

## **QORTI TA' L-APPELL**

### **IMHALLFIN**

**S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT  
ONOR. CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.  
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI, B.A., LL.D.**

**Seduta ta' nhar l-Erbgha 30 ta' Mejju, 2001**

**Numru 25**

**App. Nru. 12A/00**

**Daniel Spiteri**

**vs**

**L-Awtorita' ta' l-Ippjanar**

### **I. Preliminari**

1. Dan hu appell li qiegħed isir minn Daniel Spiteri ("l-appellant") minn decizjoni mogħtija fis-17 ta' Jannar, 2000, mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). B'dik id-decizjoni l-Bord caħad l-appell li l-appellant kien ressaq minn rifjut mahrug mill-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Izvilupp ("il-Kummissjoni") datat 18 ta' Awissu, 1998.

2. L-applikazzjoni originali ta' l-appellant, li ggib in-numru ta' registrazzjoni PA 3027/98, kienet tikkoncerna talba ghal *full development permission* rigward *change of use from wash-room to a pigeon-loft* fil-post ta' l-appellant Triq il-Palma, San Gwann.

3. Il-Kummissjoni tat din ir-raguni ghar-rifjut taghha ghall-hrug tal-permess mitlub:-

“The proposed development is unacceptable in a residential area as it would have a deleterious impact on the amenity of the area and of existing adjoining uses by virtue of noise, and smell.

It therefore constitutes bad neighbour development and so conflicts with Structure Plan policy BEN1 which seeks to protect the amenity of existing uses”.

4. L-appellant immottiva l-appell tieghu minn dan ir-rifjut quddiem il-Bord hekk:-

“1. There has been already a court case about this issue and my clients have won the case.

2. There have been similar applications that have been approved”.

5. Quddiem il-Bord l-Awtorita' ta' l-Ippjanar issottomettiet hekk:-

“The issue is the extent of bad neighbourliness caused by the keeping of pigeons at roof level. The factors are various, including the number of pigeons to be kept on site, type of

pigeons, the extent these are kept in captivity during the day and if not, to what extent these are left free to fly around. Most probably the type of pigeons that are kept by the appellant are those which are left free to fly during some time during the day, thus the cause on inconveniences to neighbours according to objections raised from third parties.

In this regard the change of use is not acceptable as it would constitute bad neighbourliness. In this case SP policy BEN 1 is applied.

The overall aim of the Structure Plan is to upgrade the quality of existing and planned urban areas. It is important that the amenity of an area is not jeopardized by the permission of undesirable development. The Structure Plan goal to upgrade existing urban areas seeks to create a pleasant an environment possible for the existing and future residents of an area. The residents of any area should no longer be expected to 'put up with' undesirable activity, and the consequences that may have on their standard of living.

PA 2762/93, mentioned by the appellant during the Appeals Board sitting dated 13<sup>th</sup> October, 1999, is attached for the Board's perusal. The main contention in this application was on the visual impact rather than bad neighbourliness, as the request was for an extension at roof level to accommodate a pigeon loft".

6. B'risposta ghal din is-sottomissjoni l-appellant issottometta quddiem il-Bord hekk:-

"BEN 1 is invoked because a pigeon-lift is in breach of good neighbourliness. Your PA 2762/93 which was approved, notwithstanding it was for an extension of roof level to accommodate a pigeon-loft pari paribus should have met the same objections. It is significant to mention that my client is only requesting change of use and not extension of roof level as in PA 2762/93".

7. Fis-seduta li nżammet mill-Bord fit-23 ta' Novembru, 1998, id-difensur ta' l-appellant oggezzjona għall-fatt li t-terza persuna li kienet qegħda toggezzjona għall-hrug tal-permess, precizament Dennis Cauchi, kien membru tal-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp dakinhar li ttiehdet id-decizjoni li biha l-applikazzjoni ta' l-appellant giet rifjutata.

8. F'din il-kwistjoni gew prodotti quddiem il-Bord il-minuti tas-seduta mizmuma mill-Kummissjoni fl-14 ta' Awissu, 1998, kif ukoll affidavit ta' Dennis Cauchi. Minn dan l-affidavit jirrizulta li l-Perit Paul Gauci jahdem fl-istess officju tal-Perit Carm Lino Spiteri, liema Perit kien qed jidher għall-appellant billi ffirmat l-applikazzjoni għall-permess ta' l-izvilupp kif ukoll l-appell quddiem il-Bord.

