MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI)
AWTORITA` TA' L-IPPJANAR

ONOR. IMHALLEF
PACE RAYMOND C.

Seduta ta' 28 ta' Ottubru, 2002

Appell Civili Numru. 28/2001/1

Tonio Azzopardi

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Tonio Azzopardi pprezentat fil-11 ta' Ottubru 2001 fejn intqal is-segwenti:-

"Illi huwa kien ipprezenta appell id-29 ta' Jannar tramite l-Perit A.V. Stivala minn rifjut tal-permess ghall-izvilupp wara talba ghal rikonseiderazzjoni liema rifjut inghata fit-2 ta' Jannar 1998.

Illi l-applikazzjoni kienet tikkonsisti fir-rimpjazzament ta' gallariji deterjorati b'gallariji ta' aluminium, liema zvilupp kien diga' sar fi Flat 21/1, Triq San Publiju, Floriana.

Illi b'decizjoni ta' dan il-Bord tas-26 ta' Settembru 2001 l-appell ta' l-esponent gie michud u l-Bord ikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp.

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat b'dina d-decizjoni u qed jinterponi umli appell.

Illi l-aggarvju huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

Illi l-Bord mill-ewwel beda b'applikazzjoni hazin tal-ligi meta qal f'fol. 15 tad-decizjoni "… … … Fi kwalunkwe kaz, il-materjal li ghandu jintuza ghall-gallarija l-gdida ghandu jkun tal-injam". Fil-fatt il-Policy and Design Guidance jikkontempla gallariji ta' l-aluminium tant illi d-decizjoni tal-Bord fl-istess folio, meta l-Bord jikkwota paragrafu 15 dan jghid "if aluminium is to be used, it must not be bronze or silver and must be sensitively designed to incorporate the design of the original balcony and/or surrounding balconies".

Illi f'pagna 15 tad-decizjoni l-Bord ghogbu jikkwota l-paragrafi 13 u 15 tal-Policy and Design Guidance. Il-paragrafu 14 jghid is-segwenti:

14. replacement of timber balconies of grade 3 listed buildings will only be permitted if the following two conditions are satisfied:-

The balcony is not one in a series of similar timber balconies on adjacent buildings; and

The balcony is not capable of being properly maintained or repaired.

15. Balcony replacements should be similarly proportioned to the original design and, preferably, will be painted in traditional colours and constructed in timber. If

aluminium is to be used, it must not be bronze or silver and must be sensitively designed to incorporate the design of the original balcony and/or surrounding balconies.

Illi l-kunsiderazzjonijiet kontenuti fid-decizjoni huma zbaljati legalment u dan minhabba li f'pagna 16 il-Bord jghid:

"illi mir-ritratti esebiti, dan il-bord seta' jikkonstata illi l-gallariji in kwistjoni ma humiex izolati izda huma parti minn sensiela ta' gallariji identici li jinsabu fuq tlett sulari f'kantuniera prominenti fil-Floriana".

Illi jidher car minn dina s-silta illi l-Bord ma applikax dak kontemplat fil-ligi. Minflok ikkompara l-gallariji tal-appellant ma' dawk ta' bini adjacenti, ikkomparahom ma' gallariji ohra li hemm fuq it-tlett sulari ta' l-istess block, haga li ma hijiex kontemplata fil-ligi.

Illi sussegwentement fid-decizjoni il-Bord jaghmel kunsiderazzjoni sekondarja. Huwa jaghmel referenza ghall-gallariji l-ohra fl-istess triq u jghid li hlief ghal xi wahdiet li nbidlu illegalment il-gallariji l-ohra fl-istess triq huma kollha wkoll fi stat originali. Waqt dawna l-proceduri pero' ma ngiebet l-ebda prova illi dawna l-gallariji l-ohra msemmija huma illegali. Kwindi l-appellant ma jistax jifhem kif il-Bord wasal ghal dina l-konkluzjoni. Illi l-principju tal-ligi procedurali applikabbli anke ghall-Bord Dwar l-Appell ta' l-Ippjanar jirrikjedu illi decizjoni tittiehed fuq il-provi migbura waqt il-proceduri u fuq dak kontenut fl-atti".

