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 it-Tnejn 19 ta' Novembru, 2001

Numru

Appell Nru. 38/00

Peter Galea

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

I. Preliminari

1. Dan huwa appell li Peter Galea ("l-appellant") qieghed jaghmel minn decizjoni moghtija fl-24 ta' Jannar, 2000, mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). B'din id-decizjoni l-Bord ikkonferma d-decizjoni ta;-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ("Il-Kummissjoni") li biha kien rifjutat il-permess ghall-izvilupp mitlub mill-appellant.

2. Irrizulta li l-appellant kien applika lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar biex jinhariglu permess ta' l-izvilupp:-

> "To erect two maisonettes at first and second floor respectively overlying four ground floor garages. Height of building is three floors".

Il-bini propost kellu jsir go ghalqa mhix uzata li kienet tiffjankeggja Nigret Road, Rabat.

3. Il-Kummissjoni rrifjutat li tohrog il-permess mitlub ghar-ragunijiet specifikati fl-ittra taghha datata 1 ta' Settembru, 1995, mibghuta lill-appellant. L-appellant talab li jkun hemm rikonsiderazzjoni tat-talba tieghu izda l-Kummissjoni kkonfermat id-decizjoni li kienet hadet qabel u dana permezz ta' ittra datata 27 ta' Novembru, 1995.

4. Billi l-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Kummissjoni, huwa appella minnha quddiem il-Bord. Fl-appell tieghu quddiem il-Bord l-appellant issottometta hekk:-

> "The main reason why this application is refused is that the site in question lies outside the building development zone as indicated on the structure plan. This is true, however each application has to be considered on its own merit using the same yardstick as applied to other similar sites.
>
> This site is situated adjacent to existing bulding in an already established built up area and would, therefore, have no adverse impact on the surroundings. In actual fact, since there are

buildings both behind and adjacent to our site the proposed building would help to enclose the limit of the development in that area. On the other side of the site starts the agricultural part. Therefore in our application, to mark a division between the built up area and the agricultural part, it is proposed to leave a 3.0 metre side cartilage to act as a barrier.

May I also point out that the adjacent building, which consists of garages and apartments, have only just recently been completed in shell form.

As regards Clause 2 of the refusal of the permit, which states that the site is to remain open and lies in a rural conservation area, I stress the point that in the vicinity there exists a number of buildings and that the area in question, being adjacent to a developed area, has now long been abandoned and can no longer be considered as an open space".

5. Il-Kummissjoni pprezentat quddiem il-Bord nota ta' sottomissjonijiet taghha, fejn, wara li wiegbet dettaljatament ghall-konsiderazzjonijiet mressqa mill-appellant, ikkonkludiet hekk:-

"The proposed development by reason of its size and siting would be detrimental to the character and appearance of the area due to the loss of the open space and agricultural land and would introduce a bulky and incongruous feature in the country side. The proposed development would have a significant impact on the whole plot of land, which is quite extensive in comparison with the existing structures.

Although the site i/q is adjacent to other similar development, it is not desirable to commit the area for further devlopment, in particular dwelling units in ODZ. The result would be a considerable increase of development in an ODZ area. The proposal has a negative impact on the visual amenities of the locality and contrary to the aims and objectives of the Structure Plan.

Finally, it is not desirable to extend further any urban development in an otherwise rural area. The existance of similar

> development in the area, whether legal or illegal, can not be used as a justification for the proposed development. Development which is objectionable on policy or other planning grounds should not be permitted simply because similar development exists in the vicinity".

6. Il-Bord acceda fuq is-sit in kwistjoni fis-16 ta' Marzu, 1998. Kienu prezenti l-appellant, li kien assistit mill-Perit tieghu, kif ukoll kien prezenti l-Perit tal-Kummissjoni. Dakinhar gie verbalizzat hekk:-

> "Il-Bord ra illi fuq il-lemin tal-fond, ghalkemm aktar 'il gewwa, hemm zvilupp konsistenti f'garaxxijiet taht u zewg sulari flats fuqhom, il-parti ta' wara tas-sit hemm bini iehor residenzjali".

7. Il-Bord ta d-decizjoni tieghu fl-24 ta' Jannar, 2000. Id-decizjoni tirriproduci testwalment il-motivi ta' l-appell ta' l-appellant, kif ukoll is-sottomissjonijiet tal-Kummissjoni. Id-decizjoni tikkonkludi billi tichad l-appell u tikkonferma r-rifjut relattiv mahrug mill-Kummissjoni u dan wara li kkonsidrat hekk:-

> "L-appellant l-aktar li sahaq kien fuq il-fatt li hemm binja magenbu li nbiet fl-gholi li xtaq hu. Gie kkonfermat li din il-binja (almenu ghar-rigward l-gholi) hija bla permess u ghalhekk ma hi ta' ebda ghajnuna ghat-tezi ta' l-appellant. Ghalkemm huwa minnu li fl-inhawi hemm element ta' bini mhux traskurabbli, l-"plot" in kwistjoni mertu ta' dan l-appell huwa strettament f'zona ODZ u in linja generali l-impatt huwa ta' wiehed rurali.
>
> Ta' min izid illi accettazzjoni ta' l-applikazzjoni kienet tkun tfisser li l-Bord qed jaccetta li jinbnew diversi binjiet ohra billi kien ser jigi krejat precedent qawwi favur siti fil-vicinanzi stretti tas-sit de quo.

