



MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta ta' l-24 ta' Mejju, 2004

Appell Civili Numru. 385/2000/1

Carmelo Brincat

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. Carmelo Brincat ("l-appellant") kien issottometta applikazzjoni lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex din

tissanzjona xi xogholijiet li kienu saru fir-razzett li dwaru kien hareg permess ta' zvilupp PA 3754/93.

2. Din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-zvilupp ("il-Kummissjoni").

3. L-appellant intavola appell quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). Dan il-Bord wara li sema' l-partijiet u investiga l-kaz, ta d-decizjoni tieghu fit-30 ta' Ottubru, 2000. Bis-sahha ta' din id-decizjoni l-Bord cahad l-appell u kkonferma r-rifjut relattiv u dan wara li, *inter alia* ikkonsidra hekk:

"Il-Bord jaqbel mas-sottomissjonijiet migjuba mill-Awtorita`. Kull ma' gie spjegat mill-appellant fin-nota ta' sottomissjonijiet minnu maghmul huwa veritier – infatti dan il-Bord kemm-il darba accenna ghad-dritt li ghandu kull sid li jdawwar u juza s-sit tieghu – izda hemm aspetti li jridu jigu iccarati:

- L-impatt vizwali ta' kull zvilupp huwa dejjem *a material consideration*.
- L-Awtorita` ghandha kull dritt li timponi hi dak li ghandu jsir mill-punto di vista ta' pjanar, fuq siti huma ta' min huma u huma kemm huma l-proprjetarji. Dan ifisser necessarjament li l-Awtorita` ma ghandha ebda dritt tintralcja li divizjoni ta' proprjeta` legalment akkwizita, izda ghandha kull dritt li timponi x'ghandu jsir *on planning grounds*.

Meta wiehed jezamina l-applikazzjoni minn dawn l-aspetti jidher assolutament car li l-applikazzjoni trid tigi rifjutata. Il-Bord jifhem il-problema li kellu l-appellant (u l-appellanti hutu) IZDA dawn il-problema setghu jigu *pjanati* ahjar meta gew solvuti."

Kopja ta' din id-decizjoni tal-Bord qeghda tigi annessa, ghall-kompletezza ma' dan is-sentenza biex tiffirma parti integrali minnha.

II. L-APPELL

4. Carmelo Brincat intavola appell minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti fid-9 ta' Novembru, 2000.

Fir-rikors ta' l-appell tieghu, l-appellant, wara li spjega l-aggravji tieghu, talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar id-decizjoni appellata tal-Bord u minflok tilqa' l-appell li hu kien intavola quddiem il-Bord billi, filwaqt li tirrespingi r-rifjut tal-Kummissjoni, u tilqa' l-applikazzjoni tieghu ghall-izvilupp PA 419/98.

5. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar ikkontestat l-appell kemm fil-meritu kemm ukoll permezz ta' eccezzjoni preliminari procedurali. Fir-risposta ta' l-appell taghha l-Awtorita` ta' l-Ippjanar sostniet illi d-decizjoni appellata kienet gusta u ghalhekk timmerita li tigi konfermata. Ghalhekk talbet li l-appell jigi michud.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI

6. Jirrizulta li l-appellant kien applika biex jinghata permess ta' zvilupp konsistenti fil-bini ta' *farm* tat-tigieg kif ukoll *store* u garaxx f'sit li jinsab fi Sqaq Hammieri, Hal Qormi. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar kienet harget il-permess relattiv (3754/93), naturalment taht numru ta' kundizzjonijiet. Jirrizulta li l-art li sussegwentement inbena fuqha r-razzett in kwistjoni, ma kinitx ta' l-appellant wahdu izda kienet ukoll ta' hutu. Jirrizulta wkoll li sussegwentement il-fond gie maqsum bejn il-proprietarji kollha tieghu fosthom l-appellant. Biex saret din id-divizjoni materjali tal-fond, saru xogholijiet u tibdiliet fl-istess fond. Il-kaz odjern jikkoncerna dik il-parti li baqa' jzomm l-appellant u li qeghda tintuza bhala *farm* tat-tigieg. L-appellant kien talab lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex tissanzjona dan il-*farm* kif jinsab mibni.

