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, 28 ta' Gunju 2002

Numru 5

Appell numru: 346/00

Trevor Buttigieg

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti,

I PRELIMINARI

01. Trevor Buttigieg ("l-appellant") kien issottometta applikazzjoni quddiem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar sabiex jinghata permess ta' zvilupp biex jibni tlett appartamenti fuq ir-restaurant ezistenti u sabiex iwaqqa' l-bini fuq il-pjan terren u

dan gewwa Triq iz-Zonqor, Marsascala, liema applikazzjoni kienet iggib in-numru PA921/98.

02. Fit-12 ta' Jannar 1999 il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp irrifjutat li tohrog il-permess mitlub mill-appellant u dana ghar-ragunijiet segwenti:

> "1. Proposed levels 2 and 3 encroach the building alignment.
>
> 2. The height of the proposed building exceeds the maximum height limitation for Marsascala. It is therefore incompatible with the characteristics of the area and with the Temporary Provisions Scheme for the area, which seeks to limit height in order to safeguard the general amenity of the area".

03. L-appellant interpona appell minn din id-decizjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). Huwa ta s-segwenti ragunijiet biex jimmotiva l-appell tieghu:

> "The first reason for refusal as stated by the case officer is that the proposed building is going to encroach the proposed building alignment which is not the case. As shown from the plans submitted only a closed balcony is beyond the building alignment overlooking a self imposed front garden. Such development was and still being frequently approved by the DCC in various cases even in this same road.
>
> The second reason mentioned by the case officer is that the height limitation for the area is to be exceeded. As

> seen from the attached photographs such development exists is the same area.
>
> Thirdly as regards the proposed washroom is excessive for the site one must keep in mind that the area proposed for a common washroom for three flats is 20.50 sq. metres instead of three washrooms each having an area of 15.00 sq. metres."

04. Id-decizjoni tal-Bord inghatat fis-6 ta' Ottubru 2000. Il-Bord sema' lill-partijiet u lid-difensuri taghhom, zamm access fuq il-post kif ukoll sema' bil-gurament lix-xhud Victor Borg Fiorentino, Principal Technical Officer fid-Direttorat ta' l-Ippjanar, li wkoll esebixxa zewg pjanti. Fid-decizjoni tieghu l-Bord inkorpora s-sottomissjonijiet kollha bil-miktub li saru mill-partijiet quddiemu, ezattament minn pagna 3 sa 9 ta' l-istess decizjoni. Id-decizjoni tikkonkludi paragrafu ta' tmien linji li fih hemm il-motivi kollha tal-Bord li wassluh ghal konkluzzjoni biex jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izivilupp:

> "Illi l-Bord jaqbel mar-ragunijiet ghar-rifjut ta' dan l-appell kif kontenuti fir-rifjut mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp. B'mod partikolari l-Bord jinnota li l-izvilupp propost f'livelli 2 u 3, jencroachja fuq il-building alignment u dan seta' jigi konstatat waqt l-access li zamm il-Bord fis-sit mertu ta' dan l-appell. Terga' l-gholi propost se jeccedi dak stipulat fit-Temporary Provisions Scheme numru 57 li huwa ta' tlett sulari u dan peress li l-ground floor huwa msaqqaf fuq 10 filati u ghalhekk ma jikkwalifikax bhala basement. Il-Bord jaqbel hafna li minhabba c-cokon tal-flats, is-sit huwa aktar addattat

> biex jigi zviluppat bhala duplex unit b'washroom wahda fil-livell tal-bejt."

II L-APPELL

05. Quddiem din il-Qorti l-appellant Trevor Buttigieg ressaq tlett aggravji, li d-dettalji taghhom ser jissemmew aktar 'il quddiem. Huwa talab lil din il-Qorti li ghar-ragunijiet imsemmija fir-rikors ta' l-appell tieghu din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar tas-6 ta' Ottubru tas-sena 2000, u minflok tilqa' l-appell li kien ghamel l-appellant quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar billi filwaqt li tirrespingi r-rifjut, tilqa' l-applikazzjoni tieghu ghall-izvilupp.

06. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar ikkontestat l-appell bazikament billi ssollevvat il-pregudizjali preliminari li l-appell kien wiehed null ghax ma kienx bazat fuq punt ta' ligi li kien deciz fid-decizjoni appellata. L-Awtorita' spjegat din l-eccezzjoni fir-risposta ta' l-appell taghha, fejn hija wkoll ressqet is-sottomissjonijiet taghha rigward l-aggravji sollevati mill-appellant. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar issottomettiet li d-decizjoni appellata kienet wahda gusta u li ghalhekk timmerita

konferma u konsegwentement talbet li din il-Qorti li joghgobha tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord.

III **KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI**

07. L-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar hija bazata fuq l-Artikolu 15 (2) ta' l-Att Numru I tal-1992 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 lill-Qorti ta' l-Appell."

Din il-Qorti kkommentat *funditus* dwar din id-disposizzjoni tal-ligi li tistabilixxi l-gurisdizzjoni limitata ta' din il-Qorti f'appelli statutorji bhal dawn, f'hafna u hafna sentenzi li recentement tat u ghalhekk, filwaqt li qieghdha taghmel riferenza ghall-istess sentenzi, jidhrilha li repetizzjonijiet ulterjuri jkunu inutili.

08. Kif inghad fil-paragrafu 4 ta' din is-sentenza, is-sostanza kollha tad-decizjoni tal-Bord tinsab fil-paragrafu konkludenti ta' tmien linji li fih hemm kontenut il-motivazzjoni kollha li nducew lill-istess Bord li jichad l-appell. Qari, anke superficjali ta' dan il-paragrafu, jindika li l-Bord ma ddiskutiex,

ma nterpretax u lanqas iddecieda l-ebda punt ta' dritt ghaliex id-decizjoni kollha hija bazata fuq konsiderazzjonijiet teknici u fattwali ta' l-Ippjanar. Isegwi allura li wiehed difficilment jista' jibbaza appell validu ai termini tad-disposizzjoni appena citata quddiem din il-Qorti bil-gurisdizzjoni limitatissima konferita' fuqha mil-legislatur.

09. Id-difensur ta' l-appellant, pjenament konxju mill-imsemmi ostakolu procedurali li jrid jiffaccja, allura jipprova jiskogita' b'mod pjuttost ingenjuz, aggravji li jaghtihom bixra ta' punti legali biex b'hekk jittanta jissupera l-istess ostakolu gurisdizzjonali.

10. **<u>L-ewwel aggravju</u>** ta' l-appellant jaqra testwalment hekk:

> "Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar stqarr illi l-izvilupp propost f'livelli 2 u 3 jinkrowcja fuq l-allinjament u dan seta' jigi konstatat waqt l-access li zamm il-Bord fis-sit oggett ta' l-applikazzjoni ghall-izvilupp fuq riferita. Bir-rispett kollu din hija konsiderazzjoni legalment zbaljata ghad illi l-Bord ta' l-Appell kellu joqghod fuq l-aqwa prova li ma setghetx tohrog waqt l-access ghad illi l-izvilupp propost ghadu ma sehhx u ghalhekk ma setghax verament jigi konstatat fatt li lanqas ghadu biss immaterjalizza. B'hekk il-Bord ta' l-Appell ibbaza ruhu fuq konstatazzjoni virtwali li certament mhux permess mil-ligi. L-aqwa mezz sabiex seta' jigi konstatat il-fatt huwa billi jigi prodott id-dokument li jindika l-allinjament tat-triq li jigi mqabbel ma' dak li jghidu l-pjanti annessi

> mat-talba ta' l-izvilupp. Infatti kieku sar hekk kien jirrizulta b'mod car u inkonfutabbli illi l-unika haga fl-izvilupp li kien sejjer imur lil hemm mil-linja kienu l-galleriji maghluqa. Jinsab ferm assodat illi galleriji maghluqa jistghu jmorru lil hemm mil-linja ufficjali u l-Awtorita' ta' l-Ippjanar fuq bazi kostanti tapprova l-ghoti ta' permessi simili."

11. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar irribattiet ghal dan l-ewwel aggravju ta' l-appellant b'dan il-mod:

> "...illi dan l-aggravju ma jinvolvi l-ebda punt ta' ligi **imma hu biss marbut ma apprezzament fattwali li sar mill-Bord** ta' l-Appell. Fl-ewwel lok jigi notat li l-appellant stess ma kien qajjem l-ebda oggezzjoni li jsir site visit da parti tal-Bord ta' l-Appell. Sta ghal Bord li jiddecieda liema huma l-aktar provi li ghandu jaghti l-aktar piz. Certament **ma hemm l-ebda punt ta' ligi fis-simplici konstatazzjoni tal-Bord fil-parte decide li hu - cioe' l-Bord - meta ghamel site visit innota li l-izvilupp propost f'livelli 2 u 3 ser jencroacja fuq il-building alignment**. Dan kien biss apprezzament fattwali da parti tal-Bord, tant li anke l-bqija ta' argumenti li ghamel l-appellant fil-paragrafu 3.1 huma fis-sustanza argumenti teknici u fattwali ta' ippjanar."

12. B'dana l-ewwel aggravju tieghu, l-appellant qieghed jipprova jikkonvinci lil din il-Qorti, li l-Bord kien inkorra fi zball legali meta ghamel apprezzament skorrett tal-provi. L-appellant qieghed isostni f'dan l-aggravju li fuq il-kwistjoni ta' l-alignment il-Bord ibbaza ruhu fuq dak li ra fl-access minflok ma qaghad fuq il-pjanti. L-appellant jirrileva li l-izvilupp propost minnu kien ghadu ma nbeniex u ghalhekk isostni li l-

Bord ma mexiex fuq l-ahjar prova, li kienu l-pjanti, u b'hekk inkorra fi zball tal-ligi.

13. Din il-Qorti wara li ezaminat is-sottomissjonijiet li saru fuq dan l-aggravju mill-partijiet tasal ghal konkluzzjoni li s-sottomissjonijiet ta' l-Awtorita' appellata fir-rigward jidhru sostanzjalment korretti. Apparti din il-konsiderazzjoni, fil-fehma tal-Qorti, l-aggravju huwa bazat fuq premessa zbaljata u cioe' li l-kwistjoni ta' l-alignment giet deciza mill-Bord unikament fuq dak li l-Bord ra fuq is-sit. Il-Bord kellu kull dritt li jzomm access fuq il-post biex jara l-bini attwali li kien hemm u inoltre jara kif il-proposta ta' l-appellant, kif tohrog mill-pjanti formanti l-applikazzjoni tieghu lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, kienet sejra tiffigura fil-kontest tas-sit partikolari. Din il-Qorti nnotat li ma kien hemm l-ebda oggezzjoni da parti ta' l-appellant biex jinzamm l-access. Il-verbal ta' l-access jindika li l-appellant kien rapprezentat debitament minn Winston Muscat u, fil-parti rilevanti tieghu, il-verbal ighid biss li: "Il-Bord ra s-sit in kwistjoni." Id-decizjoni appellata tindika li l-Bord ma kellux quddiemu biss dak li ra fuq is-sit in kwistjoni izda l-Bord kien sema' x-xhieda tal-Principal Technical Officer fid-Direttorat ta' l-Ippjanar, cioe' lil Victor Borg Fiorentino, li xehed fuq il-kwistjoni ta' l-alignment u wkoll esebixxa zewg pjanti relattivi li

jinsabu fl-inkartament tal-Bord. Dawn il-provi kollha, apparti dak li l-Bord ikkonstata waqt l-access, kienu, fl-assjem taghhom, esposti ghal konsiderazzjoni tal-Bord u wiehed ragonevolment ghandu jassumi li kollha gew valutati minnu biex wasal ghad-decizjoni kontenuta fid-decizjoni appellata. Certament din il-Qorti ma ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni li l-legislatur ikkonferixxa unikament fuq il-Bord ghall-kwistjoni fattwali bhal din. Ghalhekk, dan l-ewwel aggravju ta' l-appellant ma jistax jigi akkolt.

