MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2005

Appell Civili Numru. 77/1998/1

Joe Zahra

v.

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp

Il-Qorti:

I PRELIMINARI

1. Joe Zahra (“l-appellant”) ghamel il-proceduri necessarji sabiex jipprova jirregolarizza bini ta’ garaxxijiet ghall-karozzi privati u *overlying maisonettes* f’Hal-Luqa. Il-

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp cahdet l-applikazzjoni tieghu kemm originarjament kif ukoll waqt proceduri ta' rikonsiderazzjoni. L-appellant inghata s-segwenti ragunijiet ghar-rifjut:
"1. The site lies Outside Development Zone. The proposal does not comply with Structure Plan Policy RCO 2 which clearly states that no form of urban development will be permitted within Rural Conservation Area.

2. The propsal does not fall within one of the categories of development, namely structures or facilities essential to agricultural, ecological or scenic interests, which may be permitted in Rural Conservation Area where they meet the principles and criteria set out in Structure Plan Policy RCO 4. The proposal is not essential to, nor does it enhance agricultural, ecological, or scenic interests.

3. 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 and would represent unacceptable urban development in the countryside.

4. The propsed development conflicts with Structure Plan Policy SET 11, which does not permit urban development outside existing and committed built-up areas. 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.

5. 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."

2. L-appellant hassu aggravat minn dawn id-decizjonijiet tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u ghalhekk

interpona appell minnhom quddiem il-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar (“il-Bord”). L-ilment ta’ l-appellant kien jikkonsisti fis-segwenti:

“L-ewwelnett nixtieq nigbed l-attenzjoni tieghek li fil-fatt l-appellanti ghandu gia` mibnija fuq l-art in kwistjoni hames garages u maisonette fejn imiss maghhom hemm bini li ghandu l-permessi kollha necessarji u min-naha l-ohra hemm daru mibnija.

Wiehed irid izomm quddiem ghajneh kif kienu jsiru l-affarijiet meta gara dan kollu. Dak iz-zmien, hekk kif applikant kien jigi mitlub ihallas il-kontribuzzjonijiet tieghu ghat-triq, kien ifisser li ghandu l-*green light* biex jibda jibni. Fil-fatt il-klijent tieghi rcieva tali ittra li ggib id-data tal-25 ta’ Marzu, 1997 biex jista’ jtella’ daru, kif fil-fatt ghamel u huwa hallas l-ammont mitlub fis-7 ta’ Mejju, 1987. Huwa ghalhekk hass li seta’ jibni wkoll il-proprjeta` mertu ta’ dan l-appell.

Wara li l-klijent tieghi issottometta, ghall-bini ta’ daru, l-applikazzjoni tieghu biex tigi rikonsidrata l-applikazzjoni tieghu – u allura din kienet gia` giet rifjutata fil-4 ta’ Settembru, 1993, – il-klijent tieghi rcieva, fit-3 ta’ Awissu, 1995, rikjesta ghall-pagament ta’ Lm184.27 bhala rikjesta *for asphalting at Luqa.* Il-klijent tieghi hallas dak minnu dovut u mitlub.

Ghalhekk huwa jhossu perpless kif fergha tal-ligi titlob pagament ghal dak dovut ghax hemm bini filwaqt li l-fergha l-ohra tichad applikazzjoni ghall-istess bini, sia pure gia` ezistenti.

Wiehed ghandu wkoll igib a konjizzjoni tal-Bord illi fil-fatt kontigwu ghall-proprjeta` tal-klijent tieghi hemm bini ezistenti bil-permessi relattivi mahruga. Inoltre ftit aktar ’l fuq mnejn bena l-klijent tieghi hemm ukoll bini ta’ Andrew Penza, wkoll kopert bil-permessi skond il-ligi.

Ghal dawn il-motivi, il-mittent qieghed jinterponi appell mid-decizjoni ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar sabiex l-

applikazzjoni tieghu tigi accettata u d-decizjoni li minnha qieghed isir dan l-appell tigi maqluba.”

