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: 79/98

Carmelo Farrugia

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta` l-Izvilupp

Il-Qorti;

<u>I. Preliminari</u>

1. Carmelo Farrugia ("l-appellant") applika ghall-permess ta` l-izvilupp mill-Awtorita` ta`l-Ippjanar ezattament biex jissana pent-house fis-second floor fond li jgib l-isem ta` St Anne, Triq l-Ibal, Marsascala.

2. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta` l-Izvilupp cahdet din l-applikazzjoni kemm originarjament u kemm ukoll fl-istadju ta` rikonsiderazzjoni. L-appellant inghata dawn ir-ragunijiet ghar-rifjut tal-permess mitlub:

"1. The height of the proposed buildings exceeds the maximum height limitation for the area. 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.

2. The proposed development is incompatible with the urban design and environmental characteristics of the area. It would not maintain the visual integrity of the area and so does not comply with Structure Plan policy BEN2"

3. Billi l-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar huwa intavola appell quddiem il-Bord ta` l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord"), liema appell testwalment jghid hekk:

"1. The height of client`s building equals that of the other buildings in the same street, that is, two floors and an underlying garage. The proposed Penthouse will be at the same level as similar constructions nearby. Hence this will not conflict with the height limitation for the sea. The photos submitted to the PA proves the above.

2. The proposed development is not incompatible with the urban design and environmental characteristics of the area. How could this be so, if it is similar to the other nearby buildings?

Structure Plan Policy BEN 2 aims at ensuring the maintaining of the visual integrity of the area and a reference to the photos

submitted clearly shows that client`s application does not conflict with policy."

4. Il-Bord ta smiegh lill-partijiet kif ukoll zamm access fuq il-fond in kwistjoni u ha in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet bil-miktub li kemm l-Awtorita` ta` l-Ippjanar u kemm ukoll l-appellant issottomettew ghall-konsiderazzjoni tal-Bord. Dawn is-sottomissjonijiet m`hemm l-ebda htiega li jigu riprodotti f`din is-sentenza ghaliex jinsabu riportati fid-decizjoni tal-Bord.

5. Il-Bord ta id-decizjoni tieghu fis-27 ta` Frar, 1998. B`din id-decizjoni tieghu l-Bord cahad l-Appell u kkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp li harget l-Awtorita` ta` l-Ippjanar billi mmotiva din il-konkluzjoni testwalment hekk:

> "Ra s-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fl-ismijiet *Victor Chetcuti vs Chairman ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar in rapprezentanza ta` l-istess* deciza fil-31 ta` Mejju, 1996 (appell numru 205/95) fejn il-Qorti ta` l-Appell qalet hekk:-
> '13. Illi l-Bord rrimarka fid-decizjoni tieghu li,
> it-Temporary Provisions Schemes ghandhom is-sahha ta` ligi, u rrifera ghal diversi decizjonijiet li ta, fejn gie deciz li l-Bord
>
> > m`ghandux is-setgha li jbiddel l-ischemes in kwistjoni.
> > L-appellant ilmenta li din kienet decizjoni skorretta mentri din il-Qorti jidhrilha li l-Bord wasal ghall-konkluzjoni korretta fid-dawl tad-dispozizzjonijiet ta` l-Att Nur. I ta` l-1992';
> > Ra wkoll is-sentenza ta` l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fl-ismijiet *Alfred Cauchi vs Chairman ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar,* deciza fil-15 ta` Dicembru, 1997 (appell numru 74/97) fejn il-Qorti ta` l-Appell qalet hekk:-
> > 'Fit-tieni lok, l-appellant jilmenta li l-Bord messu hareg il-permess mitlub, allavolja il-bini jeccedi l-gholi massimu permess ghal dak il-lokal, billi vicin tieghu hemm kostruzzjonijiet ohra li jeccedu l-gholi massimu u parti minn dan il-bini kien ukoll kopert b`permess ta` l-izvilupp.

Din is-sottomissjoni giet konsidrata mill-Bord, izda huwa ma laqaghhiex billi huwa enfasizza li f`diversi kazi precedenti kien iddikjara li kien ihossu marbut li josserva l-'height limitations' stabbiliti bit-Temporary Provisions Schemes applikabbli. Certament, dan, il-Qorti ma tistax bl-ebda mod ticcensura lill-Bord talli ddikjara li ma kienx lest li jiddipartixxi mill-policy ta` 'height limitation' applikabbli ghas-sit. Fl-ipotesi li din id-dikjarazzjoni tal-Bord tinvolvi enuncjazzjoni ta` punt ta` dritt, allura din il-Qorti jkollha titqarr li dan il-punt ta` dritt ma giex enuncjat jew deciz b`mod skorrett jew zbaljat mill-Bord.

