MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-24 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 4/2001/1

John maghruf bhala Ivan Gravina

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp
Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-Apell tar-rikorrent datat 20 ta' Marzu 2001 a fol. 2 fejn gie premess:-

Dan hu appell mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tat-2 ta' Marzu 2001 fil-kaz fl-ismijiet premessi f'liema dak l-Onorabbli Bord cahad l-Appell interpost mill-istess appellant mir-rifjut ta' l-applikazzjoni tieghu ghal permess ta' l-izvilupp f'sit Triq Gharghur, Iklin u kkonferma r-rifjut ta' l-istess permess.

Illi l-esponent hass ruhu aggravat b'din id-decizjoni u ghalhekk qed jinterponi umili appell minnha ghal quddiem din il-Qorti ta' l-Appell kompetenti.

Illi l-aggravju tieghu huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

Illi l-ewwel Onorabbli Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar iddecieda kollox f'paragrafu qasir fejn intqal li l-Bord jaqbel mar-ragunijiet tar-rifjut moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghal cahda ta' din l-applikazzjoni. U senjatament iddecieda li dan l-izvilupp ma kienx permess illi kien jinsab barra miz-zona permessa ghall-izvilupp tul il-*conservation area*.

Illi l-esponent jidhirlu li dan il-kaz gie deciz malament u kontra l-ligi billi l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar naqas li jqis il-fatturi kollha li jinpingu fuq dan il-kaz u ghalhekk wasal ghal decizjoni zbaljata fil-ligi.

Il-punt importantisimmu li ghandu jigi kunsidrat hija li l-*area* in kwistjoni ghalkemm tinsab barra miz-zona permessa ghal l-izvilupp hija fil-fatt veru li diga tinsab *committed* ghall-izvilupp bil-bini u kostruzzjonijiet li hemm go fiha u l-uzu li qieghed isir minnha. Dawn l-uzi li qeghedin isiru f'din l-*area* huma wkoll muniti bil-permessi relattivi u huma kollha qeghdin skond il-ligi. Tali fattur kellu jinghata l-piz tieghu fil-konsiderazzjonijiet tal-Onorabbli Bord biex tirrispetta l--ligi. Il-Bord kompletament injora dan il-fattur. Partikolari huwa utili li wiehed jerga' jinnota hawnhekk kif gia gie sottomess li l-esponent ghandu f'idejh ir-Razzett l-Abjad li huwa mibni bil-permessi kollha rikjesti mill-ligi inkluzi dawk tal-Awtorita` tal-Ippjanar u tal-Pulizija biex jopera bhala sala tat-tigijiet u affarijiet simili. Tali ambjent jirrikjedi post fejn jigu parkeggati l-karozzi u l-ghalqa vicin l-istess razzett kienet minn dejjem gja qabel l-1991 uzata ghal dan l-iskop. F'dak iz-zmien biex tuza' ghalqa fejn jistghu jigu parkeggati l-karozzi ma kien hemm mehtieg l-ebda permess.
Ghalhekk dan il-fattur kellu jinghata l-piz tieghu mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar biex huwa jkun jista' jasal ghad-decizjoni gusta. Fil-fatt dan il-fattur gie kompletament