3. Il-Bord ta d-decizjoni tieghu fis-27 ta’ Frar 1998. Din id-decizjoni *interalia* fiha l-fatti li servew bhala *retro* xena ta’ l-appell in kwistjoni. Il-Bord irrefera ghal dawn il-fatti b’dan il-mod:
“Illi fit-28 ta’ Dicembru, 1987, l-appellant applika permezz ta’ applikazzjoni numru PB 5111/87 lid-Dipartiment tax-Xoghlijiet “to construct garages plus overlying maisonette as per attached plans and elevations” ghal skop residenzjali fi Plot in N/S Luqa;

L-applikazzjoni bdiet tigi ipprocessata u l-P.A.P.B. qatt ma ddiskuta din l-applikazzjoni peress li kienet ghadha qed tigi pprocessata. Fl-24 ta’ Jannar, 1989 hemm minuta tas-*Sanitary Engineering Officer* fl-imsemmi PB file li taqra kif gej:-

“Please note that building works have been taken in hand without PB permit. Referred for necessary action please.”

Minn hawn ’il quddiem bdew proceduri ta’ *enforcement* fuq ordni tal-P.A.P.B. li ddecieda kif gej:-

“Enforcement and injunction orders are to be served on applicant and legal action to be taken against him. Master mason is to be sued for carrying out works without permit.”

Sadanittant, twaqqfet l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar u l-Perit Mario Grech A. & C.E. fil-11 ta’ Jannar, 1993, talab lill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar li tikkunsidra l-applikazzjoni numru PB 5111/87 bhala applikazzjoni maghmula lill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar;

Wara li din l-applikazzjoni mertu ta’ dan l-appell giet ipprocessata mid-Direttorat ta’ l-Ippjanar, inhareg rifjut tal-permess ghall-izvilupp fl-4 ta’ Settembru, 1993, peress li s-sit mertu ta’ l-appell huwa “outside development zone”;

Il-Perit Joe Cassar A. & C.E. f'isem l-appellant talab lill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp li tikkunsidra l-applikazzjoni taghha u fil-5 ta' Dicembru, 1995, ir-rifjut gie konfermat."

4. Jirrizulta li l-Bord ghamel riferenza ghal decizjoni li ta dak in-nhar stess fil-kaz fl-istess ismijiet premessi u cioe` l-appell PAB 590/95 KA. Dan huwa l-istess kaz li gie deciz minn din il-Qorti llum stess fil-kawza fl-ismijiet Joe Zahra v. Kummissjoni Kontroll ta' l-Izvilupp appell nru. 76/98. Ghandu jigi rilevat hawn li din il-Qorti mexxiet iz-zewg kazijiet kontestwalment, kif jirrizulta mill-verbali registrati fl-udjenzi tas-17 ta' Mejju 2000 u tat-18 ta' Gunju 2001.

5. Jirrizulta li l-Bord wara li qies ix-xhieda kollha li kienet relevanti ghall-kaz u li giet riportata mill-Bord fid-decizjoni tieghu, ikkonkluda hekk:
"L-appellant qed jitlob permess sabiex jirregolarizza *garages* u *maisonette* ga mibnijin. Skond il-Perit Hector Zammit, is-sit mertu ta' dan l-appell kien barra mill-ischeme bejn l-1962 u l-1981. Bejn l-1981 u l-1983 kien *within scheme*. Bejn l-1983 u l-1988, meta l-operat ta' l-ischemes kien gie sospiz, kien regolat bil-ligi ta' l-1983 dwar il-*Building Development Areas*. Izda, kif xehed il-Perit Godwin Cassar, is-sit in kwistjoni ma kienx wiehed minn dawk li jikkwalifika taht dik il-ligi. Mill-1988 sal-lum, jigifieri wara li gew fis-sehh it-*Temporary Provisions Schemes*, is-sit jinsab barra miz-zona permessa ghall-izvilupp;

Il-Bord ra l-policies SET 11, SET 12 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura. Skond dawn il-*policies*, mhux permess zvilupp urban fiz-zona barra mill-area ta' l-izvilupp. Terga', is-sit mertu ta' dan l-appell jinsab anki f'*rural conservation area* – ara l-*Key Diagram* mehmuza mal-Pjan ta' Struttura – u f'tali post ma jistax isir zvilupp urban;

Il-Bord jikkondividi pjenament iz-zewg cahdiet tal-permess ghall-izvilupp mahruga mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u, ghalhekk, qed jikkonfermahom filwaqt li qed jichad l-appell."

