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, 13 ta' Gunju, 2001.

Numru 26

Appell numru 186/98

Paul Borg

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti;

I. PRELIMINARI

1. Dan huwa appell maghmul minn Paul Borg ("l-appellant") minn decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord") moghtija fit-30 ta' Gunju 1998. Il-fatti l-aktar saljenti tal-kaz jistghu jigu elenkati hekk :-

(a) L-appellant jiggestixxi "hair salon" fil-fond 124, Birbal Street, Balzan. Dan il-hanut hu mghammar b'tabella u armatura ta' l-aluminium.

(b) Fl-14 ta' Dicembru 1995, l-appellant applika ghand l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq Form B5 intestata "Application for consent to Display A on advertisement" fejn it-tip ta' reklam gie deskritt bhala "aluminium frame and background with perspex lettering". L-appellant issottometta wkoll pjanta u zewg ritratti tal-faccata tal-hanut.

(c) Biex din l-applikazzjoni tigi validitata, l-appellant intalab jissottometti applikazjoni ohra fuq Form BII, intestata "Application for Scheduled Property (Listed Building) Consent/Conservation Area Consent". L-appellant mela dina l-applikazzjoni li biha talab li jinghata permess "to form shopwindow in red glazed aluminium". B'hekk l-applikazzjoni, li ggib in-numru 7362/95, giet registrata bhala valida fit-22 ta' Marzu 1996.

(d) L-Awtorita' rrifjutat li tohrog il-permess mitlub ghas-segwenti ragunijiet :-

> "1. The proposed development is incompatible with the urban design and environmental characteristics of the Urban Conservation Area. It would not maintain the visual integrity of thearea and so does not comply with Structure Plan Policy BEN2.
>
> 2. The design of the proposal is unacceptable as it fails to respect or reflect the local context. It is therefore incompatible with the principles of good urban design and with the characteristics of the area, as it is unlikely to maintain the visual integrity of the area in which it is to be located. It is therefore counter to Structure Plan policy BEN2."

(e) F-appell tieghu quddiem il-Bord, l-appellant sostna li :-

> "Din it-tabella ilha tezisti ghal diversi snin, hafna qabel ma twaqqfet l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, is-Sur Borg ghandu *a vested right* jew dritt kwezit. It-tabella timplika ezercizzju ta' dritt kwezit, liema dritt irid jigi rrispettat mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar."

(f) L-Awtorita' ta' l-Ippjanar issottomettiet li t-talba tal-appellant kienet tikkoncerna :-

> "Proposal is to fix a shop window in red glazed aluminium. Proposal also indicates the fixing of an advertisement in red aluminium.
>
> . . . .
>
> Proposal was referred to the HAC who noted that proposal infringes the policy guidance regarding the shop fronts and signs. Therefore they are recommending a refusal. The design of the proposed shop window and sign are not a good example of good urban design within the UCA. The design, material and colour is insensitive to the character of the area."

L-Awtorita', ghalhekk, ikkonfermat l-oggezzjonijiet taghha ghall-motivi li diga' ssemmew fil-para (d) supra.

(g) Il-Bord, bid-decizjoni tieghu tat-30 ta' Gunju 1998, cahad l-appell u kkonferma r-rifjut tal-permess ta' l-izvilupp mitlub, wara li kkummenta hekk :-

> "Il-Bord, wara li ezamina bir-reqqa l-pjanti sottomessi, jaqbel mad-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp li biha cahdet l-applikazzjoni ghall-Izvilupp mertu ta' dan l-appell. Il-Bord jinnota li d-disinn mhux idoneu f'*urban conservation area* u jkun ghaqli li dan jitranga biex jintegra ahjar mal-kumplament ta' l-izvilupp fl-istess triq. Il-Bord huwa tal-fehma li qabel ma jikkonsidra reklami, dawn iridu jkunu maghmulin b'mod li jsebbhu

l-ambjent ta' madwar is-sit mertu ta' dan l-appell u jservu ta' mudell ghal zvilupp iehor simili ghal dak ta' l-appellant."

2. L-appellant appella minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem dina l-Qorti. Huwa talab li l-istess decizjoni tigi revokata principalment fuq l-aggravju li t-tabella kienet ilha hemm mil-1986 u li ghalhekk kellu dritt kwezit li jzommha. L-appellant jikkritika d-decizjoni tal-Bord hekk :-

