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-30 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 20/2000/1

Paul Zahra

Vs

Kummissjoni ghal Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti;

<u>I PRELIMINARI</u>

1. Fl-20 ta' Ottubru, 1997, Paul Zahra ("l-appellant") applika ghall-permess ta' l-Izvilupp shih mill-Awtorita` ta' l-

Ippjanar *"to sanction (demolition and reconstruction) of building* f'sit tal-Milord, il-Bidnija limiti ta' San Pawl il-Bahar.

2. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ("il-Kummissjoni") irrifjutat li tohrog il-permess mitlub u dana ghal seba' ragunijiet elenkati fl-ittra tal-Kummissjoni datata 2 ta' Settembru, 1998.
3. L-appellant talab lill-Kummissjoni biex tikkunsidra mill-gdid l-applikazzjoni tieghu, ghaliex allega li r-rapport li gie sottomess mid-direttorat u r-rifjut eventwali tal-Kummissjoni "*contains information which is incorrect*". Din it-talba giet rifjutata mill-Kummissjoni ghaliex b'ittra taghha ta' l-24 ta' Novembru, 1998, ikkonfermat ir-rifjut li tohrog il-permess mitlub ghall-istess seba' ragunijiet li ssemmew precedentement.

4. Billi l-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Kummissjoni huwa appella minnha quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ("il-Bord") permezz ta' ittra datata 8 ta' Dicembru, 1998. F'din l-ittra l-appellant reggha allega illi r-rapport sottomess mid-direttorat u r-rifjut tal-Kummissjoni "*contains information which is incorrect*".

5. Il-Bord ta d-decizjoni tieghu fl-14 ta' Jannar, 2000. Huwa cahad l-appell hu kkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp mitlub, wara li, *inter alia*, ikkonsidra hekk:
"Ra l-policies SET 11, SET 12, RCO2, RCO4 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura kif Policy PLP 20;

Innota li l-appellant naqas li jaghti r-ragunijiet ghall-appell tieghu ghalkemm huma kien inghata l-opportunita` li jaghmel dan mill-Bord sat-30 ta' Settembru, 1999. Inoltre jidher li l-appellant tilef l-interess f'dan l-appell peress li ma attendiex ghal 3 seduti minn 4 u fis-seduta li attenda ma sar xejn ghax kien sprovvist mill-avukat;

Ikkonsdra ulterjorment:

Illi l-Bord ghandu quddiemu applikazzjoni sanatorja. L-appellant waqqa' bini u rega' bnieh fil-Bidnija. Huwa ghamel dan kollu bla permess, tant hu hekk li issa qed

jittanta jirregolarizzah. Il-bini huwa residenzjali imma sitwat barra miz-zona permessa ghall-izvilupp u f'*rural conservation area;*

L-izvilupp propost imur kontra l-*policy* SET 11 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura peress li zvilupp urban mhux permess barra miz-zona permessa ghall-izvilupp. Terga' l-*footprint* teccedi l-150 sq.m. permessibbli mill-*Policy* PLP 20 u jinsab f'*rural conservation area*;"

Din id-decizjoni sejra tigi riprodotta bhala appendici ghal ma din is-sentenza billi l-istess decizjoni tal-Bord hemm fiha migjub is-seba' ragunijiet ghaliex il-Kummissjoni dehrilha li kellha tichad it-talba ghall-permess mitlub kif ukoll fiha taghrif iehor importanti ghall-kaz.

<u>II L-APPELL</u>

6. L-appellant intavola appell minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem dina l-Qorti fit-28 ta' Jannar, 2000. Ghar-ragunijiet li huwa semma fir-rikors ta' l-appell tieghu, l-appellant talab li d-decizjoni appellata tal-Bord tigi revokata u konsegwentement din il-Qorti ghogobha tilqa' l-appell odjern u takkorda t-talba tieghu ghall-applikazzjoni sanatorja fuq imsemmija.

7. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar ikkontestat l-appell b'risposta ta' l-appell prezentata fl-4 ta' Frar, 2000. Ghar-ragunijiet fiha spjegati, l-Awtorita` ta' l-Ipppjanar, fl-ewwel lok, issollevat eccezzjoni preliminari tan-nullita` ta' l-appell *stante* li dan l-appell ma sarx fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord, u, fil-meritu, l-Awtorita` ta' l-Ippjanar sostniet li s-sentenza kienet gusta u timmerita li tigi konfermata. Ghalhekk, talbet li l-appell jigi michud u d-decizjoni tal-Bord tigi konfermata minn din il-Qorti.

