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' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 215/2000/1

Philip Camilleri

Vs

Il-Kummissjoni ghal Kontroll tal-Izvilupp

Il-Qorti;

I Preliminari

1. Philip Camilleri ("l-appellant) applika lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghal permess ta' l-izvilupp biex jibni dar (terraced house) fi Triq Il-Kbir, Haz- Zebbug.

2. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp b'decizjoni tas-27 ta' Jannar 1995, irrifjutat li tohrog il-permess mitlub.

3. L-appellant intavola appell minn din id-decizjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ("Il-Bord"). Dan il-Bord, bid-decizjoni tieghu tal-31 ta' Mejju 2000 cahad l-appell u kkonferma r-rifjut relattivi billi qabel mas-sottomissjonijiet migjuba mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Din id-decizjoni qeghda tigi annessa bhala appendici ma din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha. Il-Bord ikkonkluda hekk:-

- "Is-sit huwa certament ODZ

- Il-fatt li faccatta hemm ringiela terraced houses ma hi ta' ebda ghajnuna billi dawn huma f'zona ta' zvilupp.

- Commitment fattwali fuq l-istess naha tat-triq ma hemmx – almenu tali li ghandu jbiddel zona barra mill-izvilupp ghal wahda gewwa l-izvilupp

- Accettazzjoni tal-applikazzjoni tkun tfisser accettazzjoni li jistghu jsiru djar simili fuq l-istess naha tat-triq, u precedent f'dan is-sit."

<u>II L-APPELL</u>

4. L-appellant intavola appell minn din id-decizjoni quddiem dina l-Qorti fil-15 ta' Gunju 2000. Ghar-ragunijiet esposti minnu fir-rikors ta' l-Appell tieghu, l-appellant talab l dina l-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tal-31 ta' Mejju 2000 fil-kaz fl-ismijiet premessi in kwantu cahdet l-appell quddiem l-istess Bord u kkonfermat ir-rifjut relattiv u tilqa' l-appell kif propost quddiem l-istess Bord, jew fin-nuqqas tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar biex l-istess jiddeciedi l-kaz skond il-ligi.

5. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar, fir-risposta taghha, wiegbet ghal-lanjanzi migjuba fir-rikors ta' l-appell, sostniet li d-decizjoni tal-Bord kienet gusta u talbet li l-appell jigi michud u li d-decizjoni appelata tigi konfermata.

III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

6. Bhala Eccezzjoni preliminari, l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ressqet il-pregudizzjali li l-appell odjern kien null peress li ma kienx bazat fuq punt ta' ligi li kien gie deciz mill-Bord. Evidentement, din l-ecezzjoni hija bazata fuq l-artikolu 15 (2) ta' l-Att numru **I** ta' l-1992 li jiddisponi bazikament li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord, li minnhom hemm appell quddiem din il-Qorti.

7. Din il-Qorti qeghda taghmel riferenza ghal ghad konsiderevoli ta' sentenzi li ppronunzjat f'dawn l-ahhar snin, fejn din id-dispozizzjoni giet kummentata u interpretata "funditus". Jidhrilha li tkun qeghdha tahli l-hin jekk tirrepeti dak li ntqal diversi drabi mill-Qorti f'dawk is-sentenzi taghha. Bizzejjed jinghad li l-legislatur jillimita l-appelli mid-decizjonijiet tal-Bord lil din il-Qorti esklussivament ghal punti ta' dritt li jkunu gew decizi mill-Bord. Dawn biss huma sindakabbli minn din il-Qorti u fuq il-kwistjonijiet l-ohra kolla, id-decizjoni tal-Bord titqies finali ghall-effetti kollha tal-ligi.

8. L-appellant ressaq tlett aggravji fil-konfront tad-decizjoni appellata tal-Bord. Dawn sejrin jigu investigati fl-ordni li nghataw u sintendi mll-ottika tal-kwistjoni jekk jirrientrawx fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif spjegat aktar qabel.

9. L-ewwel aggravju tal-appellant huwa li d-decizjoni appellata tal-Bord hija sprovvista minn dawk l-elementi li huma meqjusa essenzjali ghall-validita` ta' decizjonijiet. Senjatament l-appellant jirreferi ghall-artikolu 218 tal-Kap 12 u jghid li d-decizjoni hija sprovvisti minn motivazzjoni jew ragunijiet li fuqhom il-Bord ibbaza d-decizjoni tieghu.

