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, 28 ta’ Gunju, 2002.

Numru

Appell numru 18/00

Joseph Cassar

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar.

Il-Qorti;

I. PRELIMINARI

1. Joseph Cassar applika lill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar fis-7 ta’ Ottubru 1998 ghal “outline development application for parking extension of commercial vehicles” f’sit limiti tal-Bandieri, off Valletta Road, Hal-Luqa.

2. L-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar irrifjutat li tohrog il-permess mitlub ghal erba’ ragunijiet kontenuti fl-ittra tad-29 ta’ Marzu 1999, u cioe’:-

"1. The proposed development conflicts with Structure Plan Policy SET 11, which does not permit urban development outside existing and committed built-up area. 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 also therefore runs counter to policy BEN 5.

2. 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 cannot be located in an area designated for development or in an existing built up area.

3. Proposal runs counter to Policy PLP 20 : (Development Control Guidance – Developments Outside Built up Area) in which the Structure Plan strategy comprises a blanket prohibition of any form of urbanisation outside areas specifically designated for urban uses in the Plan – ie: existing and committed built up area and primary development areas.

4. The site lies outside the limits for development defined in the Temporary Provisions Schemes for Luqa 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 as it would represent unacceptable urban development in the countryside."

3. Joseph Cassar ("l-appellant") hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar u ghalhekk huwa interpona appell mill-istess decizjoni quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord") fit-3 ta' Mejju,1999. L-appell kien akkompanjat minn "supportive statement" kontinenti "a detailed reply to all the points referred to in the refusal decision".

4. Il-Bord ta d-decizjoni tieghu fl-14 ta' Jannar 2000. Din id-decizjoni tirriproduci testwalment is-sottomissjonijiet li l-partijiet

skambjaw fuq il-punti teknici nvoluti fl-appell. Il-Bord iddecieda li jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut ghall-permess ghall-izvilupp, liema decizjoni hija kontenuta f'paragrafu wiehed, li jikkonsisti fi hdax-il linja u li testwalment jaqra hekk:-

> "Il-Bord jinnota li s-sit meritu ta' dan l-appell qieghed dejjem jizdied fil-kobor tieghu, uhud minn dawn iz-zidiet bil-permess ohrajn le. Sfortunatament l-izvilupp qed isir *piecemeal* u ftit li xejn jidher li hemm pjan komprensiv dwar kif dan is-sit ghandu jigi zviluppat. Ghalkemm hu minnu li s-sit huwa barra miz-zona permessa ghall-izvilupp, l-area gja' giet "committed" bl-izvilupp u ghalhekk jehtieg li l-izvilupp jigi razzjonalizzat b'mod li certi partijiet tieghu li jistghu jkunu accettabbli jigu ssanati u ohrajn le. Madankollu, jehtieg li jsir *master plank* komprensiv li jkun kontenut f'applikazzjoni wahda u li fiha l-izvilupp illegali kollu fis-sit jintalab biex jigi regolarizzat. B'dan il-mod l-Awtorita' ta' l-Ippjanar tkun f'posizzjoni li tikkonsidra ahjar l-impatt ta' l-izvilupp li jkun qed jintalab li jigi ssanat. Kull applikazzjoni u/jew appell pendenti fuq l-istess sit ghandhom jigu ghalhekk irtirati sabiex isir *master plan* komprensiv."

<u>II.</u> <u>L-APPELL</u>

5. L-appellant interpona appell minn din id-decizjoni quddiem din il-Qorti b'rikors prezentat fit-28 ta' Jannar tas-sena 2000. Huwa qieghed jitlob li din il-Qorti joghgobha thassar, tannulla u tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord u tordna, jekk hemm bzonn, illi l-atti jintbaghtu lura mill-gdid quddiem il-Bord. L-appellant, quddiem din il-Qorti, ressaq is-segwenti aggravji:-

> "(i) Il-Bord tal-Appell mar "extra-petita" meta ddecieda illi "kull applikazzjoni u/jew appell pendenti fuq l-istess sit ghandhom jigu

rtirati sabiex issir master plan komplessiv" u dan ghalkemm il-Bord kellu l-fakolta' li jiddeciedi biss fuq l-applikazzjoni li minnu giet interposta appell quddiemu. Il-Bord ma kellu ebda poter legali li jiddeciedi x'ghandu jsir mill-applikazzjoni u/jew appell ohra pendenti mhux mertu ta' dan l-appell.

(ii) Il-Bord tal-Appell kien obbligat li jaghti decizjoni motivata fuq il-bazi tal-pjan ta' struttura u l-policy consideration li saret referenza ghalihom fid-decizjoni tad-DCC u l-Appell, izda fil-fatt il-Bord donnu astjena milli jiehu decizjoni effettivament "sakemm isir master plan komplessiv."

(iii) Illi, bir-rispett kollu, din m'hijiex decizjoni motivata li tindika lill-esponenti r-ragunijiet legali bir-rifjut tal-applikazzjoni.

(iv) Illi, in oltre, m'hijiex il-funzjoni tal-esponenti li jaghmel "master plan"."

6. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar ikkontestat l-appell ghar-ragunijiet moghtija fir-risposta taghha prezentata fis-7 ta' Frar tas-sena 2000. Hija talbet li l-appell interpost jigi michud u d-decizjoni appellata tal-Bord tigi kkonfermata fl-intier taghha.

