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 it-Tnejn 15 ta' Jannar, 2001

Numru 16

Appell Nru. 174/99

Vivian S. Bianchi f'isem Investments Ltd.

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

I. Preliminari

1. Is-socjeta' Investments Ltd., kif rapprezentata minn Vivian S. Bianchi kienet applikat permezz ta' *outline development application* lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar biex taghmel zvilupp f'bini ezistenti fi Triq il-Wilga, San Giljan, konsistenti fi zvilupp "*to erect 2 plus 1 additional floors over existing building".*

2. Fis-26 ta' Frar, 1996, il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp irrifjutat li tohrog il-permess mitlub ghas-segwenti ragunijiet:-

> "*1. The height of the proposed building exceeds the maximum height limitation for the area which is of four floors. 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.*
>
> *2. 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 car parking which would not be in the interests of the amenity of the area and which would exacerbate existing problems of congestion, potential highway danger and vehicular and pedestrian conflict".*

3. Vivian S. Bianchi nomine (li 'l quddiem sejjer jissejjah "l-appellant") interpona appell minn din id-decizjoni tal-Kummissjoni Ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (li 'l quddiem sejjer jissejjah "il-Bord"). Dak il-Bord fid-decizjoni tieghu tat-18 ta' Gunju, 1999, cahdad l-appell u kkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp mitlub principalment fuq is-segwenti motivazzjoni.

> "Illi dan l-appell huwa minn rifjut ghal *outline development application* fejn l-appellant qed jipproponi li jeccedi l-*maximum height limitation* impost fit-*Temporary Provisions Scheme* relattiva;
>
> Illi kemm il-kazistika ta' dan il-Bord kif ukoll dik tal-Qorti ta' l-Appell huma cari meta jipprojbixxu lill-Bord ta' l-Appell u lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar milli jiddipartixxu mit-*Temporary Provisions Schemes.* Mhux hekk biss, f'dan l-appell m'hemmx cirkostanzi specjali li remotament wiehed jista' jipprova jargumenta favur it-tezi li wiehed jiddipartixxi mill-*height limitation* impost fl-*ischemes.* Waqt l-access il-Bord ma sabx l-*istreetscape* in kwistjoni totalment *committed* bi zvilupp li jeccedi l-*height limitation* u li dak

ta' l-appellant kien unikament jew wiehed fost ftit hafna mis-siti li ma eccedewx tali *height limitation*. Ir-ritmu tat-triq hu wiehed li predominentement jirrispetta l-*height limitation* impost fl-*ischeme* apparti xi eccezzjonijiet marginali li dan il-Bord ma jistax fuqhom biss jibbaza l-motivazzjonijiet tieghu li jiddipartixxi mill-*height limitation* impost fl-*ischeme.* Il-permessi citati mill-appellant m'humiex relevanti ghal dan l-appell inkwantu ma jinsabux fit-triq mertu ta' dan l-appell u ghalhekk, huma irrelevanti ghall-*istreetscape* in kwistjoni.

Dwar il-progett tal-Hilton, il-Bord jinnota li dan mhux fl-istess triq tas-sit mertu ta' dan l-appell u mhux relevanti. Meta jsir paragun ghandu dejjem isir *like with like".*

4. Fit-2 ta' Lulju, 1999, l-appellant intavola rikors ta' appell quddiem din il-Qorti. Bih talab, ghar-ragunijiet li semma fl-istess rikors, ir-revoka ta' din id-decizjoni tal-Bord u li inoltre talab li din il-Qorti tordna l-hrug tal-permess ta' l-izvilupp mitlub minnu.

5. Fir-risposta taghha pprezentata fis-6 ta' Ottubru, 1999, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, inter alia, issollevat l-eccezzjoni li l-appell odjern kien null billi ma kienx bazat fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord.

<u>II. Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

6. Illi fl-ewwel lok trid tigi konsidrata l-eccezzjoni ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar billi din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tissindika l-operat tal-Bord biss, biss u esklussivament skond il-ligi, nkwantu jkunu nvoluti kwistjonijiet li jirrigwardaw punti ta' ligi decizi mill-Bord. Din il-Qorti

m'ghandhiex ghalfejn tiddedika hafna hin ghal interpretazzjoni ta' din il-frazi billi din il-frazi giet interpretata minn din il-Qorti f'ghadd konsiderevoli ta' kawzi recentement. Bizzejjed jinghad hawn illi biex ikun hemm kwistjoni appellabbli, ma jridx ikun hemm fid-decizjoni semplicement l-applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti tal-kawza, jew semplicement enuncjazzjoni tal-ligi, izda invece irid ikun hemm kwistjoni legali li holqot vertenza jew diskussjoni u li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi jittrattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni li jkun ta.

