



## QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF  
RAYMOND C. PACE**

Seduta ta' l-24 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 40/2001/1

**Matthew Sammut.**

**vs.**

**Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.**

**Il-Qorti,**

### **I. PRELIMINARI.**

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Awtorita ta' l-Ippjanar a fol. 1 fejn gie premiss:-

1. Illi permezz ta' applikazzjoni numru PA 663/99, l-appellat Matthew Sammut issottometta applikazzjoni ma' l-Awtorita appellanta fejn talab *'to sanction small structure in backyard'* f'155, Triq Rudolph, Sliema.

2. Illi tali applikazzjoni giet michuda mill-istess Awtorita` ta' l-Ippjanar ghas-segventi ragunijiet:-

## Kopja Informali ta' Sentenza

1. *The room in question is constructed in an area which, forms part the circulation/manoeuvring area for the garages in the yard*

2. *The proposed development is unacceptable in a residential area ... ..*

3. *The proposal runs counter to Circular PA 2/96 which states ... ..*

3. Illi l-appellat Matthew Sammut appella minn din id-decizjoni quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar.

4. Illi l-Awtorita ta' l-Ippjanar, fir-risposta taghha quddiem il-Bord ta' l-Appell, talbet li l-istess Bord jichad l-appell interpost minn Matthew Sammut.

5. Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Novembru 2001, (PA 663199 - PAB 406/00 KA) l-istess Bord iddecieda li:

*“Din l-applikazzjoni hija ntiza biex tissana struttura zghira fil-backyard u cioe` kamra zghira. Din l-applikazzjoni, jekk tintlaqa` tissana l-kamra in kwistjoni. Madankollu l-Awtorita` qed torbot ukoll ma din l-applikazzjoni l-kwistjoni li l-appellant ghandu bdil materjali ta' l-uzu fl-istess sit u ghalhekk qed issostni li tapplika PA Circular 2/96 u 2/98. Il-Bord izda mhux ta' l-istess fehma. Filwaqt li l-Bord ser jichad l-appell numru 167/01 KA li jitratta dwar it-talba biex issir estenzjoni fl-ahhar parti tal-hanut peress li din bi zvista ma gietx indikata sew fl-applikazzjoni meta ma ntabx permess ghall-parti li sar c-‘change of use’ taghha ghalkemm jidher car li dik kienet l-intenzjoni tal-perit Raniolo, f’dan l-appell kemm il-pjanti u kemm il-proposta huma cari li t-talba hija wahda sanatorja. L-izvilupp li qed jintalab li jigi ssanat huwa zghir hafna, konsistenti minn kamra zghira, u dan it-tip ta’ zvilupp huwa konformi mal-ligijiet sanitarji. Terga’ r-raguni tal-illegalita` fis-sit ma ngabitx fir-rifjut ta’ din l-applikazzjoni u ghalhekk il-Bord mhux f’posizzjoni li jiehu in konsiderazzjoni fatti godda li l-Kummissjoni ghall-*

*Kontroll ta' l-Izvilupp ma tat l-ebda mportanza ghalihom fid-decizjoni taghha. Terga' jirrizulta a sodisfazzjoni ta' dan il-Bord illi l-garaxx in kwistjoni jintuza' mill-istess appellant li ma jsib l-ebda diffikulta biex jimmanuvra meta jipparkja l-karozza tieghu fil-garaxx."*

6. Illi l-esponenti thoss ruhha aggravata minn din d-decizjoni u ghaldaqstant qeghda tinterponi dan l-Appell quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

1. Illi l-Bord ta' l-Appell, fid-decizjoni tieghu sostna illi huwa ma kienx ser jiehu in konsiderazzjoni l-fatt li fis-sit mertu tal-vertenza odjerna kien hemm illegalita`, u ghaldaqstant, japplika l-PA Circular 2/96 u 2/98, u dan peress li, skond l-istess Bord din ir-raguni ma ngibitx fir- rifjut ta' din l-applikazzjoni.

2. Illi bir-rispett kollu, dan il-punt ta' ligi, hekk kif gie deciz mill-Bord, gie deciz hazin *stante* li m'huwiex minnu li r-raguni ta' l-illegalita` ma ngibitx fir-rifjut tal-permess. Jekk wiehed jivvaluta r-ragunijiet tar-rifjut, jidher car li t - tielet raguni tar-rifjut hija precizament il-fatt ta' l-illegalita`. Oltre dan, l-istess appellat odjern, flappell tieghu quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-lppjanar, isemmi din ir-raguni u jghid hekk fuq tali raguni ta' rifjut – *"jigi wkoll sottomess li r-raguni taht 3, u cioe` li l-applikazzjoni ta' l-applikant tmur kontra Circular PA 2/96 hija kompletament bla bazi bl-aktar mod ovvju"*.