7. Kif jirrizulta mid-decizjoni appellata u li kopja taghha tinsab annessa ma' din is-sentenza, kien hemm oppozizzjoni biex din l-applikazzjoni tintlaqa'. Infatti l-Awtorita` sostniet quddiem il-Bord illi r-razzett ma nbeniex kif kellu jinbena skond il-permess li originarjament kien hareg, u infatti gew indikati tlett kundizzjonijiet tal-permess li skond l-Awtorita`, l-appellant ma kienx ottempera ruhu magghom. L-Awtorita` issottolineat li s-sit kien jinsab *Outside Development Zone* u li l-permess originali ghall-*farm* kien inhareg lill-appellant billi huwa kellu l-kwalifiki neccessarji. L-Awtorita` qeghda ssostni li meta l-fond

inqasam bejn il-membri tal-familja, l-istess fond gie ridott ghal numru ta' *garages* u *farm* zghir ghall-appellant.

8. L-appellant quddiem il-Bord sostna li kien hemm permess validu *vis-a-vis* il-fond u li l-alterazzjonijiet strutturali li saru rigward il-permess originali kienu ta' entita` zghira. Huwa sostna li l-applikazzjoni tieghu kellha tigi deciza fuq il-meriti proprji taghha u mhux ukoll b'referenza ghall-proprjeta` ohra li ma kintx tieghu.

9. Kif jirrizulta mill-qari tad-decizjoni appellata tal-Bord, dawn kienu, fil-qosor hafna, ic-cirkostanzi l-aktar saljenti li l-Bord kellu u li jidher li zamm quddiemu meta gie biex jaghti d-decizjoni tieghu. Ghalkemm il-Bord emmen l-ispjegazzjonijiet kollha li ta l-appellant u kien konxju tal-problema li kellu l-istess appellant, il-Bord xorta wahda deherlu li ma setghax jilqa' l-appell billi huwa qabel mas-sottomissjonijiet migjuba mill-Awtorita`. Il-Bord jidher li irrikonoxxa l-fatt li fuq is-sit kien hemm permess validu mahrug mill-Awtorita`. Irrikonoxxa wkoll id-dritt li ghandu kull sid li jaghmel uzu mis-sit tieghu kif ukoll li l-Awtorita` m'ghandha l-ebda dritt tintralcja d-divizjoni ta' proprjeta` legalment akkwistata. Madanakollu, il-Bord irrikonoxxa wkoll li huwa daqstant iehor dritt ta' l-Awtorita` li, f'cirkostanzi bhal dawn, hija tiehu in konsiderazzjoni l-impatt vizwali ta' kull zvilupp, peress li dan huwa dejjem *a material consideration*, kif ukoll id-dritt li hija timponi x'ghandu jsir *on planning grounds*. Kien minhabba dawn il-konsiderazzjonijiet, kif ukoll minhabba li il-Bord qabel mas-sottomissjonijiet migjuba mill-Awtorita`, li l-Bord spicca biex cahad l-appell u kkonferma r-rifjut relattiv.

10. L-aggravju li ressaq quddiem din il-Qorti l-appellant jikkonsisti fis-segwenti:

"Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-lppjanar naqas illi b'xi mod jaghti motivazzjonijiet ghad-decizjoni tieghu li jichad l-appell u dan certament jaghmilha difficli hafna ghall-appellant li jindika l-punti legali li l-Bord interpreta u applika b'mod zbaljat. Certament izda huwa evidenti illi l-Bord naqas milli japprezza certa aspetti legali mill-problema. Aspetti li kienu gew imqajma fil-kors tas-smiegh tal-kawza, li allura ghandu necessarjament u

logikament ifisser illi l-Bord ma qabilx ma' dawn l-argumenti mressqa.

