



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-30 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 155/1998/1

**Angela Demanuele f'isem Tanit Ltd**

**Vs**

**Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp**

**Il-Qorti;**

**I PRELIMINARI**

1. Fil-15 ta' Lulju fil-1996, Angela Demanuele f'isem Tanit Ltd, ("l-appellanti") issottomettiet applikazzjoni lill-

Awtorita` ta' l-Ippjanar biex tinghata Outline Development Permit sabiex tiddemolixxi bini ezistenti f'Bugibba, San Pawl il-Bahar, u minflok u jinbena kumplex ckejken kummercjali bil-*garaging fil-basement* ta' l-istess blokk. L-applikazzjoni kienet **“to construct garage for private use at basement level and commercial development at ground, first and second floors”** f'sit f'Islet Promenade, kantuniera ma' Triq id-Dolmen, f'San Pawl il-Bahar. Din l-applikazzjoni giet registrata bhala valida fil-11 ta' Settembru, 1996.

2. Fil-21 ta' Ottubru tal-1996, il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (“il-Kummissjoni”) cahdet din l-applikazzjoni ghas-segwenti tliet ragunijiet:

“1. 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 BEN 2.

2. 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, vibration, additional traffic generation and operation times. It therefore constitutes bad neighbour development and so conflicts with Structure Plan policy BEN 1 which seeks to protect the amenity of existing uses.

3. The proposal runs counter to Structure Plan policy TRA 4 and the car parking standards set out in Table A2.5 in the Structure Plan Explanatory Memorandum in that it fails to provide the required car parking spaces. It will give rise to unacceptable additional on-street parking which would not be in the interest of the amenity of the area and which would exacerbate existing problems of congestion, potential highway danger and vehicular and pedestrian conflict.”

Fid-19 ta' Novembru, 1996, l-appellanti intavolat appell minn din id-decizjoni tal-Kummissjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar (“il-Bord”). Il-Bord wara li sema' lill-partijiet u zamm access fuq is-sit meritu ta' l-appell fid-

19 ta' Dicembru, 1997, ta d-decizjoni tieghu fid-29 ta' Mejju 1998. Din id-decizjoni tirriproduci s-sottomissjonijiet kollha bil-miktub li ghamlu l-kontendenti quddiem il-Bord, u tikkonkludi billi tichad l-appell u tikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp mitlub mill-appellanti. Il-parti konkludenti ta' din id-decizjoni taqra hekk:

“Ra l-policies BEN 1, BEN 2 u TRA 4 tal-Pjan ta' Struttura kif ukoll Table A2.5 ta' l-Explanatory Memorandum;

Ikkunsidra dwar il-mertu ta' l-appell:

Illi l-Bord jaqbel mar-ragunijiet migjuba mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghar-rifjut ta' dan il-permess. B'mod partikolari, il-Bord jinnota li s-sit mertu ta' dan l-appell huwa sitwat f'zona li hija *zoned* ghal bini residenzjali mentri l-izvilupp propost huwa wiehed ta' natura kummercjali. Terga' l-bini adjacenti ghall-izvilupp propost huwa gholi ta' massimu ta' zewg sulari mit-triq, mentri dak propost huwa ta' tlett sulari mit-triq b'mod li l-bini in kwistjoni mhux se jkun kompatibbli mal-*predominant height* tal-bini adjacenti. Il-Bord jikkonstata wkoll li l-appellanta nomine naqset li tipprovdi erba' (4) *car parking spaces* u li kollox ma kollox anke jekk tali *parking spaces* kellhom jigu provduti xorta jibqa' l-fatt li tali zvilupp f'zona residenzjali mhux konformi maz-*zoning* fit-*Temporary Provisions Schemes*;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp.”

## **II L-APPELL**

3. L-appellanti hassitha aggravata minn din id-decizjoni tal-Bord u ghalhekk intavolat appell minnha quddiem dina l-Qorti fit-12 ta' Gunju, 1998. Ghar-ragunijiet msemija minnha fir-rikors ta' l-appell taghha l-appellanti qeghdha titlob lil dina l-Qorti tirrevoka d-decizjoni tal-Bord, u li tordna l-hrug tal-permess necessarju.

4. Apparti li l-Awtorita` ta' l-Ippjanar wiegbet ghal-lanjanzi fil-meritu li ressqet l-appellanti fir-rikors ta' l-appell taghha, l-istess Awtorita` ta' l-Ippjanar issolevat eccezzjoni

preliminari ta' natura procedurali li hemm lok li tigi investigata u deciza fl-ewwel lok billi jekk tinstab li hija gustifikata l-Qorti trid tkun obbligata li tichad l-appell.

### **III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DINA IL-QORTI**

5. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar eccepjet preliminarjament li l-appell kien null ghaliex it-tlett aggravji mressqa mill-appellanti kienu kollha jikkostitwixxu apprezzament da parti ta' l-appellanti ta' fatti li gew valutati diversament mill-Bord. Bhala tali l-appell kien null ghaliex ma sarx fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord.

6. Din l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar hija ibbazata fuq l-artikolu 15(2) tal-Att Nru 1 tal-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 ta' l-Appell.