<u>III KONSIDERAZZJONIET TA' DIN IL-QORTI</u>

8. Fl-ewwel lok, trid tigi investigata u deciza l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, li tikkoncerna punt ta' procedura. Din l-eccezzjoni hija bazata fuq l-Artikolu 15(2) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp cioe` Kapitolu 356 tal-Ligijiet ta' Malta, li tghid li d-decizjonijiet tal-Bord huma finali. Appell minnhom inghata biss dwar punti ta'

ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu u dana lill-Qorti ta' l-Appell. Din id-disposizzjoni ma tinhtieg li tigi kummentata f'din is-sentenza billi din il-Qorti kellha diversi okkazzjonijiet li taghmel hekk precedentement dan l-ahhar.

9. Jekk wiehed jaghti harsa lejn is-silta mid-decizjoni appellata li giet riprodotta fil-paragrafu 5 ta' din is-sentenza, wiehed ghandu malajr isib li l-Bord proprjament ma ddecieda l-ebda punt ta' dritt. Allura difficilment jista' wiehed jibbaza validament appell lil din il-Qorti mill-odjerna decizjoni tal-Bord, jekk wiehed izomm quddiem ghajnejh kemm hija verament limitata l-gurisdizzjoni statutorja ta' din il-Qorti fid-dawl ta' l-imsemmi Artikolu 15(2).

10. Kumment iehor huwa doveruz ghall-Qorti. Dan jikkoncerna l-fatt pjuttost inspjegabbli kif l-appellant, *nonostante* li kellu ampja opportunita` biex jikkontesta d-decizjoni tal-Kummissjoni kemm fi stadju ta' rikonsiderazzjoni, kif ukoll fi stadju ta' appell quddiem il-Bord, huwa naqas li jaghmel dan b'mod ragunat. Il-lanjanza tieghu fiz-zewg kazijiet kienet semplicement li r-rapport tal-*Planning Officer* kien bazat fuq informazzjoni skorretta u ghalhekk id-decizjoni li ttiehdet fuqha kienet ukoll bazata fuq informazzjoni skorretta. L-appellant ma jidhirx li qatt ipprova jindika liema informazzjoni migbura mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar kienet skorretta. Fl-udjenza mizmuma mill-Bord fl-20 ta' Lulju, 1999, l-appellant, li kien assistit mill-perit u mill-avukat tieghu, impenja ruhu li sejjer jinnotifika kopja tar-ragunijiet ta' l-appell lill-Bord u lill-kontro-parti. Il-Bord ipprefiggielu terminu sat-30 ta' Settembru, biex jaghmel dan, izda huwa naqas milli jaghmel hekk. Infatti fis-seduta sussegwenti cioe` dik ta' l-1 ta' Ottubru, 1999, il-Bord innota li minkejja li l-appellant inghata l-opportunita` li jaghti ragunijiet ta' l-appell, dawn ma sarux. Il-Bord innota wkoll li kien zamm tlett seduti li fihom l-appellant ma deherx. Dakinhar l-appell thalla ghad-decizjoni, li fil-fatt inghatat fl-14 ta' Jannar, 2000.

11. L-aggravju ta' l-appellant huwa testwalment dan:

“Illi fl-ewwel lok l-esponenti jilmenta ghall-fatt illi giet applikata fil-konfront tieghu l-*policy* PLP20 fis-sens illi l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar rabtet id-decizjoni taghha mal-fatt li l-*footprint* tas-sid in kwistjoni kien jaccedi 150m^2. F’dan ir-rigward l-esponenti jissottometti li l-*policies* ta’ l-izvilupp ghandhom jigu applikati u interpretati b’certu logika fis-sens illi f’dan il-kaz jirrizulta illi l-bini l-antik kien gja` kellu *footprint* in eccess ta; 150m$^2$ u cioe` kellu *footprint* ta’ 200m^2 u dan kif jirrizulta wkoll mill-*officers report* li gie kkwotat mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.

Ir-razzett ilu mibni numru kbir ta’ snin. Gralu l-hsara minhabba z-zmien tieghu. Mhuwiex koncetibbli li f’nifs wiehed il-*policies* jghidu li wiehed ghandu dritt li f’kaz ta’ razzett li jinsab f’post rurali jkun jista’ jigi rrangat minhabba l-fatt li jkun gralu l-hsarat minhabba t-trapass ta’ zmien u mill-banda l-ohra tghid illi ma tistax taghmel hekk ghaliex ir-razzett l-antik huwa kbir wisq.