> "Illi l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma ddecidiex il-*ground of appeal* imsemmi fl-appell tal-Perit Godwin J. Aquilina ghan-nom ta' l-esponent. Fid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell m'hemmx l-icken riferenza ghall-punt li fuqu l-esponent ibbaza l-appell tieghu, cioe' l-kwistjoni ta' *vested right*. Kollox juri li l-Bord jew ma fehem xejn u allura kellu jitlob skjariment, jew injora l-punt li fuq gie bbazat l-appell kollu.
>
> . . . .
>
> L-esponent, bir-rispett kollu, jistaqsi : Il-Bord jaf li l-bazi ta' l-appell kollu hija l-kwistjoni jekk hemmx *vested right*? Jew forsi l-Bord ma ntebahx li hawn non si tratta ta' pjanti jew 'sketches', izda si tratta ta' tabella li ilha hemm mill-1986? Minn dan jirrizulta li l-Bord ma trattax tajjeb il-kaz li kellu quddiemu.
>
> . . . .
>
> Setghu l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jiddeciedu l-kwistjoni dwar tabella ezistenti minn hafna qabel ma gie promulgat l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp tal-1992, minghajr ma jaghmlu riferenza ghall-Avviz Legali 171 ta' l-1993, li hija l-ligi in materja?
>
> . . . .
>
> La d-Development Control Commission u lanqas il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma kellhom quddiemhom il-prova rikjesta skond is-subinciz (2) (a) jew (b) ta' l-artikolu 3 ta' l-Avviz Legali 171 ta' l-1993, illi ntbaghat xi avviz lill-esponent (fil-fatt l-esponent ma rcieva l-ebda avviz simili), jew li gie ppubblikat avviz fil-Gazzetta tal-Gvern, kif hemm provdut fl-Avviz Legali.
>
> . . . .

> Ghalhekk, it-tabella tal-hanut ta' l-esponent ma tistax hlief tigi kkunsidrata bhala "reklam qadim" fis-sens ta' l-imsemmi Avviz Legali 171 tal-1993 (Ordni ta' l-1993 dwar Reklami) mahrug in forza ta' l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp (Att I ta' l-1992).
>
> Konsegwentement, l-esponent ghandu dritt kwezit ghar-reklam li ilu ezistenti mill-1986."

3. Fir-risposta taghha, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar qajmet eccezzjoni preliminari dwar allegata nullita' tal-appell u sostniet, bla pregudizzju ghal din l-eccezzjoni li d-decizjoni appellata kienet gusta u timmerita konferma. Ghalhekk talbet li l-appell jigi michud.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

4. Kif ghadu kemm gie notat, l-Awtorita' appellata ssollevat pregudizzjali ta' natura preliminari fl-ewwel paragrafu tar-risposta taghha :-

> "Illi fl-ewwel lok l-appell hu null inkwantu waqt li hu bbazat fuq l-avviz legali 171 ta' l-1993, l-istess argumentazzjoni qed tingieb fuq fatti li l-istess Bord ha konjizzjoni taghhom u ma qabilx maghhom. Difatti dan hu appell fuq il-fatt li t-tabelli huma tabelli antiki, waqt li mill-istess applikazzjoni dawn jirrizultaw li huma ghal tabella gdida. Ghaldaqstant l-istess appellant ma jistax jappella minn tali fatti, ibiddilhom, biex wara jkun jista' jqajjem punt ta' dritt."

Ghalkemm espressa b'mod pjuttost kontort, il-Qorti tifhem li l-eccezzjoni hija fis-sens li l-appell hu null ghaliex ma sarx fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord. Pero', l-Awtorita' appellata taghti lil din l-eccezzjoni

svolta gdida. Qeghda tghid li ghalkemm l-appell sar fuq punt ta' dritt li jinvolvi l-Avviz Legali 171 tal-1993, pero' l-appellant, fil-fatt, qieghed jappella fuq fatti li gew minnu mibdula biex ikun jista' jqajjem punt ta' dritt.

5. Illi apparti l-fatt jekk din is-sottomissjoni tal-Awtorita' appellata hijiex korretta jew le, johrog car ghal din il-Qorti, kwistjoni li tirrigwarda l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'kawzi bhal dawn, liema kwistjoni tista' titqajjem mill-Qorti stess "ex ufficjio". Biex din il-Qorti jkollha d-debita gurisdizzjoni skond l-artikolu 15 (2) tal-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp, l-appell mhux biss irid minn jikkoncerna punt ta' ligi izda, dan il-punt ta' ligi huwa essenzjali li jkun jidher li gie deciz mill-Bord fid-decizjoni appellata. Qieghda issir espressa riferenza ghal numru konsiderevoli ta' decizjonijiet ricenti ta' din il-Qorti li trattaw din il-kwistjoni b'mod pjuttost approfondit.

Issa, ezami tad-decizjoni fil-Bord jindika li l-Bord ma trattax li ma ddecidiex xi punt ta' dritt fid-decizjoni taghhom. Jista' jkun li fl-appell intavolat quddiem il-Bord seta' kien hemm involut ukoll punt ta' dritt. Dana peress li l-appellant kien qieghed jippretendi li ghandu jinghata l-permess mitlub minnu ghaliex

> "it-tabella ilha tezisti ghal diversi snin, hafna qabel ma twaqqfet l-Awtorita' ta' l-Ippjanar."

u ghalhekk kien qed jippretendi li kellu "a vested right" jew dritt kwezit li kellu jigi suspettat mill-Awtorita'.