Illi jidher li l-Bord ibbaza d-decizjoni hafna fuq il-fatt illi tali gallariji ser ibiddlu l-karattru tal-post. Pero' fil-Policy and Design Guidance imkien ma' jissemma' xi rekwizit illi jrid jinzamm il-karattru tal-post. Fil-fatt dawn ir-regoli jistabilixxu kunsiderazzjonijiet oggettivi mentri l-karattru ta' post hija karattru soggettiva".

Rat illi l-appellant talab lil dina l-Qorti sabiex thassar, tirrevoka, u tikkancella d-decizjoni taghha tas-26 ta'

Settembru 2001 u tilqa' l-appell li ghamel l-appellant quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar u konsegwentement tordna l-hrug tal-permess ghar-rimpjazzament ta' gallariji deterjorati b'gallariji tal-aluminium, fi flat 23/1, Triq San Publiju, Floriana.

Rat ir-risposta tal-Awtorita' tal-Ippjanar li gietipprezentata fid-29 ta' Ottubru 2001 fejn intqal:-

1. Illi qabel xejn trid issir korrezzjoni mill-appellant fl-appell tieghu stante li l-Qorti kompetenti f'dawn it-tip ta' appell hija "Il-Qorti tal-Appell (kompetenza Inferjuri)" u ghalhekk galadarba ssir tali korrezzjoni b'ordni tal-Qorti, ssir ukoll il-korrezzjoni opportuna fir-risposta tal-appellati odjerni.

2. Illi fid-decizjoni tieghu tas-26 ta' Settembru 2001 (Dok. A) il-Bord ta' l-Appell, wara valutazzjoni estensiva tal-fatti, iddecieda billi cahad l-istess appell ta' Tonio Azzopardi u ma accettax li l-gallariji l-godda li daru da parti ta' l-appellant jigu sanzjonati.

3. Illi l-appell odjern interpost mill-applikant quddiem dina l-Onorabbli Qorti huwa null stante li ma huwiex minn punt ta' ligi decizi mill-Bord a tenur tal-artikolu 15(2) ta' l-Att tas-sena 1992. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ma hijiex it-tielet istanza fejn tista' tigi kontestata kwalunkwe decizjoni tal-Bord ta' l-Appell, izda jista' jsir biss dwar punt ta' ligi li jkun deciz mill-Bord.

*F'dan il-kaz l-appellant qieghed jikkontesta l-interpretazzjoni li saret mill-Bord ta' l-Appell tal-principji msemmija fil-paragrafi 13 u 15 tal-Policy and Design Giudance. Kif kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' dina l-Onorabbli Qorti inkluz fis-sentenza **"Dr. Alfred Grech vs Awtorita' tal-Ippjanar"** (A.C. 31 ta' Mejju 1996 – Appell Numru 93/94), il-Bord ta' l-Appell ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzjoni, u din l-interpretazzjoni ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.*

Altrimenti dina l-Onorabbli Qorti qieghdha tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Bord tal-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Kull ma ghamel il-Bord kien li applika dispozizzjoni tar-regolament tal-kaz in dizamina, u bl-ebda mod ma ddecieda xi punt ta' ligi dwar dan ir-regolament li dwaru kienet qamet xi kontroversja quddiem il-Bord ta' l-Appell.

*Fil-fatt dina l-Onorabbli Qorti, fis-sentenza **"Emmanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. 31 ta' Mejju 1996) spjegat li:*

"Din il-Qorti tista' tirrevedi <u>biss</u> kwistjonijiet dwar punti ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li ma 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".

4. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad illi fl-ewwel aggravju tieghu l-appellant qed isostni li l-Bord ta' l-Appell ghamel apprezzament hazin tal-Planning and Design Guidance. Madankollu, meta wiehed jezamina l-paragrafu in kwistjoni tal-imsemmija Planning and Design Guidance, johrog car li hemm prezunzjoni qawwija favur il-gallarija tal-injam.

Fil-fatt il-paragrafu 14 tal-Planning and Design Guidance jghid hekk:

"14. Replacement of timber balconies of grade 3 listed buildings will only be permitted if the following two conditions are satisfied:

The balcony is not one in a series of similar timber balconies on adjacent buildings; and

The balcony is not capable of being properly maintained or repaired.".

