MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2004

Appell Civili Numru. 386/2000/1

Gustu Zammit

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. Gustu Zammit ("l-appellant") kien issottometta applikazzjoni li ggib in-Numru PA 0422/98 lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex din tissanzjona xi xogholijiet li kienu saru

fir-razzett li dwaru kien hareg permess ta' zvilupp PA 3754/93.

2. Din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ("il-Kummissjoni").

3. L-appellant intavola appell quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). Dan il-Bord, wara li sema' l-partijiet u investiga l-kaz, ta d-decizjoni tieghu fit-30 ta' Ottubru, 2000. Bis-sahha ta' din id-decizjoni l-Bord cahad l-appell u ikkonferma r-rifjut relattiv u dan wara li, *inter alia* ikkonsidra hekk:
"Il-Bord jaqbel mas-sottomissjonijiet migjuba mill-Awtorita`. Kull ma' gie spjegat mill-appellant fin-nota ta' sottomissjonijiet minnu maghmul huwa veritier – infatti dan il-Bord kemm-il darba accenna ghad-dritt li ghandu kull sid li jdawwar u juza s-sit tieghu – izda hemm aspetti li jridu jigu iccarati:

- L-impatt vizwali ta' kull zvilupp huwa dejjem *a material consideration*.
- L-Awtorita` ghandha kull dritt li timponi hi dak li ghandu jsir mill-punto di vista ta' pjanar, fuq siti huma ta' min huma u huma kemm huma l-proprjetarji. Dan ifisser necessarjament li l-Awtorita` ma ghandha ebda dritt tintralcja li divizjoni ta' proprjeta` legalment akkwizita, izda ghandha kull dritt li timponi x'ghandu jsir *on planning grounds*.
- Ghalkemm jidher li hemm *a geniune need* dan seta' certament sar ferm ahjar mill-*punto di vista* t'impatt ambjentali.
- Il-fatt li l-izvilupp *gia*` sar ma jikkrea ebda dritt favur l-appellanti

Meta wiehed jezamina l-applikazzjoni minn dawn l-aspetti jidher assolutament car li l-applikazzjni trid tigi rifjutata. Il-Bord jifhem il-problema li kellu l-appellant (u l-appellanti hutu) IZDA dawn il-problemi setghu jigu *pjanati* ahjar meta gew solvuti."

Kopja ta’ din id-decizjoni tal-Bord qeghda tigi annessa, ghall-kompletezza, ma’ dan is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

II. L-APPELL

4. L-appellant intavola appell minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti fid-9 ta’ Novembru, 2000. Fir-rikors ta’ l-appell tieghu, l-appellant wara li spjega l-aggravji tieghu talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar id-decizjoni appellata tal-Bord u minflok joghgobha tilqa’ l-appell li hu kien intavola quddiem il-Bord billi, filwaqt li tirrespingi r-rifjut tal-Kummissjoni, tilqa’ l-applikazzjoni tieghu ghall-izvilupp PA 422/98.

5. L-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ikkontestat l-appell kemm fil-meritu kif ukoll permezz ta’ eccezzjoni preliminari procedurali. Fir-risposta ta’ l-appell taghha l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar sostniet illi d-decizjoni appellata kienet gusta u ghalhekk timmerita li tigi konfermata. Ghalhekk talbet li l-appell jigi michud.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI

6. Jirrizulta mill-ittra tal-Perit Piju Busuttil datata 2 ta’ Novembru 1998 li biha inbeda l-process ta’ l-Appell quddiem il-Bord, li originarjament il-Permess PA 3754/93 biex jinbena razzett tat-tigieg kien moghti lil Carmelo Brincat. Intqal f’din l-ittra li Carmelo Brincat, meta applika ghal dan il-permess kien qed jagixxi f’isem hutu subien u bniet. Jirrizulta wkoll li sussegwentement il-fond gie maqsum bejn l-imsemmija ahwa bniet u subien. Biex saret din id-divizjoni materjali tal-fond, saru xogholijiet u tibdiliet fl-istess fond. Il-kaz odjern jikkoncerna dik il-parti li messet lill-appellant u li l-Awtorita` tqis li hija *garage* li fih bitha interna u *store* fuq in-naha ta’ wara. L-appellant kien talab lill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar biex tissanzjona dan il-fond kif jinsab mibni.