In oltre lanqas m’hu logiku li bniedem li huwa proprjetarju ta’ sit li qed isofri hsara minhabba li waqghulu s-soqfa, jigi mpedut milli jsewwi l-bini tieghu biex ma tkomplix tigrilu l-hsara. L-esponenti, bhala sid, ghandu kull dritt li jiehu hsieb il-proprjeta` tieghu nnfisu u jiehu l-passi li hemm bzonn sabiex ikun jista’ jgwadi l-proprjeta` tieghu nnifsu ghal skopijiet li ghalih il-proprjeta` kienet intiza.

F’dan il-kaz l-esponenti kull m’ghamel kien illi ghamel ix-xogholijiet rimedjali li kien hemm bzonn sabiex ir-razzett l-antik jigi rrangat sabiex b’hekk jerga’ jsir abitabbli kif kien qabel.

Ghaldaqstant l-esponenti jissottometti bir-rispett illi f’dan il-kaz partikolari l-kundizzjoni dwar il-*policy* PLP 20 fir-rigward tal-*footprint* tas-sit, mhuwiex kriterju li ghandu jigi wzat kontra l-esponenti.

Inoltre, l-esponenti bhala sid ghandu kull dritt li jassigura li l-proprjeta` tieghu tigi rrangata u mizmuma fi stat li tkun tista’ tintuza ghall-iskopjiet li ghalih giet kostruwita. Il-bini kien pre-ezistenti u b’hekk l-esponenti fil-vesti ta’ sid kellu

dritt kwezit li juzufruwixxi minn u jgawdi l-proprjeta` tieghu. L-esponenti ma jistax jigi mcahhad minn dan id-dritt semplicement ghaliex ir-razzett, meta inbena diversi snin ilu u qabel ma nhasbu il-ligijiet ta' l-Ippjanar prezenti u precedenti, inserta li kellu footprint ta' $200m^2$ minflok $150m^2$. Jekk l-Att ta' l-Ippjanar u l-*policies* relattivi jigi interpretati u applikati b'dan il-mod jfisser illi l-esponenti fil-vesti ta' sid jkun qed jigi mcahhad mill-uzu u dgawdija ta' hwejgu minghajr biss ma jigi kompensat. Inoltre, jekk l-imsemmija policies huwa tant rigidi, inflessibbli u stretti jfisser illi l-esponenti fil-vesti ta' sid qed jigi mcahhad minn rimedju billi l-ligi ma tikkontemplax li sid razzett ta' dan id-daqs jithalla jirranga u jsewwi hwejgu halli jkun jista juzah. Dan jekwivali ghal ksur tad-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti, kemm dawk sanciti fil-Kostituzzjoni kif ukoll taht l-Konvenzjoni Ewropea."

12. Fi ftit kliem l-appellant qieghed jargument li l-Bord kien skorrett meta applika ghal kaz odjern il-*policy* hekk imsejjha PLP 20. Din il-*policy* hija intestata hekk: *Development Control Guidance: Developments Outside Built-up Areas* u giet approvata mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar fil-5 ta' Jannar, 1995. Din hija *policy* dettaljata hafna li, fost hwejjeg ohra, tipprovdi l-kundizzjonijiet li jkunu jridu jissussistu biex bini f'zona rurali jkun jista' jigi riabilitat u/jew estiz:

"*Notwithstanding the blanket prohibition against development outside areas designated for urban uses in the Structure Plan, certain changes of use and minor extensions to existing buildings in the countryside may be acceptable, provided planning and environmental criteria are met. This form of development will require very careful consideration to ensure that the basic Structure Plan strategy is not compromised. Such proposals will only be acceptable if the following criteria are met."*

Fost il-kundizzjonijet li tindika l-istess *policy* insibu din:

"*The building must be in a sound structural condition and be capable of conversion without substantial rebuilding. The rebuilding of large sections of walls will not be acceptable unless the remainder of the building is of*

outstanding architectural importance. In each case the Planning Authority will require a structural survey of the building with a clear indication of any sections of the building which require demolition and rebuilding."