Illi aspett verament skoncertanti fid-decizjoni tal-Bord huwa l-fatt illi l-Bord deher li skarta, jew nesa' illi l-izvilupp koncernat kien kopert minn permess ta' zvilupp u li x-xogholijiet li taghhom intalbu permess ossija *sanctioning* gew neccessitati mill-fatt illi wara li inbena r-razzett skond il-permess ta' zvilupp relattiv inqala' l-bzonn illi l-proprjeta` koncernata tigi diviza. Il-permess ta' zvilupp certament kien johloq stat ta' dritt favur l-appellant, stat li ma jistax jigi revizjonat fin-natura tieghu. Infatti jekk wiehed jexamina l-konsiderazzjonijiet tal-Bord li dehru li wasslu ghad-decizjoni ta' l-istess Bord wiehed jara illi dawn qeghdin jimprimu dubju fuq il-permess ta' zvilupp li kien inghata. L-impatt vizwali ma giex alterat bix-xogholijiet ghad illi dawn kienu jikkonsistu f'xogholijiet marbuta mal-qasma tal-proprjeta`. Il-konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar ma gewx effettwati u l-permess ta' zvilupp li kien inghata kien diga` ha konsiderazzjoni ta' dawn l-elementi, ghall-inqas l-permess innifsu dan jippresupponieh.

Illi l-Bord filwaqt li jirrikonoxxi illi l-appellant kellu dritt li jaghmel il-qasma li ghamel, u filwaqt li suppost jirrikonoxxi wkoll li l-izvilupp jinsab kopert minn permess ta' zvilupp ghad illi jezisti tali permess, izda mbaghad jaghti decizjoni li tinjora dawn iz-zewg stati ta' fatt u tad-drittijiet li jikkonsegwu. Dan certament jirrendi d-decizjoni bhala wahda legalment zbaljata u annullabli."

11. L-Awtorita` ta' l-ippjanar ressqet eccezzjoni preliminari procedurali fil-konfront ta' dan l-aggravju ta' l-appellant. Hija sostniet li l-appell kien null peress li wiehed jista' jappella minn decizjonijiet tal-Bord quddiem din il-Qorti biss fuq punti ta' ligi decizi fid-decizjoni tal-Bord. Din l-eccezzjoni hija msejsa fuq is-subartikolu 2 ta' l-Artikolu 15 ta' l-Att Numru 1 ta' l-1992. Qabel xejn, il-Qorti ghandha tikkonsidra u tiddeciedi din l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita`.

12. Jekk wiehed jaqra d-decizjoni tal-Bord, wiehed malajr jikkonkludi li din ma kien fiha ebda investigazzjoni u

decizjoni ta' xi punt ta' dritt. Madanakollu, dan ma jfissirx illi din id-decizjoni tal-Bord bil-fors hija inappellabbli quddiem din il-Qorti. Dan qiegħed jingħad għaliex jurisprudenza ta' din il-Qorti kif zviluppat matul is-snin tat interpretazzjoni estensiva lid-dispozizzjoni msemmija tal-ligi, meta il-fatti f'dak il-kaz partikolari jkunu jippermettu li dan jista' jsir gustament. Bizzejjed, per eżempju, issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti mogħtija fit-28 ta' Gunju 2002, fil-kawza fl-ismijiet Avukat Pio M. Valletta – vs – il-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Izvilupp, fejn decizjoni tal-Bord giet revokata minhabba li l-Bord kien naqas li jinvestiga u jiddeciedi kwistjoni legali li tressqet quddiemu u li kienet rilevanti biex il-kaz jiġi gustament deciz.

