MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2003

Appell Civili Numru. 154/1998/1

Paul Buttigieg

vs

Awtorita` ta' l-Ippjanar

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. Paul Buttigieg ("l-appellant") kien applika lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar ("l-Awtorita`") biex jibni zewgt ikmamar fit-tieni sular tal-fond 33, Main Street, Lija. Din l-

applikazzjoni ggib in-numru ta' riferenza 2724/95. L-Awtorita` irregistrat din l-applikazzjoni bhala wahda valida fis-27 ta' Gunju, 1995.

2. L-Awtorita`, tramite il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, irrifjutat li taghti l-permess ta' zvilupp mitlub mill-appellant fis-6 ta' Dicembru, 1996. Ir-raguni li nghatat kienet illi li
"*The height of the proposed building exceeds the maximum height limitation for Hal Lija. 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.*"

3. L-appellant ressaq l-aggravji tieghu quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord") permezz ta' ittra datata 27 ta Jannar, 1997, ricevuta mill-Awtorita` fit-30 ta' Jannar ta' l-istess sena.

4. Id-decizjoni tal-Bord inghatat fid-29 ta' Mejju 1998, wara li l-Bord sema' il-partijiet kif ukoll wara li kien zamm access fuq il-post fid-19 ta' Dicembru 1997. B'din id-decizjoni tieghu il-Bord cahad l-appell u kkonfema r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp wara li l-Bord, *inter alia* ikkonsidra hekk:
"Illi l-Bord jaqbel mar-ragunijiet miguba mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghac-cahda tal-permess ghall-izvilupp. B'mod partikolari il-Bord jinnota li l-izvilupp propost jeccedi il-*height limitation* ta' Hal-Lija u, ghalhekk, dan il-Bord ma jistax jiddipartixxi mill-*height limitation* stabbilit fit-*Temporary Provisions Schemes*."

Ghall-kompletezza din id-decizjoni tal-Bord qeghdha tigi annessa bhala appendici ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

II. L-APPELL

5. L-appellant ressaq l-appell tieghu minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti fit-12 ta' Gunju, 1998. Ir-rikors tieghu jikkontjeni ir-ragunijiet avanzati mill-appellant ghaliex ma kienx jaqbel mad-decizjoni tal-Bord. Bih l-

appellant qed jitlob li din il-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord tad-29 ta' Mejju, 1998.

6. L-Awtorita` ikkontestat l-appell b'eccezzjoni procedurali preliminari, kif ukoll il-meritu billi spjegat ghaliex, fil-fehma taghha d-decizjoni appellata tal-Bord kienet wahda gusta u timmerita konferma. Ghalhekk l-Awtorita` talbet li l-appell interpost mill-appellant jigi michud.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

7. L-ewwel konsiderazzjoni li trid taghmel din il-Qorti hija li ghalkemm l-appellant kien applika sabiex jinghata permess ta' l-izvilupp ghall-kostruzzjoni ta' zewgt ikmamar fit-tieni sular fil-fond tieghu 33, Main Street, Lija, ir-rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datat 6 ta' Dicembru, 1996 jiddeskrivi l-proposta ta' l-appellant sempliciment bhala "*raising of party walls*". M'hemmx dubju li dan ir-rifjut inghata fil-konfront ta' l-applikazzjoni ta' l-appellant numru 2724/95, u tali rifjut jolqot din l-applikazzjoni kif saret ghaliex naturalment biex jinbnew iz-zewgt ikmamar fit-tieni sular necessarjament kellhom bilfors jigu inalzati il-hitan divizorji li jissemmew fir-rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp. Madanakollu, il-Qorti jidrilha li l-Kummissjoni kellha tkun ferm aktar preciza dwar kif tiddeskrivi l-proposta ta' l-appellant fir-rifjut li hija sussegwentement taghtu.

8. Hekk ukoll l-appellant kellu jkun aktar preciz milli fil-fatt kien fl-ewwel paragrafu tar-rikors ta' appell li ghamel quddiem dina l-Qorti fejn huwa kien ippremetta:
"L-appellant kien talab sabiex jgholli l-hajt divizorju f' 33, Triq il-Kbira, Hal-Lija."

Kif intqal, l-applikazzjoni originali ta' l-appellant lill-Awtorita` ma kienetx f'dan is-sens imma kienet fis-sens li hu kien qieghed jitlob permess ta' l-izvilupp biex jibni zewgt ikmamar fit-tieni sular ta' l-imsemmi fond.

9. Quddiem din il-Qorti l-appellant ressaq bazikament zewg aggravji. Jillamenta li ladarba l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp kienet iddelegat lill-*Heritage Advisory Committee* biex jesprimi l-opinjoni tieghu dwar il-proposta

ta’ l-appellant, dik il-Kummissjoni kienet marbuta ma’ l-opinjoni kif espressa minn dan il-*Heritage Advisory Committee*. L-appellant jghid li l-Bord mar kontra l-ligi meta m’accettax dana l-argument li sar ukoll quddiemu.

10. It-tieni aggravju ta’ l-appellant huwa fis-sens li f’Hal-Lija kienu jezistu diversi strutturi li huma aktar gholjin minn zewg sulari. L-appellant argumenta li ghalhekk il-proposta ta’ zvilupp tieghu kienet kompatibbli ma’ dak li kien hemm gewwa Hal-Lija u konsegwentement ma kienx se johloq ebda precedenti kif irragunat il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp. L-appellant ikkritika l-Bord talli huwa ma kienx laqa’ dan l-argument li hu kien sahaq fuqu quddiem il-Bord.

