QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. NOEL V. ARRIGO LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 31 ta' Mejju, 2002

Numru

Citaz. numru 222/98

Zaren Grima

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp

Il-Qorti;

I PRELIMINARI

Fil-11 ta' Settembru, 1998 il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ta din id-decizjoni li sejra tigi riprodotta testwalment:

> "Il-Bord,
> Ra l-appelll ipprezentat fid-29 ta' Awissu, 1995, mil-Perit Keith Cole B.E.& A. (Hons), M. Arch. (Glas), A. & C.E., f'isem appellant minn rifjut tal-permess ghall-izvilupp mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datat 31 ta' Lulju, 1995;
>
> Sema' lill-Perit Alex Bezzina B.E. & A. (hons.), M.Sc. (Alta.) A.& C.E., u lill-appellant;
>
> Sema' lill-Perit Hector Zammit B.E. & A. (Hons.), Dip.C. Eng. (Glas.), P.G. Dip. (Env. Mgt.), A. & C.E., lill-Avukat Dottor Paul Micallef LL.D., M. Jur. (B'Ham), u lill-Avukat Dottor Tony De Gaetano LL.D. ghall-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp;

Zamm access fis-sit mertu ta' dan l-appell fil-31 ta' Ottubru, 1997 u fid-19 ta' Dicembru, 1997;

Ikkunsidra:-

Illi l-appellant applika "to erect agricultural stores" fi sit f'Tal-Karri, limiti ta' H'Attard. It-talba tieghu giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp ghas-segwenti ragunijiet:-

1. Refusal since Policies AHF 5, 11.4, RCO 4 (1 to 6) and SET 11 are infringed";

Ra r-ragunijiet ghall-appell moghtija mill-Perit Alex Bezzina fis-17 ta' Gunju, 1997 li jaqraw kif gej:-

"As agreed during the Appeals Board meeting held on Tuesday 10th June, 1997, we are hereby submitting reasons and substantiating our appeal against the DCC's refusal to grant planning permision with the above reference.

The applicant is a registered full time farmer and cultivates a considerable area of farmland.

The agricultural stores and yard were built around 12 years ago and have been used to store agriculture produce, animal fodder, agricultural vehicles and other related machinery. The use of the stores can be witnessed from the enclosed photographs.

It is clearly evident that these premises are a must for the applicant in order for him to continue cultivating his-fields and working in agricultural products.

In view of the above and the fact that these stores are the only premises being used by the applicant for the very much needed purposes, the Appeals Bord is kindly requested to rescind the refusal by the DCC and approve the application in question".

Ra is-sottomissjonijiet li saru mill-Perit Hector Zammit A. & C.E. f'isem il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fil-verbal tas-seduta tad-19 ta' Settembru, 1997 li jaqraw kif gej:-

"Il-perit Hector Zammit ghall-Awtorita' jivverbalizza li b'referenza ghall-*Policy & Design Guidance (Farmhouses &*

Agricultural Buildings) para 1.10.1 u l-Explanatory Memorandum para 11.4. li jippermettu kmamar ta' 15-il-metru kwadri sabiex jintuzaw bhala store. Huwa fatt li din il-proposta ma tikkwalifikax taht din il-Policy ghaliex it-talba hija ghal area ta' madwar 985 metru kwadri.

L-Awtorita' ta' l-Ippjanar ikkunsidrat il-qies ta' l-art ikkultivati mill-appellant, li hija ta' madwar 11 il-tomna, tqis il-proposta eccessiva anke jekk l-appellant hu *full time farmer* u ghalhekk mhux fl-interess ta' l-Agrikolutra"

Sema' t-trattazzjoni verbali li saret mill-partijiet fl-ahhar seduta fuq il-mertu ta' l-appell;

Ra l-policies AHF 5, RCO 1 sa RCO 6, SET 11 tal-Pjan ta' Struttura u l-paragrafu 11.4 tal-Explanatory Memorandum;

Ra wkoll pagni 45 sa 46 u 59 tad-draft Ta' Qali Action Plan;

Ikkunsidra ulterjorment:-

Illi wara li zamm access fis-sit mertu ta' dan l-appell, il-Bord hu propens li jilqa' l-appell. Madanakollu l-izvilupp propost huwa eccessiv. L-Izvilupp m'ghandux jeccedi *footprint* ta' aktar minn 330 sq.m.;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jilqa' l-appell ihassar ir-rifjut tal-permess u jordna lill-appellant sabiex jipprezenta sett ta' pjanti godda li l-*footprint* taghhom ma teccedix 330 sq.m. Wara li s-Segretarju tal-Bord jircievi tali pjanti, dawn ghandhom jintbaghtu lil-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghall-approvazzjoni taghha skond din id-decizjoni."

