MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 255/2000/1

Ray Vella

vs

L-Awtorita` ta' l-Ippjanar

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI

1. Ray Vella ("l-appellant") f'Lulju 1996 kien applika quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jinghata permess "*to replace detoriorated existing silver coloured shop front with green aluminium and fixed cream coloured cannopy*",

u dana fil-fond 23, New Styles, Pjazza Vittoria, Naxxar. Din l-applikazzjoni ggib in-numru PA4170/96.

2. Fit 22 ta' Ottubru 1996, il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvillup iddecidiet li tirrifjuta li tohrog il-permess mitlub. L-appellant talab rikonsiderazzjoni ta' l-istess applikazzjoni tieghu, izda din ukoll giet michuda fis-6 ta' Gunju 1997.

3. Billi l-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvillup huwa appella minnha quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). Jirrizulta mill-verbal tas-seduta tas-7 ta' Dicembru 1998 illi l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ipprezentat nota ta' sottomissjonijiet u kopja taghha giet moghtija lill-appellant seduta stante. Mill-istess verbal jirrizulta li l-Bord iddifferixxa l-appell ghat-trattazzjoni ghal-21 ta' April 1999 fis-2.15pm, b'dana li l-appelant inghata sal-15 ta' Marzu 1999 sabiex jaghmel nota risponsiva ta' sottomissjonijiet ghal dik ta' l-Awtorita`. Jidher li l-appellant baqa' ma ssottometta ebda risposta u l-Bord ghadda biex ta d-decizjoni tieghu fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2000.

4. Din id-decizjoni tal-Bord tirriproduci testwalment siltiet mis-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-Awtorita` kif ukoll siltiet mid-dokument li bih l-appellant intavola l-appell quddiem il-Bord u tikkonkludi hekk:
"Il-Bord wara li kkonsidra l-fatti, ra li s-sit in kwistjoni jinsab go UCA. Fil-fatt dan il-hanut jinsab proprju wara l-Knisja tan-Naxxar u ghalhekk wiehed certament ghandu jirrispetta il-UCO *policies* fil-qalba tal-villagg. Il-UCO *policy* tirrekjedi li l-materjali ghandhom ikunu dawk tradizzjonali.

Ghal dawn il-motivi il-Bord qed jichad l-appell".

Kopja ta' din id-decizjoni qed tigi annessa bhala appendici ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

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

5. L-appellant intavola appell minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti fit-18 ta' Lulju 2000. Fir-rikors

ta’ l-appell tieghu l-appellant ressaq tlett aggravji fil-konfront tad-decizjoni tal-Bord u talab li din il-Qorti joghogobha tirrevoka u thassar id-decizjoni appellata tal-Bord, u minflok tordna li l-applikazzjoni tieghu tigi milqugha u akkolta.

6. L-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ikkontestat l-appell b’eccezzjoni preliminari, kif ukoll fil-meritu u talbet li l-appell jigi michud u li d-decizjoni appellata tigi konfermata.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI

7. Bl-eccezzjoni preliminari taghha, l-Awtorita` qeghda tallega li l-appell odjern huwa null ghaliex ma giex bazat fuq punt ta’ ligi li gie deciz mill-Bord.

8. Din l-eccezzjoni hija bazata fuq l-Artikolu 15 (2) ta’ l-Att numru 1 ta’ l-1992 li jiddisponi li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta’ ligi decizi mill-Bord, li minnhom inghata appell lil din il-Qorti. Ikun ghal kollox superflu li din il-Qorti tikkummenta fuq din id-dispozizzjoni tal-ligi billi din il-Qorti kellha ghadd kbir ta’ okkazzjonijiet li fihom ricentement ikkummentat fit-tul dwar din id-dispozizzjoni. Ghalhekk, din il-Qorti sempliciment qeghda taghmel riferenza ghal din il-gurisprudenza ricenti taghha.

