# QORTI TA' L-APPELL

**IMHALLFIN**

**S.T.O. NOEL V. ARRIGO LL.D. - PRESIDENT**
**ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.**
**ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.**

**Seduta ta' nhar il-Gimgha 31 ta' Mejju, 2002**

**Numru**

**Citaz. numru :165/97**

**Vincent George Delicata f'isem Ataciled Enterprises**

**vs**

**Awtorita tal-Ippjanar**

**Il-Qorti;**

## I PRELIMINARI

1. Vincent George Delicata nomine ("l-appellant") kien applika ghand l-Awtorita' tal-Ippjanar biex jinghata permess tal-Izvilupp, ezattament *outline development permit,* sabiex jigu kostruwiti zewg sulari ohra kif ukoll penthouse fuq bini gholi erba' sulari maghruf bhala Wignacourt Flats, Main Street, San Giljan.

2. B'decizjoni tal-20 ta' Lulju, 1995, il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp cahdet din l-applikazzjoni ghas-segwenti ragunijiet:

> "1. The proposed development is incompatible with the urban design and environmental characteristics of the Urban Conservation Area. It would not maintain the visual integrity of the area and so does not comply with Structure Plan policy BEN 2.
>
> 2. The proposed runs counter to Structure Plan policy TRA 4 and the car parking standards set out in Table A2.5 in the Structure Plan Explanatory Memorandum in that it fails to provide the required car parking spaces. It will give rise to unacceptable additional on-street car parking which would not be in the interests of the amenity of the area and which would exacerbate existing problems of congestion, potential highway danger and vehicular and pedestrian conflict.
>
> 3. The proposed development would detract from the overall objectives of the Structure Plan for the preservation and enchancement of buildings, spaces and townscapes within Urban Conservation Areas and so does not comply with Structure Plan policy UCO 6.
>
> 4. The proposal does not comply with Structure Plan policy UCO 8 which only permits development in Urban Conservation Areas which is compatible with the existing character and urban design of the area. The proposal is not sympathetic with adjoining buildings in terms of its building line, height, silhouette, fenestration and materials.
>
> 5. The proposed development runs counter to Structure Plan policy UCO 10 in that it would adversely affect views of the Urban Conservation Area and detract from the traditional urban skyline."

3. Billi l-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Kontroll tal-Izvilupp huwa appella minnha quddiem il-Bord tal-Appell dwar Ippjanar ("il-Bord"). L-appellant ikkontesta ir-ragunijiet tar-rifjut moghtija mill-Kummissjoni, b'dawn is-sottomissjonijiet li ser jigu riprodotti testwalment:

> "Ref: BEN2, That the architecture to be adopted is identical to the existing floors of the same block and that the architecture is of the same style as a block called The Albany, which is less than 100' up the same road and of another block even further up, right at the corner with Lapsi Street. It is also the same style as the St Julians' Church. Although older buildings exist in the surrounding area a good visual integrity of the area would be maintained.
>
> Ref: TRA 4, That although proposal does not conform with TRA 4, the principal traffic officer of the Planning Authority, Mr Lucien Stafrace has accepted a commuted parking solution when approached by Architect Albert Cauchi and this note had to be entered into the application file.
>
> Ref: UCO 6,8, and 10, That the proposal would follow a similar skyline to the buildings like the Park Towers which is only down the same road, to blocks of apartments at St Elias Street, other blocks of apartments on the seafront road of Borg Olivier Street and the modern building complex of the Church itself, which is only about 200 m away from said proposal.
>
> The appellant feels that his human rights are being violated on discriminatory grounds and that his proposal does not harm the environment as described in the Development Control Commission decision.
>
> Finally appellant is prepared to compromise on an extra floor instead of two if Appeals Board agrees."