> Dan mhux kompitu ta' dan il-Bord. Il-"commitment" fattwali li hemm ma hux tali li wahdu jikkreja precedent favur l-appellant".

8. L-appellant appella minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti. Fl-appell tieghu huwa bazikament ressaq zewg aggravji, cioe' fl-ewwel lok li l-Bord ma kienx imparzjali lejh, u fit-tieni lok li l-Bord interpreta u applika hazin il-ligi. Huwa talab lil din il-Qorti li tirrevoka d-decizjoni tal-Bord u li minflok tordna li jinhareg il-permess ta' l-izvilupp mitlub minnha.

9. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar, fir-risposta taghha ta' l-appell, fl-ewwel lok eccepiet li l-appell kien null billi ma sarx fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord. Fit-tieni lok hija rribattiet is-sottomissjonijiet li fuqhom l-appellant ibbaza l-appell tieghu u ghalhekk talbet li l-appell jigi michud u li d-decizjoni appellata tal-Bord tigi konfermata minn din il-Qorti.

III. Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

10. L-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar hija bazata fuq is-subartikolu (2) ta' l-artikolu 15 ta' l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp. Din id-disposizzjoni tillimita drastikament l-appelli li jistghu isiru lil din il-Qorti mid-decizjonijiet tal-Bord, billi tiddisponi li:-

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

Fi kliem iehor, biex appell minn decizjoni tal-Bord ikun ammissibbli, mhux biss dak l-appell ikun hemm bzonn li jikkoncerna punt ta' ligi, imma wkoll li l-istess punt ta' ligi jkun gie deciz mill-Bord fid-decizjoni appellata. Id-disposizzjoni msemmija tal-ligi giet diversi drabi kummentata u interpretata minn din il-Qorti f'decizjonjiet ricenti u ghalhekk ma jidhirx li hemm il-htiega li din il-Qorti terga' tirrepeti hawn dak li qalet hafna drabi band'ohra.

11. L-ewwel lament ta' l-appellant huwa li l-Bord ta' l-Appell ma rrispettalux id-drittijiet tieghu u jikkritika l-Bord li kien imxaqleb favur l-Awtorita' ta' l-Ippjanar meta wasal ghall-konkluzzjoni li wasal ghaliha. Huwa jallega li saret trasgressjoni tal-principju "nemo iudex in causa propria". Apparti l-kwistjoni li la l-atti tal-Bord u lanqas id-decizjoni tieghu ma juru xi hjiel ta' prova li l-Bord ma mexiex b'imparzjalita' maz-zewg kontendenti quddiemu, certament il-lament ta' l-appellant ma jikkostitwixxix punt ta' ligi <u>li gie deciz mill-Bord</u>. Quddiem il-Bord ma qamet l-ebda kwistjoni dwar il-parzjalita' jew l-imparzjalita' tal-Bord, u ghalhekk, tfittex kemm tfittex fid-decizjoni appellata ma ssib imkien li hemm xi decizjoni dwar din il-kwistjoni. Il-fatt li l-Bord ghazel li abbraccja t-tezi ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u skarta t-tezi ta' l-appellant, ma jfissirx li l-Bord kiser il-principju fondamentali ta' l-imparzjalita'.

Naturalment il-kompitu tal-Bord kien li jara liema kienu r-regoli ta' l-ippjanar li kellhom isibu applikazzjoni ghall-kaz konkret quddiemu u li japplika dawk ir-regoli ghall-fattispeci partikolari tal-kaz tal-kontendenti. Dan il-kompitu l-Bord qdieh u l-fatt li l-Bord ma accettax it-tezi ta' l-appellant ma kienx ifisser li l-Bord kien parzjali lejn l-Awtorita'.

12. L-ahhar kumment igibna ghat-tieni agravju ta' l-appellant. Huwa qieghed isostni li l-Bord ma applikax ir-regoli ta' l-ippjanar korrettement ghall-kaz in ezami. Is-sit fejn l-appellant qieghed jipproponi li jibni hu propjament O.D.Z., jigifieri zona fejn strettament ma kienx permezz zvilupp ta' bini. Huwa maghruf li r-regolamenti ta' l-ippjanar jippermettu li f'kazjiet specifici jkun jista' jinhareg permess ta' l-izvilupp f'zoni bhal dawn. F'dan il-kaz l-appellant enfasizza li l-permess ta' l-izvilupp seta' johrog ghaliex iz-zona diga' kienet *"committed"* minhabba li fl-istess zona kien hemm numru ta' bini diga' ezistenti. Kif rajna, il-Bord zamm access fuq il-post u fid-decizjoni tieghu kkummenta hekk:-

> "Ghalkemm huwa minnu li fl-inhawi hemm element ta' bini mhux traskurabbli, il-plot in kwistjoni meritu ta' dan l-appell huwa strettament f'zona O.D.Z. u in linea generali l-impatt huwa ta' wiehed rurali".