7. Din id-disposizzjoni tal-ligi tiddelimita l-gurisdizzjoni limitatissima li din il-Qorti inghatat biex tirrevedi d-decizjonijiet tal-Bord. Ma hemmx il-htiega li din il-Qorti tikkummenta fil-fond dwar din id-disposizzjoni tal-ligi, billi kellha hafna okkazzjonijiet ricentement fejn ghamlet hekk fid-decizjonijiet li tat. Bizejjed li jinghad li ma hemmx appell lil din il-Qorti dwar apprezzamenti tal-fattispeci tal-kaz, inqas hemm appell fuq punti ta' *dritt a meno che* dawn ma jkunux gew decizi mill-Bord fid-decizjoni appellata almenu implicitament.

8. L-appellanti ressqet tlett aggravji fil-konfront tad-decizjoni appellata:

“(1) L-ewwel raguni li inghatat mill-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar, jigifieri li “s-sit mertu ta' dan l-appell huwa sitwat f'zona li hija *zoned* ghal bini residenzjali mentrli l-izvilupp propost huwa wiehed ta' natura kummercjali” hija bir-rispett kollu enuncjazzjoni erronea tal-ligi. Dan billi ghalkemm is-sit huwa wiehed “zoned” ghal residenzi ma jistax wiehed ma jikkunsidrax ukoll kif iz-zona hija “committed”. Fil-fatt il-Bord bir-rispett naqas milli jiehu in konsiderazzjoni illi s-sit in kwistjoni ghalkemm huwa zoned bhala sit residenzjali, fil-fatt il-bini li hemm f'din iz-

zona huwa bini kummercjali u jikkonsisti fi hwienet u lukandi.

(2) Fit-tieni lok il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jinnota li "l-bini adjacenti ghall-izvilupp propost huwa gholi ta' massimu ta' zewg sulari mit-triq, mentri dak propost huwa ta' tliet sulari mit-triq b'mod li l-bini in kwistjoni mhux se jkun kompatibbli mal-predominant height tal-bini adjacent". Il-Bord jinterpreta u ikkunsidra biss l-gholi tal-bini adjacenti, izda l-predominant height ma jirreferix biss ghall-gholi tal-bini adjacenti izda ghall-bini tat-triq kollha. Fil-fatt fit-triq kollha hemm anke lukandi b'hames sulari.

(3) Fit-tielet lok il-Bord ta' l-Appell bir-rispett ghamel enfazi fuq in-nuqqas ta' erba' *car parking spaces* fid-decizjoni, liema enfazi ma ghandhiex twassal ghac-cahda tal-permess."

9. Meta wiehed jaqra d-decizjoni appellata tal-Bord, jinduna mill-ewwel li din id-decizjoni ma ddecidiet l-ebda punt ta' dritt. Ghalhekk, appell minna lil din il-Qorti difficilment jista' jsir validament. Infatti, it-tlett aggravji li ressqet l-appellanti fir-rikors ta' l-appell taghha, fil-verita` m'huma xejn hlief kritika ghall-apprezzament li ghamel il-Bord tal-fatti u cirkustanzi li kien jinkwadra fihom is-sit in kwistjoni.

10. L-appellanti taqbel mal-Bord li s-sit fejn intalab il-permess huwa *zoned* ghal residenzi. Pero` hija tikkritika lil Bord li fid-decizjoni tieghu huwa ghamel apprezzament hazin tal-fatti rilevanti billi ma hax in konsiderazzjoni li f'dik iz-zona hemm ukoll bini kummercjali li jikkonsisti fi hwienet u lukandi. Ghalhekk targumenta li l-Bord ma kellux isib oggezzjoni ghall-izvilupp propost minnha li kien ta' natura kummercjali. Huwa evidenti li l-aggravju ta' l-appellanti ma jikkoncerna ebda punt ta' dritt izda semplicement jikkonsisti fi kritika ghall-apprezzament li ghamel il-Bord dwar il-fattispecie tal-kaz li kellu jiddeciedi.

11. L-istess haga jinghad ghat-tieni aggravju ta' l-appellanti. Hawnhekk l-appellanti qeghdha tikkritika lill-Bord ghaliex meta dan gie biex jivvaluta l-gholi tal-bini

Kopja Informali ta' Sentenza

propost, il-Bord qaghad fuq l-gholi prodominanti tal-bini adjacenti u naqas li jiehu kont tal-fatt li f'dik it-triq kien hemm ukoll lukandi b'hames sulari.

12. Anke fir-rigward tat-tielet aggravju l-appellanti tikkritika l-apprezzament li ghamel il-Bord dwar in-nuqqas ta' erba' *car parking spaces*. Kjarament din il-kritika ma tinvolvi ebda kwistjoni dwar xi punt ta' dritt izda tinvolvi biss kwistjoni ta' apprezzament tal-fatti.

13. Din il-Qorti ma nghatat l-ebda gurdizzjoni li tirrevedi l-apprezzament li ghamel il-Bord dwar kwistjonijiet ta' fatt. U billi l-lanzanzi kollha mressqa mill-appellanti quddiem din il-Qorti fir-rikors ta' l-appell taghha jikkoncernaw biss kwistjonijiet ta' apprezzament ta' fatt, l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar hija ben fondata fil-ligi.

14. Ghal dawn il-motivi, prevja li tilqa' l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, u prevja li tiddikjara l-appell inammissibbli, tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord, bl-ispejjez ghall-appellanti.

Deputat Registratur  
MG

## APPENDICI

Kopja tad-decizjoni moghtija mill-Bord, fid-29 ta' Meju, 1998, qeghdha tigi annessa ma' din is-sentenza biex tiffirma parti integrali minnha.

-----TMIEM-----