QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI, B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 8 ta' Gunju, 2001

Numru 7

Appell Nru. 218/99

Louis Grech

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

I. Preliminari

1. Dan huwa appell li qieghed isir minn Louis Grech ("l-appellant") li hassu aggravat minn decizjoni tal-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ("il-Bord") moghtija fit-30 ta' Lulju, 1999. Il-fatti li taw lok ghal dana l-appell kienu dawn:-

(i) Illi l-appellant applika *to replace existing one storey building and two storey building by a one storey villa of lesser volume* fi Triq Wied Sara, Ghasri, Ghawdex. L-applikazzjoni in kwistjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fl-istadju tar-rikonsiderazzjoni ghas-segwenti ragunijiet fis-26 ta' Settembru, 1996:-

> "The proposed 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 Structure Plan policy BEN 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 can not be located in an area designated for development or in an existing built-up area".

(ii) Quddiem il-Bord, l-appellant ressaq is-segwenti sottomissjonijiet:-

> "The proposed development consists of the replacement of an existing 2 storey building with a permit for additions and another existing 1 storey building with the proposed one storey building.
>
> The existing building was in such a bad state that the extension necessiated the virtual rebujilding. In fact the roofs had collapsed by the time works were taken in hand, damaging also the surrounding walls.
>
> The proposed development is one storey high whilst the approved building was two storey. Hence the proposed development interferes less, and is less visible from the surrounding.

> The floorscape of the proposed building is less than that of the approved existing building".

(iii) Il-Bord zamm access fuq il-post fit-8 ta' Mejju, 1998. Skond il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ("il-Kummissjoni") il-kwistjoni principali kienet li l-bini kien jikser diversi policites tal-Pjan Strutturali, kif ukoll li l-bini kellu impatt negattiv fuq is-sit in kwistjoni li kien 'l barra mill-konfini ta' skema ta' provvedimenti temporanji (ODZ). Dak-in-nhar li sar l-access, il-bini propost mill-appellant, kien diga' mtella' kollu. Ghalhekk il-Bord kien f'posizzjoni tajba li jizen sewwa is-sottomissjonijiet pjuttost konfliggenti tal-partijiet. Ta' min jghid hawn li l-appellant kien qieghed isostni li l-bini, li kien hemm wieqaf waqt l-access, kien jissostitwixxi bini precedenti li kien ta' zewg sulari, u li dwaru l-Awtorita' kienet ukoll tat permess ghal estensjoni. L-appellant argumenta li l-bini ezistenti waqt l-access kien jaghti fil-ghajn anqas mill-bini li ssostitwixxa.

(iv) Id-decizjoni tal-Bord inghatat fit-30 ta' Lulju, 1999. Din id-decizjoni tirriproduci testwalment id-diversi sottomissjonijiet tal-partijiet kontendenti li m'hemmx il-htiega li jigu riprodotti hawn. Minflok, il-Qorti sejra ticcita l-parti konkludenti ta' l-istess decizjoni, fejn hemm migbura ir-ragunijiet li mmotivaw il-Bord kif ukoll id-decizjoni stess tal-Bord:-

> "IL-Bord ghalhekk irid li l-kobor ta' l-izvilupp propost jickien halli l-impatt tal-bini f'rural conservation area jigi mitigat. Ghalhekk, il-

pjanti ghandhom jigu emendati fis-sens li mill-opramorta jibqa' filata wahda biss ; u li l-kumplament ta' l-opramorta titnehha; il-konkrit li hemm fir-rampa jonqos drastikament u jsir minfloku l-hamrija, kif indikat fil-pjanta "Dok A" annessa ma' din id-decizjoni; il-partijiet indikati bil-*hatching* bl-iswed fuq il-pjanta "Dok A" iridu jitnehhew; il-partijiet indikati bl-isfar fl-elevation A-D iridu jitnehhew;

L-appellant ghand ghalhekk jipprezenta pjanti godda konformi mal-pjanta "Dok A". Il-parti ta' quddiem li trid titnehha hija dik immarkata WXYZ (elevation A-B u elevation A-D);

L-appellant ghandu jhallas multa fl-ammont ta' hames mitt Lira Maltija (Lm500) fi zmien xahar mil-lum, a tenur ta' l-artikolu 58 ta' l-Att I ta' l-1992; Wara li jsir tali hlas tal-multa u wara li l-*enforcement officer* jiccertifika li l-appellant irriduca l-izvilupp fi zmien xahar mil-lum, jinhareg il-permess relattiv, b'dan illi jekk il-multa ma tithallasx, jew li jekk l-izvilupp ma jigix ridott kif fuq inghad, fit-terminu hawn stabbilit, il-Bord jghaddi biex jichad l-appell.