injorat u lanqas biss issemma id-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar. Kien kompitu ta' l-istess Bord fil-ligi li r-ragunijiet migjuba il-quddiem mill-Appellant ghaliex ir-rifjut ghandu jigi mnehhi u minflok il-permess jigi milqugh jigu verament konsidrati mill-Bord u jinghata l-Appellant raguni ghaliex dawk ir-ragunijiet ma kienux sewwa u korretti. Fil-fatt ir-ragunijiet migjuba il-quddiem mill-appellant ghas-sottomissjoni tieghu lill-Bord tal-Appell dwar l-lppjanar ma jiffiguraw bl-ebda mod fiddecizjoni ta' l-istess Bord almenu f'dik il-parti fejn il-Bord ittratta u ddecieda. Ghalhekk wiehed ghandu x'jifhem li dawk ir-ragunijiet ma gewx verament konsidrati u meqjusa mill-istess Bord tal-Appell. Il-fatt li dawk ir-ragunijiet gew *"pasted"* ghal go d-decizjoni ma jfissirx li dawk ir-ragunijiet gew effettivament konsidrati u meqjusa kif trid il-ligi. Ghalhekk id-decizjoni tal-istess Bord hija wahda nulla u monka fil-ligi ghax tonqos milli tikkunsidra r-ragunijiet migjuba l-quddiem mill-Appellant u taghmel decizjoni fuqhom. Il-Bord kellu obbligu li jindirizza mohhu ghal dawk ir-ragunijiet u jghid ghaliex dawk ir-ragunijiet ma kienux tajba bizzejjed biex wiehed jaghti l-permess kif mitlub. Minn dan il-Bord ma ghamel xejn, rabat qalbu mar-ragunijiet migjuba mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-lzvilupp u skarta minghajr ma kkunsidra r-ragunijiet migjuba l-quddiem mill-Appellant. Dan kien doppjament skorrett u jrid jigi sottomess bir-rispett sija billi b'dan il-mod il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar naqas li jaghti konsiderazzjonijiet ghall-ilmenti tal-Appellant sija wkoll billi naqas li jikkunsidra kif kien obbligat li jaghmel li permess setgha johrog barra miz-zona permessa ghall-izvilupp meta l-*area* in kwistjoni tkun diga tinsab *committed* ghall-izvilupp xorta ohra. Dan il-punt jinsab gja deciz f'diversi decizjonijiet ohra u l-Bord messu ta' piz lil dan il-fattur li kien iwasslu ghall-konkluzjoni ben diferenti minn dik ghall-liema wasal.

Inoltre jigi sottomess bir-rispett li l-Bord naqas ukoll li jikkunsidra li skond il-*local plan* li jigi issa pubblikat l-*area* in kwistjoni tinsab immarkata ghall-izvilupp u mhiex immarkata izjed bhala *area* barra mill-izvilupp. Anke dan il-fattur kellu jinghata l-importanza tieghu mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u l-fatt li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar

kompletament injora dan il-fattur imissu jwassal ghal nullita ta' dik id-decizjoni.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell joghgobha tirrevoka decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tat-2 ta' Marzu 2001 fil-kaz fl-ismijiet premessi fuq citata u b'hekk tiddeciedi billi filwaqt li tirrevoka l-istess decizjoni tilqa' l-applikazzjoni tal-appellant ghal hrug ta' permess lilu kif mitlub.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti esebiti a fol 5 sa 16 tal-process;

Rat ir-risposta tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datata 7 ta' Mejju 2001 a fol 18 tal-process:

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-decizjoni hi gusta stante li fiha hemm ragunijiet ibbazati fuq *planning policies* ghax ghandu jinghata rifjut;

L-istess appellant meta appella ma appellax fuq argumentazzjoni li qed jingieb f'appell li l-istess ma kienx jirrikjedi permess u ovvjament il-Bord ma indirizzax haga li ma gietx imqajma quddiemu iktar u iktar meta dan hu appell minn rifjut ghal applikazzjoni ta' li stess appellant biex jibni *boundary wall* u jikkonverti ghalqa f'*parking area*;

Illi l-aggravji l-ohra kollha huma konsiderazzjonijiet ta' fatti u *policies*, li ghax il-Bord ma qabilx ma' l-appellant, l-appellant jghid li ma gewx ikkonsidrati, haga li mhux minnha meta wiehed jikkonsidra r-ragunijiet talli l-Bord ma laghax l-appell;

Ghaldaqstant, l-appellati filwaqt li jaghmlu referenza ghall-provi gja prodotti u tirrizerva li ggib dawk il-provi kollha ammissibbli skond il-ligi, titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti tichad l-appell intavolat u tikkonferma d-decizjoni fl-ismijiet fuq premessi tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tat-2 ta' Marzu, 2001;

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' April 2002;

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 22 ta' April 2003, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet "Ivan Gravina kontra Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Gunju 2002 fejn il-Qorti pprefiggiet terminu ta' erbghin gurnata lill-appellant biex jipprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet bil-visto jew notifika lid-difensur tal-kontroparti li jkollu erbghin gurnata biex jirrispondu u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-9 ta' Dicembru 2002;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Dicembru 2002 fejn peress li l-Qorti kellha bzonn aktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza, l-appell gie differit ghas-sentenza ghall-24 ta' Marzu 2003.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-appellant applika *"to construct a boundary wall in lieu of dilapidated existing boundary wall and to convert abandoned area into a parking area"* f'sit fi Triq Gharghur, Iklin. L-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u sussegwentement mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fis-sentenza tat-2 ta' Marzu 2001.