Ghandu jkun car li din il-Qorti, hija marbuta li tapplika l-ligi tal-pajjiz u ma tistax taccetta l-pretensjoni tal-appellant li hu ghandu jigi awtorizzat li jeccedi il-'maximum height limitation' applikabbli skond ir-regolamenti mhux ghax il-ligi taghtih xi dritt li jaghmel dan izda semplicement ghaiex terzi persuni fil-vicin allegatament thallew jiksru din ir-regola bil-barka ta` l-Awtorita`. Il-Qorti tifhem il-predikament ta` l-appellant, izda ma tistax qatt tissanzjona xi haga li tkun qeghda tikser il-ligi.';

Kemm skond id-decizjonijiet ta` dan il-Bord kif ukoll skond iz-zewg sentenzi hawn fuq citati ta` l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell, il-principju li gie stabbilit huwa li dan il-Bord m`ghandux is-setgha necessarja bl-Att Numru 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 qed tifformula l-pjan lokali ta` Marsascala".

<u>II. L-Appell</u>

6. Minn din id-decizjoni tal-Bord, l-appellant interpona Appell quddiem din il-Qorti bis-segwenti aggravji:

"a. l-izvilupp ma huwiex kuntrarju jew inkompatibbli ma` Structure Plan policy BENZ (SIC) in kwanto che l-bini propost huwa allinejari mal-propjeta` adjacenti fl-istess lokalita`. In effetti dan

jirrientra fid-disinn urbanistiku u l-karatteristici ambjentali tal-lokalita`;

b. il-bini ma jeccedix il-"height limitation" impost mill-Provision Scheme ghal-lokalita`; anke ghaliex il-binja, meritu tal-vertenza, tirrientra fl-gholi konsentit mill-istess Scheme, il-Pjan ta` struttua u d-Development Planning Act;

c. dipju` lanqas ma jista` jigi accettat, kif hekk gie argomentat, illi l-akkoljiment ta` l-applikazzjoni jista` jservi ta` "serious precendent to adjacent and similar developments" ga ladarba l-area in disamina hi ga` kommessa bi zviluppi konsimili;

d. l-esponenti ma huwiex jippretendi illi ghaliex terzi persuni ghadhom bini in eccess tal-gholi massimu konsentit, ergo, u b`egwal mizura, l-applikazzjoni tieghu ghaldaqshekk ghandha tigi akkolta* <u>*izda*</u> *ghaliex il-bini propost huwa konformi mar-regolamenti policies vigenti ghal-lokalita`."

7. L-appellant talab lil din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar id-decizjoni appellata tal-Bord.

8. Fir-risposta taghha l-Awtorita` ta` l-Ippjanar talbet lil din il-Qorti joghgobha tichad l-Appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord u dan ghas-segwenti mottivi:

"i. Illi l-appell oderjn hu null stante mhux qed isir appell minn ebda punt ta` ligi deciza mill-istess Bord izda biss fuq punt fattwali li del resto qed jigu miskwotati mill-istess appellant;

ii. Illi minghajr pregudizzju ghas-suspett, id-decizjoni tal-Bord hi gusta u timmerita konferma stante li l-istess bini ma jikkonformax mal-height limitation ta` l-area stante li l-izvilupp in kwistjoni ma ghandux underlying garage u zewg sulari izda diga` ghandu garage mhux underlying u zewg sulari u di piu` l-istess appellant qed jippretendi li stante li hi permissibbli "washroom" fuq l-area residenzjali, l-appellant jista` jibni minflok "washroom" penthouse fuq l-istess tlett sulari kontra l-policies kollha ta` l-Ippjanar".

III Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

9. Il-pregudizzjali preliminari ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar hija bbazata fuq is-sub artikolu 2 ta` l-artikolu 15 ta` l-Att numru I tan-1992 li jiddisponi hekk:

"id-decizjoni tal-Bord tkun finali hlief dwar punti ta` ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm Appell fil-Qorti ta` l-Appell".

10 In-natura ta` dan l-appell statutorju, kif ukoll il-limiti tal-gurisdizzjoni li din id-dispozizzjoni tal-ligi tikkonferixxi fuq din il-Qorti ta` l-Appell, f`appelli bhal dawn gie ikkummentat u spjegat f`ghadd

innumerevoli ta` decizjonijiet ricenti ta` din il-Qorti. Ghalhekk din il-Qorti ma jidhriliex li ghandha timpjega aktar hin biex taghmel repetizzjonijiet inutili. Minflok sejra taghmel referenza ghal din il-gurisprudenza vasta ta` din il-Qorti fosthom id-decizjoni tal-31 ta` Mejju 1996 fil-kawza bl-ismijiet Emanuel Mifsud versus l-Awtorita` ta` l-Ippjanar.

