MALTA

QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 78/1998/1

Dorothy Fenech

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp

Il-Qorti;

<u>I PRELIMINARI</u>

1. Fit-3 ta’ Mejju 1996 l-Awtorita` tal-Ippjanar tat permess lil Dorothy Fenech “to reinstate balcony which collapsed 5

years ago" f'sit fit-Triq iz-Zejtun, Birzebbugia. L-Awtorita` tal-Ippjanar imponiet diversi kundizzjonijiet foshom li l-gallarija kellha tinbena *of timber* u kellu jintuza wkoll l-*ferro battuto*.

2. Jidher illi meta nbniet il-gallarija ma ntuzawx dawn il-materjali li ssemmew fil-paragrafu precedenti. Ghalhekk Dorothy Fenech applikat mill-gdid lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex tissanzjona l-gallarija kif inbniet u cioe` differentement mill-permess precedentement moghti lilha mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

3. Fis-6 ta' Novembru, 1996, l-Awtorita` ta' l-Ippjanar cahdet li taghti l-permess mitlub 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 development would detract from the overall objectives of the Structure Plan for the preservation and enhancement of buildings, spaces and townscapes within Urban Conservation Areas and so does not comply with Structure Plan policy UCO 6."

4. Fit-3 ta' Dicembru 1996, Doris Fenech ("l-appellanti") intavolat appell quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ("il-Bord") li bih spjegat ir-ragunijiet taghha ghaliex ir-rifjut tal-Awtorita` li inhareg il-permess mitlub minnha kien ingustifkat.

5. Il-Bord wara li sema' lill-partijiet u zamm access fuq is-sit in kwistjoni fil-31 ta' Ottubru 1997, ta d-decizjoni tieghu fil-27 ta' Frar 1998. B'din id-decizjoni l-Bord cahad l-appell u kkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp mitlub wara li *inter alia* ikkonsidra hekk:
"Ra l-permess PA 5542/95 esebit mill-Perit Anthony Fenech Vella A. & C.E. mal-appell kif ukoll il-pjanti relattivi. Ra wkoll l-imsemmi file PA 5542/95 li minnu jirrizulta illi fit-3 ta' Mejju, 1996 inhareg permess lill-istess

appellanta sabiex "to re-instate balcony which collapsed five years ago" fis-sit mertu ta' dan l-appell;

Il-Bord, wara li zamm access fis-sit mertu ta' dan l-appell u seta' jara l-gallerija in kwistjoni kif inbniet, huwa tal-fehma li ghandu jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp. L-ewwelnett il-Bord jinnota li l-gallerija ezistenti ta' l-injam giet mibdula b'wahda ta' materjal differenti b'gallerija ta' l-aluminium. Fit-tieni lok il-Bord jinnota li s-sit mertu ta' dan l-appell jinsab f'*Urban Conservation Area* ta' Birzebbuga. Fit-tielet lok, id-disinn li kellha l-gallerija ta' l-injam kellu disinn interessanti b'mod li kien ferm aktar kompatibbli mal-karatterstici ambjentali tal-*village core*. Mill-banda l-ohra il-gallerija kif mibnija ma tintegrax mal-*village core*."

Din id-decizjoni tal-Bord, tirriproduci l-motivi ta' l-appellanti kif ukoll ir-risposta tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Ghal kompletezza kopja ta' din id-decizjoni ta' dan il-Bord qed tigi annessa ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

<u>II L-APPELL</u>

6. Fit-13 ta' Marzu, 1998, l-appellanti interponiet appell minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem dina l-Qorti. Ghar-raguni li tat fl-istess appell hija talbet lil dina l-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord u b'hekk tordna li jinhareg il-permess lill-esponenti kif minnha mitlub.

7. L-appell intavolat gie kontestat mill-Awtorita` tal-Ippjanar. Kemm b'eccezzjoni preliminari u kif ukoll fil-meritu. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar sostniet li d-decizjoni kienet gusta u timmerita konferma u li l-appell ghalhekk kellu jigi michud minn din il-Qorti.

<u>III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DINA L-QORTI</u>

8. Kif qrajna l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ikkontestat l-appell preliminarjament b'eccezzjoni procedurali u cioe` hija sostniet li l-appell kien null billi ma kienx bazat fuq punt ta' ligi. Din l-eccezzjoni hija bazata fuq id-disposizzjoni kontenuta fl-Artikolu 15 (2) tal-Att Nru I tal-1992, li

espressament tghid li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom jista' jkun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell.

9. Din id-disposizzjoni m'ghandhiex il-htiega li terga tigi kummentata fit-tul minn din il-Qorti billi dan l-ezercizzju din il-Qorti ghamlitu kemm-il darba ricentament. Il-legislatur ma ta l-ebda dritt ta' appell mill-apprezzamenti li jaghmel il-Bord dwar kwistjonijiet ta' fatt. L-uniku appell li huwa ammissibbli skond l-imsemmija disposizzjoni huwa dak l-appell li jkun bazat fuq punt ta' ligi li *in oltre* jrid ikun gie trattat u deciz mill-Bord. Il-gurisprudenza ta' din il-Qorti ammettiet li biex appell fuq punt ta' ligi minn decizjoni tal-Bord ikun ammissibbli, jrid almenu jintwera ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li dak l-istess punt kien gie deciz, almenu indirettament jew implicitament, fid-decizjoni appellata.