9. Minn dawn id-dokumenti l-Bord kien sodisfatt li dawn iz-zewg membri tal-Kummissjoni ma kienux hadu ebda sehem fid-diskussjoni u fid-determinazzjoni ta' l-applikazzjoni ta' l-appellant meta din giet rifjutata fis-seduta ta' l-14 ta' Awissu, 1998. Il-parti rilevanti tal-minuti tas-seduta msemmija taqra hekk:-

“Meta l-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp kienet ser titratta din l-applikazzjoni, kemm il-Perit Paul Gauci, kif ukoll is-Sur Dennis Cauchi, membri tal-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Izvilupp, iddikjaraw interess personali fiha u għalhekk ma hadux sehem fid-diskussjoni u d-determinazzjoni tagħha”.

10. Il-Bord cahad l-appell fil-mertu abbazi ta' din il-motivazzjoni:-

“L-ewwel haga li kkonsidra l-Bord, hiex propju s-sit ta' l-izvilupp. Dan jinsab propju f'zona ta' social housing li fil-fatt gie mibjugh lir-residenti that il-kondizzjonijiet li ghandhom in vigore, u li tali kondizzjonijiet ma jippermettux t-trobbija ta' annimali u tjur f'dawn ir-residenzi.

Certament l-accettazzjoni ta' dan l-izvilupp ser tohloq inkonvenjenza lill-girien u ta' madwar, li tmur kontra l-policy BEN 1. Huwa proprju li zviluppi bhal dawn fejn il-policy ta' l-iStructure Plan BEN 1 hija applikabbli. Din BEN 1 tghid:-

BEN 1: Development which would constitute bad neighbourliness would not normally be permitted, or which has a detrimental impact because of visual, noise, vibration, atmospheric pollution, unusually high traffic generation and unusual opening times.

It-trobbina ta' tjur fuq il-bejt f'zoni residenzjali zgur ser tikkreja “BAD NEIGHBOURLINESS to the surrounding environment” (hmieg, ecc. ghall-ambjent.)

Rigward il-permessi li l-appellant akkwista, il-Bord jinnota li l-izvilupp huwa kemm xejn differenti minn dak ta' PA 2762/93. L-ewwelnett, dan l-izvilupp jinsab propju f'zona ta' *social housing* li originarjament gie allokati that certu kondizzjonijiet li ghadhom in vigore. It-tieni, il-Bord jaqbel mas-sottomissjonijiet migjuba mill-Awtorita' fejn stqarret li l-applikazzjoni PA 2762/93, “the main contention was on visual impact,..... Not on bad neighbourliness, as the request for an extension at roof level to accommodate a pigeon loft.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jichad l-appell”.

11. L-appellant appella minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti. Huwa spjega r-ragunijiet tieghu ta' l-appell u talab li din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord u tilqa' t-talbiet ta' l-appellant.

12. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar wiegbet ghas-sottomissjonijiet kontenuti fir-rikors ta' l-appell ta' l-appellant u talbet lil din il-Qorti jogbgobha tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord.

## II. Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. L-ewwel aggravju ta' l-appellant huwa s-segweni:-

“Illi gie rilevat li jidher li l-“objector” huwa certu Dennis Cauchi li fil-mument tac-cahda mid-DCC hu kien membru taghha.

Illi huwa ghal kollox irrilevanti jekk fil-mument tad-deliberazzjoni tad-DCC kien ha vot jew le flimkien mal-Perit Paul Gauci li kien il-perit tieghu.

Illi dawn iz-zewg persuni fil-mument tat-tehid tal-vot xorta kienu ghadhom jaghmlu parti mid-DCC u l-assenza taghhom kemm waqt id-diskuzzjoni u kif ukoll fl-astinenza tal-vot, hi xort'ohra ta' partecipazzjoni. In-nuqqas ta' vot hija astensjoni meta l-persuna li ghandha interess fil-kawza, tirtira volontarjament meta tasal id-deliberazzjoni. Dawn iz-zewg persuni mhux kienu assenti u skuzati ghax ma setghux jattendu, izda attendew u ma vvotawx.

Illi ghalhekk l-esponent appellant jibqa' jsostni li d-decizjoni tad-DCC kienet immakjata mill-interess li kellhom tnejn min-nies membri tad-DCC ghax biex il-procedura taghmel sens kellhom jigu sostitwiti. Id-DCC huwa korp ta' natura pubblika mhux privata, ma hux Bord ta' socjeta' privata fejn tali principji huma applikabbli”.

14. Dana l-aggravju ma jistax jintlaqa' minn din il-Qorti mhux biss ghaliex ma tqajjimx quddiem il-Bord, izda wkoll ghaliex la darba kien

hemm membri bizzejjed fil-Kummissjoni biex jiffumaw il-quorum rikjest mil-ligi biex tkun tista' tittiehed id-decizjoni, allura dik id-decizjoni ttiehded validament minghajr bzonn li jkun hemm is-surrogi taz-zewg persuni li kienu astjenew milli jiehu sehem fid-deliberazzjoni u determinazzjoni ta' l-applikazzjoni ta' l-appellant.