13. Fl-ewwel kap ta' l-aggravju tiegħu, l-appellant qiegħed isostni li l-Bord naqas li b'xi mod jagħti motivazzjoni għad-decizjoni tiegħu li jichad l-appell. L-appellant jilmenta li kien evidenti li l-Bord naqas li japprezza "certi aspetti legali mill-problema".

14. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, dan l-aggravju ma jidherx li huwa fondat. Huwa minnu li l-vera motivazzjoni li tidher fid-decizjoni appellata hija pjuttost konciza. Però` din il-Qorti jidrilha li l-motivazzjoni li fiha hija sufficjenti biex tissodisfa l-vot tal-ligi. Infatti d-decizjoni tikkontjeni s-sottomissjonijiet ta' l-Awtorita` liema sottomissjonijiet il-Bord stqarr li kien qiegħed jaqbel magħhom, u apparti dan, il-Bord ukoll semma konsiderazzjonijiet ohra li gieghluh jichad l-appell.

15. L-appellant sostna li hu gie aggravat mill-fatt li l-Bord nesa' li l-izvilupp tiegħu kien diga` kopert mill-permess ta' zvilupp u li xogħolijiet li dwarhom intalab il-permess, jew ahjar is-*sanctioning*, gew neccessitati mill-fatt li wara li nbena ir-razzett kellu jsir xogħol iehor biex il-proprjeta` koncernata tigi diviza. L-appellant jgħid illi filwaqt li l-Bord irrikonoxxa l-fatt li huwa kellu d-dritt li jagħmel il-qasma, kif ukoll irrikonoxxa l-fatt li kien hemm fuq il-fond permess ta' zvilupp, huwa ikkritika lill-Bord li dawn iz-zewg stati ta' fatti spicca biex injorhom u injora d-drittijiet li johorgu

minnhom. Huwa qal illi dan jirrendi d-decizjoni tal-Bord bhala wahda legalment zbaljata u annullabbli.

16. Kif sewwa rribattiet l-Awtorita` ta' l-Ippjanar dan il-kap ta' l-aggravju ma jikkoncerna ebda punt ta' dritt izda jikkoncerna ferm aktar l-apprezzament ta' fatturi teknici dwar l-ippjanar. Isegwi allura li dana l-aggravju mhux fondat fuq punt ta' dritt li gie deciz mill-Bord. Hija fil-gurisdizzjoni insindikabbli tal-Bord il-kwistjoni ta' x'piz jinghata ghall-fatti u cirkostanzi tal-kaz partikolari. Certament, fil-kaz odjern, il-Bord jidher li ta hafna piz ghall-fatt li l-permess originali li kien hareg favur l-appellant, fil-fatt kien hareg biex isir zvilupp ta' razzett wiehed. Il-Bord ma setghax ma jaghtix il-piz kollu li deherlu li kien dovut ghall-konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar li johorgu mill-fatt li l-izvilupp originali ma baqghax dak ta' razzett wiehed, izda l-izvilupp gie mibdul f'razett ridott u hames *garages*.

17. Anke fl-ipotesi li l-Bord zbalja fl-apprezzament tal-fatti tal-kaz u tal-konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar li johorgu minnhom, xorta wahda din il-Qorti m'ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi d-decizjoni relattiva tal-Bord, billi din ma tikkoncernax punt ta' dritt li gie deciz mill-Bord. Isegwi li anke dan il-kap ta' l-aggravju, allura, m'huwiex fondat tajjed u qieghed jigi michud. Konsegwentement hemm lok li l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-Awtorita`, u cioe`, li l-appell intavolat mill-appellant huwa null billi mhux bazat fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord, tigi milqugha.

18. Ghal dawn il-motivi tilqa' l-imsemmija eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` u konsegwentement tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez kollha jithallsu mill-appellant.

Deputat Registratur
df

APPENDICI

Kopja tad-decizjoni tal-Bord moghtija fit-30 ta' Ottubru 2000, qeghda tigi annessa ma' din is-sentenza biex tiffirma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----