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

7. Ir-risposta tal-appell tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar tibda biex tissolleva eccezzjoni preliminari u cioe' in-nullita' tal-appell ghax ma kienx bazat fuq punt ta' ligi li gie deciz mill-Bord tal-Appell. Din il-Qorti mhux ser tiehu konjizzjoni ta' din il-pregudizzjali ghaliex fis-seduta tat-18 ta' Marzu 2002 l-Awtorita' ta' l-Ippjanar irtirat l-istess eccezzjoni, kif jirrizulta mill-verbal tal-istess seduta.

8. Jekk wiehed jezamina imqar superficjalment id-decizjoni appellata tal-Bord, wiehed isib li:-

(a) L-ewwel tlett pagni huma mehuda fir-riproduzzjoni tal-motivi tar-rifjut tal-applikazzjoni da parti tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar kif ukoll l-aggravji tal-appellant,

(b) It-tlettax-il pagna li jmiss jirriproducu testwalment is-sottomissjonijiet bil-miktub li skambjaw bejniethom il-partijiet dwar konsiderazzjonijiet tal-ippjanar u punti ohra teknici li jirrigwardaw il-kaz. Il-motivazzjoni u d-decizjoni tal-Bord hija kontenuta kif diga' ntqal f'paragrafu wiehed ta' tnax-il linja li ddispona mill-kaz kif imsemmi fil-paragrafu 4 ta' din is-sentenza.

9. Ezami tal-parti konkludenti tad-decizjoni appellata, cioe' tal-ahhar paragrafu taghha, tindika s-segwenti:-

(a) Li l-Bord kien sodisfatt li s-sit in kwistjoni kien jinsab barra miz-zona permess ghall-izvilupp, izda li l-area diga' giet "committed" bl-izvilupp.

(b) Li l-Bord ikkonstata li l-izvilupp kien qieghed jigi awtorizzat b'mod "piecemeal", billi "ftit li xejn jidher li hemm pjan komprensiv dwar kif dan is-sit ghandu jigi zviluppat".

(c) Li l-Bord esprima l-fehma li kien jehtieg li l-izvilupp jigi razjonalizzat b'mod li certi partijiet li jistghu jkunu accettabbli jigu sanati u ohrajn le.

(d) Li l-Bord esprima l-fehma li kull applikazzjoni u/jew appell li ghadu pendenti fuq l-istess sit kellhom jigu rtirati sabiex isir master plan komprensiv li jkun kontenut f'applikazzjoni wahda u li fiha l-izvilupp illegali kollu fis-sit jintalab biex jigi regolarizzat.

(e) Imbaghad il-Bord ghadda biex cahad l-appell u kkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp.

10. Bir-rispett kollu dovut, din il-Qorti sabet ruhha milquta b'certa perplessita' b'din id-decizjoni tal-Bord. Dana ghaliex il-Bord injora tista' tghid is-sottomissjonijiet kollha li ghamlu l-partijiet quddiemu u bbaza ruhu tista' tghid kompletament fuq sottomissjoni pjuttost marginali ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li tinsab riportata fil-paragrafu 4 f'pagna 8 tad-decizjoni appellata. Din is-sottomissjoni giet ribattuta mill-appellant fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ezattament fil-paragrafu 4 riportat fil-pagna 15 tad-decizjoni appellata. Il-Qorti qieghda tuza l-frazi "sottomissjoni pjuttost marginali" anke ghaliex fil-fehma taghha din is-sottomissjoni ma tifforma l-ebda parti mir-ragunijiet li ghalihom il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp kienet originarjament irrifjutat li tohrog il-permess fl-ewwel lok.

11. Perplessita' ohra tohrog mill-fatt li l-Bord, minflok ma bbaza ruhu fuq il-konsiderazzjonijiet tal-ippjanar li johorgu mill-motivi tar-rifjut moghtij mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u mis-sottomissjonijiet relattivi tal-appellant, iddecieda li ma jiehux decizjoni effettiva sakemm isir "master plan" komprensiv.

12. Perplessita' ohra tohrog mill-fatt li l-Bord qabad u cahad l-appell minflok ma ta l-provvediment opportun bhal per ezempji li jissoprassjedi sakemm isir l-istess master plan rikjest minnu b'mod tassew u verament vag.

13. Din il-Qorti sejra tilqa' l-appell interpost ghaliex jidhrilha, bir-rispett kollu, li l-Bord mar ultra vires is-setghat konferiti lilu mill-artikolu 15(1)(a) tal-Att Numru tal-1992. Il-kompitu tal-Bord kien precizament dak li jikkonsidra u jiddeciedi applikazzjoni tal-appellanti ghal "outline development permit" li giet rifjuta mill-Awtorita' kif ukoll l-appell relattiv li sar mill-istess rifjut mill-appellant. Huwa veru li l-appell gie michud pero' dan sar b'mod pjuttost skorrett kif din il-Qorti indikat fil-paragrafi precedenti. Inoltre l-Bord ma jidher li kellu ebda poter legali li jiddeciedi x'ghandu jsir minn applikazzjonijiet u/jew appelli ohra li kienu pendenti u li ma kienux jiffurmaw il-meritu tal-appell odjern.

14. La l-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni, ma thossx il-htiega li tkompli tindaga l-aggravji kollha riportati fir-rikors tal-appell tal-appellant.

15. Ghal dawn il-motivi, l-Qorti qieghda tilqa' l-appell, tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord u tibghat lura l-atti lill-Bord biex ikompli jisma' u jiddeciedi l-kaz skond il-ligi. L-ispejjez jithallsu mill-appellati.

Dep/Reg

mg