Illi fl-ewwel lok, il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp eccepiet illi dan l-appell hu null peress li mhux ibbazat fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord. Illi infatti **s-subartikolu (2) ta' l-artikolu 15 ta' l-Att 1 ta' l-1992** ighid testwalment illi:-

“Id-decizjonijiet tal-Bord ghandhom ikunu finali. Ghandu jkun hemm appell lill-Qorti ta’ l-Appell kostitwita skond l-artikolu 41(6) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili minn dawk id-decizjonijiet biss dwar punti ta’ ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Appell minn decizjoni parzjali tal-Bord jista’ jigi pprezentat biss flimkien ma’ appell mid-decizjoni finali tal-Bord.”

Illi inoltre’ fil-kawza **“Marie Louise Farrugia vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (App.Nru:36/01/RCP – 24/2/03) saret referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **“Alex Montanaro noe vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** deciza fid-9 ta’ Frar 2001 fejn intqal illi :-

“Meta, fl-investigazzjoni ta’ applikazzjoni ghall-permess ta’ l-izvilupp, issir l-allegazzjoni li fl-inhawi diga’ jezisti zvilupp, bhal dak li qed jintalab permess ghalih, kemm l-Awtorita’ u kemm ukoll il-Bord ghandhom, fil-fehma kunsidrata ta’ din il-Qorti, id-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni. Izda dan mhux fl-ambitu ta’ investigazzjonijiet ta’ drittijiet fondamentali, izda unikament fl-ambitu ta’ konsiderazzjonijiet ta’ l-ippjanar, u cioe’, biex jaraw jekk, tenut kont ta’ l-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat.’

Illi ghal dak li huwa l-kaz odjern fid-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar gie deciz:-

“Illi l-Bord jaqbel mar-ragunijiet tar-rifjut moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp ghac-cahda ta’ din l-applikazzjoni. B’mod partikolari, l-Bord jinnota li l-boundary wall ga nbena; li s-sit mertu ta’ dan l-appell jinsab barra miz-zona permessa ghall-izvilupp f’rural conservation area; li l-izvilupp propost huwa wiehed urban u m’huwiex ghal uzu agrikolu, l-proposta ma tikkontribwixxix ghad-design characteristics ta’ l-area li hija wahda rurali, din it-tip ta’ zvilupp mhux permess mill-policies SET 11 u SET 12 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta’ Struttura li jirristringi l-urbanizzazzjoni tal-kampanja.”

Illi minn qari ta’ dan il-paragrafu diga’ jidher li dan l-appell huwa inammissibbli billi fid-decizjoni appellata m’hemm ebda punt ta’ dritt li fforma xi kontroversja u li kien hemm bzonn li jigi diskuss u definit quddiem l-istess Bord tal-Appell. Ghall-kuntrarju, id-decizjoni appellata sempliciment tirreferi ghall-*policies* SET 11 u SET 12 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta’ Struttura u tapplika l-istess ghall-fatti li rrizultaw lill-Bord. Dan certament ma jikkostitwixxix punt ta’ dritt deciz mill-Bord tal-Appell.

Illi infatti kif inghad fis-sentenza **“Tonio Azzopardi vs l-Awtorita’ tal-Ippjanar”** (28/01/RCP – 28/10/02):-

“Illi l-fatt li fid-decizjoni tieghu l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar jaghmel referenza ghal xi policies jew regolamenti, dan ma jkun bl-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 disposizzjonijiet 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.”

