MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2004

Appell Civili Numru. 342/2000/1

Rita Lemesre

vs

Awtorita` ta' l-Ippjanar u Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. Rita Lemesre ("l-Appellanti") intavolat applikazzjoni quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ("l-Awtorita`") biex tinghatha permess ta' zvilupp konsistenti fil-kostruzzjoni

ta' zewgt ikmamar fit-tieni sular kif ukoll *stairwell* fil-fond numru 2, Tal-Hotba l-Bajda, Ghallis, limiti tas-Salina. Din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ("il-Kummissjoni") ghal tliet ragunijiet li gew notifikati lill-appellanti.

2. Din id-decizjoni tal-Kummissjoni inghatat fit-8 ta' Jannar 1997. L-appellanti appellat minnha quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord") fit-13 ta' Frar, 1997.

3. Il-Bord wara li ezamina l-aggravji imressqa mill-appellanti kif ukoll ir-risposta ta' l-Awtorita`, u wara li zamm access fuq il-fond u sema' lid-difensuri tal-partijiet, ta d-decizjoni tieghu fis-6 ta' Ottubru, 2000. Il-Bord iddecieda li jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp wara li *inter alia* ikkonsidra hekk:
"Illi l-Bord jaqbel mar-ragunijiet tar-rifjut moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghar-rifjut ta' din l-applikazzjoni. B'mod partikolari, il-Bord jinnota li s-sit mertu ta' dan l-appell jinsab barra miz-zona permessa ghall-izvilupp, li l-appellanta mhix *bona fide full-time farmer*; li l-izvilupp mhux wiehed ta' natura agrikola imma ta' natura residenzjali u ghalhekk ma tapplikax il-*Policy* SET 11, SET 12 u l-paragrafu 7.6 li jippermetti zvilupp ODZ basta li jkun ta' natura agrikolu u taht certi kundizzjonijiet, is-sit jinsab f'*rural conservation area*, l-izvilupp ezistenti gia` jeccedi 150 *sq.m.* skond *Policy* PLP 20, l-gholi propost se jkollu impatt negattiv fuq l-inhawi li huma relattivament mhux mittiefsa bl-izvilupp;

4. Ghall-kompletezza, din id-decizjoni tal-Bord qeghda tigi annessa bhala appendici ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha, billi l-istess decizjoni fiha rapportat testwalment kemm ir-ragunijiet tar-rifjut ghall-ghoti tal-permess mitlub mill-appellanti kif ukoll is-sottomissjonijiet li ghamlu l-partijiet fl-istadju ta' l-appell quddiem il-Bord.

II. L-APPELL

5. L-appellanti ressqet appell minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti fit-18 ta' Ottubru, 2000. Fir-rikors ta' l-appell taghha l-appellanti ressqet l-aggravji

taghha u talbet lil din il-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord tas-6 ta’ Ottubru 2000, u talbet ukoll li din il-Qorti tilqa’ t-talbiet ta’ l-appellanti fis-sens li tigi akkolta t-talba ta’ l-appellanti li jinhareg il-permess ta’ l-izvilupp rikjest minnha mill-Awtorita` appellata.

6. L-Awtorita` appellata ikkontestat l-appell b’eccezzjoni procedurali preliminari. *In oltre* sostniet li d-decizjoni appellata kienet wahda gusta u timmerita konferma. Ghalhekk talbet li l-appell interpost jigi michud minn din il-Qorti.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

7. L-Awtorita` appellata qeghda tecepixx li l-appell interpost huwa wiehed null stante li ma sarx fuq punt ta’ ligi deciz mill-Bord. L-Awtorita` sostniet li l-appell gie intavolat biss fuq allegat apprezzament hazin ta’ *policies*.

8. Din l-eccezzjoni ta’ l-Awtorita` hija bazata fuq is-Sub Artikolu 2 ta’ l-Artikolu 15 ta’ l-Att ta’ l-1992 dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp. Dan is-Sub Artikolu jiddisponi li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta’ ligi decizi mill-Bord li minnhom inghata dritt ta’ appell quddiem il-Qorti ta’ l-Appell.

9. Din il-Qorti m’ghandhiex ghalfejn tiddilunga hafna fuq l-interpretazzjoni ta’ dan is-Sub-Artikolu billi ricentement tat numru kbir ta’ sentenzi li kienu jikkoncernaw proprju dan il-punt. Bizzejjed jinghad li din il-Qorti inghatat gurisdizzjoni limitatissima ghaliex skond l-istess Sub-Artikolu din il-Qorti m’ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi kwistjonijiet ta’ fatt jew kwistjonijet ta’ apprezzament ta’ provi. Lanqas ma tista’ tidhol biex tirrevedi jew taghmel l-apprezzament taghha dwar aspetti purament teknici ta’ l-Ippjanar. Kwistjonijiet bhal dawn thallew fil-gurisdizzjoni esklussiva tal-Bord li hu Tribunal Amministrattiv imwaqqaf apposta b’zewg membri teknici fih li huma professjonalment kompetenti u kwalifikati biex jevalwaw sewwa s-sottomissjonijiet teknici ta’ l-Ippjanar li jsiru quddiemu u b’hekk il-Bord ikun jista’ jasal ghal decizjoni gusta fuq materja teknika ta’ l-Ippjanar.