7. Kif jirrizulta mid-decizjoni appellata u li kopja taghha tinsab annessa ma’ din is-sentenza, kien hemm oppozizzjoni biex din l-applikazzjoni tintlaqa’. L-Awtorita` issottolineat li s-sit kien jinsab *Outside Development Zone* u li l-permess originali (PA 3754/93) ghar-razzett tat-tigieg

kien inhareg lil Carmelo Brincat billi huwa kellu l-kwalifiki neccessarji konnessi ma’ l-attivita` agrikola li kien jezercita. L-Awtorita` qeghda ssostni li meta l-fond inqasam bejn il-membri tal-familja, l-istess fond gie ridott ghal numru ta’ *garages* “*built instead of a poultry farm*”. L-Awtorita` issottomettiet quddiem il-Bord hekk:
“From a planning point of view, the construction of garages and stores cannot be sanctioned for the following reasons:

i) garages are considered as urban development and are not normal and legitimate development outside development according to para. 7.6 of the Structure Plan.

ii) the appellants are not registered farmers (neither part-time nor full-timers) according to the Agricultural Department, except for Mr. Joseph Brincat (PA 421/98, Red 12), who is part-time farmer, but no cultivated land registered under his name are located in the vicinity;

iii) for the reasons mentioned in para (ii) above, the appellants did not provide justifications based on planning grounds as required by Structure Plan Policies SET 11 and SET 12 in order to allow such development ODZ;

8. L-appellant quddiem il-Bord sahaq fuq il-fatt li kien hemm permess validu *vis-a-vis* il-fond u li l-alterazzjonijiet strutturali li saru kienu ta’ entita` zghira u kienu mehtiega biex issir il-qasma bejn l-ahwa. Huwa sostna li l-applikazzjoni tieghu setghet gustament tintlaqa’ billi tigi imposta kundizzjoni li tillimita u tirrestringi l-uzu tal-fond. L-appellant spjega li fil-fehma tieghu:
“.... so long as the applicable criteria for use of similar units in rural areas are met and satisfied, namely that use is limited to activities which are non-industrial and non-commercial (retail or wholesale) but limited to rural, farm or farm related activities e.g. Breeding of animals, livestock and the like, then reasonably and fairly there is no justification for refusal to sanction”.

9. Kif jirrizulta mill-qari tad-decizjoni appellata tal-Bord, dawn kienu, fil-qosor hafna, ic-cirkostanzi l-aktar saljenti li

l-Bord kellu u li jidher li zamm quddiemu meta gie biex jaghti d-decizjoni tieghu. Ghalkemm il-Bord emmen l-ispjegazzjonijiet kollha li ta l-appellant u kien konxju tal-problema li kellu l-istess appellant, il-Bord xorta wahda deherlu li ma setghax jilqa' l-appell billi huwa qabel mas-sottomissjonijiet migjuba mill-Awtorita`.  Il-Bord jidher li irrikonoxxa l-fatt li fuq is-sit kien hemm permess validu mahrug mill-Awtorita`. Irrikonoxxa wkoll id-dritt li ghandu kull sid li jaghmel uzu mis-sit tieghu kif ukoll li l-Awtorita` m'ghandha l-ebda dritt tintralcja d-divizjoni ta' proprjeta` legalment akkwistata. Madanakollu, il-Bord irrikonoxxa wkoll li huwa daqstant iehor dritt ta' l-Awtorita` li, f'cirkostanzi bhal dawn, hija tiehu in konsiderazzjoni l-impatt vizwali ta' kull zvilupp, peress li dan huwa dejjem *a material consideration*, kif ukoll id-dritt li hija timponi x'ghandu jsir *on planning grounds*. Kien minhabba dawn il-konsiderazzjonijiet, kif ukoll minhabba li il-Bord qabel mas-sottomissjonijiet migjuba mill-Awtorita`, li l-Bord spicca biex cahad l-appell u kkonferma r-rifjut relattiv.

