MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-24 ta' Mejju, 2004

Appell Civili Numru. 111/1998/1

Stella Buttigieg u Joseph Cordina

vs

Awtorita` ta' l-Ippjanar

Il-Qorti:

I PRELIMINARI

1. Stella Buttigieg u Joseph Cordina ("l-appellanti") kienu applikaw lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar ("l-Awtorita`") *to erect second floor flat* f'sit fis-Sqaq fit-Triq Racecourse, ix-Xaghra, Ghawdex. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-

Izvilupp ("il-Kummissjoni") iddecidiet li tichad din l-applikazzjoni fid-29 ta' Jannar 1997, ghal diversi ragunijiet li gew spjegati fir-rifjut relattiv.

2. L-appellanti ressqu appell minn din id-decizjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). Dan il-Bord wara li sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet u wara li zamm access fuq il-post iddecieda l-kaz fis-7 ta' April, 1998. Il-Bord cahad l-appell u ikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp u jistqarr li kien jaqbel mar-ragunijiet migjuba mill-Kummissjoni ghac-cahda ta' l-applikazzjoni. Il-Bord spjega kif is-sit kien jinsab f'*rural conservation area*, kif ukoll li l-izvilupp propost kien jeccedi l-*height limitation*. Il-Bord stqarr ukoll illi huwa ma kellux is-setgha necessarja bl-Att Nru I ta' l-1992 li jirrevedi l-*height limitation* billi japprova applikazzjoni ghall-permess meta l-applikazzjoni tkun tikkoncerna bini li jkun jeccedi l-*height limitation*. Tali bdil fil-*height limitation* jista' jsir mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar meta hija tkun qeghdha tifformola l-pjan lokali in kwistjoni. Ghal kompletezza d-decizjoni shiha appellata tal-Bord sejra tigi annessa ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha. Dan qieghed isir billi d-decizjoni appellata tirriproduci r-ragunijiet kollha tal-Kummissjoni ghar-rifjut tal-permess, l-aggravji li l-appellanti issottomettew fil-konfront ta' dan ir-rifjut, kif ukoll is-sottomissjonijiet tal-Kummissjoni li jirrispondu ghall-istess aggravju.

II L-APPELL

3. Fir-rikors ta' l-appell taghhom intavolat quddiem din il-Qorti, l-appellanti taw ir-ragunijiet taghhom ghaliex huma ma kienux jaqblu mad-decizjoni appellata tal-Bord. Huma talbu li dina l-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord u li tirrinvija l-atti lill-istess Bord biex jiddeciedi l-kaz skond il-ligi.

4. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar opponiet l-appell fl-ewwel lok bl-eccezzjoni preliminari, u cioe`, li l-appell kien null billi ma kienx bazat fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord. U fit-tieni lok l-Awtorita` sostniet li d-decizjoni appellata kienet gustifikata u ghalhekk timmerita li tigi konfermata. Hija

talbet li l-appell jigi michud u li d-decizjoni in kwistjoni tal-Bord tigi konfermata minn din il-Qorti.

<u>III KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI</u>

5. Din il-Qorti qabel xejn trid tikkonsidra u trid tiddeciedi l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` li biha issollevat il-pregudizzjali li l-appell odjern kien wiehed null ghaliex ma kienx bazat fuq xi punt ta' ligi deciz mill-Bord. L-Awtorita` irriteniet li l-aggravji li ressqu l-appellanti kienu marbuta ma' konsiderazzjonijiet ta' apprezzament ta' fatt u ta' interpretazzjonijiet ta' *policies* biss. Din l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` hija msejsa fuq is-sub-artikolu (2) ta' l-Artikolu 15 ta' l-Att Nru. I ta' l-1992.

6. L-aggravju principali ta' l-appellanti gie spjegat minnhom stess b'dawn il-kliem:

"Illi fl-umli sottomissjonijiet ta' l-esponent tali decizjoni tkun kontra l-ligi u dana peress illi l-bini iehor ta' terzi li huwa ferm oghla minn dak propost, mill-appellanti ghandu l-permessi mehtiega mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar u ghalhekk hawn mhux si tratta li l-appellanti qed jitolbu li xi Awtorita` fil-pajjiz tissanzjona xi haga li tkun qed tikser l-ligi izda li l-appellanti jinghataw il-fakolta` li huma jaghmlu zvilupp simili ghal dak diga` kopert mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar fil-vicin immedjat;"

L-appellanti spjegaw li vicin is-sit meritu ta' l-appell kien hemm diga` bini bi tliet sulari u izjed, u ghalhekk argumentaw li l-Bord kellu l-Awtorita` li jilqa' l-appell minhabba l-*commitment* li kien jinsab fir-realta` fuq is-sit.