II L-Awtorita' tal-Ippjanar hassitha aggravata minn din id-decizjoni tal-Bord u ghalhekk interponiet appell minnha quddiem din il-Qorti fis-23 ta' Settembru, 1998 fuq is-segwenti aggravji:

"Illi il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien ultra vires meta minflok accetta o meno l-applikazzjoni nnifisha, u waqaf hemm, ordna lil-appellant biex pratikament jaghmel applikazzjoni gdida liema applikazzjoni ordna lil-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp a priori jaccettaha;

> Illi l-Qorti ta' l-Appell diga f'diversi decizjonijiet ohra rriteniet illi l-funzjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar hi li jezamina l-applikazzjonijiet li ghandu quddiemu u mhux biex jaccetta applikazzjonijiet godda jew ahjar pjanti kompletament differenti minn dawk li jinsabu fl-aplikazzjoni originali biex l-istess Bord ma taghmilx funzjoni ta' prim istanza funzjoni ta' tribunal ta' appell".

L-appellant, fir-rikors tal-appell tieghu talab, lil din il-Qorti li:

1. "Tiddikjara li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet fuq premessi tal-11 ta' Settembru, 1998 ghar-rigward ta' l-ordnijiet li ta ghall-prezentata ta' pjanti godda u acettazzjoni mill-Kummissjoni ta' dawn il-pjanti, kienu ultra vires;

2. Konsegwentement tirrevoka l-parti fejn l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ordna lill-appellant biex jiprezenta pjanti godda u lil-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp tapprova tali pjanti godda u

3. Tikkonferma biss il-parti fejn l-istess Bord sab l-izvilupp hu eccessiv u ghaldaqstant ma jistax jinghata skond l-aplikazzjoni u pjanti originali u tkkonferma ghaldaqstant l-istess rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp."

3. L-appellant Zaren Grima kien debitament notifikat b'dan ir-rikors tal-appell tal-appellant izda huwa naqas li jipprezenta ebda risposta ghalih.

4. L-istess appellant gie notifikat ukoll bl-avviz tas-smiegh tal-kawza, izda huwa naqas li jattendi u, in oltre, hadd qatt ma rrapprezentah fis-smiegh tal-kawza quddiem din il-Qorti.

III <u>KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI</u>

5. L-ewwel fatt importanti li din il-Qorti jidhrilha li ghandu jigi enfasizzat mill-ewwel, huwa fatt li, la hareg mid-decizjoni tal-Bord li minnha qieghed

isir appell quddiem din il-Qorti u lanqas mir-rikors tal-appell tal-appellant. Dan il-fatt huwa illi l-applikazzjoni li kien intavola l-appellat quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar, u li giet validitata fl-24 ta' Mejju, 1993, kienet ezattament tat-tip "Outline Development Permisson" bi proposta "To erect agricultural stores.".

6. L-Awtorita' tal-Ippjanar immotivat ir-rifjut taghha ta' din l-applikazzjoni bis-semplici kwotazzjoni ta' certi policies ezattament:

> *"refusal since policies AHF 5, 11.4, RCO call (126) and SET 11 are infringed."*

L-appellat ma inghata l-ebda dettalji tal-mod u ta' kif il-proposta tieghu kienet tikser dawn il-policies.

7. Meta l-appellat, li hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar, appella mill-istess decizjoni quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, dan il-Bord iddecieda li l-izvilupp propost kien wiehed eccessiv. Madanakollu, iddecieda li l-appellat kellu dritt ghal zvilupp li ma jeccediex "footprint" ta' aktar minn tlett mija u tletin metru kwadru. Il-Bord wasal ghal din id-decizjoni wara li zamm zewg accessi fuq il-post w ikkonsidra l-policies kollha rilevanti tal-Pjan ta' Struttura u wara li sema' debitament lill-partijiet. Ghalhekk, il-Bord iddikjara li kien propens li jilqa' l-appell u ghadda ghad-dirittevi li ta fil-parti konkludenti tad-decizjoni tieghu, li giet riprodotta aktar qabel f'din is-sentenza.