7. Minn ezami tal-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Bord jirrizulta li l-appellant la ressaq provi dwar dan l-allegat dritt kwezit u lanqas jidher li ghamel sottomissjonijiet dwar l-istess pretensjoni tieghu. Verament, wara li l-Bord halla l-kaz ghad-decizjoni, l-appellant talab li jinghata l-possibilita' li jaghmel tali sottomissjonijiet izda l-Bord ma laqghax din it-talba wara li kkonstata li

> "l-appellant ma deherx fis-seduti tat-28 ta' April 1998, fis-27 ta' Frar 1999 u tal-5 ta' Dicembru 1997, mentri l-Avukat tieghu la deher f'dawn is-seduti u lanqas f'dik tat-3 ta' Ottubru 1997."

Kif diga' intqal il-Bord ma dahal xejn fil-kwistjoni tal-allegat dritt kwezit u lanqas iddecieda ebda punt legali iehor. Invece, iddecieda l-kaz esklusivament fuq konsiderazzjonijiet purament teknici tal-ippjanar, billi kkonferma r-rifjut tal-permess tal-izvilupp.

8. La l-fatti huma dawn, jidher li l-Qorti tista' tieqaf hawn billi skond l-imsemmija disposizzjoni din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tezamina punti ta' ligi <u>li ma jkunux gew decizi diga' mill-Bord</u>. Izda ghall-kompletezza, u anke minhabba l-izvolta li ha l-kaz, il-Qorti sejra tipprofondixxi ftit aktar il-materja billi quddiem din il-Qorti l-appellant insista li huwa kellu dritt kwezit derivanti mill-Licenzja tal-Pulizija li jzomm il-hanut tieghu. Huwa argumenta li din il-licenzja kienet tintitolah li jzomm il-vetrina/riklam li ghandu mal-faccata tal-hanut tieghu. Din il-

Qorti, fis-seduta tat-3 ta' Novembru 1999 kienet ippermettiet lill-appellant li,

> "jipproduci l-prova dwar jekk kienx hemm approvazzjoni mill-Awtorita' allura kompetenti fiz-zmien li saret il-vetrina."

Fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2000 l-Awtorita' appellata ivverbalizzat li hija,

> "ma tikkontestax illi hemm licenzja tal-Pulizija biex jopera hanut, pero' din bl-ebda mod ma taghti dritt lill-persuna li jaghmel il-faccata kif irid hu ta' l-istess hanut."

9. Mill-kopja esebita tal-inkartament tal-Pulizija (TL/B/175/86) jirrizulta li l-appellant verament huwa licenzjat bi "trading licence" mill-Pulizija biex izomm,

> "a unisex hairdressing salon ……. at premesis 124, Birbal Street, Balzan."

F'dana l-inkartament hemm ukoll pjanta li turi kif kienet il-faccata tal-hanut meta harget din it-"trading licence", cioe' turi semplici apertura pjuttost wieghsa, qisha ta' garage. Il-Qorti ma setghetx ma tinnotax li din il-faccata hija ferm differenti mill-faccata li ghaliha l-appellant talab il-permess lill-Awtorita' tal-Ippjanar, liema faccata hija murija fil-pjanta w ir-ritratti li jinsabu fil-file esebit PA 7362/1995.

10. L-appellant ma ssodisfax lil din il-Qorti li huwa jippossjedi xi permess moghti lilu qabel it-twaqqif tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar fil-1992,

rigward il-faccata riklam ezistenti fil-hanut in kwistjoni. L-allegazzjoni tieghu, allura li ghandu xi dritt kwezit ma tidherx li giet sostanzjata. Dwar dana l-aspett l-Awtorita' appellata tikkumenta b'mod sostanzjalment korrett hekk :-

> "Il-punt krucjali hu jekk il-faccata hija bil-permess jew le. Taht l-Att I ta' l-1992 l-Awtorita' tista' tiehu passi kemm jekk zvilupp sar qabel jew wara l-Att I ta' l-1992. Il-Bord ta' l-Appell kellu quddiemu applikazzjoni ta' faccata li bil-*policies* kemm ta' llum kif ukoll ta' dak iz-zmien ma kienitx tghaddi f'*urban conservation area*. Il-Bord sab li ma kien jezisti ebda permess mill-PAPB jew mill-Bord ta' l-Estetika ghall-faccata kif saret. L-uniku permess ta' bini kien ta' *garage*, b'faccata tal-gebel. L-uniku permess li l-applikant appellant kellu kien ghal uzu ta' hanut u fil-fatt mill-file tal-Pulizija l-anqas jirrizulta li kien hemm xi tabella ghal bidla fil-faccata u ghalhekk l-istess PAPB ma gietx ikkonsultata."

11. Ghal dawn il-motivi :-

Tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Dep/Reg

mg