Illi l-appellant min-naha tieghu sostna li l-Bord naqas li jqis il-fatturi kollha tal-kaz. Huwa sostna li punt importantissimu li kellu jigi kkunsidrat kien li l-*area* in kwistjoni ghalkemm tinsab barra miz-zona permessa ghall-izvilupp hija f’*area* li diga’ tinsab *committed* ghall-izvilupp bil-bini u kostruzzjonijiet li hemm go fiha u l-uzu li qieghed isir minnha u dawn huma muniti bil-permessi relattivi. Illi hawnhekk tajjeb jinghad li minn ezami tal-atti quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ezebiti fil-process odjern ma jirrizultax li l-appellant gab xi provi dwar dan il-punt. Huwa kkonstata dan il-punt izda waqaf hemm u ma ssostanzjah bl-ebda mod. Kwindi ma jissemmiex fid-*decide* tas-sentenza tal-Bord ghax evidentement l-appellant innifsu ma kienx bizzejjed konvint minn dak li kien qed isostni jew inkella ma kellu l-ebda provi tangibbli dwaru. Illi li kieku huwa ressaq il-provi necessarji allura skond il-gurisprudenza, inkluza dik ta’ **“Marie-Louise Farrugia vs Il-Kummissjoni ghall-**

Kontroll ta' l-Izvilupp" (36/01/RCP – 24/2/03) il-Bord kellu jinvestiga l-punt u l-kwistjoni kienet tkun mod iehor. Illi madankollu din hija biss parentesi ghax ladarba dan il-punt ma giex ittrattat mill-Bord allura m'hemmx appell dwaru quddiem din il-Qorti minhabba l-gurisdizzjoni limitata mposta fuqha bil-ligi.

Illi l-appellant kompla billi sostna li r-Razzett l-Abjad ghandu l-permessi kollha rikjesti mill-ligi nkluzi dawk tal-Awtorita' tal-Ippjanar u tal-Pulizija biex jopera bhala sala tat-tigijiet u affarijiet simili. Illi huwa ghalhekk li tali ambjent jirrikjedi post fejn il-karozzi jkunu jistghu jipparkjaw. Dan itaffi l-problema tal-parkegg. Inoltre' gab l-argument li dan l-uzu ghall-post bhala *car park* huwa wiehed ancillari ghall-uzu principali li qieghed jaghmel mill-proprjeta' tieghu u ghalhekk permess mill-*policies.* Inoltre' qal li din l-ghalqa vicin l-istess razzett kienet minn dejjem gia qabel l-1991 uzata ghal dan l-iskop u dak iz-zmien ma kienx mehtieg. Illi dawn l-argumenti huma kollha fattwali u ghalhekk huma inammissibbli sabiex jigi bbazzat appell quddiem din il-Qorti fuqu. Izda din il-Qorti tkompli zzid li mis-sentenza jidher car li lanqas mhi minnha l-allegazzjoni tal-appellant li l-Bord naqas li jikkunsidra tali fatturi. Il-Bord spjega fid-decizjoni tieghu illi kien qed jikkonferma r-rifjut ghall-permess minhabba li *"s-sit mertu ta' dan l-appell jinsab barra miz-zona permessa ghall-izvilupp f'rural conservation area; li l-izvilupp propost huwa wiehed urban u m'huwiex ghal uzu agrikolu, l-proposta ma tikkontribwixxix ghad-design characteristics ta' l-area li hija wahda rurali".* Ukoll, il-Bord iddikjara li kien qed jaqbel mar-ragunijiet tar-rifjut moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp li fost ragunijiet ohra kienet elenkat is-segwenti:-

"1. The proposal is not essential to, nor does it enhance agricultural, ecological, or scenic interests.

2. The proposed development would run counter to this scheme and would represent unacceptable urban development in the countryside.

3. 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 para.7.6 of the Structure Plan.”

