MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2007

Appell Civili Numru. 15/2006

Rita Borg

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Rita Borg datat 26 ta' Ottubru 2006 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

Illi hija kienet ipprezentat appell quddiem il-Bord tal-appell dwar l-Ippjanar fl-4 ta' Novembru, 2002 wara r-rifjut tal-applikazzjoni taghha ghal tibdiliet u alterazzjonijiet ghal residenza ezistenti.

Illi l-appell taghha kien gie michud mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar b'decizjoni tas-27 ta' Settembru, 2006.

Illi l-esponenti hasset ruhha aggravata minn din id-decizjoni u qed tinterponi umli appell.

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

Illi fl-ewwel lok, il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ghamel apprezzament hazin tad-dritt, f’dak li hu nterpretazzjoni tat-terminu *“committed”* u ma ppronunzjax ruhu dwar dak li gie sottomess lilu.

Illi dan l-aggravju jirrigwarda s-sottomissjoni illi l-uzu tal-art hija gja *“committed”* u din l-applikazzjoni kienet intiza biex taghmel uzu ahjar mis-saqaf ta’ giebja. L-appellanti hasset li l-applikazzjoni taghha kellha jkollha ezitu pozittiv *in linea* ma’ diversi decizjonijiet ta’ dan l-istess Bord. Pari *paribus,* il-*policies* tal-Awtorita’ ghandhom ikollhom effett simili u ugwali kemm fil-kuntest tal-kaz kif ukoll fic-cirkostanzi u ghandhom ikunu *in linea* ma’ decizjonijiet ohra ta’ l-istess Bord.

Fil-fatt, l-appellanti kienet ikkwotat minn decizjoni tal-istess Bord kif kompost fejn intqal hekk:-

“il-Bord hu tal-fehma wara li ezaminhom bir-reqqa illi l-policies tal-ippjanar inkluzi dawk tal-Pjan ta’ Struttura m’ghandhomx jigu applikati strettament stante illi din mhijiex applikazzjoni ghal zvilupp gdid izda emendi ta’ dak li gja gie permess……..”..

F’dan is-sens ukoll ir-riferenza ghal PA2771/93 gie mwarrab mill-Bord mill-konsiderazzjonijiet necessarja li kellu jinghata fl-isfond tas-suespost. F’dan il-kuntest l-argumentazzjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti fil-kaz “Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp” (45/02RCP) hu aplikabbli ghall-appell odjern fejn il-Bord kellu, minhabba cirkostanzi specjali u fattwali, jilqa’ l-applikazzjoni anke jekk strettament din tmur lil hinn mill-“*maximum height limitation*” ghal-lokal. F’dan is-sens l-appellanti argumenta quddiem il-Bord illi s-sit hu gja` “*committed*” u li l-applikazzjoni mhux ser jkollha effett

vizwali negattiv *stante* li xejn ma jidher mit-triq u mhux ser tittiehed art vergni.

Ili l-appellanti gab a konjizzjoni tal-Bord diversi permessi fejn gew applikati dawn l-argumenti u l-permess inhareg u cjoe':

App. 2764/96 PA5707/98 Dr. Charles Mangion.
PA6347/01 Colin u Heather Pooh
PA2347/02 App. 4281/04 Ludwig Nuchter.

Illi l-appellanti ressaq ukoll ezempji fejn il-Bord iddecieda favur uzu razzjonali tal-ispazzju u cjoe' f'PA 6997/99 fejn il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp accettat estensjoni ta' 160 metri kwadri filwaqt li f'PA171/99 il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp issanzjonat zieda ta' 30% fuq dak gja` approvat permezz ta' PB366/88.

Illi fuq dawn il-kazijiet kollha msemmija mir-rikorrenti, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ma esprimiex ruhu!