Ghaldaqstant johrog car li sabiex, fl-ewwel lok, tigi kunsidrata l-possibilita' ta' gallarija ta' l-injam, iridu jigu sodisfatti dawn iz-zewg kundizzjonijiet. L-ewwel kundizzjoni ma gietx sodisfatt f'dan il-kaz, stante li fl-istess blokka ta' bini hemm gallariji simili ta' l-injam.

Ghalhekk peress li ma gietx sodisfatta dina l-kundizzjoni, ma kienx applikabbli l-paragrafu 15, li jitkellem dwar sostituzzjoni tal-gallariji.

Illi ghandu jigi kunsidrat ukoll il-paragrafu 13, li l-appellant isemmi izda ma jikkwotax, jghid hekk:-

"Timber balconies of Grade 1 and Grade 2 Listed Buildings may be restored and should not be altered. If, in the opinion of the Planning Authority, a balcony is confirmed to be so dilapidated that it cannot be reasonably maintained, a replacement will be permitted provided that it conforms with the original design and fully respects the proportions, scale, colour and materials (normally painted timber) of the original".

Ghalhekk fil-kaz in dizamina, fejn matul il-proceduri l-appellant dejjem sostna li r-raguni ghaliex biddel il-gallarija kien l-istat hazin taghha, jekk xejn, kien ikunu applikabbli wkoll dawn il-kundizzjonijiet msemmija fil-paragrafu 13 ghall-gallarija l-gdida, fosthom li din trid tkun ta' l-istess materjal bhal dik originali, jigifieri tal-injam.

Inoltre anke l-paragrafu 15 isahhah il-punt li l-gallariji ghandhom ikunu preferibilment tal-injam. Huwa biss fl-ahhar li jinghad li:

"If aluminium is to be used, it must not be bronze or silver and must be sensitively designed to incorporate the design of the original balcony and/or surrounding balconies".

Zgur li fil-kaz in dizamina ma jistax jinghad li l-gallarija l-gdida kienet "sensitively designed to incorporate the design of the original balcony and/or surrounding

balconies", meta z-zewg gallariji l-ohra fl-istess blokk ghadhom l-istess.

5. Illi t-tieni aggravju ta' l-appellant huwa li l-Bord ma kkomparax il-gallariji tal-appellant ma' dawk "adjacenti" kif ighid il-paragrafu 14 hawn fuq kwotat, u dan ghaliex dawn gew komparati maz-zewg gallariji l-ohra li hemm fl-istess binja.

Bir-rispett kollu, qed jigi sottomess li zgur li jekk hemm gallariji adjacenti u li ghandu jsir paragun maghhom huma dawk li jisnabu fl-istess binja ta' appartamenti. Il-kelma "adjacenti" ma tistax tigi interpretata f'sens orrizzontali biss, kif qed jimplika l-appellant, izda anke f'sens vertikali.

6. Illi l-ahhar aggravju huwa li fid-decizjoni tieghu il-Bord ghamel referenza ghall-gallariji l-ohra fl-istess triq u jghid illi hlief ghal xi wahdiet li nbidlu illegalment dawn huma kollha fl-istat originali taghhom. L-aggravju tal-appellant huwa fis-sens li ma ngabet l-ebda prova li dawna l-gallariji nbidlu illegalment, u ghalhekk il-Bord iddecieda fuq punt li dwaru ma kienx hemm provi.

Illi l-Bord ghamel l-access tieghu fuq il-post u ghalhekk wasal ghall-konkluzjonijiet tieghu dwar is-sit in kwistjoni. Inoltre', minhabba li huma biss tnejn dawn il-gallariji fl-istess triq li ma humiex fl-istat originali taghhom, certament il-punt dwar il-legalita' o meno ta' dawn iz-zewg gallariji ma kenitx ser tinfluwixxi daqshekk fuq id-decizjoni tal-Bord tal-Appell, anke minhabba li l-gallariji l-izjed vicin dik in kwistjoni ghadhom fl-istat originali taghhom.