Aktar l-isfel fl-istess decizjoni l-Bord ikkummenta li:-

> "Il-"*committment"* fattwali li hemm ma hux tali li wahdu jikkreja precedent favur l-appellant".

13. Fir-rikors ta' l-appell tieghu l-appellant jikkritika bl-ahrax is-segwenti konkluzzjoni tal-Bord:-

> "L-accettazzjoni ta' l-applikazzjoni kienet tkun tfisser li l-Bord qed jaccetta li jinbnew diversi binjiet ohra billi kien ser jigi krejat precedent qawwi favur siti fil-vicinanzi stretti tas-sit de quo. Dan mhux kompitu ta' dan il-Bord."

L-appellant jghid li l-Bord applika l-ligi hazin ghaliex ma kienx il-kaz li huwa jiddikjara x'jigri jekk l-applikazzjoni tieghu tigi milqugha, izda l-Bord kellu jiddeciedi, u dana fil-parametri tal-*policies* vigenti, jekk it-talba kienetx tinkwadra ruhha u tissodisfax ir-rekwiziti mposti mill-istess policies. Minflok ma ghamel hekk, il-Bord, skond l-appellant ghazel li japplika l-ligi hazin, ghax, fi kliem l-appellant, il-Bord:-

> "ghax ra li ghalkemm l-esponent appellant kellu raguni valida sabiex jinghatalu permess minnu mitlub, izda peress li l-Bord ra li d-decizjoni favorevoli ghalih seta' jkollha riperkussjonijiet, ghazel li jcahhad lill-esponent appellant mid-drittijiet tieghu lilu koncessi mill-istess policies vigenti".

13. Jidher car li l-kwistjoni li kellu jiddeciedi l-Bord kienet wahda prettament ta' fatt. L-appellant kien qieghed jenfasizza li z-zona kienet bizzejjed *committed* b'bini biex it-talba tieghu ghall-hrug tal-permess

tkun tista' tigi milqugha skond il-*policies* vigenti. Min-naha l-ohra, l-Awtorita' kienet qeghda ssostni l-kuntrarju. Il-Bord sab li bhala fatt is-sit fejn ried jibni l-appellant kien O.D.Z. Sab ukoll li ghalkemm fl-inhawi kien hemm element ta' bini mhux traskurabbli, pero', in linea generali, iz-zona kienet wahda fejn l-impatt baqa' wiehed rurali. Ghalhekk il-Bord ikkonkluda li l-"*committment"* fattwali li hemm fuq il-post ma kienx tali li wahdu kien jaghti dritt lill-appellant biex jinhariglu l-permess mitlub minnu.

14. Jidher car li l-appellant ma qabilx mal-mod kif il-Bord applika l-fatti tal-kaz ghar-regoli ta' l-ippjanar li kienu jirregolaw il-kaz. Skond id-disposizzjoni tal-ligi citata aktar 'il fuq fis-sentenza, l-accertamenti ta' fatt li jaghmel il-Bord m'huma bl-ebda mod sindakabbli minn din il-Qorti. Kuntrarjament ghal dak li allega l-appellant fir-rikors tieghu, il-Bord ma sabx li l-appellant kellu raguni valida sabiex jinghatalu permess. Din l-allegazzjoni ta' l-appellant ma ssib l-ebda bazi fid-decizjoni appellata. Anzi l-Bord wasal ghall-konkluzzjoni kontrarja, u cioe' li z-zona ma kienetx *committed* bizzejjed f'bini biex taghti dritt lill-appellant li jinhariglu permess ta' l-izvilupp.

15. Jista' jkun li l-Bord ma fissirx ruhu sew fl-ahhar konkluzzjoni tieghu. Izda din il-Qorti ma ssib l-ebda diffikulta' li tifhem x'ried jghid il-Bord, u cioe', li fl-ipotesi li l-Bord kellu jilqa' t-talba ta' l-appellant meta

z-zona ma kienetx bizzejjed *committed* biex ikun jista' jsir dan validament, allura jigi krejat precedent qawwi biex jintlaqghu applikazzjonijiet ohra ta' zvilupp fl-istess inhawi. Il-Bord qal li ma kellux il-kompitu jew is-setgha li fil-prattika jibdel f'zona li kienet strettament O.D.Z. f'zona tajba ghall-bini.

16. Illi jidher car ghal din il-Qorti li ebda wiehed mil-lamenti ta' l-appellant fir-rikors ta' l-appell tieghu ma jikkoncerna punt legali li kien gie deciz mill-Bord. Ghalhekk, kif sewwa irriteniet l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, l-appell huwa null inkwantu huwa inammissibbli fil-forma li nghata.

17 Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell, tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord – bl-ispejjez ghall-appellant Peter Galea.

Dep/Reg

mm