Illi l-Iskemi dwar Provedimenti Temporanji huma wkoll suggetti ghall-'policy' tal-Ippjanar u l-Bord seta' jiddipartixxi minn tali restrizzjonijiet partikolarment meta l-applikazzjoni ta' l-appellanti ma kenitx applikazzjoni gdida bir-rekwiziti li jridu jintlahqu izda emendi ghall-permess gja mahrug.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti, filwaqt li jaghmel riferenza ghad-dokumenti, sottomissjonijiet u xhieda li ngiebu quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u jirriserva li jgib dawk id-dokumenti u xhieda u jaghmel is-sottomissjonijiet quddiem din l-Onorabbli Qorti tal-Appell, jitlob umilment sabiex din l-Onorabbli Qorti tal-Appell, thassar, tirrevoka u tikkancella d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fis-27 ta' Settembru, 2006 fl-ismijiet **"Rita Borg vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** u takkorda l-appell li kienet intavolat l-istess rikorrenti fl-4 ta' Novembru 2002 u dan taht dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni, bl-ispejjez taz-zewgt istanzi kontra l-appellat.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 16 ta’ Novembru 2006 a fol. 6 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Rita Borg kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp ”** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta ta’ l-appell ta’ l-Awtorita` ta’ Malta datata 20 ta’ Frar 2007 a fol. 10 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 ikkonfermat 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 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 ghal numru ta’ decizjonijiet moghtija ricentament 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 dan qed jinghad ghaliex l-aggravju tal-appellanti jittratta biss fuq principji ta' fatt u mhux ta' dritt. Li kieku veru illi l-Bord ma tax kaz tas-sottomissjonijiet tal-appellanti waqt il-kors tal-appell, li kieku l-Bord agixxa *ultra vires* il-poteri tieghu u l-appellanti kien ikollha ragun. Pero' dan ma jidher minn imkien mid-decizjoni illi gew ikkwotati mill-appellanta xi permessi approvati li juru xi *commitment* fiz-zona.

3. Illi l-Bord ra li kien hemm permess approvat fuq is-sit, ta r-ragunijiet tieghu ghaliex dan il-permess inghata, u zied ukoll il-ghaliex dan il-permess mertu tal-appell odjern ma kellux jinghata. Huwa qal li l-izvilupp proprost huwa daqs kemm diga jezisti u qisu *mirror image* tieghu u ghalhekk tali tkabbir, f'zona li kwazi xejn mhu permessibbli, zgur ma jistax jigi permess.

4. Illi ghalhekk id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar hija gusta u timmerita konferma.

In vista tal-premess, l-Awtorita` esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia` prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata 27 ta' Settembru 2006, u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellanti Rita Borg, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fis-27 ta' Settembru 2006, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti.

Rat ir-rikors datat 16 ta' Marzu 2007 u d-digriet datat 20 ta' Marzu 2007.

Rat il-verbali tas-seduti tat-22 ta' Marzu 2007 u 9 ta' Mejju 2007 fejn fl-ahhar seduta l-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-31 ta' Ottubru 2007.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appellanti kienet applikat sabiex isiru zidiet u alterazzjonijiet skond l-applikazzjoni PA 010103/01 fil-fond ta’ Menzju Farm House, Triq il-Ghargur, L-Iklin, li dwaru kien hemm rifjut datat 13 ta’ Novembru 2001, u wara saret talba ghall-rikonsiderazzjoni datata 28 ta’ Novembru 2001 ricevuta fit-3 ta’ Dicembru 2001, li giet ukoll rifjutata b’decizjoni li giet komunikata lill-appellanti fis-7 ta’ Ottubru 2002 u li minnha sar appell datat 4 ta’ Novembru 2002 quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar

Illi b’decizjoni ndikata tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar jidher li l-istess applikazzjoni giet rifjutata peress li l-izvilupp ma kienx konformi mal-*policies* vigenti, nkluz dik indikata bhala PLP 20 – *Development Control Giudance: Development Outside Built- Up Areas* (approvata fil-5 ta’ Jannar 1995), u dan peress li stabbilit il-fatt li l-appellanta ma kenitx *full time farmer,* u ladarba zvilupp residenzjali ‘barra minn zona ghall-izvilupp ma kellux ikollu *floorspace* ta’ 150 metru kwadru, u kkunsidrat li l-izvilupp ezistenti kien gja in eccess ta’ l-istess kobor tant li kien ta’ 176-il metru kwadru, mela allura l-izvilupp kif issa propost kien ser ikollu kobor ta’ cirka 275-il metru kwadru, b’hekk li jekk jigi permess tali zvilupp kien ser jirdoppja l-*floorspace* gja approvat u b’hekk kien qed jipprezenta estensjoni eccessiva li skond l-istess Bord ma tistax tigi gustifikata. Il-fatt li tali estensjoni kellha ssir fuq giebja approvata u dan peress li zvilupp bhal dak propost huwa zvilupp massicc u kien jipprezenta dopjagg ta’ l-*floorspace* ta’ dak li kien gja approvat billi giet ikkrejata speci ta’ “*mirror image*” ta’ dak approvat, u bitha bejn dawk iz-zewg partijiet tar-residenza (cjoe’ dak approvat u dak propost), b’dan li tali estensjoni anke jekk kienet ser issir fuq giebja, bl-ebda mod ma kienet ser tnaqqas mill-impatt ta’ dak li kien qed jigi propost u dan apparti li l-izvilupp propost imur kontra l-Pjan Lokali ghall-istess lokalita’ approvat fit-3 ta’ Awissu 2006.