Ghal dawna r-ragunijiet l-Awtorita' tal-Ippjanar, filwaqt li ghamlet referenza ghall-provi gja' prodotti, partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata 26 ta' Settembru 2001, u filwaqt li rrizervat li tressaq kawlunkwe provi ohra permessi mill-Ligi, talbet lil dina l-Qorti sabiex tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar fis-26 ta' Settembru 2001".

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluzi d-decizjoni appellata, u l-inkartament tal-Appell quddiem il-Bord ta' l-Appell tal-Ippjanar numerat 75/98.

Semghet lid-difensuri tal-kontendenti jittrattaw l-appell.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-appellanti datata 14 ta' Awissu 2002.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 t'Ottubru 2002.
Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi kif gustament innotat l-Awtorita' tal-Ippjanar fir-risposta ta' l-appell taghha, l-ewwel ma' trid tara din l-Qorti huwa jekk dana l-appell huwiex dwar punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar, hekk kif espressament rikjest mill-**artikolu 15(2) tal-Att I ta' l-1992.**

Illi minn ezami tar-rikors ta' l-appell huwa evidenti li dan ir-rekwizit huwa mankanti. Illi diga' gie stabbilit f'sensiela twila u konsistenti ta' decizjonijiet ta' din l-istess Qorti li sabiex jigi kunsidrat appell quddiemha minn decizjoni mill-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar, huwa mehtieg li fid-decizjoni tieghu il- Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar ikun ikkunsidra u ddecieda dwar punt ta' ligi.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Anthony Borg vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill- Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' April 1996 intqal illi:-

"Jista' <u>biss</u> isir appell mill-<u>Bord ta' l-Appell</u> dwar l-Ippjanar quddiem din il-Qorti <u>fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord</u>. Mhux biss hu eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord imma wkoll fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux gew <u>trattati</u> u <u>decizi</u> mill-Bord. U din il-kontestazzjoni ta' ligi u decizjoni dwarha <u>trid tirrizulta fis-</u>

sentenza appellata. Hu superfluwu li jigi notat illi l-appell hu minn decizjoni ta' Bord ta' Appell - Tribunal b'kompetenza specjali ta' revizjoni ta' decizjonijiet amministrattivi".

"F'sistema gudizzjarju fejn mhux permess rikors ghat-tielet qorti ta' appell, hu ghalhekk li hu biss konsentit bil-ligi appell lil din il-Qorti f'kazijiet fejn ikun allegat li jkun hemm applikazzjoni hazina tal-ligi mill-Bord espressa fid-decizjoni minnu emessa. Dan ifisser illi aktar minn funzjoni ta' revizjoni fuq il-fatti in kawza, din il-Qorti ghandha allura, funzjoni ta' sentinella biex tassigura li jigu osservati r-regoli tal-gustizzja naturali u l-osservanza tad-disposizzjonijiet tal-ligi u tal-principji fiha enuncjati."

Illi similarment, fil-kawza fl-ismijiet **"Francis Mugliett vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996, gie riaffermat il-principju li:-

"Skond il-ligi, din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tissindika l-operat tal-Bord, biss u unikament in kwantu d-decizjoni jkun fiha punti ta' dritt li gew konsidrati u decizi fl-istess decizjoni. Il-ligi ma taghtix appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord u lanqas ma hemm appell fuq punti ta' ligi sakemm il-kwistjoni ta' dritt ma tkunx giet dibattuta, trattata u definita fis-sentenza appellata. Fi kliem iehor, il-kwistjoni ta' dritt li fuqha persuna aggravata tista' tappella, trid tkun diga qamet bhala kontroversja quddiem il-Bord u l-Bord ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruhu fuqha fis-sentenza tieghu."

Illi sentenza ohra li sewgiet dan l-principju kienet **"Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996 fejn gie kkonfermat b'termini precizi li:-

"L-artikolu 15 (2) ta' l-Att I ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp, jipprovdi li:-

"Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell".

Illi johrog car minn ezami akkurat ta' din id-dispozizzjoni li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord imsemmi hija wahda ristretta ferm. Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dana jfisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi disposizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici enuncjazzjoni ta' xi disposizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex l-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".