L-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Bord u intavola appell minnha quddiem din il-Qorti. Huwa talab li l-istess decizjoni tigi revokata u jigi deciz li l-apell messu intlaqa' fl-interita' tieghu. L-appellant immotiva l-appell tieghu hekk:-

"Illi l-Bord waqt l-accdess seta' jikkonstata li l-izvilupp li ghalih qed jintalab permess ga sar u dan bla ebda permess. Ghalhekk, peress ta' din l-applikazzjoni l-appellant qed jittanta jirregolarizza l-izvilupp in kwistjoni;

Minn ezami ta' l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tal-permess li kien inhareg mill-PAPB wiehed jara li l-izvilupp li sar jeccedi b'aktar minn 100% minn dak koncess. Apparti minn din il-konsiderazzjoni ta' ppjanar li hi valida hafna f'ghajnejn dan il-Bord, wiehed irid dejjem izomm quddiem ghajnejh li s-sit mertu ta' dan l-a[ppell hu barra miz-zona permessa ghall-izvilupp u ghalhekk, f'din l-ottika, l-izvilupp propost hu eccessiv. Terga' l-izvilupp in kwistjoni mhux wiehed li jinkwadra fl-eccezzjonjiet kontemplati fil-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura. Il-*footprint*

giet estiza aktar minn dak kncess fil-permess tal-PAPB b'mod li minflok ma sar zvilupp vertikali sar zvilupp orizzontali biex b'hekk l-impatt fuq il-*landscape* huwa ferm akbar f'zona rurali. Il-fatt li kien hemm permess fl-1991 ma jaghmilx l-inkawi tas-sit mertu ta' dan l-appell *committed;* sabiex *area* tkun *committed* wiehed irid jara l-*area* in kwistjoni fl-assjem taghha. Sit wiehed wahdu mhux bizzejjed biex jaghmel medda ta' art li fiha dak is-sit jinsab wiehed *committed* bl-izvilupp;

Id-decizjoni appellata hija zbaljata u erronea fil-ligi. Il-Bord enuncja l-fatt li sit wiehed wahdu mhux bizzejjed biex jaghmel medda ta' art li fiha dak is-sit jinsab wiehed committed bl-izvilupp. Dan mhux korrett billi jonqos li jiehu in konsiderazzjoni l-fatt li fuq is-sit kien hareg permess ghall-bini u dak il-fatt wahdu huwa bizzejjed biex jaghmel is-sit wiehed 'committed'. In realta il-Bord stess fid-decizjoni tieghu bilfors implika l-accettazzjoni li tali fond kien fil-fatt 'committed'. Ghalhekk ma kienx imbaghad logiku li wiehed jiehu posizzjoni li jirrendi l-pjanta ta' l-izvilupp insostenibbli la darba l-permess kien ser jinghata. Inoltre l-esponent jilmenta billi huwa ma kellu l-ebda opportunita' jaghmel sottomissjonijiet dwar id-decizjoni dwar il-pjanta. Kien ikun ferm izjed korrett l-ewwel Onorabbli Qorti bir-rispett kollu, jekk fl-ewwel iddecieda biss il-kwistjoni ta' principju biex b'hekk imbaghad jippermetti lill-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom dwar il-pjanta. Sfortunatament bil-mod li mexa l-Bord, anke jekk mhux konsapevolment, l-esponent gie privat mill-possibilita' li jaghmel sottomissjonjiet utili dwar il-modalita' ta' l-izvilupp li kienet ser tigi permessa. Dan iwassal ghall-vjolazzjoni tal-principju ta' gustizzja naturali fil-konfront ta' l-esponent".

3. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar, fir-risposta taghha irribattiet il-pozizzjoni taghha dwar il-mertu tal-kaz u talbet li l-appell jigi michud u d-decizjoni tal-Bord tigi konfermata. Inoltre, issottomettiet eccezzjoni preliminari , u cioe' li l-appell kien null billi ma kienx bazat fuq xi punt ta' ligi deciz mill-Bord.

II. Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

4. Il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'appelli bhal dawn hija delinejata fis-subartikolu (2) ta' l-artikolu 15 ta' l-Att Numru 1 ta' l-1992, cioe' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp.

> "Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell li Qorti ta' l-Appell".

Din id-dispozizzjoni giet interpretata u kummentata minn din il-Qorti f'numru konsiderevoli ta' sentenzi ricenti, li ghalihom qeghdha ssir riferenza, biex jigu evitati ripetizzjonijiet inutili.