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li l-appellanta qed issostni li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma ghamilx interpretazzjoni korretta ta’ dak li huwa *“commitment*” u dan ghaliex fil-fatt jirrizulta li l-izvilupp propost kellu jsir fuq

dak li kien approvat bhala saqaf ta’ giebja, b’dan ghalhekk li l-fatt li l-istess applikazzjoni kienet tinvolvi estensjoni ta’ bini li jinsab kopert bil-permess, kien jirrikjedi li l-*policies* tal-pjan ta’ struttura ma jigux applikati strettament, u wkoll ladarba is-sit huwa gja` *committed* mela allura tali applikazzjoni ma kienx ser ikollha effett vizwali negattiv; gew indikati diversi permessi fejn il-Bord iddecieda li jhalli zviluppi ulterjuri ghal dawk approvati anke f’zoni barra miz-zona ta’ l-izvilupp, u fejn anke tali estensjonijiet kienu ta’ 160 kwadri u f’ohra 30% ta’ dak approvat.

Illi din il-Qorti thoss li fil-verita’ l-appell propost mill-appellanti ma huwiex appell permessibbli taht id-disposizzjonijiet ta’ l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** u dan peress li minkejja t-terminologija u l-impostar ta’ l-istess appell, jidher li attwalment l-appell odjern huwa appell mill-mod kif l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar applika l-*policies* vigenti ghall-kaz in ezami, u hawn qed issir riferenza partikolari ghall-applikazzjoni tal-*policy* fuq indikata PLP 20 ghall-kaz *de quo*.

Illi hawn issir riferenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **“Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** (App. Nru. 31A/96) deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 1997 fejn intqal:-

“Illi dan billi il-Bord, fid-decizjoni appellata, llimita 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 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-possibbilta' ta' aditu b'success lil din il-Qorti. Dan billi l-ligi taghti d-dritt ta' 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 *"qieghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex kif inghad aktar 'il fuq il-gurisdizzjoni ta' din l-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 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. 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 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 sindakabbli minn din il-Qorti f'appelli bhal dawn".*

"Illi dan necessarjament jimplika li l-uzu u t-twettiq ta' din id-diskrezzjoni da parti tal-Bord hija ferm aktar oneruza milli kieku l-ligi provdiet ghall-possibbilta' ta' sindakabbilta' 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 qieghda 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' tal-Ippjanar u cioe' li

l-appell odjern kien wiehed null peress li wiehed jista' jappella minn decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar *<u>biss</u>* 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' tal-Ippjanar"** fejn gie espressament ritenut li l-Qorti tal-Appell :

"tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan jfisser 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 jidhriliex li ghandha tahli aktar hin biex tenfasizza l-gurisdizzjoni limitata li din il-Qorti ghandha f'appelli statutorji bhal dawn minn decizjonijiet tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar".

Illi dan gie kkonfermat fid-decizjoni **"Charles Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2005) u 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 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."

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 l-ewwel aggravju huwa fis-sens li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghamel apprezament hazin tad-dritt f'dak li hu interpretazzjoni tat-terminu *"committed"* u ma ppronunzjax ruhu dwaru dak li gie sottomess lilu u dan ghaliex l-appellant sostna li l-uzu ta' l-art kien *committed* u l-applikazzjoni kienet intiza sabiex taghmel uzu ahjar tas-saqaf ta' giebja. Tghid li l-applikazzjoni kellu jkollha ezitu posittiv in linja ma' decizjonijiet ta' l-istess Bord, b'dan li l-*policies* tal-Bord ghandhom ikollhom effett simili skond il-kuntest tal-kaz u *in linea* ma' decizjonijiet ohra ta' l-istess Bord.