3. Ghaldaqstant, huwa car illi l-Bord kellu jidhol fil-kwistjoni ta' l-illegalita` li kien hemm fuq is-sit, u ghall-inqas jivvaluta jekk il-PA Circular 2/96 tapplikax ghall-dan il-kaz.

4. Oltre dan, johrog car ukoll mill-istess decizjoni tal- Bord kif ukoll mid-decizjoni moghtija mill-istess Bord, u li ssir referenza ghaliha f'din id-decizjoni, u cioe` dik numru PAB 168/01KA. Jidher car li tali konfuzjoni temani mill-fatt li fuq l-istess mertu, l-appell

li minnu qiegħed isir dan l-appell gie milqugh, filwaqt li l-appell l-iehor gie michud. Tali decizjoni tkompli ssostni t-tezi ta' l-appellanta, *stante* li f'nifs wieħed il-Bord rrifjuta l-hrug tal-permess, u b'konsegwenza t'hekk ikkonferma l-istat ta' illegalita` fuq is-sit, mentri f'din id-decizjoni li minnha qiegħed isir l-appell, il-Bord, għazel li ma jidholx fil-kwistjoni ta' l-illegalita` u b'konsegwenza t'hekk jivvaluta l-applikazzjoni *o meno* tal-PA Circular 2/96.

Għaldaqstant, in vista tal-premess, l-esponenti bir-rispett kollu titlob li din l-Onorabbli Qorti għandha tħassar u tirrevoka id-decizjoni mogħtija mill-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2001 fl-ismijiet premessi, u konsegwentement tordna illi l-atti ta' l-istess proceduri jigu rinviġati quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar sabiex jitkompla s-smiegh ta' l-appell numru PAB PAB/406/00 KA fl-istess ismijiet.

Rat id-dokumenti eseħiti a fol 6 sa 13 tal-process;

Rat ir-risposta ta' l-appellat Matthew Sammut a fol 15 tal-process fejn ingħad:-

Illi d-decizjoni ta' l-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar datata 23 ta' Novembru 2001 hija gusta u timmerita li tigi konfermata, u konsegwentement l-appell interpost mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar u debitament notifikat lill-appellat għandu jigi michud bl-ispejjez għar-ragunijiet segwenti:

1. Kuntrarjament għal dak allegat mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar fl-appell tagħha, il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar effettivament ikkunsidra l-applikazzjoni *o meno* ta' l-PA Circular 2/96 u sab, korrettement, li din ma tapplikax għal dan il-kaz. Għaldaqstant, l-istess Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ezercita pjenament il-funzjonijiet mogħtija lilu mill-ligi u dan kollu fil-parametri ta' l-istess ligi, u konsegwentement it-talba kontenuta fir-rikors ta' l-appell għandha tigi michuda bl-ispejjez.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 26 t'April, 2002 fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi l-file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **“Matthew Sammut kontra Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”** deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali tad-2 ta' April 2002, tal-10 ta' Gunju 2002 fejn il-Qorti ppreffiggiet terminu lill-appellanti biex jipprezentaw nota ta' osservazzjonijiet bil-visto/notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu erbghin gurnata ghar-risposta. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-9 ta' Dicembru 2002.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Lulju 2002.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-appellat Matthew Sammut tal-21 ta' Awissu 2002.

Rat il-verbal tad-9 ta' Dicembru 2002 fejn peress li l-Qorti ghandha bzonn aktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza, l-appell qed jigi differit ghall-24 ta' Marzu 2003 ghas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

## **II. KONSIDERAZZJONIJIET**

Illi kif jidher mir-rikors ta' appell u mill-atti kollha tal-istess process jirrizulta li dan l-appell sar fuq applikazzjoni li kienet saret originarjament mill-appellat sabiex jissanzjona kamra zghira fil-bitha tal-fond 155, Rudolph Street, Sliema, liema applikazzjoni giet rifjutata fid-9 ta' Frar 1999, ghar-ragunijiet indikati fl-Appendex II, u wara li saret talba ghar-rikonsiderazzjoni din ukoll giet rifjutata abbazi tar-ragunijiet indikati f'Appendex I datat 11 ta' Settembru 2000 li jipprovdu li:-

*“1. The room in question is constructed in an area which forms part of the circulation/maneuvering area for the garages in the yard.*

*“2. The proposed development is unacceptable in a residential area as it would have a deleterious impact on the amenity of the area and of existing adjoining uses by virtue of noise, vibration, additional traffic generating and operating times. It therefore constitutes bad neighbor development and so conflicts with the Structure Plan policy BEN1 which seeks to protect the amenity of existing uses.*

*“3. The proposal runs counter to Circular PA2/96 which states that “when existing development on a site is wholly or partly illegal the DCC will not consider a development permit application relating to the new development on that site, unless the development is regularised”.*

Illi minn dan ir-rifjut tar-rikonsiderazzjoni sar appell datat 19 ta' Ottubru 2000.

Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu datata 23 ta' Novembru 2001 sostna li:-

*“Din l-applikazzjoni hija ntiza biex tissana struttura zghira fil-‘backyard’ u cioe` kamra zghira. Din l-applikazzjoni, jekk tintlaqa tissana l-kamra in kwistjoni. Madankollu l-Awtorita` qed torbot ukoll ma din l-applikazzjoni l-kwistjoni li l-appellant ghandu bdil materjali ta' l-uzu fl-istess sit u ghalhekk qed issostni li tapplika PA Circular 2/96 u 2/98. Il-Bord izda mhux ta' l-istess fehma. Filwaqt li l-Bord ser jichad l-appell numru 167/01 KA li jittratta dwar it-talba biex issir estenzjoni fl-ahhar parti tal-hanut peress li din bi zvista ma gietx indikata sew fl-applikazzjoni meta ma ntablx permess ghall-parti li sar ic-‘change of use’ taghha ghalkemm jidher car li dik kienet l-intenzjoni tal-Perit Raniolo, f'dan l-appell kemm il-pjanti u kemm il-proposta huma cari li t-talba hija wahda sanatorja. L-izvilupp li qed jintalab li jigi ssanat huwa zghir hafna konsistenti minn kamra zghira u dan it-*

*tip ta' zvilupp huwa konformi mal-ligijiet sanitarji. Terga' r-raguni tal-illegalita` fis-sit ma ngabitx fir-rifjut ta' din l-applikazzjoni u ghalhekk il-Bord mhux f'posizzjoni li jiehu in konsiderazzjoni fatti godda li l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-lzvilupp ma tat l-ebda mportanza ghalihom fid-decizjoni taghha. Terga' jirrizulta a sodisfazzjoni ta' dan il-Bord illi l-garaxx in kwistjoni jintuza' mill-istess appellant li ma jsib l-ebda diffikulta biex jimmanuvra meta jipparkja l-karozza tieghu fil-garaxx."*

Illi mid-decizjonijiet fuq esposti jidher car li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-lppjanar ikkommetta zball fil-konkluzjoni tieghu, *stante* li ghalkemm jidher car mill-istess decizjoni li kien hemm rifjut mill-istess Awtorita` ta' l-lppjanar fuq l-applikazzjoni sottomessa mill-istess appellat sabiex isir bdil materjali ta' l-uzu fl-istess sit u b'hekk tigi sanata il-parti ta' l-ahhar tal-istess hanut, tant li kien hemm rifjut fuq din l-ahhar applikazzjoni mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-lppjanar fuq l-applikazzjoni numru 167/01/KA, l-istess Bord ta' Appell dwar l-lppjanar, huwa jidher li injora din l-illegalita` minnu stess sancita u li saret referenza ghaliha fl-istess sentenza u dan ghaliex sostna li tali raguni ta' illegalita` mis-sit ma ingabitx bhala raguni ghar-rifjut tal-applikazzjoni.

Illi pero' dan kollu huwa fattwalment u legalment skorrett *stante* li r-raguni tar-rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-lzvilupp datata 11 ta' Settembru, u citata *supra* tghid bl-iktar mod car fit-tielet raguni taghha li l-istess proposta odjerna tal-appellat odjern tmur kontra d-disposizzjonijiet tac-Circular PA2/96 li tipprovdi li:

*"When existing building development on a site is wholly or partly illegal the DCC will not consider a development permit application relating to a new development on that site, unless the development is regularised"*.

Illi huwa ovvju li la darba l-applikazzjoni l-ohra fuq l-istess sit tal-applikant stess giet rifjutata mill-istess Awtorita` ta' l-lppjanar u ghalhekk mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-lppjanar, kif huwa stess jghid fid-decizjoni odjerna mertu ta' dan l-appell, ma hemm l-ebda dubju li fuq is-sit *de quo*

## Kopja Informali ta' Sentenza

stess kien hemm zvilupp illegali u ghalhekk ma hemm l-ebda dubju li dak provdut fic-Circular 2/96 kellu japplika b'dan li din l-applikazzjoni wkoll kellha tigi rifjutata.

Illi kontrarjament ghall dak li inghad mill-istess Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar f'din is-sentenza din ir-raguni hija imsemmija specifikament fir-rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp tal-11 ta' Settembru 2000 u hija t-tielet raguni hemm imsemmija fejn hemm riferenza diretta ghall-istess cirkolari, proprju fuq dan il-punt.

