MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tad-9 ta' Gunju, 2005

Appell Civili Numru. 70/1999/1

John Ellul u Mariella Vassallo u b'digriet tat-28 ta' Jannar 2002, is-socjeta` Barracuda Limited assumiet l-atti tal-kawza flimkien ma' Mariella Vassallo minflok John Ellul

v.

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u l-Awtorita` ta' l-Ippjanar

Il-Qorti:

1. John Ellul u Mariella Vassallo ("l-appellanti") ressqu talba quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jinghataw *outline development permission*, ezattament biex

jiddemolixxu l-bini ezistenti fil-fond Nru. 12, ix-Xatt ta' San Gorg, San Giljan, u minfloku jikkostruwixxu *commercial premises* u appartamenti b'*parking area*.

2. Din l-*oultine development application* giet rifjutata mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar fis-16 ta' Settembru 1996, ghal erba' ragunijiet li nghataw lill-appellanti. Fost dawn ir-ragunijiet jistghu jissemmew tnejn u cioe`:
"The existing building has several architectural features which are worthy of preservation. This is especially due to the fact that it forms part of a row of similarly designed buildings which together contribute to the high townscape quality of the area. The existing building is already Classified and Scheduled as a Grade 2 listed building as per Structure Plan Policy UCO 7. The proposal is thus counter to Structure Plan Policy UCO 7 which does not allow the demolition of Grade 2 listed buildings.

The height of the proposed building exceeds the maximum height limitation for St. Julians. It is therefore incompatible with the characteristics of the area and with the Temporary Provisions Schemes for the area, which seeks to limit height in order to safeguard the general amenity of the area."

3. Fl-24 ta' Settembru 1996, l-appellanti intavolaw appell minn din id-decizjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). Il-Bord cahad dan l-appell b'decizjoni li huwa ippronunzja fit-22 ta' Frar, 1999. Il-Bord ikkonkluda hekk:
"Il-Bord wara li ikkunsidra l-fatti ikkonkluda li dan l-izvilupp bazikament ghandu zewg problemi diversi. L-ewwel wahda hija dik ta' bini (Grade 2) li jinsab proprju f'ringiela ta' djar b'arkitettura simili u li dawn il-bini flimkien ghandhom valur arkitettoniku fl-i*streetscape* ta' San Giljan. It-tieni problema hi dik ta' *excessive height*. Rigward l-ewwel problema, il-*Planning Authority* stess issuggeriet li fl-opinjoni taghha t-twaqqiegh parzjali tal-bini jista' jsehh, izda dan hu limitat li ma jwaqqax il-faccata. Fil-fatt ir-rapport ta' l-Awtorita` datat 1 ta' Lulju 1996, jghid li "the property could be developed by the retaining the

façade and terrace and constructing at the back and perhaps above the property provided the upper storeys are set back."

Rigward in-numru ta' sulari, jidher car li l-izvilupp odjern acceda l-*maximum height limitation*. L-izvilupp propost jeccedi l-*maximum height limitation* ta' San Giljan bi tlett sulari, kif ukoll jaccedi l-gholi totali tal-bini adjacenti.

L-appellant ghamel referenza ghall-bini adjacenti, izda l-Bord innota li fil-fatt l-izvilupp in kwistjoni ser ikun oghla mill-bini ta' genbu (apparti l-*penthouse*) u ghalhekk l-impatt vizwali fuq din l-*area* ta' San Giljan ser tkun akbar. Jidher car li l-izvilupp jikkonsisti f'*over development* tas-sit.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jichad l-appell, u jikkonferma r-rifjut mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp."

4. L-appellanti hassewhom aggravati minn id-decizjoni tal-Bord u ghalhekk huma intavolaw appell minnha quddiem din il-Qorti fid-9 ta' Marzu, 1999. F'dan ir-rikors huma iddeskrivew dettaljatament il-lanjanzi varji taghhom fil-konfront tad-decizjoni appellata tal-Bord u talbu li din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord u tilqa' minflok it-talba ta' l-appellanti u b'hekk tordna li l-*outline application* taghhom ghall-izvilupp in kwistjoni tigi milqugha – bl-ispejjez kontra l-appellati.

5. L-appell gie ikkontestat mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar b'risposta ipprezentata fil-15 ta' Marzu, 1999. Ghar-ragunijiet hemm imfissra l-Awtorita` ta' l-Ippjanar talbet li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell interpost u tikkonferma fl-intier taghha d-decizjoni appellata tal-Bord – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

6. Jirrizulta li l-appellant John Ellul, fil-mori ta' l-appell, ittrasferixxa l-interess tieghu f'din il-proprjeta` u fil-kawza odjerna lis-socjeta` Barracuda Limited. Effettivament, b'digriet ta' din il-Qorti tat-28 ta' Jannar 2002, din is-socjeta` giet awtorizzata tassumi l-atti tal-kawza minflok l-

appellant John Mifsud u flimkien ma’ l-appellanti l-ohra, Mariella Vassallo.

7. Jirrizulta li fil-mori ta’ l-appell sehh zvilupp importanti. Infatti, irrizulta li kienet saret applikazzjoni gdida lill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar biex din tohrog permess ta’ zvilupp dwar il-fond meritu ta’ dan l-appell, liema applikazzjoni jirrizulta li giet akkolta mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar. Waqt it-trattazzjoni orali li saret quddiem din il-Qorti mid-difensuri tal-kontendenti fis-seduta mizmuma minn din il-Qorti fit-22 ta’ April 2002, id-difensur ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar issottometta li l-meritu ta’ l-appell odjern kien gie ezawrit. Huwa irrileva li l-appellanti kienu ghamlu applikazzjoni gdida lill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar fejn giet dibattuta l-kwistjoni ta’ l-iskedar tal-fond u effettivament l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar kienet harget il-permess rikjest. Fil-process hemm it-traskrizzjoni tat-trattazzjoni orali li saret mid-difensuri u din is-sottomissjoni tad-difensur ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar li l-meritu kien gie ezawrit tirrizulta minn fol. 100 *tergo* tal-process. Dakinhar l-appellanti ma kienux qablu ma’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar li l-meritu ta’ l-appell kien gie ezawrit. Huma issottomettew li fil-kaz li dan l-appell kien ikollu ezitu favorevoli huma setghu jikkonsidraw il-posizzjoni taghhom billi jemendaw il-pjanti biex jisfruttaw ahjar il-proprjeta` taghhom.

8. Din it-trattazzjoni orali saret quddiem din il-Qorti f’udjenza li nzammet ftit aktar minn tlett snin ilu. Jekk wiehed imur fil-post meritu ta’ dan l-appell isib li s-sitwazzjoni ta’ l-istess fond tbiddlet kompletament mis-sitwazzjoni kif kienet meta gie intavolat l-appell odjern. Infatti jidher car li l-fond illum ma ghandux kif kien fir-ritratti esebiti fil-process allegat tal-Bord, izda invece huwa zviluppat skond il-permess li harget l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ghall-applikazzjoni gdida ta’ l-appellanti. Konsegwentement certament illum il-meritu ta’ dan l-appell, li jikkoncerna biss talba ghall-ghoti ta’ *<u>outline</u> development permission* fuq l-istess fond, jinsab definittivament ezawrit.

9. F’dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti llum tinsab evidentement ezawtorata li tkompli tiehu konjizzjoni tal-meritu ta’ dan l-appell.

10. Ghal dawn il-motivi tastjeni li tkompli tiehu konjizzjoni ta’ l-appell odjern u fic-cirkostanzi tordna li l-ispejjez relattivi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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