Fost il-kundizzjonijiet li l-imsemmija *policy* PLP 20 tipprovdi biex estensjoni ta' bini f'zona rurali tkun tista' tigi approvata, insibu li:
"*Extensions to existing buildings must not create a total floor space which exceeds 150m^2 (groundfloor area of an existing building plus extension).*"

13. L-appellant qieghed sostanzjalment jilmenta li d-decizjoni tal-Bord kienet skorretta ghaliex il-*policy* PLP20 ma kenitx applikabbli ghal kaz tieghu, jew jekk kienet applikabbli il-Bord imissu applikaha u interpretaha b'mod proattiv. Din il-kontestazzjoni hija sostanzjalment bazata fuq l-allegazzjoni ta' l-appellant li l-bini antik li kien hemm u li gie rrangat minnu biex jerga' jsir abitabbli, inzerta li kellu *footprint* ta' 200m^2.

14. Apparti l-fatt li l-Bord iddecieda li jichad l-appell mhux biss a bazi tal-*policy* PLP 20 izda a bazi ta' *policies* ohra li jissemmew fl-istess decizjoni, il-kritika li ghamel l-appellant hija imsejsa fuq allegazzjonijiet ta' fatt li bl-ebda mod ma jirrizultaw mill-process. L-appellant jghid fl-aggravju li kull ma ghamel kien illi ghamel xogholijiet rimedjali li kien hemm bzonn sabiex ir-razzett l-antik jigi rrangat biex jekk jerga' jsir abitabbli kif kien qabel. Jghid ukoll li l-bini antik li kien hemm qabel diga` kellu *footprint* in eccess ta' 150m$^2$ u cioe` kellu footprint ta' 200m^2 u dan kif jirrizulta mill-*Officers Report* li gie kkwotat mill-istess Bord. Dawn iz-zewg allegazzjonijiet mhux biss ma sarux la quddiem il-Kummissjoni tal-Kontroll ta' l-Izvilupp u lanqas quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (infatti jirrizulta mill-atti tal-PAB 894/98KA u PA 6055/97 li l-bini antik in kwistjoni kien gie demolit u kien rega' nbena kollu mill-gdid) izda lanqas jirrizulta li l-bini meritu ta' din l-applikazzjoni kellu *footprint* ta' 200m^2 kif qieghed issa jallega l-appellant. Infatt fl-*Officers Report* citat mill-istess appellant espressament jinghad li l-bini originali li kellu *footprint* ta' 200m^2 approssivatament <u>kien gie maqsum</u>

f'zewg proprjetajiet separati. Infatti nsibu li fl-*Officers Reports* imsemmi jinghad hekk:
"*The Site The original farmhouse, situated at Tal-Milord l/o Bidnija, had a total floorspace of approx. 200sqm.*

Apparently, this property has been divided into two separate ownerships. In fact, part of the building (which is the subject of this application) was also the subject of PA 1538/91 by the same applicant for modifications and extensions, which was refused by DCC on 07.08.95. The remaining part was the subject of PA 1140/91 by a third-party for the demolition and reconstruction, which was also refused by DCC on 07.08.95."

Jekk imbaghad wiehed jara r-rapport imsejjah *Development Permit Application Report* li hu anness ma' l-ittra datata 14 ta' Lulju 1998 li nbatghet mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar lill-appellant (ara *red* 5a), wiehed isib li lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar kien irrizultalha li:
"*The whole original building covered an area of 180m^2 and only half of it belongs to the applicant, i.e. approximately 90m^2. This half of the building has already been demolished and reconstructed with a footprint of 215m^2. Enforcement Notice ECF 972/96 was issued in view of the illegal works carried out."*

15. Jidher evidentissimu minn dak li intqal sa issa li l-Bord kien pjenament korrett meta iddecieda li l-*policy* PLP 20 kienet applikabbli ghal kaz odjern. Jidher car ukoll ghal din il-Qorti li l-Bord applika din il-policy korrettement ghal kaz in kwistjoni.

16. Konsegwentement jirrizulta li l-aggravju ta' l-appellant huwa sostanzjalment bazat fuq allegazzjonijiet ta' fatt li la saru quddiem l-Kummissjoni u lanqas quddiem il-Bord, u wisq anqas gew pruvati. Ghalhekk l-appell ma sarx fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord u allura jsegwi li l-appell odjern huwa inamissibbli. Ghalhekk hemm lok li l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar tintlaqa'.

17. Ghal dawn il-motivi, prevja li tilqa' l-imsemmija eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, tichad l-

appell, u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord; l-ispejjez jibqghu kollha a karigu ta' l-appellant Paul Zahra.

Deputat Registratur
mg

APPENDICI

Kopja tad-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar, fl-14 ta' Jannar, 2000, qed tigi annessa biex tifforma parti integrali minn din is-sentenza.

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