MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**RAYMOND C. PACE**

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2009

Appell Civili Numru. 24/2006

**Stella Buttigieg u Joseph Cordina.**

**vs**

**L-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ippjanar.**

**Il-Qorti,**

## I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ Stella Buttigieg [ID Nru.48539(G)] u Joseph Cordina (ID Nru. 19175 (G) datat 23 ta’ Novembru 2006 a fol. 2 tal-process fejn espona:-

Illi l-esponenti kienu appellaw quddiem il-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar kif prezentat fis-27 ta’ Frar 1997 u dan wara rifjut tal-permess ghall-izvilupp fil-konfront taghhom datat 29 ta’ Jannar 1997 sabiex jigi kostruwit appartament fit-tielet livell *(second floor)* f’sit li jinsab fi sqaq li jaghti

minn Triq it-Tigrija, Xaghra, Ghawdex u dan skond l-applikazzjoni PA 1456/96/TSC.

Illi dan il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kif diversament kompost kien iddecieda fis-sentenza tieghu tas-7 ta’ April 1998 fejn it-talbitet tal-appellanti gew michuda, liema sentenza giet iddikjarata nulla minn din l-Onorabbli Qorti u li ghalhekk l-atti regghu gew rinvjati mill-gdid quddiem dan il-Bord tal-Appell Dwar l-Ippjanar li kif intqal hawn fuq rega’ ha l-istess posizzjoni fis-sentenza tieghu tat-8 ta’ Novembru 2006 billi rrifjuta t-talbiet tal-appellanti ghall-bini tat-2 sular fuq dak ezistenti fis-sit in kwistjoni.

Illi l-appellanti hassew ruhhom aggravati minn din is-sentenza u dan fuq punti tad-dritt kif sejrin jigu fil-qosor indikati f’dawn is-segwenti aggravji:-

(1) Illi l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ghamel apprezzament hazin tal-ligijiet u *policies* vigenti meta mar kontra l-istess Local Plan tal-inhawi li fil-fatt is-sit ma kienx wiehed li jaqa’ f’zona ta’ konservazzjoni urbana u skond l-istess pjanti li gew ipprezentati mill-appellanti fil-mori ta’ dawn il-proceduri quddiem dan il-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar gie pruvat dan u cjoe’ wkoll f’dawk indikati fl-istess decizjoni tal-Bord (ara pagna 6 tad-decizjoni fejn l-istess Bord qal li *“Min-naha l-ohra, skond il-mappa 14-12C tal-istess Pjan Lokali, l-gholi massimu ghal din il-parti tat-triq huwa ta’ tliet sulari u l-livell semi basement fuq tliet filati. Skond il-mappa 14. 12A, is-sit jinsab ukoll gewwa c-centru lokali tax-Xaghra, Ghawdex” .....u aktar meta l-istess decide fl-istess pagna l-Bord irrimarka hekk u cjoe’ illi “Il-Bord ra illi kien hemm binja fuq erba’ sulari aktar l-isfel gewwa l-istess sqaq ghalkemm l-Awtorita’ rrilevat illi dik il-binja ma kinitx tinsab gewwa z-zona ta’ konservazzjoni urbana ghall-kuntrarju tal-binja mertu ta’ dan l-appell”)* u kif juru l-istess verbali li saru waqt l-istess proceduri u li ghalhekk it-talba ghall-hrug tal-permess kif mitlub mill-appellanti kellha tigi akkolta.