10. Ma hemmx dubbju li dana l-aggravju jikkoncerna punt ta' ligi li indirettament "gie deciz" mill-Bord. Meta ta d-decizjoni tieghu, l-Bord bilfors li kellu l-intenzjoni li jaghti decizjoni valida. Huwa "ddecieda" il-forma li dik id-decizjoni kellha tiehu u effettivament ta d-decizjoni bil-forma deciza minnu. L-appellant ma hux sodisfatt mill-forma uzata mill-Bord fid-decizjoni tieghu, billi l-appellant qieghed jirritjeni li d-decizjoni hija sprovista minn dawk l-elementi essenzjali li decizjoni tat-tribunal ghandu jkollha. Certament, dan hu punt legali li gie "deciz", sia pure b'mod indirett, mill-Bord. Ghalhekk, l-istess punt legali ma jsib ebda ostakolu mill-pregudizzjali preliminari ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar imsemmija fil-paragrafu ta' din is-sentenza.

11. L-Att imsemmi fis-subartikolu (9) tal-artikolu 15 jaghti l-Bord is-setgha li jirregola l-proceduri tieghu fin-nuqqas ta' disposizzjonijiet ohra maghmula skond l-istess Att. Dina id-dispozizzjoni taghti indikazzjoni cara li d-dispozizzjonijiet tal-Kodici ta' Organizazzjoni u l-Procedura Civili (Kap 12) ma humiex awtomatikament applikabbli ghall-Bord, kif qieghed jargumenta l-appellant. Il-Bord huwa tribunal amministrattiv u mhux Qorti. Madanakollu, m'hemm l-ebda dubbju li l-Bord, fost obbligi ohra li ghandu dover josserva, huwa obbligat li jimmotiva sew id-decizjonijiet tieghu.

12. Fil-kaz odjern, il-Bord wettaq dan id-dmir tieghu u ghalhekk l-ewwel aggravju, bhala fatt, mhuwiex fondat. Infatti, il-Bord sab li l-izvilupp in kwistjoni jinsab f'zona 'l barra mill-zvilupp (outside development zone). Sab ukoll li d-djar ta' faccatu kienu mibnija f'zona fejn zvilupp seta' jsir u ghalhekk ma kienu joffru ebda ghajnuna ghall-kaz tal-appellant. Il-Bord sab ukoll li "commitment fatwali" ma kienx hemm fuq in-naha tat-triq fejn sar l-izvilupp ta' l-appellant u ghalhekk ma kienx ippreparat li johloq precedent billi jilqa' l-appell.

13. Huwa veru li l-motivazzjoni nghatat b'mod pjuttost telegrafiku. Pero`, din il-motivazzjoni bla dubbju ta' xejn, hija motivazzjoni sufficjenti ghax hija wahda cara u

univoka li ma kienitx tenhtieg hafna spjegazzjoni biex tinftiehem.

14. It-tieni aggravji ta' l-appellant, fi kliemu stess jikkonsisti fl-allegazzjoni li l-Bord:
"kellu jilqa' l-appell ta' l-esponenti stante illi fl-istess zona li fiha l-esponenti applika ghall-permess inghataw permessi lill-applikanti ohra. Ghaldaqstant, ma taghmilx sens l-osservazzjoni tal-Bord ta' l-Appell illi accettazzjoni tal-applikazzjoni tkun tfisser accettazzjoni li jistghu jsiru djar simili fuq l-istess naha tat-triq u precedent f'dan is-sit. Bir-rispett jigi rilevat illi jekk inholoq precedent dan sar meta l-Awtorita` ta' l-Ippjanar tat permessi lil applikanti ohra u ghalhekk, bhala punt ta' dritt, jekk il-kostituzzjoni ta' precedent jorbot lill-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar, allura l-istess Bord kellu jkun marbut b'dan il-precedent li kien diga` inholoq qabel l-applikazzjoni ta' l-esponenti."