14. **<u>It-tieni aggravju</u>** ta' l-appellant jaqra hekk:

> "Dwar l-gholi l-Bord ta' l-Appell stqarr illi dan sejjer jeccedi dak stipulat fit-Temporary Provisions Scheme numru 57 li huwa ta' tlett sulari. Dan huwa wkoll legalment zbaljat ghad illi l-area fejn jinsab is-sit hija “committed built-up area” b'hafna bini jinsab mibni b'gholi ta' erba' sulari. Issa meta zvilupp jinsab f'“committed built-up area” - u certament l-area in kwistjoni tikkwalifika bhala tali - ghandhom jigu segwiti l-parametri wzati fl-izvilupp f'dik il-“committed built-up area” u dan sabiex tigi segwita l-uniformita' tant mehtiega fl-ambitu ta' zvilupp ippjanat. Ghalhekk galadarba fil-“committed built-up area” in kwistjoni jezistu zviluppi gja' kompletati u koperti minn permessi li ghandhom erba' sulari ghandu jsegwi illi f'dak il-kaz kellhom jigu applikati l-istess parametri."

15. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar wiegbet hekk ghal dan it-tieni aggravju ta' l-appellant:

> "...dan l-aggravju wkoll ma jinvolvi l-ebda punt ta' ligi deciz mill-Bord, **imma jinvolvi biss apprezzament fattwali ta' dak li nnota l-Bord stess**. Del resto **bla pregudizzju** ghas-suespost hu umilment li l-appellant ighid li hemm "committed built-up area" **hi haga ghal kollox soggettiva. Hu sottomess** li dak li konvenjentement ghall-appellant jidher li hu "committed built area", ghal haddiehor - inkluz ghal Bord ta' l-Appell - jirrizulta ampjament mod iehor. Illi almenu minn uhud mir-ritratti li gewipprezentati biswit u fejn hu propost li jsir l-izvilupp, jidher li ma hemmx il-"commitment" li qed jallega li hemm l-appellant."

16. Il-kwistjoni jekk ghandhiex tapplika t-Temporary Provisions Scheme Numru 57 jew jekk ghandhiex tapplika xi *policy* ohra li tippermetti rilassament possibbli ghall-gholi minimu tal-bini, tista' talvolta tkun kwistjoni li tinvolvi punt ta' dritt. Pero', is-soluzzjoni ta' kwistjoni bhal din principalment tiddependi minn valutazzjoni u apprezzament ta' fatti teknici u konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar. Dawn il-fatti u konsiderazzjonijiet jirrizultaw kemm mill-pjanta tat-Temporary Provisions Scheme li tikkoncerna s-sit partikolari u kemm ukoll mill-gholi tal-bini li effettivament jezisti fuq il-post. Aspett iehor ta' fatt li huwa rilevanti ghas-soluzzjoni ta' x'ghandu jkun l-gholi massimu tal-bini permess huwa l-aspett li johrog mill-interpretazzjoni li jkun jehtieglu li jaghmel il-Bord ghas-sit partikolari li jkun qieghed jezamina. Wiehed jinnota illi f'dan il-kaz il-Bord stqarr li "l-ground floor huwa msaqqaf fuq ghaxar filati u ghalhekk ma jikkwalifikax bhala basement." L-

apprezzament relattiv u s-soluzzjoni konkludenti li jasal ghaliha l-Bord hija materja li thalliet fil-gurisdizzjoni esklussiva tal-Bord. Ghalhekk din il-Qorti ma ghandhiex il-gurisdizzjoni, fuq dan l-aspett, li tirrevedi d-decizjoni li wasal ghaliha l-Bord - decizjoni li, kif jindika t-tieni aggravju, l-appellant ma jaqbilx maghha. Ghalhekk, anke dan it-tieni aggravju ma jistax jigi akkolt.