15. Dwar il-meritu tad-decizjoni appellata, l-appellant ressaq dan l-aggravju li qed jigi riprodott testwalment:-

“Illi l-imsemmi Dennis Cauchi diga kien prezenta proceduri kriminali kontra Danel Spiteri quddiem il-Qorti tal-Magistrati, liema proceduri temmew f'liberazzjoni assoluta ta' l-esponent peress li ma rrizultax l-inkonvenjent.

Illi l-Bord ta' l-Appelli ma ghamel ebda indagini konkreta biex jivverifika l-ksur tal-BEN 1 ma' girien. Per ezempju l-istess Dennis Cauchi ma resaqx ‘il quddiem biex jispijega x-xorta ta' inkonvenjenti li qieghed jallega.

Illi l-Bord mexa fuq assunzjonijiet u konkluzzjonijiet li huma gratuwiti ghall-ahhar. Per ezempju l-appellant ma jistax jifhem kif il-Bord wasal ghall-konkluzzjoni li l-izvilupp jinsab f'zona ta' “social housing” u li dan il-fond gie mibjugh bil-kondizzjoni li teskludi t-trobbija ta' animali.

Illi minn imkien ma jirrizulta li ngabet xi prova li dina hija “zona ta' social housing” ghalkemm x'irid jghid biha l-Bord mhux komprensibbli peress li zona residenzjali jew ma hiex. Pero' ghal kull buon fini qieghed jigi anness mal-prezenti kopja tal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-esponent appellant fejn johrog car kemm kien zbaljat il-Bord peress li mkien mill-kuntratt ma jirrizulta dan kollu.

Illi l-appellant ma jistax jifhem kif il-Bord b'mod kategoriku jghid li BEN 1 hi intiza biex tikkolpaxxi dan l-izvilupp meta fil-kaz PA 2762/93 il-kwistjoni kienet ta' “visual impact” u gie koncess il-permess u mhux “good neighbourliness”.

Illi jidher ghalhekk b'mod univoku li l-Bord ta' l-Appelli ghamel valutazzjoni superficjali ghall-ahhar tal-kaz in ezami u applika b'mod hazin l-effetti tal-policy BEN 1 u dan peress ukoll li lanqas hu minnu li l-ligi ma tippermettix zviluppi ta' din ix-xorta".

16. Dwar dana l-aggravju l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ressqet pregudizzjali procedurali fis-sens li d-decizjoni tal-Bord ma kien fiha ebda punt ta' dritt li gie deciz mill-istess Bord u li l-konstatazzjoni ta' fatt li ghamel il-Bord ma kienux appellabli.

17. Din il-pregudizzjali ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar hija bazata fuq l-artikolu 15 (2) ta' l-Att Nru. 1 ta' l-1992 li tghid hekk:-

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

Din il-Qorti kellha hafna okkazzjonijiet fejn ikkummentat fuq din id-disposizzjoni tal-ligi u biex tevita ripetizzjonijiet qeghda taghmel riferenza ghall-istess sentenzi taghha. Certament johrog car minn din id-disposizzjoni li l-ligi ma taghtix dritt ta' appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, jew fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi.

18. L-aggravju ta' l-appellant dwar il-meritu tad-decizjoni tal-Bord sostanzjalment jikkonsisti fl-ilment li l-Bord ghamel valutazzjoni superficjali u zbaljata tal-fatti tal-kaz, u applika b'mod hazin il-policy tal-



Pjan ta' Struttura BEN 1. Din il-Qorti ma tistax tilqa' dan l-aggravju ghaliex m'ghandhiex il-gurisdizzjoni necessarja li tissindika l-operat tal-Bord meta l-allegazzjoni hija li l-fatti ma gewx evalwati u interpretati tajjeb u b'hekk il-Bord wasal ghall-konkluzzjonijiet zbaljati. Din il-Qorti lanqas ghandha l-gurisdizzjoni li tissindaka l-applikazzjoni li ghamel il-Bord tal-Policy in kwistjoni BEN 1 ghall-fatti tal-kaz. Kif kienet qalet din il-Qorti fil-kawza fis-sentenza taghha moghtija fl-24 ta' April, 1996 fil-kawza fl-ismijiet "Angelo Farrugia vs. Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar":-

"Interpretazzjoni u applikazzjoni li tispetta propju lill-Bord ta' l-Appell u li din il-Qorti m'ghandhiex tissindaka jew tiddisturba sakemm ma jkunx car li tkun saret, ser tigi sanzjonata ingustizzja manifesta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi kif enunzjata fl-istess decizjoni".

Illi konsegwentement l-aggravji fil-meritu imressqa mill-appellant ma jistghux jigu milqugha billi m'humiex ammissibbli.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord fis-17 ta' Jannar, 2000. L-ispejjez kollha ghandhom jithallsu mill-appellant Daniel Spiteri.

Dep/Reg

mm