Kopja Informali ta' Sentenza

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' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 13/2000/1

Charlotte Delceppo

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp

Il-Qorti,

I **<u>Preliminari</u>**

1. Charlotte Delceppo ("l-appellanti") kienet ghamlet talba lill-Awtorita' tal-Ippjanar fl-10 ta' Jannar 1997 biex totjeni minghandha permess tal-izvilupp ezattament "to erect stables with practice paddock" f'sit fit-Triq San Anard, ix-Xghajra limiti ta' Haz-Zabbar.

2. Fid-29 ta' Jannar 1998, il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp cahdet it-talba tal-appellanti ghas-segwenti zewg ragunijiet:
"1. The proposal is not essential to the needs of agriculture in that the applicant is not a registered full-time arable (sic!) farmer. The applicant does not therefore satisfy the criteria set out in paragraph 11.2(a) of the Structure Plan Explanatory Memorandum and so the proposal runs counter to Structure Plan policies AHF5 and SET 11 and to the Planning Authority's Policy and Design Guidance – Farmhouses and Agricultural Buildings.

2. The site lies outside the limits for development defined in the Temporary Provisions scheme for Zabbar and Xghajra 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."

3. L-appellanti hassitha aggravata minn din id-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u ghalhekk ressqet appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, fil-25 ta' Frar 1998. Il-Bord wara li semgha l-partijiet u d-difensuri u zamm access fuq is-sit in kwistjoni fit-30 ta' April 1999, ta d-decizjoni tieghu fl-14 ta' Jannar 2000. Din id-decizjoni tal-Bord tinkorpora l-appell kif testwalment maghmul quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u tinkorpora wkoll is-sottomissjonijiet bil-miktub li jaghmlu l-partijiet fil-mori tal-appell. Wara li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ikkonsidra dawn is-sottomissjonijiet kollha li sarulu, u wara li ra l-policy AHF5 u SET11 tal-pjan ta' struttura, il-paragrafu 11.2 (A) tal-Explanatory Memorandum u l-Policy and Design Guidance – Farmhouses and Agricultural Buildings, il-Bord ghadda

biex cahad l-appell u kkonferma r-rifjut tal-permess wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“ Illi l-appellant irid jibni *stables with practice paddock* f’sit barra miz-zona permessa ghall-izvilupp. Il-Bord jinnota li mhux biss se jigu mibnija l-istalel f’dan l-appell imma anke se tintuza bicca art ohra ghall-fini ta' ezercizzju ghaz-zwiemel. Fil-kaz ta’ Patrick Filletti deciz minn dan il-Bord, il-Bord kien awtorizza biss l-istalel u xejn aktar. Il-fatti speci ta’ dan l-appell ta’ l-ahhar huma differenti minn dak odjerjn;

Il-Bord ghalhekk jinnota li l-*practice paddock* ma jistax jitqies li hu *normal and legitimate inclusion in the non urban scene,* kuntrarjament ghall-istalel. Il-Bord hu tal-fehma li inerenti f’din l-applikazzjoni hemm il-kummercjalizazzjoni tas-sit li, kif gie konstatat waqt l-access, facilment jista’ jintuza ghal attivitajiet kummercjali konnessi maz-zwiemel. Tali tip ta’ zvilupp ma jibqax aktar fil-limiti ta’ zvilupp agrikolu imma jsir zvilupp kummercjali. Hu dan l-izvilupp ta’ l-ahhar li qed jigi propost bil-*practice paddock* u li l-Bord jirraviza li jmur kontro l-policy SET 11 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta’ Struttura.”

II. L-Appell quddiem din il-Qorti

3. Billi l-appellanti hassitha aggravata mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, hija ressqet appell quddiem din l-Qorti fis-26 ta’ Jannar 2000. Wara li tat ir-ragunijiet taghha ghaliex kienet qieghda tappella, l-appellanti talbet lil din il-Qorti li joghgobha thassar, tannulla u tirrevoka d-decizjoni msemmija tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar.