(2) Illi sar ukoll apprezzament hazin tad-dritt dwar din l-applikazzjoni tal-appellanti fejn l-istess binja kienet sejra ttejjeb l-integrita’ vizwali taz-zona u kienet sejra tkun

konformi mal-*policy* UCO 6 u wkoll dik maghrufa ahjar bhala BEN 2 u dan ukoll fid-dawl tal-istess decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fejn il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kellu biss jara jekk fl-inhawi u in partikolari fis-sit suggett ghal din l-applikazzjoni kienx hemm *commitment* jew le, liema *commitment* kien wiehed car u vizzibbli, u li ghalhekk l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ghamel ukoll apprezzament hazin dwar l-istess interpretazzjoni dwar dan kif gwidat mill-istess decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti (bir-rispett lejn l-argumentazzjoni dwar dak li qal il-Bord f'pagna 8 tad-decizjoni tieghu, ma hux gust li tasal dwar dak li tifhem x'inhu *commitment* tal-*area* meta tghid per ezempju *"ma hemm ebda relevanza bejn il-binjiet ricenti ta' terraced housing fuq Triq it-8 ta' Settembru li jinsab parallel mal-isqaq in ezami...."* meta dan huwa relevantissimu!!!);

(3) Anke hemm fattur iehor ta' interpretazzjoni tad-dritt meta f'dak li qal il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fir-rigward ta' GZUR CO li taccetta l-fatt li jsir twaqqiegh ta' bini ezistenti u kostruzzjoni ta' sulari addizzjonali *purche'* li jigi rispettat il-kuntest madwar l-istess sit u b'mod arbitrarju l-istess Bord ma jghidx car u tond ghaliex dan ma huwiex possibbli fis-sit in kwistjoni dwar l-applikazzjoni tal-appellanti (meta fl-istess inhawi vicini hargu permessi mill-istess Awtorita' dwar l-Ippjanar).
(4) Salvi aggravji ohra.

Illi ghalhekk il-Qorti hija mitluba li thassar, tirrevoka u tannula d-decizjoni tat-8 ta' Novembru 2006 mehuda mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet Stella Buttigieg u Joseph Cordina u tirrinvija mill-gdid quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar sabiex jigi deciz mill-gdid l-appell tal-appellanti. Bl-ispejjez.

Rat li l-istess appell gie appuntat ghas-smigh ghat-30 ta' Mejju 2007.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` appellata datata 30 ta' Mejju 2007 a fol. 9 tal-process fejn esponiet:-

1. Illi preliminarjament jigi sottomess illi apparti li dan l-appell huwa wiehed frivolu muhwiex qed isir minn punt ta' ligi kif jirrikjedi l-**artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Izvilupp tal-Ippjanar** li jghid hekk:-

*"Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri).*

Dan kien konfermat diversi drabi b' sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza "**Emanuel Mifsud vs Kummissajoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** (Decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996), fejn gie spjegat illi:

*'Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt decizi mil-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi .... biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata.'*

F'dan il-kuntest ssir ukoll referenza ghall-numru ta' decizjonijiet moghtija recentement fuq id-destinzjoni bejn punt ta' fatt u punt ta' dritt u senjatement:

**i) Frans Cuschieri vs DCC (10/02 RCP)**
**ii) Santino Gauci vs DCC (32/01 RCP)**
**iii) Salvu Sciberras vs PA (26/01 RCP)**

Ilkoll decizi minn din l-Onorabbli Qorti fl-24 ta' Marzu 2003.

2. Illi dan qed jinghad ghaliex l-aggravju tal-appellant huwa fuq punt li diga` kienet stabbilietu din l-Onorabbli Qorti li ma jikkostitwux punti ta' ligi decizi mill-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar.

3. Illi l-aggravji tal-appellanti jirrigwardaw fuq kif interpretat u applikat il-*policies* tal-ippjanar mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u mhux jekk giex deciz *o meno* punt ta' ligi mill-istess Bord.

