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-13 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 216/2000/1

John Micallef

Vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti;

I PRELIMINARI

1. John Micallef ("l-appellant") applika lill-Awtorita` tal-Ippjanar, biex jinghata permess tal-izvilupp biex

jissanzjona estensjoni ghal farmhouse li tinsab fil-limiti ta' Sqaq ta' Bur il-Kbir, is-Siggiewi. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp cahdet din l-applikazzjoni b'decizjoni tal-14 ta' Gunju 1999 ghas-segwenti ragunijiet:
"1. Proposal runs counter to Policy PLP 20: (Development Control Guidance Development outside built up areas) in which extensions to existing dwelling in rural areas must not result in a total ground floor area which exceeds 150 sq.m., must achieve a high level of construction finish sympathetic to similar buildings in the area in terms of choice of materials.

2. Structure Plan policy RCO 4 provides that, particularly within Rural Conservation Areas, areas of scenic value which will be protected and enhanced. The area in which the site is located is of considerable scenic value. The proposal would detract from this, and so it would conflict with Structure Plan policy RCO 4.

3. The proposal runs counter to Circular PA 2/96 which states that "when existing building development on a site is wholly or partly illegal the DCC will not consider a development permit application relating to new development on that site, unless the development is regularised."

2. L-appellant ressaq appell minn din id-decizjoni tal-Kummissjoni quddiem il-Bord tal-Appell Dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). Il-Bord ta d-decizjoni tieghu fit-2 ta' Gunju tat-2000. Id-decizjoni tal-Bord tirriproduci testwalment is-sottomissjonijiet kollha bil-miktub li ghamlu l-partijiet u tikkonkludi hekk:
"Ra l-policies SET 11, AHF 5, RCO 4 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura kif ukoll il-Policy & Design Guidance: Development Outside Built Up Areas (PLP 20) u Circular PA 2/96;

Ikkonsidra ulterjorment:

Illi l-Bord huwa tal-fehma li ghandu jichad dan l-appell u dan ghall-istess ragunijiet moghtija fir-rifjut tal-permess mill-Kummssjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u fis-

sottomissjonijiet ta' l-istess Kummissjoni quddiem dan il-Bord. B'mod partikolari, il-Bord jinnota li ma giex prodott permess li awtorizza l-izvilupp ta' farmhouse residenzjali fis-sit. Kulma gie prodott hu permess ghall-bini ta' farmhouse for cattle only. Fit-tieni lok, is-sit in kwistjoni ghandu floor space ta' 160 sq.m. u cjoe` qed jeccedi dak permess minn policy PLP 20. Terga' l-appellant qed jitlob estensjoni ghal bini f'zona li hija outside development zone, fejn mhux permess zvilupp ta' bini residenzjali hlief fil-kaz ta' zvilupp agrikolu u f'konformita' mal-*Explanatory Memorandum* (paragrafu 11.2) u ma' Policy PLP 20. L-appellant huwa part-time farmer u mhux *full time farmer* kif jirrikjedi l-paragrafu 11.2 hawn fuq imsemmi;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess."

<u>II L-APPELL</u>

3. L-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Bord u ghalhekk huwa intavola appell mill-istess decizjoni quddiem din il-Qorti fil-15 ta' Lulju 2000. Wara li ressaq l-aggravju tieghu fir-rikors ta' l-appell, l-appellant talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni msemmija tal-Bord u b'hekk tiddeciedi billi tilqa' l-appell tieghu mir-rifjut tal-14 ta' Gunju 1999.

4. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar, fir-risposta taghha ghall-appell intavolat mill-appellant, eccepiet preliminarjament in-nullita` tal-appell li ma sarx minn punt ta' ligi deciz mill-Bord kif rikjest mill-Artikolu 15(2) tal-Att I tal-1992. In oltre, l-Awtorita` issottomettiet li, ghar-raguni li hija spjegat, id-decizjoni tal-Bord kienet wahda gusta u ghalhekk timmerita konferma. Ghaldaqstant talbet li dina l-Qorti joghgobha tichad l-appell u tikkonferma is-sentenza appellata.