10. L-aggravju ta' l-appellanti hu spjegat testwalment hekk:
"Il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar injora fatturi rilevanti ghad-decizjoni tieghu u ha in konsiderazzjoni fatturi ohra li huma strettament irrilevanti u li jwasslu ghal zball fl-applikazzjoni tal-ligi. Il-Bord ta' l-Appell injora kompletament il-fatt li l-gallerija pre-ezistenti kienet spiccat kompletament u tant kienet deterjorata li waqghet. Il-ligi ma tistax timponi obbligu fuq il-proprejtarju li jikkostruwixxi gallerija b'materjal jiswa izjed milli l-esponenti tista tiflah thallas. Il-fattur ekonomiku fir-rikostruzzjoni ta' din il-gallerija huwa fattur importantissimu u ma kellux jigi skartat mill-bord kompletament in preferenza ta' fatturi ohra li ghalkemm jistghu ikunu rilevanti ma messhomx kienu determinanti. Inoltre jigi rilevat li f'diversi kazijiet ohra inghata permess ghall-gallerija b'materjal identiku ghal dak uzat mill-esponenti u b'dan il-mod l-esponenti qed issofri diskriminazzjoni fit-tgawdja tad-drittijiet taghha."

11. L-aggravju ta' l-appellanti huwa mibni fuq zewg lanjanzi. Tallega li saret diskriminazzjoni fit-tgawdija ta d-drittijiet taghha da parti tal-Bord, billi inghata permess

ghall-gallerija b'materjal identiku ghal dak uzat mill-esponenti. Il-Qorti ezaminat l-inkartament tal-Bord u sabet li l-allegazzjoni ta' diskriminazzjoni ma gietx sollevata quddiem il-Bord, li min-naha tieghu naturalment la ittratta din il-kwistjoni u wisq anqas iddecieda xejn dwarha. *Se mai*, din il-kwistjoni kellha titqajjem quddiem il-Bord, u mhux quddiem din il-Qorti li evidentament ma tistax tikkunsidraha.

12. It-tieni lanjanza ta' l-appellanti tikkonsisti fl-allegazzjoni li l-Bord injora fatturi relevanti ghad-decizjoni tieghu u ha in konsiderazzjoni fatturi ohra li huma strettament irrilevanti. Hija tghid li dan iwassal ghal zball fl-applikazzjoni tal-ligi. Is-silta citata mid-decizjoni tal-Bord aktar qabel f'din is-sentenza turi ezattament fuq liema motivi l-Bord iddecieda li jichad l-appell ta' l-appellanti. Il-Bord ta piz ghall-fatt li l-gallerija ezistenti ta' l-injam giet mibdula b'wahda ta' materjal differenti cioe` b'gallerija gdida ta' l-*aluminium*. Il-Bord ta piz ghall-fatt li l-bini in kwistjoni jinsab f'zona ta' konservazzjoni urbanistika f'Birzebbugia. Il-Bord qies ukoll li l-gallerija ezistenti kellha disinn fl-injam interessanti, b'mod li dan id-disinn kien ferm aktar kompatibbli mal-karatteristici ambjentali tal-*village core*. Il-Bord sab li bhala fatt il-gallerija kif inbniet ma kinitx tintegra mal-*village core*. L-appellanti ssottomettiet li dawn il-fatturi setghu kienu relevanti ghall-kaz, pero` ma kellhomx ikunu determinanti. Fil-fehma taghha il-Bord messu qies bhala fattur determinanti l-fattur ekonomiku, ghaliex fil-fehma taghha "il-ligi ma tistax timponi obbligu fuq il-proprjetarju li jikkostruwixxi gallerija b'materjal li jiswa izjed milli l-esponenti tista tiflah thallas".

13. Huwa <u>evidenti</u> li d-decizjoni tal-Bord ma tikkontjeni ebda decizjoni la diretta u lanqas indiretta jew implicita ta' xi punt ta' dritt. L-aggravju ta' l-appellanti kif fuq spjegat ma jindikax liema punt ta' dritt gie malament deciz mill-Bord. Invece, l-aggravju ta' l-appellanti mhu xejn <u>hlief tentattiv pjuttost fjakk biex isir appell fuq l-apprezzament tal-fatti li ghamel il-Bord</u>. L-appellanti tipprova tekogita f'dan l-apprezzament ta' fatt li ghamel il-Bord, punt ta' dritt, *tramite* argumentazzjoni kontorta u artificjali li ma tikkonvinci xejn lil din il-Qorti. Fil-verita`, l-appellanti ma

taqbilx ma’ l-apprezzament tal-fatti li ghamel il-Bord, ghaliex skond hi, il-Bord kellu jaghti valur determinanti lill-fattur ekonomiku fuq imsemmi. Evidentement, appell hekk motivat mhuwiex ammissibbli skond l-Artikolu 15(2) tal-Att Nru I tal-1992. Ghalhekk l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita` tal-Ippjanar li l-appell huwa null hija ben motivata.

14. Ghal dawn il-motivi: prevja li tilqa’ din l-eccezzjoni preliminari ta’ l-Awtorita` tal-Ippjanar tichad l-appell, u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez jithallsu mill-appellanti.

Deputat Registratur
MG

APPENDICI

Kopja tad-decizjoni moghtija mill-Bord fis-27 ta’ Frar,1998, qed tigi annessa biex tifforma parti integrali minn din is-sentenza.

--------------------------------TMIEM--------------------------------