II L-APPELL

6. L-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Bord u ghalhekk interpona appell minna quddiem din il-Qorti b'rikors ipprezentat fit-13 ta' Marzu 1998. Ghandu jinghad mill-ewwel li dan ir-rikors huwa identiku ghar-rikors ta' appell intavolat mill-istess appellant fil-proceduri li ssemmew fil-paragrafu 4 ta' l-odjerna sentenza, u cioe` l-appell nru. 76/98 li gie deciz ukoll illum. Ghal ragunijiet spjegati fl-istess rikors ta' appell l-appellant qieghed jitlob li din il-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord u tilqa' t-talbiet ta' l-appellant bl-ispejjez kontra l-appellat.

7. Anke r-risposta ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar hija identika ghar-risposta li l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ipprezentat fil-kaz l-iehor fuq imsemmi appell nru. 76/98. L-Awtorita` qeghdha titlob li din il-Qorti joghogobha tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

8. Kif diga` intqal, din il-kawza instemghet kontestwalment mal-kawza fl-istess ismijiet appell nru. 77/98 u dan skond il-verbal registrat fl-udjenza tas-17 ta' Mejju 2000 kif ukoll fil-verbal l-iehor registrat fis-seduta tat-18 ta' Gunju 2001 fejn gie verbalizzat li l-provi f'kawza wahda kellhom japplikaw ghall-kawza l-ohra.

9. Kif diga` gie osservat, il-motivi ta' l-appell u l-kontestazzjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar fil-kawza odjerna huma identici ghall-appell u l-kontestazzjoni li saru fil-kawza l-ohra fl-istess ismijiet appell nru. 76/98. Billi din il-kawza giet deciza llum stess kopja ta' l-istess sentenza qeghda, ghall-kompletezza, tigi annessa bhala appendici ma' l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha, ghaliex il-motivazzjoni fiha kontenuti neccessarjament huma applikabbli ghall-kawza odjerna.

10. Ghandu jigi osservat madanakollu, li l-appellant ma ressaq ebda aggravju spcifiku li jolqot verament il-meritu bl-appell odjern. Il-Qorti qieghda tghid hekk ghaliex

jidhrilha li l-aggravji li ressaq l-appellant fl-appell odjern ma jinkwadrawx ruhhom specifikatament mas-sit meritu tal-kawza odjerna. Invece, l-imsemmija aggravji kienu jirreferu ghas-sit vicin li jappartjeni lill-istess appellant u li jikkoncerna l-bini ta' dar residenzjali kif ukoll il-meritu ta' l-appell nru. 76/98. Dan qieghed jinghad ghaliex fil-kaz odjern, ma jidhirx illi l-PAPB kien ha f'xi stadju tal-proceduri quddiemu, xi decizjoni favur l-akkoljiment ta' l-applikazzjoni ta' l-appellant bhalma kien ha fil-kaz l-iehor fuq imsemmi. Lanqas ma jirrizulta li fil-kaz odjern l-appellant intalab li jhallas, u li effettivament hallas xi *drainage* jew *road contribution* bhalma kien hallas ghas-sit l-iehor fejn inbniet id-dar residenzjali. Kienu precizament dawn il-fatturi li fuqhom l-appellant ibbaza sostanzjalment l-appell tieghu fil-kaz l-iehor cioe` l-appell 76/98.

11. Mehuda in konsiderazzjoni dawn ic-cirkostanzi kollha jidher car li din il-Qorti ma tistax tilqa' t-talba ta' l-appellant li tirrevoka id-decizjoni appellata tal-Bord tas-27 ta' Frar 1998.

12. Ghal dawn il-motivi tichad l-appell u tikkonferma l-imsemmija decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez jithallsu mill-appellant.

Deputat Registratur
df

APPENDICI

Kopja tas-sentenza moghtija minn din il-Qorti llum stess fil-kawza fl-istess ismijiet appell nru. 76/98 qeghdha tigi hawn annessa biex tifforma parti integrali mill-odjerna sentenza

< Sentenza Finali >

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