jirnexxi quddiem din il-Qorti.

Illi t-tielet aggravju huwa fis-sens li qed jinghad li meta l-istess decizjoni ghamlet riferenza ghal *North West Local Plan* dan sar illegalment u dan peress li dan ma kienx ghadu vigenti, izda din il-Qorti thoss li meta wiehed ihares lejn id-decizjoni ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, jirrizulta b’mod mill-iktar car li l-motivazzjoni ta’ l-istess Bord ta’ l-Appell kienet ibbazata fuq il-*policies* vigenti ta’ l-ippjanar, indikati fl-istess decizjoni u citati mill-appellanti fir-rikors ta’ l-appell tieghu u b’hekk dan l-aggravju huwa wkoll null u bla effett u qed jigi rigettat.

Illi dwar ir-raba’ u l-hames aggravji fejn l-appellant qed jallega li l-Bord injora s-sottomissjonijiet tieghu u naqas li jezamina permessi li nhargu f’ODZ ohra, din il-Qorti thoss li hawn fil-verita’ l-istess appellant qed jghid li saret diskriminazzjoni mieghu u f’dan il-kuntest jinghad li l-aggravju dwar diskriminazzjoni ma huwiex kompetenza ta’ din il-Qorti u hawn issir riferenza ghal dak li nghad f’diversi decizjonijiet fosthom dawk fl-ismijiet **“Jason Zammit vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) 28 ta’ Ottubru 2002) u **“Joseph Muscat vs. Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) 27 ta’ Ottubru 2003) fejn inghad li:-

*“Dwar l-allegazzjoni tal-appellant li d-decizjoni tal-Bord tippekka minhabba diskriminazzjoni u arbitrarjeta', ma tistghax tigi ezaminata u deciza f'dan l-appell, billi tezorbita mill-gurisdizzjoni konferita mil-ligi lil din il-Qorti, fil-kuntest tal-appelli ntavolati taht l-istess ligi, ghalkemm l-appellant jista’ jkun li ghandu rimedji ohra disponibbli ghalih quddiem anke dawn il-Qrati, pero’ mhux fl-ambitu ta’ dawn il-proceduri quddiem din il-Qorti tal-Appell bhala Qorti tal-Appell minn decizjonijiet tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar fuq punt ta’ dritt deciz mill-Bord skond l-**artikolu 15 (2) tal-Att I tal-1992** fuq citat”.*

Illi jinghad ukoll li fil-kawza fl-ismijiet **“Joseph Bezzina vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** deciza fil-11 ta’ Gunju 2001 mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell inghad ukoll li:-

“Huwa evidenti li dan l-aggravju baziku ta’ l-appellant ma jista’ qatt jinkwadra ruhu fil-parametri strettissimi mposti mil-ligi fil-frazi “punti ta’ ligi decizi mill-Bord”, liema frazi tistabbilixxi b’mod definit il-gurisdizzjoni ta’ din il-Qorti taht l-imsemmi Att ta’ l-1992 dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp. Hekk ukoll kien gie deciz minn din il-Qorti fil-31 ta’ Mejju 1996, fil-kawza fl-ismijiet ***“Anthony Grixti vs. L-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”.***

Illi dan huwa konformi ma’ dak li nghad fil-kawza fl-ismijiet **“Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. 28 ta’ Ottubru 2002 - App. Nru: 13/01/RCP) fejn giet ikkwotata s-sentenza **“Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (App. Nru: 31A/96 – 30 ta’ Mejju 1997) fejn intqal is-segwenti:-

“… l-allegazzjoni ta’ l-appellant li d-decizjoni tal-Bord tippekka minhabba diskriminazzjoni u arbitrarjeta’, ma tistax tigi ezaminata u deciza f’dan l-appell, billi tezorbita mill-gurisdizzjoni konferita mil-ligi lil din il-Qorti, fil-kuntest ta’ l-appelli ntavolati taht l-istess ligi.