10. L-aggravju li ressaq quddiem din il-Qorti l-appellant jikkonsisti fis-segwenti:
"Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar naqas illi b'xi mod jaghti motivazzjonijiet ghad-decizjoni tieghu li jichad l-appell u dan certament jaghmilha difficli hafna ghall-appellant li jindika l-punti legali li l-Bord interpreta u applika b'mod zbaljat. Certament izda huwa evidenti illi l-Bord naqas milli japprezza certa aspetti legali mill-problema. Aspetti li kienu gew imqajma fil-kors tas-smiegh tal-kawza, li allura ghandu necessarjament u logikament ifisser illi l-Bord ma qabilx ma' dawn l-argumenti mressqa.

Illi aspett verament skoncertanti fid-decizjoni tal-Bord huwa l-fatt illi l-Bord deher li skarta, jew nesa' illi l-izvilupp koncernat kien kopert minn permess ta' zvilupp u li x-xogholijiet li taghhom intalbu permess ossija *sanctioning* gew neccessitati mill-fatt illi wara li inbena r-razzett skond il-permess ta' zvilupp relattiv inqala' l-bzonn illi l-proprjeta` koncernata tigi diviza. Il-permess ta' zvilupp certament kien johloq stat ta' dritt favur l-appellant, stat li ma jistax jigi revizjonat fin-natura tieghu. Infatti jekk wiehed

jezamina l-konsiderazzjonijiet tal-Bord li dehru li wasslu ghad-decizjoni ta’ l-istess Bord wiehed jara illi dawn qeghdin jimprimu dubju fuq il-permess ta’ zvilupp li kien inghata. L-impatt vizwali ma giex alterat bix-xogholijiet ghad illi dawn kienu jikkonsistu f’xogholijiet marbuta mal-qasma tal-proprjeta`. Il-konsiderazzjonijiet ta’ ippjanar ma gewx effettwati u l-permess ta’ zvilupp li kien inghata kien diga` ha konsiderazzjoni ta’ dawn l-elementi, ghall-inqas l-permess innifsu dan jippresupponieh.

Illi l-Bord filwaqt li jirrikonoxxi illi l-appellant kellu dritt li jaghmel il-qasma li ghamel, u filwaqt li suppost jirrikonoxxi wkoll li l-izvilupp jinsab kopert minn permess ta’ zvilupp ghad illi jezisti tali permess, izda mbaghad jaghti decizjoni li tinjora dawn iz-zewg stati ta’ fatt u tad-drittijiet li jikkonsegwu. Dan certament jirrendi d-decizjoni bhala wahda legalment zbaljata u annullabli.”

11. L-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ressqet eccezzjoni preliminari procedurali fil-konfront ta’ dan l-aggravju ta’ l-appellant. Hija sostniet li l-appell kien null peress li wiehed jista’ jappella minn decizjonijiet tal-Bord quddiem din il-Qorti biss fuq punti ta’ ligi decizi fid-decizjoni tal-Bord. Din l-eccezzjoni hija msejsa fuq is-subartikolu 2 ta’ l-Artikolu 15 ta’ l-Att Numru 1 ta’ l-1992. Qabel xejn, il-Qorti ghandha tikkonsidra u tiddeciedi din l-eccezzjoni preliminari ta’ l-Awtorita`.

12. Jekk wiehed jaqra d-decizjoni tal-Bord, wiehed malajr jikkonkludi li din ma kien fiha ebda investigazzjoni u decizjoni ta’ xi punt ta’ dritt. Madanakollu, dan ma jfissirx illi din id-decizjoni tal-Bord bil-fors hija inappellabbli quddiem din il-Qorti. Dan qieghed jinghad ghaliex il-gurisprudenza ta’ din il-Qorti maz-zmien tat interpretazzjoni estensiva lid-dispozizzjoni msemmija tal-ligi, meta il-fatti fil-kaz partikolari jkunu jippermettu li dan jista’ jsir gustament. Bizzejjed, per ezempju, issir referenza ghas-sentenza ta’ din il-Qorti moghtija fit-28 ta’ Gunju 2002, fil-kawza fl-ismijiet <u>Avukat Pio M. Valletta – vs – il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp</u>, fejn decizjoni tal-Bord giet revokata minhabba li l-Bord kien naqas li jinvestiga u jiddeciedi kwistjoni legali <u>li tressqet</u>

quddiemu u li kienet rilevanti biex il-kaz jigi gustament deciz.