8. L-Awtorita' tal-Ippjanar qieghda tallega li din id-decizzjoni tal-Bord kienet wahda skorretta billi l-Bord mar "ultra vires". L-Awtorita' qieghda tikkontendi bazikament li l-uniku poter li ghandu l-Bord huwa li jew li jirrifjuta l-applikazzjoni ezattament kif saret u ghalhekk jikkonferma ir-rifjut li tat l-Awtorita' tal-Ippjanar jew, mill-banda l-ohra, jaccetta l-applikazzjoni kif saret u ghalhekk jilqa' l-appell.

9. Fil-fehma kkunsidrata tal-Qorti din l-interpretazzjoni restrittiva u formalistika li qieghda taghti l-Awtorita' tal-Ippjanar ghas-setghat wiesgha tal-Bord ma hiex korretta. Infatti, insibu fit-tielet skeda annessa mal-Att numru 1 tan-1992, ezattament fil-paragrafu sitta (6) li :

> "Il-Bord jkollu is-setgha li jikkonferma, jhassar jew ibiddel decizjoni li kontra taghha jkun sar appell u jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq."

Din id-dispozizzjoni tat-tielet skeda turi kjarament li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar inghata mill-legislatur setgha ferm aktar wieghsa milli sempliciment jikkonferma jew ihassar decizjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

10. Fil-fehma kkunsidrata ta' din il-Qorti, il-Bord tal-Appell tal-Ippjanar ma marx "ultra vires" fil-kaz odjern. Minflokk, din il-Qorti jidrilha li l-Bord mexa korrettement mal-partijiet u agixxa entro il-limiti tas-setghat gurisdizzjonali li l-ligi kkonferixxiet fuqu. Dana qed jinghad specjalment in vista li l-kaz odjern jikkoncerna biss "Outline Development Application". Fir-raba' kapitolu tal-"The Planning Fact Book" mahrug mill-Awtorita' tal-

Ippjanar, ezattament fil-paragrafu A1.5.3.3, insibu din l-osservazzjoni dwar "Outline Application":

> "The Development Planning Act 1992, makes provision for the submission of outline applications. These are applications which seek to establish whether or not particular types of development are likely to be acceptable in planning terms, and they do not contain full details of the development proposed. Instead, a site plan indicating the location-area of the site is required together with a description of the development. If the application is approved then full details must be submitted later in a separate application."

12. Din il-Qorti hija sodisfatta li l-Bord ghamel apprezzament tal-fatti relevanti ghall-kaz u ta l-interpretazzjoni tieghu tal-policies applikabbli. Il-Bord wasal ghall-konkluzzjoni li l-appellat kellu d-dritt li jaghmel zvilupp fuq footprint ta' tlett mija u tletin metri kwadri <u>biss</u>. B'hekk, il-Bord naqqas drastikament il-proposta originali tal-appellat ghall-"Outline Development Permission". Is-silta li giet appena citata, tindika li l-appellat eventwalment sejjer ikun obligat li jissottometti ghall-iskrutinju tal-Awtorita' tal-Ippjanar, applikazzjoni ohra ghal "Full Development Permit". Hawn hekk, huwa jkun obligat li jforni lill-Awtorita' tal-Ippjanar bid-dettalji kollha solitament rikjesti ghal-applikazzjoni bhal din. Id-decizzjoni appellata tal-Bord bl-eda mod ma tobbliga lill-Awtorita tal-Ippjanar li awtomatikament taccetta tali eventwali applikazzjoni. Din naturalment, tkun trid tiehu l-kors normali taghha u l-Awtorita' fil-konfront taghha jkollha d-dritt kif ukoll l-obbligu li tezercita il-poteri soliti taghha bhal ma taghmel fir-rigward ta' kull applikazzjonijiet ohra simili, skond il-ligi, u

partikolarment skond is-subartikolu (1) u (2) ta' l-artikolu 33 tal-Att imsemmi.

13. Illi ghalhekk, f'dan il-kaz partikolari li ghandu fatti speci partikolari, din il-Qorti jidrilha li l-Bord ma aggixxiex "ultra vires" meta ta id-decizzjoni li minnha qed isir appell.

14. Ghal dawn il-mottivi tichad l-appell u tikkonferma id-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez jithalsu mill-appellant.

Dep/Reg

Cz-