4. Illi fuq il-mertu, il-Bord ha konjizzjoni tad-decizjoni precedenti ta’ din l-Onorabbli Qorti u ghal dan il-ghan, il-Bord mar access fuq is-sit fejn ikkonstata li ma jezisti l-ebda *“commitment”* fattwali u l-anqas li l-izvilupp propost jista’ jigi akkolt, u dan *in vista* tal-Local Plan ghal Ghawdex li kien ghadu kif gie *in vigore.*

5. Illi l-Bord qal hekk:-

*“… skond il-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna, gie klassifikat bhala Category C. Min-naha l-ohra, skont il-mappa 14.12- C tal-istess Pjan Lokali, l-gholi massimu ghal din il-parti tat-triq huwa tliet sulari u livell ta’ semi basement fuq tliet filati……Il-Bord ra illi s-sit kien jinsab gewwa sqaq li kellhu wiesgha ta’ xi zewg metri u li l-bini gewwa l-isqaq kien imbena predominament fuq zewg sulari…”*

6. Illi l-Bord ta r-ragunijiet tieghu ghaliex ma jezistix *commitment* fuq is-sit u anke *in vista* tal-fatt li l-unika binja li hemm *oltre* zewg sulari hija llegali, u ghalhekk gustament cahad l-appell.

*In vista* tal-premess, l-Awtorita` esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia` prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata 8 ta’ Novembru 2006 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha premessi mil-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellanti Stella Buttigieg u Joseph Cordina, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fit-8 ta’ Novembru 2006 bl-ispejjez kontra l-istess appallanti.

Rat id-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet premessi datata 8 ta’ Novembru 2006 u l-process relattiv tal-appell quddiem il-Bord.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 12 ta’ Novembru 2007 a fol. 12 tal-process fejn biha, b’referenza ghall-ingunzjoni biex jesebixxi process, esebixxi *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-

ismijiet **Buttigieg Stella & Cordina Joseph vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** deciz mill-Bord.

Rat in-noti pprezentati mill-partijiet.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti u dik tat-18 ta’ Gunju 2008 fejn l-appell gie differit ghas-sentenza ghad-29 ta’ Jannar 2009.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

## II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell jittratta dwar applikazzjoni mill-appellanti sabiex jibnu appartament fit-tielet livell (second floor) f’sit f’Alley in Triq Racecourse, Xaghra, Ghawdex, li gie rifjutat mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ghaliex inghad li l-gholi fl-istess *area* huwa ta’ zewg sulari u b’applikazzjoni tal-*policy GZURCO- 1* tali zvilupp ma huwiex possibbli ghaliex ma jkunx qed jigi rispettat il-kuntest madwar is-sit u dan ghaliex l-gholi massimu ta’ tlett sulari fl-istess zona skond il-Pjan Lokali, huwa suggett ghall-istess policy partikolari ghall- izvilupp gewwa zona ta’ konservazzjoni urbana u dan kollox kif jinghad fid-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datata 8 ta’ Novembru 2006.

Illi l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa fis-sens li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar (Bord) ma applikax il-Pjan Lokali fejn huwa permessibbli bini tal-gholi kif propost fl-applikazzjoni, peress li l-Bord stabbillixxa erronjament li tali bini/sit jaqa’ f’*Urban Conservation Area*, haga li ma hijiex korretta, u dan minkejja l-fatt li jirrizulta li ghal dik iz-zona l-gholi permessibbli fil-Pjan Lokali huwa dak ta’ tlett sulari u livell ta’ *semi basement*.

Illi ghalhekk l-ewwel aggravju jikkonsisti prattikament fl-allegata applikazzjoni ta’ *policies* zbaljati ghall-kaz *de quo*

u dan billi l-istess appellanti qed jallegaw li l-Pjan Lokali ma giex applikat ghall-kaz odjern, u dan il-punt jammonta ghall-punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk jaqa' taht il-parametri tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356** li permezz tieghu jista' jsir appell quddiem din il-Qorti fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord u dan peress li jittratta dwar allegata applikazzjoni ta' *policies* ghall-kaz in ezami, fis-sens li l-appellanti qed jghidu li gew applikati *policies* zbaljati ghall-kaz tieghu, u dan ghaliex f'dan il-kaz il-*maximum height limitation* ghall-istess sit ma' gietx applikata ghall-izvilupp propost. Effettivament dan l-aggravju huwa wiehed fejn l-appellanti qed jallegaw li giet applikata l-ligi zbaljata ghall-kaz taht ezami u dan jammonta ghall punt ta' dritt taht l-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 365 ("France Gauci vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2005); **"Angelo Busuttil vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 30 ta' Ottubru 2008).