13. Fl-ewwel kap ta' l-aggravju tieghu, l-appellant qieghed isostni li l-Bord naqas li b'xi mod jaghti motivazzjoni ghad-decizjoni tieghu li jichad l-appell. L-appellant jilmenta li kien evidenti li l-Bord naqas li japprezza "certi aspetti legali mill-problema".

14. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, dan l-aggravju ma jidhirx li huwa fondat. Huwa minnu li l-vera motivazzjoni li tidher fid-decizjoni appellata hija pjuttost konciza. Pero` din il-Qorti jidrilha li l-motivazzjoni li fiha hija sufficjenti biex tissodisfa l-vot tal-ligi. Infatti d-decizjoni tikkontjeni s-sottomissjonijiet ta' l-Awtorita` liema sottomissjonijiet il-Bord stqarr li kien qieghed jaqbel maghhom, u apparti dan, il-Bord ukoll semma konsiderazzjonijiet ohra li gieghluh jichad l-appell.

15. L-appellant sostna li hu gie aggravat mill-fatt li l-Bord nesa' li l-izvilupp tieghu kien diga` kopert mill-permess ta' zvilupp u li xogholijiet li dwarhom intalab il-permess, jew ahjar is-*sanctioning*, gew neccessitati mill-fatt li wara li nbena ir-razzett kellu jsir xoghol iehor biex il-proprjeta` koncernata tigi diviza. L-appellant jghid illi filwaqt li l-Bord irrikonoxxa d-dritt li ssir il-qasma, kif ukoll irrikonoxxa l-fatt li kien hemm fuq il-fond permess ta' zvilupp, huwa ikkritika lill-Bord li dawn iz-zewg stati ta' fatti spicca biex injorhom u injora d-drittijiet li johorgu minnhom. Huwa qal li dan jirrendi d-decizjoni tal-Bord bhala wahda legalment zbaljata u annullabbli.

16. Kif sewwa irribattiet l-Awtorita` ta' l-Ippjanar dan il-kap ta' l-aggravju ma jikkoncerna ebda punt ta' dritt izda jikkoncerna ferm aktar l-apprezzament ta' fatturi teknici dwar l-ippjanar. Isegwi allura li dana l-aggravju mhux fondat fuq punt ta' dritt li gie deciz mill-Bord. Hija fil-gurisdizzjoni insindikabbli tal-Bord il-kwistjoni ta' x'piz jinghata ghall-fatti u cirkostanzi tal-kaz partikolari. Certament, fil-kaz odjern, il-Bord jidher li ta hafna piz ghall-fatt li l-permess originali kien hareg biex isir zvilupp ta' razzett wiehed. Il-Bord ma setghax ma jaghtix il-piz

kollu li deherlu li kien dovut ghall-konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar li johorgu mill-fatt li l-izvilupp originali ma baqghax dak ta' razzett wiehed, izda l-izvilupp gie mibdul f'razett ridott u numru ta' *garages*.

17. Anke fl-ipotesi li l-Bord zbalja fl-apprezzament tal-fatti tal-kaz u tal-konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar li johorgu minnhom, xorta wahda din il-Qorti m'ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi d-decizjoni relattiva tal-Bord, billi din ma tikkoncernax punt ta' dritt li gie deciz mill-Bord. Isegwi li anke dan il-kap ta' l-aggravju, allura, m'huwiex fondat tajjeb u qieghed jigi michud. Konsegwentement hemm lok li l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-Awtorita`, u *cioe*`, li l-appell intavolat mill-appellant huwa null billi mhux bazat fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord, tigi milqugha.

18. Ghal dawn il-motivi tilqa' l-imsemmija eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` u konsegwentament tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez kollha jithallsu mill-appellant.

Deputat Registratur
df

<u>APPENDICI</u>

Kopja tad-decizjoni tal-Bord moghtija fit-30 ta' Ottubru 2000, qeghdha tigi annessa ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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