Illi din il-Qorti thoss li fl-ewwel lok ghandu jinghad li dak sottomess mill-appellanti huwa nkorrett peress li jirrizulta car mill-istess decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li l-istess Bord ha in konsiderazzjoni l-fatt li s-sit fejn kien qed jigi propost zvilupp ulterjuri kien gja` munit b'permess ta' zvilupp u l-applikazzjoni fil-fatt kienet titratta dwar estensjoni jew tibdil f'tali zvilupp indikat ukoll fl-istess sentenza. Tant huwa minnu dan li l-istess decizjoni fil-fatt applikat u rreferit ukoll ghall-*Policy PLP 20* li tirreferi proprju mhux biss ghal zvilupp barra minn zona ta' zvilupp izda a bazi tal-paragrafu 8 tirreferi ghall-konsiderazzjonijiet li ghandha zzomm quddiemha l-istess Awtorita' kemm ghall- bdil ta' uzu u wkoll ghall-estensjonijiet sottomessi ghal tali *areas* mhux fiz-zona ta' zvilupp u ghal siti ndikati ghal uzu urban. Kieku allura l-Bord ma trattax il-kaz bhala dak ta' sit li gja` ghandu permess fuqu, kieku lanqas kien ikun hemm bzonn l-applikazzjoni ta' l-indikata *policy.*

Illi mhux hekk biss izda fl-istess sentenza hemm car li l-istess Bord kien iktar minn konxju tal-fatt li kienet qed titratta dwar applikazzjoni ta' alterazzjonijiet fuq sit li gja kien kopert bil-permess tant li saret riferenza ghall-permess li kien jezisti fuq l-istess fond, inkluz l-ahhar wiehed li hareg PA 5818/98 fil-31 ta' Jannar 2001, u dan jidher car mill-kontenut kollu ta' l-istess sentenza mhux l-

inqas minn dak indikat f'pagna 10 sa pagna 12 ta' l-istess decizjoni.

Illi b'hekk ma hemm ebda dubju li l-fatt li l-istess sit kien *"committed",* fis-sens li kien hemm permessi fuqu gie mehud in konsiderazzjoni mill-istess Bord, tant dak li gie trattat kien jekk tali zidiet jew alterazzjonijiet proposti li kellhom isiru fuq il-giebja li kien hemm fl-istess sit kienu permessibbli a bazi tal-*policies* vigenti u in partikolari l-imsemmija PLP 20 u fil-fatt wara li saret riferenza ghall-istess u in partikolari ghall-paragrafu 8 ta' l-istess gie deciz li tibdil tant kbir ma kienx permessibbli taht l-istess *policies* u fil-fatt gie spjegat fost ohrajn anke z-zieda proposta kienet ser tirdopja l-izvilupp gja` permess, liema zvilupp skond il-permess kien gja` *oltre* l-150 metru kwadru suggerit. Fil-fatt gie konstat li l-izvilupp propost kien ser jestendi ghall-275-il metru kwadru, mentri l-izvilupp gja` approvat kien gja` ta' 176-il metru kwadru. Il-fatt li tali estensjoni kellha ssir fuq giebja approvata ma kien ibiddel xejn mill-konstatazzjoni tal-Bord li l-izvilupp kien ser fil-fatt izid fil-*floorspace* ta' l-izvilupp, anke peress li dak li kien propost li jinbena fuq l-istess giebja kien speci ta' *mirror image* tal-bini ezistenti b'bitha bejn l-istess zewg partijiet tar-residenza, dik approvata u dik proposta.

Illi certament li wiehed jista' jaqbel jew ma jaqbilx ma' dak deciz mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, pero' certament li l-punti ndikati huma punti ta' fatt fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u l-applikazzjoni tal-policies indikati ghall-*fattispecie* tal-kaz huma wkoll fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord.

Illi b'hekk mhux minnu li hemm xi interpretazzjoni zbaljata legalment ta' x'inhi *"commitment"*, u dan qed jinghad anke jekk l-istess interpretazzjoni taqa' fil-kompetenza ta' l-istess Bord. Hawn il-Qorti tenfasizza li bhala *"commitment"* f'dan il-kaz qed ssir riferenza ghal sit li gja` ghandu permess fuqu u b'hekk il-Bord kellu jiehu konsiderazzjoni tieghu kif fil-fatt ghamel, tant li l-kaz kollu huwa eziminat taht dan l-aspett.