9. Jekk wiehed jaghti harsa lejn is-silta mid-decizzjoni appellata, li giet riprodotta fil-korp ta’ din is-sentenza, wiehed malajr isib li l-Bord ma ddecieda l-ebda punt ta’ dritt. Allura, difficilment jista’ wiehed jibbaza validament appell lil din il-Qorti mill-odjerna decizjoni tal-Bord, jekk wiehed izomm quddiem ghajnejh kemm hija limitata l-gurisdizzjoni statutorja li l-legislatur ikkonferixxa fuq din il-Qorti bis-sahha tad-dispozizzjoni fuq imsemmija.

10. L-ewwel aggravju ta’ l-appellant isostni li x-xogholijiet li ghamel l-appellant fil-faccata tal-hanut tieghu, ma jikkostitwixxux “zvilupp” skond il-ligi. Fi kliem testwali ta’ l-appellant huwa jiddiskrivi dan l-aggravju hekk:

“Illi l-applikazzjoni de quo ma kinitx qed tikkunsidra “zvilupp” ai termini tal-ligi li fl-Att 1 ta’ l-1992, (Art. 30 subinciz 2) tiddefinixxi zvilupp bhala:

L-ghemil ta’ xoghol ta’ bini, inginerija, thaffir u xoghol iehor ghall-kostruzzjoni, demolizzjoni jew tibdil f’art jew fuqha jew l-fuq minnha jew tahtha, jew kull bidla sostanzjali fl-uzu ta’ l-art jew bini

Ix-xogholijiet, jekk jistghu jissejjhu hekk, kienu biss u sempliciment it-tibdil (replace) ta’ aluminium structure (ftit pjanci ta’ l-aluminium) mal-faccata ta’ hanut. Tibdil li kellu jsir minhabba illi dak precedenti kien iddeterjora. U kif jigi spjegat ahjar fil-kors tat-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors, l-aluminium antik kien ilu mwahhal sa mill-introduzzjoni ta’ l-aluminium f’Malta, ossia, sa mill-1971, u wara 25 sena, dan tmermer, kien ta’ periklu ghall-pedestrians u kellu jinbidel. Filwaqt illi qabel l-aluminium kien ta’ lewn il-fidda, issa sar ta’ lewn ahdar, u dan peress illi l-applikant kien jaf ben tajjeb illi l-aluminium lewn il-fidda ma kienx aktar accettabbli ghall-Awtorita` ta’ l-Ippjanar u fuq kollox peress illi kien kulur illi jmur hafna aktar ma’ l-akkwati fejn qieghed u jinsab il-hanut de quo.

Sa fejn jaf l-esponent filwaqt illi nghataw diversi decizjonijiet dwar it-tifsira u l-interpretazzjoni tal-kelma “zvilupp”, pero` m’hemmx decizjoni li tesprimi kaz bhal dan in ezami bhala tali li jaqa’ taht it-terminu “zvilupp”.

11. Dana l-aggravju ta’ l-appellant jikkoncerna punt ta’ dritt pjuttost interessanti. Pero`, sfortunatament ghall-appellant din il-Qorti ma tistax tikkonsidrah, billi dan il-punt ta’ dritt ma giex deciz mill-Bord fid-decizjoni appellata. Minn ezami ta’ l-inkartament tal-Bord, ma jidhirx li din il-kwistjoni tqajmet quddiem il-Bord u ghalhekk il-Bord ma ddecidihiex. In fatti, jekk wiehed jara r-rikors ta’ appell migjub quddiem il-Bord – rikors iffirmat mill-Arkitett u Inginier Civili Ivan Attard, u datat 4 ta’ Lulju, 1997 – imkien ma jinghad li dak li kien qed jipproponi li jaghmel l-appellant ma kienx “development” (“zvilupp”). Kien ikun differenti li kieku l-appellant issolleva espressament punt ta’ dritt quddiem il-Bord, u dan il-Bord b’xi mod <u>evita</u> li

jaghti d-decizjoni tieghu espressament fuq dak il-punt. F'dana l-istadju l-appellant huwa impedut li jissolleva dan il-punt ta' dritt quddiem din il-Qorti billi din hija Qorti ta' revizjoni.