Illi fil-mertu ta' dan l-aggravju din il-Qorti thoss li ghandha tippreciza li l-Pjan Lokali attwalment *in vigore* u li japplika ghaz-zona u anke ghat-triq indikat jippermetti bini ta' gholi ta' tliet sulari u livell ta' *semi basement* fuq it-tliet filati u dan skont kif jirrizulta mill-pjanta tal-istess pjan immarkata bhala 14.12-C. Dan fil-fatt jissemma fl-istess decizjoni tal-Bord u li hija citata kemm mill-appellanti fl-appell taghhom u kif ukoll mill-Awtorita' appellata fir-risposta taghha. B'hekk dan il-punt huwa pacifiku bejn il-partijiet.

Illi mela allura skont l-istess Pjan Lokali ma hemm l-ebda dubju li l-izvilupp propost huwa fil-limitu ta' gholi ta' bini permessibbli issa, u fil-mument tad-decizjoni tal-Bord, mill-Pjan Lokali stess u allura huwa l-istess Pjan Lokali li ghandu jigi applikat peress li l-Bord huwa tenut li japplika il-*policies* u l-ligijiet vigenti fil-mument li tkun ser tittiehed decizjoni dwar applikazzjoni ta' zvilupp.

Illi fil-fatt huwa principju legali kkonfermat gudizzjarjament li l-istess Bord u l-Awtorita' huma tenuti li japplikaw il-ligi li tezisti waqt li tkun qed tigi determinata l-applikazzjoni u dan s'intendi japplika ukoll meta l-kaz ikun quddiem il-

Bord **("Philip Micallef vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Izvilupp" –** A.I.C. (RCP) – 26 ta' April 2007).

Illi mela allura kull konsiderazzjoni li seta' kien hemm qabel l-approvazzjoni tal-istess Pjan Lokali dwar l-gholi ta' bini permessibli ghal dak is-sit skond il-*policies* vigenti meta saret l-applikazzjoni, b'konsiderazzjonijiet dwar *commitment* u l-estensjoni tieghu, giet bl-approvazzjoni tal-Pjan Lokali gdid, li ppermetta specifikament gholi sal-livell mitlub mill-applikanti, ghal kollox sorvolata, fis-sens li kull oggezzjoni li kien hemm li l-istess gholi ma' kienx kompatibbli mal-Iskemi Temporanji ta' Zvilupp, u allura kellha tigi ezaminata l-kwistjoni jekk is-sit kienx kommess ghal bini ghola, ma baqghetx izjed relevanti, peress li kien il-Pjan Lokali stess li ppermetta l-istess gholi ta' bini.

Illi fis-sentenza tal-Bord jidher pero' li l-istess ha in konsiderazzjoni l-Pjan Lokali fil-kuntest tal-istess *policy* GZURCO – 1 tal-Pjan Lokali nnifsu ghaliex il-Bord ikkonsidra li tali sit kien jaqa' f'*Urban Conservation Area,* liema *policy* fil-verita' kull ma tghid huwa li tippermetti twaqqiegh u bini mill-gdid tal-istess anke jekk tali kostruzzjoni kienet tikkunkudi bini ta' sulari addizzjonali mbasta jigi rispettat il-kuntest tal-madwar l-istess sit.

Illi fuq l-istess il-Bord qal li din il-*policy* tmur kontra l-gholi permessibbli fil-Pjan Lokali, u kellha tkun din il-*policy*, allura kif hekk interpretata mill-Bord, kellha tapplika, b'dan li b'konsegwenza ta' l-interpretazzjoni moghtija mill-Bord, tali *policy* giet li tfisser li l-gholi f'dak is-sit kellu jkun inqas minn tlett sulari – minkejja li dan huwa permessibbli fil-Pjan Lokali.