4. Il-Bord, wara li sema' lill-partijiet u zamm access fuq is-sit meritu tal-kawza, kif ukoll wara li kkonsidra is-sottomissjonijiet verament dettaljati tal-partijiet, wasal ghad-decizjoni tieghu fit-23 ta' Mejju, 1997. B'dik id-decizjoni, l-Bord cahad l-appell u kkonferma ir-rifjut tal-permess ghall-Izvilupp mahrug mill-Kummissjoni ghal-Kontroll tal-Izvilupp u dan ghar-ragunijiet li l-Bord spjega hekk:

> "Illi l-Bord mhux tal-fehma li ghandu jinghata l-permess ghall-izvilupp li qed jitlob l-appellant u ghalhekk, ma jarax raguni ghalfejn ghandha tigi applikata f'dan il-kaz il-commuted payment parking scheme. Il-Bord itendi li jaqbel mar-rifjut mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghax ihoss li l-bini ta' zewg sulari addizzjonali u ta' penthouse fuq erba' sulari ga

ezistenti mhux kompatibbli mall-istreetscape tal-village core. Bizzejjed jinghad illi s-sit mertu ta' l-appell – u dan gie kostatat waqt l-access – jinsab sitwat bejn zewg townhouses li huma mibnija sa gholi ta' erba' sulari b'mod illi jekk jigi permess li jizdiedu sulari ohra s-sit mertu ta' dan l-appell se jispikka ghax se jkun ferma aktar gholi minn dawk ta' magenbu u ghalhekk estetikament inkompatibbli;

Il-Bord jinnota wkoll li jekk inghata l-permess relattiv se jkun hemm intensifikazzjoni ta' zvilupp fi Triq il-Kbira, San Giljan. Se jkun hemm sitt residential units li jirrikjedu minimu ta' tnax-il-car parking spaces, liema spazji ma jistghux jigu akkommodati on site minhabba li l-parking ezistenti huwa limitat u ma jistax jitkabbar aktar;

B'mod generali, il-Bord ihoss li l-izvilupp propost mhux se jikkontribwixxi sabiex isebbah aktar l-area li fih is-sit mertu ta' dan l-appell jinsab."

## II L-APPELL

5. L-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Bord u ghalhekk appella minnha quddiem din il-Qorti b'rikors t'Appell li gie prezentat fis-6 ta' Gunju, 1997. F'dan ir-rikors l-appellant jaghti r-ragunijiet tieghu insostenn tal-appell u jaghlaq bit-talba li din il-Qorti joghgobha tirrevoka id-decizjoni tal-Bord u minflokk tilqa' l-applikazzjoni ghall-Izvilupp tal-appellant u taghti kull provediment li jidhrilha xieraq u opportun.

6. L-Awtorita' tal-Ippjanar opponiet dawn it-talbiet tal-appellant u, minflokk, sostniet li l-istess appell kellu jigi michud billi id-decizjoni tal-Bord kienet wahda gustifikata u ghalhekk timerita li tigi konfermata.

## III KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI:

7. Ir-risposta tal-appell tal-Awtorita' tal-Ippjanar tIkkontjeni eccezzjoni preliminari fis-sens li l-istess Awtorita' qed tallega li l-appell intavolat mill-appellant kien wiehed null billi l-istess appell ma kienx bbazzat fuq punt ta' ligi deciz fis-sentenza kif rikjest fl-Artikolu 15(2) tal-Att numru 1 tal-1992.

8. F'bosta sentenzi, din il-Qorti kellha okkazzjoni li tikkummenta fil-fond dwar din id-dispozizzjoni tal-ligi li taqra hekk:

> "Id-decizizzjonijiet tal-Bord (tal-Appell dwar l-Ippjanar) ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom hemm appell lill-Qorti tal-Appell".

9. Fid-decizjoni taghha tat-28 ta' Frar, 1997, din il-Qorti kienet ikkummentat hekk fuq din id-dispozizzjoni fil-kawza fl-ismijiet "Zaren Camilleri vs l-Awtorita' tal-Ippjanar":

> "Johrog car minn din id-dispozizzjoni, li l-gurisdizzjoni li nghatat lil din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, tikkoncerna biss u esklussivament, kwistjonijiet dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord. Ghalhekk, huwa eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt. U biex appell fuq punt ta' dritt ikun ammissibbli, l-istess punt ta' dritt irid ikun deciz mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Fi kliem iehor biex ikun hemm lok ghall-appell quddiem din il-Qorti ma jridx ikun hemm fid-decizjoni appellata semplici applikazzjoni ta' ligi ghall-fatti tal-kawza jew semplici annuncjazzjoni ta' xi ligi, izda invece irid ikun hemm kwistjoni ta' dritt li holqot vertenza jew diskussjoni u li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni li jkun ta".