Illi t-tieni lment ta’ l-appellanti jidher li jikkonsisti fl-allegazzjoni li l-Bord ma hax in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet quddiemu ta’ l-appellanti. Dan l-aggravju huwa ghal kollox infondat u dan peress li jidher car li l-istess Bord ta’ l-Appell ha in konsiderazzjoni kemm il-permessi ezistenti fuq l-istess fond u kif ukoll il-bini li hemm fl-istess inhawi, tant li apparti li zamm access fil-5 ta’ Gunju 2003 u semma’ l-istess fl-istess decizjoni tieghu kif jidher a fol. 11 tal-process fejn hemm riferenza kemm ghall-giebja ezistenti u kif ukoll ghar-residenza li kien hemm, kemm faccata u kemm vicin is-sit.

Illi dwar il-punt li f’kaz li jkun hemm zvilupp gja approvat u li l-applikazzjoni kienet titratta dwar emendi ghall-istess jinnecessita’ li b’hekk ir-regoli dwar *policies* u Pjan ta’ Struttura ma jigux applikati strettament anke fejn dawn jirreferu ghal zona barra mill-izvilupp, dan jidher li gie wkoll ikkonsidrat, tant li l-istess Bord ta’ l-Appell ikkonsidra l-istess fid-dawl tal-*policies* vigenti ghal tali kazi, *policies* li gew indikati mill-istess Bord fid-decizjoni tieghu, izda l-Bord sab li dak li kien qed jigi propost ma kienx zvilupp ta’ portata minuri izda wiehed deskritt bhala massicc tant li kien ser jirdoppja l-*area* ta’ zvilupp. Din fil-verita’ turi li fil-fatt il-Bord ha konjizzjoni tas-sottomissjonijiet kollha li saru quddiemu mill-appellanti, u stabbiliet dan jinghad li l-konsiderazzjonijiet li ghamel kienu dawk li jispettaw lill-istess Bord fil-kompetenza esklussiva tieghu, u cjoe’ determinazzjoni ta’ fatti, evalwazzjoni ta’ l-istess u applikazzjoni ta’ *policies* ghall-istess.

Illi dwar il-kaz **“Andrew Mangion vs Kummissjoni ghall-Kontrol tal-Izvilupp”** (A.I.C. (RCP) – 27 ta’ Ottubru 2003) din il-Qorti thoss li dan ma ghandu x’jaqsam xejn mal-kaz in ezami u dan peress li dak il-kaz kien jittratta dwar jekk il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar kienx agixxa *ultra vires* peress li ha in konsiderazzjoni li l-lokal fejn kien hemm is-sit ghall-izvilupp kien ghal dak li huwa l-massimu ta’ gholi permess effettivament kommess ghaliex kien hemm bini li kien ghola minn dak li kien hemm provdut fl-Iskemi Temporanji ta’ Zvilupp. Il-kaz odjern huwa ghal kollox distint mill-istess ghal dak li gie ndikat bhala *“committed”* huwa biss il-fatt li tali applikazzjoni kienet tirreferi ghal sit li

gja kien kopert b'permess, izda dan ma ghandu x'jaqsam xejn mal-kuncett li l-*area* jew lokal kien kommess ghall-bini.

Illi dwar il-permessi l-ohra ndikati fl-appell fejn jidher li estensjonijiet ghall-binjiet f'zoni barra mill-izvilupp gew approvati, ma jidhirx li l-istess permessi la jikkontradixxu dak li gie ndikat mill-Bord u lanqas jidher li jirreferu ghall-sit jew lokal in kwistjoni mertu ta' l-applikazzjoni odjerna; jekk min-naha l-ohra l-appellanti qed tirreferi ghal xi allegazzjoni ta' diskriminazzjoni certament li din hija wkoll kwistjoni ta' fatt (**"Joseph Bezzina vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" –** A.I.C. (RCP) - 30 ta' Marzu 2006) u taqa' fil-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord ta' l-Appel dwar l-Ippjanar. Pero' fuq kollox din il-Qorti thoss li l-istess gew ikkonsidrati fl-applikazzjoni ta' *policies* ghall-kaz in ezami u biss in kwantu rilevanti ghall-istess u b'hekk din il-Qorti thoss li ma jista' jinghad bl-ebda mod li l-Bord ma hax in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet ta' l-appellanti quddiemu u ghalhekk 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).

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

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' ir-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 20 ta' Frar 2007, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Rita Borg skond ir-rikors ta' l-appell taghha tas-26 ta' Ottubru 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 **"Rita Borg vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** datata 27 ta' Settembru 2006.

Illi l-ispejjez ta' din id-decizjoni jibqghu a karigu ta' l-appellanti Rita Borg.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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