4. L-Awtorita’ tal-Ippjanar ikkontestat dan l-Appell bir-risposta taghha pprezentata fil-31 ta’ Jannar 2000. F’din ir-risposta, hija ssollevat eccezzjoni preliminari illi l-appell kien null billi ma kienx bazat fuq punt ta’ dritt deciz mill-Bord u in oltre wiegbet ghall-aggravji li ressqet l-appellanti fl-appell taghha. L-Awtorita’ tal-Ippjanar talbet li din l-Qorti joghgboha tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni tal-appellata tal-Bord.

III Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

5. Fl-applikazzjoni li l-appellanti ghamlet lill-Awtorita' tal-Ippjanar, hemm il-pjanti li juru ezattament l-entita' tal-izvilupp propost mill-appellanti. Din il-pjanta tinsab fil-file li gie allegat cioe' dak li jgib in-numru 67/1997. Jidher li l-izvilupp propost mill-appellanti, cioe' *to erect stables with practice paddock*, fit-Triq San Anard, Xghajra limiti ta' Haz-Zabbar diga' gie kostruwit in toto jew in parte. Mill-pjanti esebiti jidher li dan l-izvilupp huwa ta' certu kobor, fattur dan li l-Bord kellu wkoll il-kompitu li jiehu in konsiderazzjoni meta wasal ghad-decizjoni li ta.

6. L-appellanti ressqet zewg aggravji ghad-decizjoni tal-Bord. L-ewwel aggravju kien bbazat fuq l-allegazzjoni li l-Bord agixxa *ultra vires* meta semma li inerenti ghall-applikazzjoni hemm il-kummercjalizazzjoni tas-sit meta fil-fatt qatt ma saret applikazzjoni f'dan is-sens. Il-kliem testwali tal-appellanti biex jispjega dan l-aggravju huma dawn:
" Illi bhala sfond generali jinghad illi l-appellanti issottomettiet *'stables with practice paddock'* u l-Awtorita' ta' l-Ippjanar opponiet l-izvilupp ghaliex qalet illi dan kien ta' tip urban li mhux accettabli go zona rurali u l-Bord ta' l-Appell irritjena illi stalel huma zvilupp legittmu f'zona rurali izda *'practice paddocks'* le. Implicitament zied ighid illi huma fil-limiti ta' zvilupp agrikolu. L-aggravju ta' l-appellanti huwa li johrog punt ta' Dritt li jaghti lok ghall-appell fis-sens illi l-Bord ma kellux il-poter illi jikkonkludi illi: " *inerenti f'din l-applikazzjoni hemm il-kummercjalizazzjoni tas-sit, kif gie konstatat waqt l-access, facilment jista' jintuza ghall-attivitajiet kummercjali konnessi maz-zwiemel. Tali tip ta' zvilupp ma jibqax aktar gol-limiti ta' zvilupp agrikolu imma jsir zvilupp kummercjali. Huwa zvilupp ta' l-ahhar li qed jigi propost bil-'practice paddock' u li l-Bord jirraviza li jmur kontra l-policy SET 11".* L-esponent xtaq ighid illi l-Bord qatt ma kellu quddiemu talba sabiex isir negozju jew ghal uzu kummercjali. L-esponent mhux ser jinsisti fuq il-punt ovvju li l-*'planning considerations'* huma differenti izda li l-Bord iddecieda fuq haga *extra petita* fis-sens illi qatt ma saret domanda quddiem l-Awtorita` ghal uzu kummercjali u ghalhekk il-Bord ma setax jaghti sentenza fuq domanda li ma kienitx quddiemu. Mhux argument bir-rispett illi l-

esponent jista' wara li jakkwista l-permess ghal zvilupp juzah potenzjalment ghal skopijiet ohra mit-termini tal-permess, ghaliex f'dak il-kaz ikun qed jagixxi minghajr permess u illegalment. Ghalhekk meta l-Bord agixxa fuq konsiderazzjonijiet li ma kienux parti mill-mertu u mhux parti mid-domanda quddiemu, kien kjarament oltre l-poteri tieghu."