7. Irrizulta li l-kontendenti ma kienux jaqblu fuq l-interpretazzjoni u l-applikazzjoni tad-diversi *policies* tal-pjan strutturali li kienu relattivi ghall-izvilupp in kwistjoni. Il-Bord iddecieda li jaqbel mas-sottomissjonijiet li saru mill-Kummissjoni. Madanakollu jidher car, almenu ghal din il-Qorti, li l-enfazi kollu fid-decizjoni appellata kienet il-kwistjoni deciza mill-Bord li permezz taghha iddikjara li huwa ma kellux s-setgha gurisdizzjonali necessarja bl-Att Nru. I ta' l-1992 li jirrevedi l-*height limitation* li kienet tapplika ghas-sit in kwistjoni. Kien pacifiku bejn il-partijiet li l-izvilupp propost kien jeccedi l-*height limitation* ghall-

area in kwistjoni izda l-kontestazzjoni principali ta' l-appellanti kienet li l-*area* kienet *committed* ghal sulari li jeccedu l-*height limitation* applikabbli ghall-*area*. Infatti, fil-*file* tal-Bord hemm kwantita` ta' ritratti li juru bini li jeccedi l-*height limitation* fix-Xaghra, inkluz vicin hafna tas-sit ta' l-appellanti.

8. Fi kliem iehor l-appellanti qeghdin isostnu li, fl-isfond tal-*comitment* attwali li kien jezisti fl-*area* in kwistjoni, il-Bord kien skorrett meta iddecieda illi ma setax jilqa' l-appell in kwantu hu ma kellux is-setgha li jirrevedi u jbiddel l-*height limitation*.

9. Certament, meta l-Bord iddecieda illi huwa ma kellux s-setgha gurisdizzjonali li jbiddel l-*height limitations* li huma provduti fit-*temporary provision scheme* huwa kien qieghed jiddeciedi punt legali li jaghti lok ghall-appell minnu quddiem din il-Qorti. Konsegwentement l-eccezzjoni ta' l-Awtorita`, in kwantu tirrigwarda l-aggravju imsemmi ta' l-appellanti, ma tistax tintlaqa'.

10. Dan l-aggravju imsemmi ta' l-appellanti jidher li huwa bazat fuq l-allegazzjoni li l-*area* in kwistjoni kienet *commited* biex fiha jista' jsir bini li jeccedi l-*height limitation* u implicitament li l-Bord kellu s-setgha, in vista ta' tali *commitment,* li jilqa' l-appell u jordna l-hrug tal-permess mitlub mill-appellanti.

Il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li il-Bord iddecieda il-punt legali in kwistjoni b'mod korrett. Infatti, din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-Bord li l-istess Bord ma ghandux is-setgha li jbiddel il-*height limitation* impost fit-*Temporary Provision Schemes*. Madanakollu, din il-Qorti jidhrilha bir-rispett kollu dovut, li l-Bord ma kellux jieqaf wara li ghamel din id-dikjarazzjoni. Invece, kien kompitu tieghu li jmur *oltre,* u *cioe,*` jinvestiga u jiddeciedi l-kontestazzjoni vera li l-partijiet kienu qeghdin iressqu quddiemu ghad-decizjoni. Din il-Qorti jidhrilha li, apparti l-kwistjoni ta' jekk kienx hemm verament u bhala fatt il-*commitment* li gie allegat mill-appellanti, il-Bord kien mistenni li jinvestiga u jiddeciedi almenu dawn iz-zewg kwistjonijiet li gew

dibattuti bejn il-partijiet u li kienu rilevanti ghal determinazzjoni gusta tal-kwistjoni:

- Biex jigi stabbilit jekk kienx hemm jew le *commitment*, x'kobor ta' *area* kellha tigi ezaminata? Dana qieghed jinghad ghaliex l-Awtorita` allegat li tali ezami kellu jsir fil-konfront ta' l-area immedjatament vincina ghas-sit, cioe` gewwa l-isqaq specifiku in kwistjoni, waqt li mill-banda l-ohra l-appellanti riedu li l-ezami jinfirex ghal *area* ferm akbar li kienet tkopri z-zona shiha fl-intier taghha.

- Fl-ipotezi li ssir prova sodisfacenti tal-*commitment* allegat mill-appellanti, kien hemm xi *policy* ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar li kienet tawtorizza lill-Bord li jilqa' l-appell u dan indipendentement minn dak li jghidu t-*Temporary Provision Schemes*?

11. Hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li d-decizjoni appellata tal-Bord fiha *lacuna* serja minhabba li naqset li tinvestiga u tiddeciedi l-ahhar imsemmija kwistjoni legali li tressqet quddiem il-Bord u li kienet relevanti hafna biex il-kaz jigi gustament deciz.

12. La l-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni ma thoss l-ebda htiega tindaga dwar l-aggravju ulterjuri li ressqu l-appellanti fil-konfront tad-decizjoni appellata tal-Bord.

13. Ghal dawn il-motivi, *previa* li tichad l-eccezzjoni preliminari msemmija ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, tilqa' l-appell intavolat mill-appellanti u fis-sens ta' din is-sentenza tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord. Ghalhekk tordna li l-atti jerghu jigu rinvjati lill-istess Bord sabiex huwa jiddeciedi l-kaz skond il-ligi u fid-dawl ta' din is-sentenza. L-ispejjez jibqghu a karigu ta' l-Awtorita` appellata.

Deputat Registratur
mg

APPENDICI

Kopja tas-sentenza moghtija fis-7 ta' April, 1998, mill-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar qeghdha tigi annessa ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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