11. Ezami tad-decizjoni appellata tal-Bord jindika li l-kwistjoni principali li l-Bord kellu jiddeciedi huwa jekk il-bini propost li jigi sanat kienx jeccedi jew le l-'height limitation' ghall-area in kwistjoni. Jirrizulta li l-Bord wasal ghall-konkluzjoni, naturalment anke wara li zamm access, li effettivament il-bini in kwistjoni kien qieghed jeccedi l-'height limitation' ghal-lokalita`. Imbaghad, il-Bord dahal fil-kwistjoni ta` natura legali jekk huwa kellux id-dritt li jirrevedi l-height limitation billi japprova applikazzjoni ghal permess meta l-applikazzjoni tkun tikkoncerna bini li jkun jeccedi l-height limitation. Il-Bord iddecieda li ma kellux tali dritt billi ddecieda li l-bdil tal-height limitation jista` isir mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar meta hija tkun qed tiffurmola l-pjan lokali ta` Marsascala.

12. Fir-rikors ta` l-appell tieghu, quddiem din il-Qorti l-appellant rega` sostna l-allegazzjoni ta` fatt li l-bini ma jeccedix il-height limitation impost mill-Provision Scheme tal-lokalita`. L-appellant rega` sahaq quddiem din il-Qorti li l-binja in kwistjoni tirrientra fl-gholi konsentit mill-istess Scheme pjan ta` struttura u Development Planning Act. Anzi l-appellant espressament qal li hu mhux qed jippretendi ghaliex terzi

persuni ghandhom bini in eccess ta` l-gholi massimu konsentit allura b`egwali mizura l-applikazzjoni tieghu ghandha tigi akkolta fuq din il-bazi. It-tezi ta` l-appellant quddiem din il-Qorti hija illi d-decizjoni appellata tal-Bord hija skorretta ghaliex il-bini propost huwa konformi mar-regolamenti u policies vigenti ghal-lokalita`.

13. Il-kwistjoni involuta fir-rikors ta` l-appell ta` l-appellant tinvolvi biss kwistjoni ta` fatt kif ukoll interpretazzjoni ta` 'policies' ta` l-Ippjanar.  Gie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti f`appelli bhal dawn li kwistjonijiet bhal dawn li jezorbitaw mill-gurisdizzjoni limitata li l-Att numru I tan-1992 ikkonferixxa fuq din il-Qorti. Dawn huma kwistjonijiet li l-legislatur ried li jithallew ghad-decizjoni tal-Bord ta` l-Appell ta` l-Ippjanar li huwa eminentement adattat biex jiddeciedi kwistjonijiet bhal dawn billi dan il-Bord huwa kompost ukoll minn zewg membri teknici li huma ferm aktar kwalifikati minn din il-Qorti biex jiddeciedu kwistjonijiet ta` natura teknika ta` l-Ippjanar bhal dawn. Illi ghalhekk l-eccezzjoni preliminari ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar hemm lok li tintlaqa`.

14. Qabel ma taghlaq, din il-Qorti ghandha tinnota li l-Bord fid-decizjoni tieghu ma kkummenta xejn fuq is-sottomissjoni ta` l-appellant li l-bini li kien qieghed jipprova jissana kienx jeccedi l-gholi ta` bini iehor vicin u li l-area in kwistjoni kinetx "committed". Il-Bord lanqas jikkummenta dwar is-sottomissjoni ulterjuri ta` l-appellant u cioe` li

> *"I would also like to point out that had there not been this penthouse, it would still be permissible to erect two washrooms and a staircasehood".*

Il-kwistjonijiet involuti f`dawn iz-zewg sottomissjonijiet ta` l-appellant, li korrettement ma sarux quddiem din il-Qorti izda saru quddiem il-Bord, qeghdin jithallew kompletament pregudikati billi certament ma jidhlux fil-kompetenza ta` din il-Qorti. Pero` din il-Qorti hasset il-htiega li taccenna ghalihom b`sens ta` gustizzja biex kwalunkwe dritt li l-appellant jista` jkollu fir-rigward jibqa` impregudikat.

15. Ghal dawn il-motivi, prevja lill-Qorti tilqa` l-eccezzjoni preliminari ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar u ghalhekk tiddikjara l-Appell bhala inammissibbli ghaliex ma jinvolvix ebda punt ta` dritt deciz mill-Bord, tichad l-Appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez jibqghu a karigu ta` l-appellant.

Dep/Reg.

gs