15. Ghalkemm l-appellant jipprova jdawwar skorrettement dan l-aggravji f'wiehed ta' punt ta' dritt, pero`, dana l-aggravju ma hu xejn hlief aggravju bazat fuq il-konkluzjoni fattwali tal-Bord, li maghha ma jaqbilx l-appellant, u cjoe` li "commitment fattwali fuq l-istess naha tat-triq ma hemmx – almenu tali li ghandu jbiddel zona barra mill-izvilupp ghal wahda gewwa l-izvilupp".

16. Fi kliem iehor, il-Bord sab li ghalkemm kien veru li inghata xi permess jew permessi fiz-zona fejn l-appellant jixtieq jaghmel l-izvilupp, pero`, skond il-Bord, li anke zamm access fuq is-sit, <u>bhala fatt</u> ma kienx hemm xi intensita` ta' "commitment" fattwali li kien jiggustifika li sit, li jinsab "outside development", jitnehha minn din il-kategorija ta' sit u jinbidel f'sit fejn l-izvilupp jista' debitament ikun permess.

17. Din il-Qorti, fid-dawl tal-gurisdizzjoni limitata li l-legislatur ikkonferma fuqha bl-imsemmi Art. 15(2) ma tistax tirrevedi il-konkluzjoni in kwistjoni tal-Bord, billi si tratta ta' semplici evawlazzjoni ta' provi u cjoe` ta' kwistjoni ta' fatt u mhux kwistjoni ta' dritt. Bhala tali, dana l-aggravju jezorbita mill-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti u

ghalhekk isib ostakolu mill-pregudizzjali preliminari moghtija mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

18. L-istess osservazzjoni kontenuta fil-paragrafu precedenti tghodd ghat-tielet aggravju tal-appellanti. Dana l-aggravju, fi kliem testwali ta' l-appellant, jikkonsisti fl-allegazzjoni li l-Bord:-
"iddikjara li "jaqbel mas-sottomissjonijiet migjuba mill-awtorita`" minghajr ma jaghmel ezami kritiku ta' l-istess sottomissjonijiet. Filwaqt li l-Awtorita` tiddikjara li l-Izvilupp proprost "does not comply with Structure Plan policy RCO2 which clearly states that no form of urban development willi be permitted", fl-istess hin jidher car illi fl-istess zona, kif ukoll f'diversi zoni ohra simili madwar il-pajjiz, gew sanzjonati bosta zviluppi urbani li lanqas jistghu jigu kunsidrati bhala essenzjali ghall-interessi agrikoli jew ekologici.

Illi l-Bord ta' l-Appell iddikjara li "l-fatt li faccata hemm ringiela terraced houses ma hi ta' ebda ghajnuna billi dawn huma f'zona ta' zvilupp." Il-Bord naqas li jaghti l-piz lil dan il-fatt meta gie biex jistabilixxi l-commitment fattwali li jezisti fis-sit *de quo*. Anzi ta' min jghid illi l-Bord injora ghal kollox triq shiha ta' terraced houses simili ghal dak li ppropona li jibni l-esponenti u llimita l-osservazzjoni tieghu billi qal li "Commitment fattwali fuq l-istess naha tat-triq ma hemmx." Filwaqt li l-esponenti ghandu r-riservi tieghu fuq dan il-punt peress illi jezisti bini iehor fuq l-istess naha tat-triq, ta' min josserva illi t-terraced houses imsemmija jinsabu biss ftit metri boghod mil-plot ta' l-esponenti u ghal ma jistghux jigu injorati meta wiehed jinterpreta l-commitment taz-zona ghall-izvilupp, kif donnu ghamel il-Bord ta' l-Appell."

19. Dana l-aggravju ma fih l-ebda punt ta' dritt li gie deciz mill-Bord, billi si tratta biss ta' kritika ta' l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord u li, kif diga` ntqal, din il-kwistjoni ma hijiex sindakabbli minn din il-Qorti. Ghalhekk l-ebda wiehed mill-aggravji sollevati mill-appellant ma jista' jintlaqa'.

20. Ghal dawn il-motivi tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord, bi spejjez kontra l-appellant.

Deputat Registratur
MG

APPENDICI

Kopja tad-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar fil-31 ta' Mejju 2000 li qed tigi annessa biex tifforma parti integrali minn din is-sentenza.

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