<u>III KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI</u>

5. L-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita` tal-Ippjanar, kif rajna, hija bbazata fuq l-Artikolu 15(2) tal-Att Nru. I tal-1992, li jiddisponi li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom jista' jkun hemm appell lil din il-Qorti.

6. Ma hemmx il-htiega li din il-Qorti tikkummenta din id-disposizzjoni fit-tul, billi kellha diversi okkazzjonijiet ricentement fejn proprju ghamlet hekk. Bizzejjed jinghad li din il-Qorti tista' tissindaka u tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li pero` jridu li jkunu gew decizi mill-Bord. Dan ifisser li l-ligi tiprojbixxi appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. Lanqas hemm dritt ta' appell fuq punt ta' ligi, sakemm dan ma jkunx gie deciz fid-decizjoni appellata. Jekk wiehed jaghti harsa lejn is-silta mid-decizjoni appellata li giet riprodotta fil-korp ta' din is-sentenza, u li, fil-verita`, hija l-parti li biha l-Bord iddecieda l-kwistjoni li kellu quddiemu, wiehed malajr jinduna li l-Bord ma ddecieda ebda punt ta' dritt. Allura, difficilment jista' wiehed jibbaza validament appell lil din il-Qorti minn din id-decizjoni tal-Bord jekk wiehed jiftakar kemm hija verament limitata l-gurisdizzjoni li l-legislatur ikkonferixxa fuq din il-Qorti f'kawzi bhal dawn, u cioe` bazati fuq l-Arktikolu 15(2) tal-Att imsemmi.

7. L-appellant ifisser l-aggravju tieghu b'dan il-mod:
"Illi l-esponent jissottometti bir-rispett li fid-decizjoni tieghu l-Onorabbli Bord tal-Appell dwar Ippjanar inkorra fl-izball tal-ligi. Tidher evidenti mill-paragrafju a fol. 24 ta' l-istess decizjoni li tikkontjeni d-decizjoni kollha li motivazzjoni qawwija li induca lill-Bord biex jichad l-Appell tar-rikorrent kien li l-permess li kien hemm dwar il-bini in kwisjtoni kien permess ghal bini ta' "farmhouse for cattle only". Minn dan il-Bord iddeduca li ghalhekk l-esponent ma pproduciex permess li jawtorizza l-izvilupp ta' 'farmhouse' residenzjali fis-sit. Din il-konkluzjoni bir-rispett kollu lejn l-Onorabbli Bord hija zbaljati fil-ligi. Huwa veru li l-permess li gie prodott mill-esponent jghid specifikament li "new constuction of a farmhouse to be used for cattle only". Pero` l-istat tal-ligi meta inhareg dak il-permess u cioe` fl-1 ta' Frar tal-1965 kien li l-kondizzjoni tal-uzu ma kienitx tikkondizzjona l-permess billi ma kien hem l-ebda poter fil-ligi moghti lil Ministru li jikkondizzjona l-uzu li seta' jsir mill-bini li jigi zviluppat. L-unika haga li seta' jaghmel il-Ministru kien li johrog permess jew le biex issir kostruzzjoni jew le. La darba inhareg il-permess biex issir kostruzzjoni ta' certu tip allura ghalkemm jitnissel l-uzu li

kien ser isir min dik il-kostruzzjoni dak l-uzu bl-ebda mod ma kien jirristringi lil min jibni dik il-kostruzzjoni. In realta` sussegwentement din il-istess “farmhouse’ li originarjament inbniet biex tintuza bhala razzett ghall-baqar giet trid tigi uzata ghall-abitazzjoni u fil-mument qabel ma gie ppublikat l-Att dwar l-Ippjanar li issa jirregola l-pozizzjoni dak l-uzu kien ibidel u kien sar uzu wiehed purament residenzjali. Ghalhekk fid-data meta dahal il-vigore dan l-att skond il-ligi kien hemm “farmhouse” jew sija razzett residenzjali fil-post in kwistjoni. Il-konkluzjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar li dan ma kienx hekk kienet sostanzjalment zbaljata fil-ligi. Ghaldaqstant id-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar hija wahda erronea u zbaljata.”