5. Ezami tad-decizjoni appellata tal-Bord ma jhalli ebda dubbju li l-Bord ma ddecieda l-ebda punt ta' ligi. Infatti, fit-trattazzjoni ta' l-appell quddiem il-Bord ma jidhirx li tqajjem xi punt legali li kellu jigi deciz. Jidher car li l-kwistjoni unika li kellu jiddeciedi l-Bord kienet wahda ta' apprezzament purament tekniku u xejn izjed. Infatti l-Bord kellu jiddetermina l-impatt li l-izvilupp propost kellu fuq is-sit ODZ, tenut kont li l-appellant kien issostitwixxa bini pre-ezistenti, kopert b'permess tal-P.A.P.B. u kombinat ma' permess ghal estensjoni moghti mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar stess. Sfortunatament ghall-appellant, il-Bord iddecieda din il-kwistjoni purament teknika fis-sens li l-izvilupp li sar mill-appellant kien wiehed eccessiv u li ghalhekk dan l-izvilupp kellu jitnaqqas bil-mod li indika l-Bord fid-decizjoni tieghu, halli b'hekk, l-impatt tal-bini jigi

mitigat billi dan il-bini jinsab f'sit 'l bvarra miz-zona permess ghall-izvilupp.

6. L-appellant, li naturalment huwa konxju mid-disposizzjoni tal-ligi fuq imsemmija, ghamel tentattiv biex jaghti l-appell tieghu il-bixra ta' appell fuq punt ta' ligi. Infatti, fl-appell tieghu huwa qajjem zewg elementi ta' aggravju, kif sejjer jissemma.

7. Fl-ewwel aggravju tieghu, l-appellant jikkritika din is-silta mid-decizjoni tal-Bord:-

> "Il-fatt li kien hemm permess fil-1991 ma jaghmilx l-inhawi tas-sit mertu ta' dan l-appell committed; sabiex area tkun committed wiehed irid jara l-area in kwistjoni fl-assjem taghha. Sit wiehed wahdu mhux bizzejjed biex jaghmel medda ta' art li fiha dak is-sit jinsab wiehed commited bl-izvilupp".

L-appellant issottometta li l-Bord ma hax in konsiderazzjoni l-fatt li fuq is-sit kien hareg permess ghall-bini. L-appellant argumenta li dak il-fatt wahdu kien bizzejjed biex jaghmel is-sit wiehed "committed" u allura kien logiku li l-permess inghata, ghall-izvilupp kif propost" u mhux "jirrendi l-pjanta ta' l-izvilupp insostenibbli".

8. Fil-fehma tal-Qorti, is-silta fuq citata ma ddecidietx xi punt ta' ligi, izda semplicement tikkontjeni kumment li jidher ragonevoli u li ghalhekk huwa accettabbli ghal din il-Qorti. Huwa fatt indiskutibbil li l-Bord fil-fatt

ha in konsiderazzjni li l-appellant kellu bini pre-ezistenti kopert b'permess. Dak li qal il-Bord jista' jigi mfisser b'mod iehor hekk: il-fatt li wiehed ikollu permess biex jibni fuq sit, li jkun jinsab 'l barra minn zona ta' zvilupp, ma jaghtihx necessarjament id-dritt li jinghata permess ghal <u>kull zvilupp</u> li jkun irid jaghmel, indipendentement mill-kobor jew l-estensjoni tighu. Invece, proposta bhal din tkun trid tigi evalwata fl-isfond ta' l-assjem kollu ta' l-area in kwistjoni.

9. It-tieni aggravju ta' l-appellant jikkonsisti fl-allegazzjoni li l-Bord ma tahx l-opportunita' li jaghmel sottomissjonjiet dwar kif ezattament kellu jigi mnaqqas l-izvilupp la darba l-Bord kien iddecieda li l-izvilupp ta' l-appellant kien wiehed eccessiv u kellu jigi limitat u mitigat. L-appellant jallega li minn dana l-aspett id-decizjoni tal-Bord kienet twassal ghal vjolazzjoni tal-principju ta' gustizzja naturali. Dina l-allegazzjoni ta' l-appellant, verament, tinvolvi kwistjoni ta' dritt. Pero', din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjon li tinvestiga dwar l-korrettezza o meno ta' l-istess allegazzjoni, fl-isfond kollu tal-kaz billi, kif diga' intqal, il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, f'kazijiet minn appelli minn decizjonijiet tal-Bord. hija limitata ghall-kwistjonijiet li jinvolvu punti ta' ligi li jkunu diga' gew decizi mill-Bord. Ghalhekk anke dan l-aggravju ma jistax jigi konsidrat minn dina l-Qorti.

10. Ghal dawn il-motivi:

Tilqa' l-eccezzjoni preliminari msemmija ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u ghalhekk tiddikjara li l-appell huwa null, u konsegwentement, id-decizjoni tal-Bord tat-30 ta' Lulju, 1999, qeghdha tigi konfermata. L-ispejjez jithallsu mill-appellant.

Dep/Reg

mm