Illi sentenzi ohra li applikaw dan il-principju bazilari f'din il-materja huma dawk ta' **"Joseph Difesa vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' Gunju 1998; **"Dr. Alfred Grech vs Awtorita' tal-Ippjanar"**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996; u **"Tony Zahra vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Gunju 1998, li ghalihom din il-Qorti taghmel riferenza.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Michael Camilleri vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996, gie ritenut illi:

"Billi si tratta ta' kwistjoni ta' gurisdizzjoni, din il-Qorti mhux biss ghandha d-dritt izda ghandha l-obbligu li 'ex officio' tissolleva hija stess l-inappellabilita ta' decizjoni, fl-ipotesi li l-appellat ma jqajjimx din l-eccezzjoni, meta l-appell ma jkunx bazat fuq "punti ta' ligi decizi mill-Bord".

"… … … Kull ma ghamel il-Bord kien li applika dawk il-policies ghall-fatti li rrizultawlu. Illi f'dan ir-rigward ma kien hemm l-ebda 'punti ta' ligi decizi mill-Bord'. Inoltre l-applikazzjoni ta' dawn il-policies ghall-fatti li rrizultaw lill-Bord, ma jaghtu ebda dritt ta' appell lill-parti aggravata, u

certament din il-Qorti ma ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindika l-apprezzament li ghamel il-Bord, li wassal ghall-konkluzjoni li 'is-sit in kwistjoni mhux adattat ghall-uzu propost mill-appellant".

Illi fil-fehma tal-Qorti fil-kaz *'in ezami'* d-decizjoni tal-Bord kienet proprju f'dan is-sens, cioe' li applika l-*policies* relevanti ghall-fatti li kellu quddiemu, u ghalhekk dan certament ma jikkostitwiexxix u ma jammontax ghal decizjoni fuq punt ta' dritt li minnu jista' jsir appell quddiem din l-Qorti skond id-disposizzjoni tal-**Kap 356**.

Illi il-fatt li fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell tal-Ippjanar jaghmel referenza ghal xi *policies* jew regolamenti, dan ma jkun fl-ebda mod ifisser li jkun qieghed jiddetermina xi punt ta' dritt. Wara kollox, il-Bord ta' bilfors irid japplika u jibbaza ruhu fuq il-varji dispozizzjonijiet tal-*policies* u regolamenti relattivi sabiex jiddetermina l-appelli li jkun qieghed jiddetermina, izda huwa biss fl-eventwalita' li fis-sentenza tieghu l-Bord jaghmel valutazzjoni ossija apprezzament ta' xi punt ta' dritt li din l-Qorti tkun tista' tissindika d-decizjoni tieghu. Fil-kaz in ezami, huwa evidenti li dan ma kienx il-kaz, u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud.

Illi dan jigi kkonfermat mill-fatt li l-istess Bord tal-Appell tal-Ippjanar fil-konsiderazzjonijiet tieghu tal-kaz applika l-fattispecie tal-kaz in ezami ghall-*policy guidelines* li hemm fuq il-materja ta' gallerija ta' l-injam fil-lokalita' partikolari tant li sostna s-segwenti:-

"illi s-sit jinsab fil-Furjana gewwa Triq San Publiju u cioe' gewwa area ta' konservazzjoni urbana kif stipulat skond policy UCOI tal-Pjan ta' Struttura".

Illi skond il-Policy & Design Guidance dwar Urban Conservation Areas, hemm prezunzjoni illi gallerija tal-injam li tinsab f'area ta' konservazzjoni urbana m'ghandhiex tigi sostitwita jekk mhijiex deterjorata sew u, fi kwalunkwe kaz, il-materjal li ghandu jintuza ghall-gallerija l-gdida ghandha tkun tal-injam. Illi l-paragarfi 13

sa' 15 tal-Policy & Design Guidance jipprovdu s-segwenti:-

"13. Timber balconies of Grade 1 or Grade 2 Listed Buildings may be restored and should not be altered. If, in the opinion of the Planning authority, a balcony is confirmed to be so dilapidated that it cannot be reasonably be maintained, a replacement will be permitted provided that it conforms with the original design and fully respects the proportions, scale, colour and materials (normally painted timber) of the original".