Illi ghal dak li jirrigwarda l-fatt liema ligi hija applikabbli, bizzejjed wiehed jirreferi ghal **“Paul Vassallo vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (App.Nru 3/01/RCP – 28 ta’ Ottubru 2002) fejn il-Qorti iddecidiet illi z-zmien relevanti hu z-zmien ta’ meta sar il-bdil ta’ uzu u mhux iz-zmien meta nharget l-ewwel darba l-istess licenzja. Illi fil-kaz in kwistjoni l-izvilupp li qed jintalab isir huwa issa meta l-ligi applikabbli hija l-**Att Nru 1 tal-1992**. Hemm infatti gurisprudenza fis-sens li l-Bord irid japplika l-ligi vigenti fiz-zmien meta jkun se jiehu d-decizjoni, u kwindi m’hemm l-ebda dubju li l-ilment tal-appellant f’dan is-sens huwa wiehed frivolu.

Illi l-istess jinghad ghall-ilment tieghu li semma fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu illi l-Bord naqas li jikkunsidra li skond il-*local plan* li jigi issa pubblikat l-*area* in kwistjoni tinsab immarkata ghall-izvilupp u mhux immarkata izjed bhala *area* barra mill-izvilupp. Apparti l-fatt li lanqas provi dwar dan ma ressaq, dan huwa kollu fattwali u li jaqa’ fl-ambitu ta’ interpretazzjoni li tispetta lill-Bord ghall-fatti li jkollu quddiemu u li kwindi ma jaqghux taht il-gurisdizzjoni ta’ din il-Qorti fil-vesti taghha fil-kawza odjerna; dan apparti li tali allegata *local plan* ghadha mhijiex in vigore.

Illi fl-ahharnett, l-appellant fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu jillamenta hekk:-

“Huwa sintomatiku li d-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell irriproduca r-ragunijiet li gab il-quddiem l-appellant imma bl-ebda mod ma ddiskutihom jew b’xi mod deher li qieghed johodhom in konsiderazzjoni jew jevalwhom. Imma kien obbligu preciz tal-Bord li jaghmel dan, u n-nuqqas li jaghmel dan mhux biss huwa ksur tal-ligi imma anke nuqqas li l-appellant jinghata smiegh xieraq quddiem l-istess Bord.”

Illi hawnhekk issir referenza ghas-sentenza **"Manuel Gauci vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (16/01/RCP – 28 t'Ottubru 2002) fejn il-Qorti tenniet:-

"Illi dwar procedura quddiem l-istess Bord, huwa ovvju li skond ir-regolamenti u l-ligi vigenti l-istess Bord jirregola l-procedura ta' quddiemu w apparti l-fatt li fl-istess procedura u smiegh quddiem il-Bord din il-Qorti ma rravizat l-ebda ksur tal-principju tal-gustizzja naturali (<u>dan japplika wkoll ghall-kaz odjern)</u>, xorta jibqa' l-fatt li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti hija limitata ghal dak li jipprovdi l-artikolu 15 tal-356 fuq citat u hawn issir referenza ghas-sentenza "Charles Mangion vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar" (A.C. 11 ta' Mejju 1998 – App. Nru 40/97) fejn inghad li :-

"… … Fuq din l-allegazzjoni l-ligi ma taghtix dritt ta' appell lil din il-Qorti, billi l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, f'appelli bhal dawn hija wahda limitatissima u cioe' derivanti biss minn punt ta' ligi deciz mill-Bord."

Illi din il-Qorti zzid tghid li jista' jkun li hemm rimedju fuq allegazzjoni ta' ksur ta' principji tal-gustizzja naturali fis-smiegh quddiem il-Bord quddiem il-Qrati ta' kompetenza ordinarja, izda mhux quddiem din il-Qorti tal-Appell. Dan gie enunzjat fis-sentenza **"Ludwig Camilleri noe vs Chairman tal-Awtorita' tal-Ippjanar"** (A.C. 28 ta' Frar 1997 – App Nru 607/94), kif ukoll f' **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. 30 ta' Mejju 1997 – App Nru 31A/96). Kwindi anki dan l-aggravju ghandu jigi michud.

Illi fl-isfond ta' dan kollu l-appell ta' l-appellanti odjern ghandu jigi michud.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati kontenuta fir-risposta tas-7 ta' Mejju 2001, u **tichad l-appell** interpost mill-appellanti fir-rikors tieghu tal-

20 ta’ Marzu 2001, u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti appellant.

Moqrija.

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