17. **<u>L-ahhar aggravju</u>** ta' l-appellant jikkonsisti fis-segwenti:

> "L-ahhar konsiderazzjoni u kumment tal-Bord ta' l-Appell fil-korp tad-decizjoni riferibbli ghal-motivazzjoni tad-decizjoni jghid illi l-Bord ta' l-Appell jaqbel hafna li minhabba c-cokon tal-flat, is-sit huwa aktar addattat biex jigi zviluppat bhala "duplex unit" b'"washroom" wahda fil-livell tal-bejt. Dan il-kumment huwa rizultat ta' dan li kienet issottomettiet il-Planning Authority fi stadju ta' Appell rigward l-"overdevelopment" tas-sit in kwistjoni. Dan l-argument ta' l-Awtorita' sar fl-istadju ta' Appell u ma kienx gie rifless fir-ragunijiet ta' rifjut tal-Kummissjoni appellata. Kwantu tali dan l-argument u raguni legalment ma setghax la jitqajjem u lanqas isir accenn ghalih ghad illi ma kienx il-bazi tar-rifjut li minnu sar l-appell. Ghaldaqstant anke l-fatt illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jaghmel accenn ghalih, anzi addirittura jibbaza konsiderazzjoni u rakkommandazzjoni fuqu jindika fic-car kemm id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell tinsab affetta minn nuqqasijiet sostanzjalment serji u legalment irregolari."

18. Dana l-aggravju jqajjem kwistjoni, pjuttost interessanti jekk l-Awtorita' tistax tqajjem jew le fil-kors ta' l-Appell quddiem il-Bord oggezzjonijiet godda ghal proposta ta' l-izvilupp, cioe' oggezzjonijiet li ma jkunux bazati fuq il-motivi

tar-rifjut originali mahrug mill-Kummissjoni tal-Kontroll ta' l-Izvilupp. Din il-kwistjoni qieghdha tithalla minn din il-Qorti f'din il-kawza impregudikata billi ma jidhrilhiex li ghandha l-htiega li tippronunzja ruhha fuqha. Dana ghaliex pronunzjament dwarha mhux necessarju ghad-decizjoni ta' dana l-appell. Il-fatt hu li wiehed ghandu jinnota li l-proposta ta' l-izvilupp maghmulha mill-appellant sfat dikjarata bhala teknikament inaccettabbli fuq zewg motivi cioe' li din ma tirrispettax precizament l-*alignment* tat-triq kif ukoll l-gholi massimu tal-bini permess ghall-area. Ifisser li anke fl-ipotesi li l-appellant ghandu ragun fuq il-kwistjoni sollevata fit-tielet aggravju, xorta wahda jibqghu fermi dawn iz-zewg ragunijiet ta' rifjut u ghalhekk xorta wahda l-appell ma jkunx jista' jintlaqa'. Inoltre, din il-Qorti hija tal-fehma li meta l-Bord qal:

> "Il-Bord jaqbel hafna li minhabba c-cokon tal-flats, is-sit huwa aktar addattat biex jigi zviluppat bhala duplex unit b'washroom wahda fil-livell tal-bejt".

huwa ma kienx qieghed izid motiv iehor ta' rifjut, izda invece kien qieghed izid kumment, li jista' wiehed jikkunsidrah bhala kumment superfluwu, biex jindika kif possibbilment tista' tkun accettabbli ghall-Bord proposta futura ta' zvilupp fuq is-sit

19. Illi bhala konkluzzjoni din il-Qorti ghandha tosserva li l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar cioe' li l-appell ma kienx bazat fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord hija sostanzjalment korretta u ghalhekk hemm lok li tintlaqa'.

20. Ghal dawn il-motivi prevja li tilqa' din l-eccezzjoni preliminari, tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez jithallsu mill-appellant.

Deputat Registratur

rf.