"14. Replacement of timber balconies of Grade 3 Listed Buildings will only be permitted if the following two conditions are satisfied:-

a. The balcony is not in a series of similar timber balconies on adjacent buildings; and

b. The balcony is not capable of being properly maintained or repaired".

"15. Balcony replacements should be similarly proportioned to the original design and preferably, will be painted in traditional colours and constructed in timber. If aluminium is to be used, it must not be in bronze or silver and must be sensitively designed to incorporate the design of the original balcony and/or surrounding balconies".

"Illi mir-ritratti esibiti, dan il-Bord jikkonstata illi l-galleriji in kwistjoni mhumiex izolati izda huma parti minn sensiela ta' gallariji identici li jinsabu fuq tlett sulari f'kantuniera prominenti tal-Furjana".

"Illi l-Bord seta' jinnota illi l-gallariji fuq is-sulari l-ohra ghadhom originali u illi, hlief ghal xi wahdiet li nbidlu illegalment, il-galleriji fl-istess triq huma kollha fi stat originali".

"Li kieku l-Bord kellu jaccetta li jinbidlu dawn it-tlett galleriji minn injam ghall-aluminium, dan ikun ifisser li l-gallariji l-

ohra fit-toroq tal-vicininazi jkunu jistghu jinbiddlu u jsiru ta' l-aluminium ukoll. Fil-kaz li dan jigri ma jkun hemm l-ebda dubju li l-karattru tal-post jinbidel ghall-aghar".

Illi minn dan jidher car li l-istess Bord tal-Appell tal-Ippjanar kkonstata u rrelata fuq kwistjonijiet ta' fatt fejn jidher car li l-appellant bidel il-gallerija tieghu ta' l-injam ghal wahda tal-*aluminium* u wara applika ghall permess sabiex dan l-izvilupp maghmul minnu jigi ssanat, izda tali applikazzjoni tieghu giet rifjutata mill-Kummissjoni tal-Izvilupp anke fuq il-bazi li l-materjal uzat sabiex tigi rimpjazzata l-istess gallerija ma kienitx konformi ma' paragrafu 15 tad-*Design Guidance* ghaliex proprju ma saritx tal-injam u ma kienitx konformi mad-disinn tal-gallerija originali u gallariji simili. Dan apparti li ma kienitx konformi ma *Structure Plan Policy UCO 6 "which only permits development in Urban Conservation Areas which is compatible with the existing character and urban design of the area. The proposal is not sympathetic with the adjoning buildings in terms of the material proposed for the balconies".*

Illi dan kollu huwa konstatazzjoni ta' fatt, u hawn il-Qorti tirreferi ghal dak kontenut fis-sentenza appellata dwar konsultazzjonijiet li saru mal-*Heritage Advisory Committee* u ghall-parti tal-istess decizjoni tal-Bord tal-Appell fejn tirreferi ghad-diskussjoni li saret fit-trattazzjoni tal-appell quddiem l-istess Bord, u in partikolari l-fatt li l-istess Bord anke ghamel access fuq il-post in kwistjoni, fejn inghad u gie verbalizzat li:-

"fi Triq San Publiju, hlief ghall-gallarija in kwistjoni, hemm biss zewg gallariji ta' l-aluminium".

Illi minn dan jidher car li l-apperezzament ta' fatt li sar fil-Bord, u l-applikazzjoni tal-*guidelines* fuq indikati ghal kaz in kwistjoni kien totalment u esklussivament fil-kompetenza tal-istess Bord ta' L-Appell ta' l-Ippjanar, u dan l-appell kif propost ma huwiex permissibbli skond l-**artikolu 15 tal-Kap 356,** u ghalhekk, kif gja inghad dan l-appell ghandu jigi respint bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi l-appell** billi fil-waqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar kontenuti fir-risposta taghha tad-29 ta' Ottubru 2001, u **tichad l-appell** interpost mill-appellanti fir-rikors tieghu tal-11 ta' Ottubru 2001, u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti appellant.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
28 t'Ottubru 2002

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
28 t'Ottubru 2002