10. Din il-Qorti fliet il-process kollu li sar quddiem il-Bord u setghet tara li quddiem il-Bord ma tqajjem l-ebda punt ta' dritt li ikkreja kontroversja. Fil-fatt anke d-decizjoni tal-Bord ma fiha l-ebda decizjoni fuq xi punt ta' dritt izda tikkonsisti biss bazikament f'apprezzament tekniku tal-proposta ta' zvilupp maghmula mill-appellanti. Ghalhekk id-decizjoni appellata tal-Bord ma tipprestax ruhha ghall-appell validu quddiem din il-Qorti.

11. Quddiem din il-Qorti l-appellanti irrepetiet il-kritika li kienet diga` ressqet quddiem il-Bord biex tikkumbatti r-rifjut moghti lilha mill-Awtorita`. Infatti, hija ghamlet referenza espressa ghas-sottomissjonijiet taghha li kienet ghamlet quddiem il-Bord liema sottomissjonijiet jinsabu riportati testwalment fid-decizjoni appellata tal-Bord. *In oltre*, l-appellanti ressqet quddiem din il-Qorti s-segwenti aggravji:
"Illi jibda biex jigi sottolinejat li ghalkemm huwa minnu li s-sit jinsab f'ODZ, il-fattispecie tal-kaz huma ghal kollox sui generis. Fejn l-appellanti ghandha l-fond taghha <u>residenzjali bil-permess</u> hemm konubarzzjoni (sic) ta' bini residenzjali. Tant huwa minnu dan, li anke l-istess Bord ta' l-Appelli fis-sentenza tieghu fost ohrajn ghamel riferenza ghall-inhawi <u>relattivament</u> mhux mittiefsa bl-izvilupp;

Illi umilment, l-appellanti tissottometti li fil-kaz in ezami hija applikabbli is-SET 12. Illi ghalkemm huwa minnu li l-izvilupp in kwistjoni huwa residenzjali u mhux agrikolu, u kwindi jista' jsir f'*area* riservata ghalhekk, sar apprezzament hazin legali mill-Bord ta' l-Appell. Ghaliex l-appellanti <u>diga ghandha fond residenzjali</u> u proprju fuq dan il-fond residenzjali li hemm dan l-izvilupp. Li kieku l-appellanti qeghdha tapplika biex tibni fond residenzjali <u>li ghadu mhux mibni</u>, allura r-ragunament raggunt mill-Bord ta' l-Appell kien ikun wiehed validu. Pero`, dan ma hux il-kaz u ghalhekk tali zvilupp ma setghax isir f'*area* rizervata ghalhekk;

Illi l-Bord ta' l-Appelli ittraskura ghal kollox il-fatt li hawn si tratta ta' bini residenzjali ezistenti f'gabra ta' bini li wkoll huwa residenzjali u allura l-*Policy* PLP ukoll giet applikata

hazin. Dan l-izvilupp sar sovrastanti ghall-bini residenzjali u b'ebda mod ma kabbar il-"*footprint*" ambjentali apparti wkoll li l-Bord ta' l-Appell kien zbaljat meta qal li l-gholi propost ser ikollu impatt negattiv fuq l-inhawi. Jekk il-Bord kellu l-opportunita` li jaghmel access kellu jirrizultalu li l-gholi propost huwa wiehed allinjat ma' beni li proprju jmiss ma' dak ta' l-appellanti li wkoll huwa bini residenzjali;

Illi kwantu ghal dak li qieghed jinghad li huwa intruzjoni negattiva fuq l-inhawi, l-appellanti ghamlet uzu minn materjal u disinn li huma kompatibbli ma' l-inhawi u l-ambjent;"

12. Din il-Qorti ezaminat akkuratament l-aggravji kollha li ressqet quddiemha u sabet li dawn l-aggravji huma kollha marbuta ma' apprezzament, interpretazzjoni w applikazzjoni ta' *policies* ta' l-ippjanar li ghamel il-Bord u li l-ebda wiehed mill-aggravji fuq elenkati m'huwa konness jew jinvolvi xi punt ta' dritt li gie deciz mill-Bord. Kif diga` inghad qabel f'din is-sentenza din il-Qorti ma tistax tirrevedi l-apprezzament li ghamel il-Bord tal-*Policies* ta' l-Ippjanar li huwa iccita fid-decizjoni tieghu ghaliex il-legislatur ma tax lil din il-Qorti il-gurisdizzjoni li tista' taghmel hekk.

13. Ghalhekk l-eccezzjoni preliminari proceduralі ta' l-Awtorita` li l-appell huwa null stante li ma sarx fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord hija eccezzjoni fondata u sejra tigi milqugha minn din il-Qorti.

14. Ghal dawn il-motivi, prevja li tilqa' l-imsemmija eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita`, tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez jithallsu mill-appellanti.

Deputat Registratur
df

APPENDICI

Kopja tad-decizjoni tal-Bord moghtija fit-6 ta’ Ottubru 2000, qeghda tigi annessa ma’ din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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