Illi ghalhekk fid-*decide* tieghu l-istess Bord kien zbaljat meta huwa sostna li *"r-raguni tal-illegalita` fis-sit ma ngabitx fir-rifjut ta' din l-applikazzjoni...."*, u dan kif muri iktar il-fuq mir-raguni stess tal-istess rifjut, li in verita' l-appellat odjern ibati sew sabiex jispjega fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu.

Illi terga' u tghid l-istess *Circular 2/96* tindika zewg modi kif l-istess zvilupp illegali jista' jigi sanat u cioe`:-

*"3.2. The illegal development may either be regularised through a specific application solely for that purpose or through an application which includes it as well as the new development, However, in the latter case, it must be made clear in the application what development is covered (both in the description on the application form and in the drawings and plans), in order that the Planning Authority is sure that the unauthorised development does form part of the application"*.

Illi ghal dak li jirrigwarda din l-applikazzjoni, dan manifestament ma sarx ghaliex kieku ma kienitx tqum din il-problema odjerna, u ghalhekk abbazi ta' l-istess jinghad dak li dejjem gie konsistentement ritenut mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u cioe`:-

*"The above extract from PA Circular 2/96 follows the reasoning established by the Planning Appeals Board in 'Joseph Difesa vs Development Control Commission...This decision forms the rationale of paragraphs 3.1 and 3.2 of PA Circular 2/96. It has been*



*applied consistently by the Planning Appeals Board whenever the Planning Directorate draws its attention to the existence of irregular development on the site which forms the subject matter of the appeal* “ (**Development Planning Legislation**” – **Dr. Kevin Aquilina. LL.D**).

Illi dwar il-punt jekk dan l-appell huwiex fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord *ai termini* tal-**artikolu 15 (1) tal-Kap 356** din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza taghha, kif presjeduta u anke kif diversmanent presjeduta u ghall-principji hemm enuncjati, w applikati ghal dan l-appell ma hemm l-ebda dubju li dan jissodisfa l-kriterji li fuqhom din il-Qorti ghandha gurdizzjoni *stante* li l-istess decizjoni appellata applikat hazin u in korrett l-istess fuq imsemmija Cirkolari 2/96, u hija indikata fl-istess decizjoni, u giet ukoll trattata kif jidher ukoll min-nota tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar datata 4 ta' Ottubru 2001, fil-process tal-istess Awtorita` anness mal-istess proceduri, u dwar l-istess cirkolari din il-Qorti taghmel ukoll riferenza ghal dak li gie ritenut minnha fid-decizjoni “**Mario Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp**” (A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2003) fejn inghad li:-

*“Illi ghall-kompletezza jinghad li rrizulta ampjament li s-sit in kwistjoni nbena b'mod illegali anki ghaliex ma nstabu l-ebda 'records' li juru li kien hemm permess ghall-bini tal-kmamar ezistenti jew li saret talba f'dan is-sens. L-applikazzjoni li kellu quddiemu l-Bord hija wahda “for the sanctioning of alterations and upgrading of existing building”. Illi kwindi abbazi tac-cirkolari PA 2/96 din il-proposta ma setghetx tigi kkunsidrata ghaliex il-bini huwa illegali, u b'hekk kien korrett l-istess Bord meta rrefera ghas-sentenza “**Joseph Sant vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp**” (App Nru PAB 161/96SMS ta' l-14 ta' Dicembru 1998) fejn il-Bord ta' l-Appelli kien qal hekk:-*

*“Il-Bord ma jistax jaghti permess fuq sit li ghandha xi 'illegalities' skond is-Circular 2/96, jekk wiehed ma jitlobx biex jissana dawn l-'illegalities' jew inehhihom. Is-Circular 2/98, tghid ukoll li fejn l-'application' tinkludi 'the illegal parts' jew fejn l-izvilupp propost 'will not physically prevent, hinder or make difficult enforcement action' l-*

*izvilupp ghandu jigi michud. Jidher car li l-izvilupp propost isegwi dawn iz-zewg Circulars.”*

Illi ghalhekk f'dan il-kaz ma hemm l-ebda dubju li l-ligi giet applikata hazina ghall-kaz in ezami kemm minhabba in-nuqqas ta' applikazzjoni skorretta tal-istess Cirkulari 2/96 u wkoll interpretazzjoni tal-istess, kif ukoll interpretazzjoni zbaljata tar-rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, b'dan li l-appell tal-istess Awtorita` appellanti ghandu jigi milqugh.

### **III. KONKLUZJONI.**

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet u s-sottomissjonijiet tal-appellat Matthew Sammut fir-risposta tieghu tat-18 ta' Dicembru 2001, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti** l-Awtorita` ta' l-Ippjanar datat 7 ta' Dicembru 2001 u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **“Matthew Sammut vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' Izvilupp”** tat-23 ta' Novembru 2001 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvoja l-atti lura lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-appellat.

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----