12. Fit-tieni aggravju tieghu, l-appellant jillamenta li huwa kien issoleva quddiem il-Bord il-kwistjoni li l-Awtorita` ta' l-Ippjanar kienet imxiet mieghu b'mod diskriminatorju peress li fid-dintorni tal-hanut tieghu kien hemm diversi postijiet fejn intuza aluminium mal-faccati ta' hwienet, djar u fondi ohra ta' kull lewn u ghamla. L-appellant jillamenta li l-Bord ta' l-Appell deherlu li ma kellux jikkonsidra din is-sottomissjoni ta' l-appellant u fid-decizjoni tieghu m'ghamel l-ebda referenza ghaliha. L-appellant jillament li l-Bord ma kienx gust mieghu meta mexa b'dan il-mod ghaliex b'hekk cahdu mid-dritt li jikkontesta d-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti.

13. Huwa veru li quddiem il-Bord issottometta hekk:
"*Other similar shop fronts in the same square are perfectly acceptable for Planning Authority. Consequently, there is no reason why the Planning Authority should descriminate against Mr. Vella".*

Huwa veru wkoll li l-Bord assolutament injora din is-sottomissjoni ta' l-appellant, u l-Qorti hija tal-fehma li l-Bord kien imissu ikkonsidra din is-sottomissjoni u ikkummenta fuqha. Ma dana kollu, n-nuqqas tal-Bord li ghamel hekk x'aktarx li ma kienx ta' pregudizzju ghall-appellant ghaliex is-success o meno ta' l-applikazzjoni tieghu ma jidhirx li kienet tiddeppendi minn xi forma ta' "*committment"* li seta' kien hemm fl-inhawi.

14. Fit-tielet aggravju tieghu l-appellant isostni li l-Bord zbalja meta ma hax in konsiderazzjoni l-fatt li l-faccata tal-hanut in kwistjoni kienet ilha bi struttura ta' l-aluminium ghal dawn l-ahhar hamsa u ghoxrin sena, u dan minghajr ksur tal-ligi. Ghalhekk l-appellant jargumenta li l-materjal tradizzjonali ghal dawn l-ahhar snin kien dak ta' l-aluminium. L-appellant jghid li l-Bord zbalja meta njora kompletament dan il-fatt u llimita ruhu ghall-faccata kif inhi llum, minghajr ma kkompara dan ma' dak li kien hemm

qabel. L-appellant josserva li kull ma ghamel huwa kien li halla l-istess tip ta' materjal u biddel biss il-kulur billi fejn qabel kien hemm aluminium ta' lewn il-fidda issa ghamel aluminium ta' lewn ahdar skur biex b'hekk tejjeb id-dehra ta' l-inhawi. L-appellant jillamenta illi minflok dak li ghamel gie apprezzat, huwa gie ppennalizzat billi gie rinfaccjat b'avviz tat-twettiq u kellu jirrikorri ghal dawn il-proceduri.

15. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, dan l-aggravju aktar jinvolvi kwistjoni ta' fatt milli kwistjoni ta' dritt, u fi kwalunkwe kaz, jekk hemm kwistjoni ta' dritt din il-kwistjoni ma gietx deciza mill-Bord fid-decizjoni appellata. Jidher li l-Bord ta mportanza hafna ghall-fatt li l-fond ta' l-appellant jinsab go *urban conservation area* u ghahekk deherlu li kellu japplika l-UCO *Policies* relevanti.

16. Illi ghalhekk din il-Qorti ma tista' tilqa' l-ebda wiehed mit-tlett aggravji li ressaq l-appellant.

17. Ghal dawn il-motivi, prevja li tilqa' l-imsemmija eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita`, tichad l-appell u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni tal-Bord. L-ispejjez jibqghu a karigu ta' l-appellant.

Deputat Registratur
Df

Appendici

Kopja tad-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-5 ta' Lulju, 2000 qed tigi annessa biex tifforma parti integrali minn din is-sentenza.

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