Illi din il-Qorti tkompli tghid illi 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 ngustizzja 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 l-istess inghad fis-sentenza **“Joseph Difesa vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (App.Nru: 181/97 – A.C. 12 ta’ Gunju 1998) fejn inghad:-

“L-allegazzjoni ta’ diskriminazzjoni maghmula mill-appellant, certament bl-ebda tigdid ta’ l-immaginazzjoni ma tista’ tikkwalifika bhala li tikkoncerna ‘punt ta’ ligi deciz mill-Bord’… … isegwi, ghalhekk li l-allegazzjoni dwar diskriminazzjoni msemmija ta’ l-appellant ma tistax tigi ezaminata jew deciza f’dan l-appell.”

Illi kif inghad fis-sentenza **“Joseph Bezzina vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) – 30 ta’ Marzu 2006) ovvjament l-istess appellant jista’ jkun li ghandu rimedji ohra bhal dawk ta’ sharrig amministrattiv, izda certament mhux abbazi ta’ l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** u ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi fil-mertu rigettat u michud *stante* li nfondat legalment. B’hekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi jinghad li dan il-kaz ma ghandu x’jaqsam xejn ma’ dak li gie ritenut fis-sentenzi fl-ismijiet **‘Ignatius Attard vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp’** (26/05/04); **‘Jimmy Vella vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp’** (24/03/03); **‘Marie Louise Farrugia vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp’** (24/02/03); **‘Michael Gatt vs L-Awtorita` ta’ l-Ippjanar’** (19/11/01) u **‘Alex Montanaro *noe* vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp’** (09/02/01) u dan ghaliex dak li kellu jezamina l-Bord kien biss l-istat ta’ sit fejn sar l-izvilupp u l-inhawi ta’ l-istess haga, li l-istess Bord tant ghamel li acceda fuq il-post u wkoll ha in konsiderazzjoni l-izvilupp li kien hemm fl-istess akkwati, tant li dawn jissemmew fir-rapport tal-Perit Martin Saliba li l-istess decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell espressament ticcita u tapprova bhala konkluzjonijiet taghha – tant li l-istess appellant jirreferi ghall-istess rapport li jinsab citat b’approvazzjoni fl-istess sentenza (fol. 5 u 6) u f’paragrafu 25 tar-rikors tieghu ta’ l-appell jiccita l-istess rapport citat fid-decizjoni tal-Bord, li taghmel proprju riferenza ghal l-izvilupp fl-istess inhawi, b’mod li jidher car li l-istess Bord ta’ l-Appell ha in konsiderazzjoni dak sottomess mill-appellanti quddiemu u osserva l-principju ta’ *cerimus paribus.* B’hekk dan l-aggravju huwa wkoll infondat.

Illi dwar il-punt li l-appellant kellu sit *committed* peress li kien inhareg permess datat 1979, liema permess pero’ qatt ma gie osservat peress li qatt ma kien sar ebda bini, jinghad li dan ma jaghti ebda dritt lill-appellant u dan peress li tali permess kien evidentement skada meta saret l-applikazzjoni u l-*policies* applikabbli huma dawk ezistenti fil-mument tad-decizjoni u hawn issir riferenza ghad-decizjoni **“Gordon Mizzi nomine vs Il-Kummissjoni**

ghal-Kontroll ta' l-Izvilupp" (A.I.C. (RCP) – 27 ta' April 2006). Ovvjament dan qed jinghad apparti dak indikat f'paragrafu 13 tar-risposta ta' l-Appell ta' l-Awtorita' abbazi ta' l-**artikolu 33 tal-Kap 356.** B'hekk dan l-aggravju qed jigi wkoll michud.

Illi ghalhekk l-appell qed jigi kollu kemm huwa michud.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta ta' l-appell tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar inkwantu l-istess hija kompatibbli ma' dak hawn deciz u dan fir-risposta taghha ta' l-appell datata 24 ta' Novembru 2006, **tichad l-appell interpost mill-appellant Victor Borg skond ir-rikors ta' l-appell tieghu tat-23 ta' Marzu 2006** *stante* li huwa nfondat kif fuq deciz u b'hekk tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Victor Borg vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** datata 10 ta' Marzu 2006.

Illi l-ispejjez ta' din id-decizjoni jibqghu a karigu ta' l-appellant Victor Borg.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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