7. Din il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellanti li meta l-Bord uza l-kliem citat fl-aggravju msemmi fil-paragrafu precedenti, il-Bord mar *ultra vires*. Il-Bord kellu il-poter, anzi d-dover, li jivverifika u jivvaluta l-applikazzjoni li ghamlet l-appellanti ghall-permess tal-izvilupp, il-kobor u l-estensjoni tal-proposta tal-appellanti, biex jistabilixxi jekk din l-istess proposta kienitx accettabbli skond il-pjan ta' struttura goz-zona rurali bhal ma kien is-sit in kwistjoni. L-uzu tal-kelma kummercjalizazzjoni l-Bord ghamilha fil-kuntest ta' apprezzament tekniku u purament fattwali ta' l-izvilupp propost fuq is-sit in kwistjoni. Isegwi li tali apprezzament jirrientra fil-poteri u s-setghat tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u jrid jinghad li tali apprezzament mhux sindakabbli minn din il-Qorti. Inoltre tali apprezzament ma jikkoncerna ebda punt ta' dritt u ghalhekk l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar ibbazata fuq l-Artikolu 15 (2) tal-Att Nru **I** ta' l-1992 hija fondata. Biex appell minn decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar quddiem din il-Qorti jkun ammissibli l-istess appell irid ikun bazat fuq punt ta' dritt li jkun gie deciz fid-decizjoni appellata. Certament l-ewwel aggravju tal-appellanti ma jghaddix minn dan it-test.

8. It-tieni aggravju tal-appellanti gie spjegat minnha fir-rkiros tal-appell taghha ezattament b'dawn il-kliem:
"Illi l-punt ta' Dritt iehor deciz mill-Bord li jikkostitwixxi l-aggravju l-iehor huwa illi l-mod kif il-Bord ittratta l-applikazzjoni u l-Appell kien differenti mit-termini li fiha saret l-applikazzjoni: dan ghaliex l-esponenti applikat ghal *'stables with paddock'* u mhux '*stables and paddock'.* Ma tistax tifred l-istalel mill-*paddock* u l-punt ta' Dritt li qed jitqajjem huwa illi l-applikazzjoni giet trattata u deciza f'termini differenti minn dik li giet proposta. Dan mhuwiex

il-mertu ta' planning policy izda punt ta' procedura fl-andament tal-Appell u l-mod kif gie trattat l-Appell."

9. Il-Qorti jkollha tistqarr li ghamlet sforz konsiderevoli biex tifhem xi jrid jghid ezattament dan l-aggravju. Jidher li l-appellanti qieghda tillamenta li l-Bord ma messux ikkonsidra l-possibilita` li jkun hemm stalel minghajr *paddock* la darba l-applikazzjoni saret ghal *stables with practice paddock.* Din il-Qorti kienet tifhem li dan l-aggravju seta' kellu xi forma ta' gustifikazzjoni li kieku l-Bord iddecieda li johrog permess ghall-istalel biss. Pero' l-Bord la hareg permess ghall-istalel u lanqas ghal *paddock,* billi l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u din id-decizjoni giet konfermata mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar. Huwa fatt li l-Bord ried jiddistingwi l-kaz odjern mil-kaz ta' Patrick Filletti deciz mill-Bord fil-11 ta' Frar 1994. Il-Bord enfasizza li fil-kaz odjern l-appellanti ma kienitx qieghda titlob permess ghal stalel biss bhal fil-kaz ta' Filletti izda hija kienet qieghda titlob permess biex ikollha *practice paddock* anness mal-istalel. Jidher li l-konsiderazzjonijiet tal-Bord kienu bazati fuq konsiderazzjonijiet ta' natura teknika u fattwali u ma kienx hemm xi punt ta' dritt involut. Isegwi illi anke fil-konfront ta' dan l-aggravju l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq imsemmija u cioe` li l-appell huwa null ghax mhux bazat fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord, hija eccezzjoni li hemm lok li tigi akkolta wkoll fil-konfront ta' dan it-tieni aggravju.

10. Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qieghda tilqa' l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar u konsegwentement tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar. L-ispejjez jibqghu a karigu tal-appellanti Charlotte Delceppo.

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