10. B'mod generali ir-rikors tal-appell tal-appellant jista' jinqasam f'zewg partijiet. Fl-ewwel parti, l-appellant jillamenta li, nonostante li l-

Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar inkorpora fid-decizjoni tieghu in-nota tas-sottomissjonijiet fl-intier taghha, maghmula mill-istess appellant fil-fatt, tista' tghid li l-Bord injora dik in-nota tas-sottomissjonijiet kompletament. Infatti fid-decizjoni tieghu huwa ma dahalx fil-kwistjoni jekk id-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp kienetx skond dak li jipprovdi li-Structure Plan. Ilmenta wkoll, li l-Bord injora l-kuntest generali fejn l-izvilupp propost kien ser jinbena nonostante li l-Bord zamm access fuq is-sit. Fit-tieni parti tar-rikors tieghu, l-appellant jirriproduci testwalment is-sottomissjonijiet kollha li huwa kien diga ghamel quddiem il-Bord bl-addizzjoni ta' xi kummenti li huwa hass necessarji li jsiru wara d-decizjoni tal-Bord.

11. Ta' min wiehed jirrileva hawn li din in-nota tas-sottomissjonijiet li giet ipprezentata lill-Bord u, kif intqal, riprodotta fir-rikors tal-appell quddiem din il-Qorti, saret bhala replika ghan-nota ta' sottomissjonijiet dettaljata hafna li l-Awtorita' tal-Ippjanar kienet ipprezentat quddiem il-Bord fil-bidu tal-proceduri quddiem l-istess Bord. Il-Bord, fid-decizjoni appellata, rriproduca kemm in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita' tal-Ippjanar u kemm ukoll ir-replika tal-appellant, li kif intqal, giet minnu riprodotta fir-rikors tal-appell tieghu. Huwa veru li l-Bord iddedika tmintax (18) il-pagna mid-decizjoni tieghu ghar-riproduzzjoni testwali tas-sottomissjonijiet tal-partijiet u ddedika l-ahhar pagna <u>biss</u> ghall-motivazzjoni li waslitu ghall-konkluzzjoni u finali decizjoni tieghu. Minn dak li ntqal s'issa, johrog bic-car li l-Bord ma ttrattax dettaljatament is-

sottomissjonijiet kollha li saru quddiemu. Pero', din il-Qorti, wara li fliet sewwa id-decizjoni tal-Bord, tasal ghall-konkluzzjoni li l-istess decizjoni tal-Bord fiha motivazzjoni adekwata li tindika precizament ghaliex il-Bord wasal biex jirrifjuta li jilqa' l-appell. Il-kwistjoni involuta kienet wahda purament teknika dwar konsiderazzjonijiet tal-ippjanar, interpretazzjoni u applikazzjoni ta' policies fil-Pjan tal-Istruttura. Il-Bord igawdi diskrezzjoni wiesgha hafna fl-interpretazzjoni u l-applikazzjoni ta' dawn il-policies, u jidher car li l-Bord kien konvint li ma setghax gustament jilqa' il-proposta tal-appellant.

12. Fit-tieni parti tal-appell, kif diga intqal, l-appellant jirribadixxa tista' tghid testwalment in-nota tas-sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord u jippretendi li din il-Qorti tanalizza u tiddeciedi hija stess il-punti teknici imqajma fl-istess konsiderazzjonijiet. Evidentament din il-Qorti m'ghandha l-ebda setgha u gurisdizzjoni li taghmel dan, billi is-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardjaw fatti u interpretazzjonijiet ta' policies li ma jirrisolvux ruhhom f'punti ta' dritt. Kif diga intqal il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u certament hija m'ghandhiex is-setgha li tissostitwixxi diskrezzjoni taghha ghad diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt li ghalhekk ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti.

13. Illi ghalhekk l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita' tal-Ippjanar hija ben fondata u hemm lok li tintlaqa' billi l-appell intir tal-appellant mhux bazat fuq xi punt ta' ligi deciz mill-Bord.

14. Ghal dawn il-motivi, l-appell odjern qed jigi respint u d-decizjoni appellata tal-Bord qed tigi konfermata bl-ispejjez a karigu tal-appellant.

Dep/Reg

cz