8. Dan l-aggravju jipprova jimpunja l-ewwel raguni li ressaq il-Bord ghac-cahda tal-appell intavolat quddiemu u cioe` fejn il-Bord qal hekk:
“Il-Bord jinnota li ma giex prodott permess li jawtorizza l-izvilupp ta’ famhouse residenzjali fis-sit. Kull ma gie prodott huwa permess ghal bini ta’ farmhouse for cattle only.”

9. L-appellant qieghed isostni quddiem din il-Qorti, li l-Bord kien zbaljat meta ibbaza ruhu semplicement fuq il-permess origanli tan-1965 li kien hareg ghall-kostruzzjoni ta’ “farmhouse for cattle only”. L-appellant isostni li l-uzu residenzjali li kien qieghed isir mill-farmhouse in kwistjoni sa minn qabel ma dahal fis-sehh l-Att Nru I tal-1992, kien uzu regolari u skond il-ligi. Huwa jghid li meta hareg dak il-permess, il-kondizzjoni imposta fl-istess permess ghall-uzu ma kienitx tikkondizzjona l-istess permess. Isostni li dak l-uzu seta’ validament jinbidel wara li tinbena l-kostruzzjoni. L-appellant jghid li fiz-zmien qabel l-introduzzjoni tal-Att Nru I ta’ l-1992, il-Ministru ma kellu l-ebda poter skond il-ligi li jikkondizzjona l-uzu li seta’ jsir mill-bini li jigi zviluppat. L-appellant jghid li fid-data meta dahal in vigore dak l-Att, fil-post in kwistjoni kien hemm farmhouse jew razzett uzat bhala residenza.

10. L-Awtorita` tal-Ippjanar wiegbet, inter alia hekk, ghal dan l-aggravju:-

"….il-fatt li maz-zmien l-istruttura in kwistjoni bdiet tintuza ghall-abitazzjoni u sussegwentement l-uzu inbidel ghal wiehed purament residenzjali, ma jfissirx li b'daqshekk l-appellant ottjena xi dritt kwezit li bih seta' jiddipartixxi mill-uzu li originarjament inhareg il-permess ghalih u cioe` farm ghall-baqar."

11. Din hija precizament il-kwistjoni li tinsab dibattuta bejn il-zewg partijiet f'din il-kawza, kwistjoni din li tinvolvi punt legali. Pero`, dan il-punt legali qatt ma gie deciz mill-Bord ghas-semplici raguni li ma tqajjimx quddiemu. Huwa veru li fi-inkartament quddiem il-Bord hemm diversi accenni da parti tal-appellant li huwa ilu zmien juza r-razzett in kwistjoni bhala residenza pero`, apparti l-kwistjoni li ma tressqu l-ebda provi biex jissostanzjaw din l-allegazzjoni, quddiem il-Bord l-kwistjoni legali appenna accennata qatt ma tqajmet, qatt ma giet debitament identifikata u dibattuta, u qatt ma ntalbet li tigi deciza mill-Bord.

12. Kif diga` ntqal aktar qabel f'din is-sentenza, biex appell mid-decizjoni tal-Bord ikun ammissibbli, jrid ikun bazat fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord. Billi l-punt legali li tqajjem issa quddiem din il-Qorti, qatt ma gie deciz mill-Bord, ghax ma giex sollevat debitament quddiemu, isegwi allura li l-eccezzjoni preleminari tal-Awtorita` tal-Ippjanar dwar in-nullita` tal-appell hija ben fondata.

13. Ta' min jirrimarka hawnhekk ukoll li z-zewg konsiderazzjonijiet l-ohra li inducew l-Bord li jichad l-appell, ma gew bl-ebda mod bersaljati fir-rikors tal-appell tal-appellant.

14. Ghal dawn il-motivi, prevja li tilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita` tal-Ippjanar, tiddikjara l-appell inammissibbli u konsegwentement tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez jithallsu mill-appellant John Micallef.

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