11. Kif diga` intqal, l-Awtorita` qeghda tikkontesta dan l-appell kemm fil-meritu u kemm ukoll fuq bazi ta’ eccezzjoni procedurali preliminari. Ezattament l-Awtorita` qieghda teccepixxi li l-appell li qieghed jaghmel l-appellant quddiem din il-Qorti huwa wiehed null ghaliex m’huwiex ibbazat fuq xi punt ta’ ligi li gie deciz mill-Bord. Din l-eccezzjoni issib il-bazi taghha fuq is-subartikolu 2 ta’ l-Artikolu 15 ta’ l-Att ta’ l-1992 dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp. Din id-dispozizzjoni tghid li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta’ ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell quddiem din il-Qorti.

12. Il-legislatur ikkonferixxa fuq din il-Qorti gurisdizzjoni limitatissima, kif kellha okkazzjoni tghid f’hafna sentenzi li tat ricentiment u li ghalihom qeghda ssir referenza. Din il-Qorti m’ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi kwistjonijiet ta’ fatt jew kwistjonijiet ta’ apprezzament ta’ provi. Lanqas ma tidhol biex tirrevedi jew taghmel l-apprezzamenti taghha dwar aspetti purament teknici ta’ l-ippjanar. Kwistjonijiet bhal dawn jidhlu fil-mansjonijiet esklussivi tal-Bord li hu Tribunal Amministrattiv imwaqqaf apposta b’zewg membri teknici fih li huma professjonalment kwalifikati biex jevalwaw sewwa is-sottomissjonijiet teknici li jsiru quddiemu u jaslu ghal decizjoni gusta fuq materja teknika.

13. Jekk wiehed jezamina d-decizjoni appellata tal-Bord wiehed isib li din tikkonsisti bazikament f'apprezzament tekniku tal-proposta ta' zvilupp maghmula mill-appellant. Id-decizjoni tal-Bord ma fiha l-ebda decizjoni dwar xi punt ta' ligi u ghalhekk ma tantx tippresta ruhha ghall-appell validu quddiem din il-Qorti.

14. Biex jikkumbatti din l-eccezzjoni ta' l-Awtorita`, l-appellant fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu a fol. 12 tal-process ressaq erba' (4) ragunijiet li, fil-fehma tieghu kienu jaghmlu l-appell in kwistjoni bhala wiehed bazat fuq punti ta' ligi. Dawn ir-ragunijiet jistghu jigu riassunti hekk:
1. Li l-Bord skarta ghal kollox u ma kkunsidrax l-opinjoni tal-*Heritage Advisory Committee* li kienet fis-sens li ma kienx hemm oggezzjoni ghall-proposta ta' l-izvilupp ta' l-appellant.

2. Li l-Bord interpreta hazin il-*Policy* BEN 1.

3. Li l-Bord interpreta hazin il-*Policy* tal-*height limitation in a village core.*

4. Li l-Bord ma tax ir-ragunijiet tieghu ghaliex ma segwiex l-opinjoni tal-*Heritage Advisory Committee.*

15. Din il-Qorti jidrilha li ma hemm l-ebda punt legali involut fir-ragunijiet elenkati bin-numru wiehed (1) u n-numru erbgha (4) tal-paragrafu precidenti. Id-decizjoni tal-Bord taccenna ghall-opinjoni tal-*Heritage Advisory Committee* u ghalhekk wiehed ma jistax jghid li l-Bord ma ikkonsidrax din l-opinjoni. Huwa veru li l-Bord ma esprima l-ebda kumment fuq din l-opinjoni tal-*Heritage Advisory Committee*. Pero`, dan fih innifsu, ma jfissirx illi din il-Qorti ghandha ticcensura lill-Bord. Dana ghaliex jekk il-Bord sab ostakolu li jilqa' l-appell minhabba l-kwistjoni tal-*height limitation*, kif fil-fatt sab, l-istess Bord ma kellux ghalfejn jidhol fi kwistjonijiet l-ohra sollevati mill-appellant. Ghall-kompletezza jinghad li dawn il-kwistjonijiet kienu ta' natura marginali hafna u din il-Qorti ma jidrilhix li ghandha tikkummenta oltre f'din is-sentenza hlief li tirreferi ghal fol. 15 tal-process fejn hemm ir-risposta ta' l-Awtorita` anke fil-konfront ta' din is-sottomissjoni li saret mill-appellant.

16. L-appellant, kif rajna, qieghed jikkontendi li l-Bord interpreta hazin kemm il-*policy* BEN 1 kif ukoll il-*policy* rigward il-*height limitation in a village core*. Fil-fehma tal-Qorti, din il-lanjanza ta' l-appellant ma tinvolvi ebda punt legali izda tirrigwarda punti fattwali u li huma pjuttost ta' natura purament teknika. Konsegwentement anke dawn iz-zewg lanjanzi ta' l-appellant ma jissuffragawhx fil-konfront ta' l-eccezzjoni proceduralí preliminari mqajma mill-Awtorita`. Din l-eccezzjoni allura
hija ben fondata u hemm lok li tintlaqa'.

17. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez jithallsu mill-appellant.

Deputat Registratur
df

<u>APPENDICI</u>

Kopja tad-decizjoni tal-Bord moghtija fit-29 ta' Mejju 1998, qeghda tigi annessa ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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