Illi pero' din il-Qorti thoss li meta l-Bord sostna li kien hemm *"kontradizzjoni apparenti"* bejn dak li gie provdut ghal dak li jirrigwarda l-gholi massimu stabbilit fil-Pjan Lokali u l-*policies* li jipprovdu dwar zoni ta' konservazzjoni urbana, u specifikatament fejn qal li dawn ta' l-ahhar, ghaliex partikolari kellhom jipprevalu fuq dawk precedentement imsemmija jew dak li huwa sejjah bhala regoli dwar gholi massimu li huma ta' applikazzjoni generali, l-istess Bord kien qed jinterpreta hazin l-istess

Pjan Lokali u *policies,* u l-istess interpretazzjoni tal-imsemmija *policy* ghalhekk tammonta ghall-enuncjazzjoni skorretta tal-istess Pjan Lokali u *policies* vigenti kif applikati mill-Bord.

Illi dan qed jinghad peress li l-istess *policies* huma fil-fatt komplimentari ghal xulxin u hekk ghandhom jigu interpretati, b'dan allura li, kuntrarjament ghal dak li qal l-istess Bord, l-ahhar *policy* imsemmija formanti parti mill-Pjan Lokali nnifsu, trid tigi interpretata fid-dawl u fil-kuntest tal-gholi massimu permessibbli fil-Pjan Lokali.

Illi fil-fatt imkien fl-istess *policy* ma jinghad li ma ghandux jigi rispettat l-gholi massimu ta' bini indikat fil-Pjan Lokali, u lanqas ma jinghad li l-istess *policy* hija eccezzjoni ghall-massimu gholi indikat u permess fil-Pjan Lokali. B'hekk allura ma hemm xejn li huwa kontradittorju fl-istess *policy* mal-gholi ta' bini li jista' jsir skont il-Pjan Lokali, u allura l-interpretazzjoni tal-Bord f'dan ir-rigward hija manifestament zbaljata u ghandha tigi skartata, u l-istess applikazzjoni ta' zvilupp ghandha tigi kkunsidrata fil-dawl tal-Pjan Lokali vigenti li jippermetti l-gholi ta' tlett sulari fih indikat u wkoll fid-dawl tal-*policies* l-ohra fl-istess Pjan Lokali, b'dan li tali *policies* formanti parti mill-Pjan Lokali nnifsu ma ghandhomx u ma jistghux jigu interpretati b'kuntrast ma' l-istess disposizzjoni ta' *maximum height limitation* fl-istess Pjan Lokali.

Illi f'dan il-kuntest u fil-limitu ta' dak hawn deciz, l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa ben fondat fis-sens li allura bid-decizjoni tieghu l-istess Bord gie li ma applikax ghall-kaz quddiem id-disposizzjoni tal-*"maximum height limitation"* fil-Pjan Lokali vigenti, meta l-istess Bord huwa tenut li josserva dan u allura l-istess applikazzjoni ghandha tigi rimessa lill-Bord sabiex l-applikazzjoni tal-appellanti tigi kkunsidrata fid-dawl ta' din id-decizjoni.

Illi fid-dawl ta' dak deciz ma hemmx bzonn li din il-Qorti tidhol fl-aggravji l-ohra anke peress li jirrizulta li dawn gew ukoll sorvolati b'dak hawn deciz.

## III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi fil-waqt li **tichad ir-risposta ta' l-Awtorita' appellata datata 30 ta' Mejju 2007,** in kwantu l-istess hija kontrastanti u inkompatibbli ma' dawk hawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Stella Buttigieg u Joseph Cordina fir-rikors taghhom datat 23 ta' Novembru 2006** fis-sens biss hawn deciz, b'dan illi tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Stella Buttigieg u Joseph Cordina vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ippjanar"** tat-8 ta' Novembru 2006 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

Bl-ispejjez ta' din id-decizjoni jibqghu a karigu ta' l-Awtorita' appellata, l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ippjanar.

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

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