7. Id-decizjoni appellata hija mifruxa f'ghoxrin pagna u tikkonsisti sostanzjalment fir-riproduzzjoni verbatim ta' diversi sottomissjonijiet skritti li saru mill-partijiet, kif ukoll ta' xhieda li ngabret. L-osservazzjonijiet u l-kummenti tal-Bord innifsu jinsabu fl-ahhar nofs pagna tad-decizjoni appellata u dawn gew riprodotti verbatim aktar 'il fuq f'din l-istess sentenza.

8. Sostanzjalmenti l-Bord osserva li la hu u lanqas l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma jistghu jiddipartixxu mid-dettami tal-*maximum height limitation* imposti fit-T*emporary Provisions Scheme* relattiva. Pero', il-Bord, korrettement osserva li jista' jaghti l-kaz li jkun hemm cirkostanzi

specjali li jiggustifikaw li l-Bord jiddipartixxi mill-imsemmija *maximum height limitation.*

9. Infatti, fid-digriet tal-Bord li nghata fl-atti ta' l-istess kawza fit-23 ta' Mejju, 1997, (u li ma jirrizultax li minnu qatt sar appell) il-Bord kien ghamel referenza ghall-PLP 10 approvata mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fis-7 ta' Ottubru, 1993, u emendata fi Frar tas-sena 1994. Din hija ezattamenti l-*policy* dwar *interim review of building heights pending local plan completion* li tinsab riprodotta f'pagna 3/15 et sequitur ta' "The Planning Fact Book". F'dak id-digriet, il-Bord kien ikkommenta li jekk l-appellant jirnexxielu jipprova li l-kaz tieghu jaqa' that it-termini ta' dik il-*policy*, allura l-Bord ikun dispost li japplika l-provvedimenti ta' l-istess *policy* naturalment fis-sens li jippermetti "*relaxation of the existing building height restrictions*".

10. Jirrizulta li l-Bord mhux biss ha nota tal-kummenti li ghamlu l-partijiet dwar il-bini li jinsab fil-vicinanzi tas-sit in kwistjoni, izda wkoll il-Bord zamm zewg accessi fuq il-post ezattament fid-29 ta' Lulju, 1997, u access iehor fit-12 ta' Marzu, 1999, biex josserva l-izviluppi ricenti li kienu saru fil-vicinanzi. Fid-dawl ta' l-apprezzamenti teknici u ta' fatt li ghamel il-Bord, anke minn dawn l-accessi, il-Bord wasal ghall-konkluzzjoni li:-

> "F'dan l-appell m'hemmx cirkostanzi specjali li remotament wiehed jista' jipprova jargumenta favur it-tezi li wiehed jiddipartixxi mill-hajt limitation impost fl-*ischemes".*

Il-Bord ikkummenta illi mill-access li ghamel fuq il-post huwa ma sabx l-*istreetscape* in kwistjoni totalment *commited* bi zvilupp li jeccedi l-*heigt limitation*. Lanqas ma sab li s-sit ta' l-appellant kien l-uniku wiehed jew fost il-ftit hafna mis-siti li ma kienux jeccedu dak il-*height limitation*. Il-Bord osserva:-

> "Ir-ritmu tat-triq hu wiehed li predominentement jirrispetta l-*height limitation* impost fl-*ischeme* apparti xi eccezzjonijiet marginali li dan il-Bord ma jistax fuqhom biss jibbaza l-motivazzjoni tieghu li jiddipartixxi mill-*height limitation* impost fl-*ischeme*."

11. Inoltre, il-Bord osserva li certi zviluppi li kienu jeccedi l-*maximum height limitation* u li gew citati mill-appellant, fosthom il-progett tal-Hilton, ma kienux rilevanti ghall-kaz odjern ghax ma kienux fl-istess triq fejn hemm is-sit meritu ta' l-appell.

12. L-appellant jikkritika d-decizjoni tal-Bord ghaliex jallega li l-Bord ma apprezzax tajjeb il-punt in kontestazzjoni, u ghalhekk applika l-ligi hazin.

13. L-appellant sostna li kien jispetta lill-Bord li jiehu in konsiderazzjoni mhux biss it-triq partikolari fejn hemm is-sit meritu tal-kaz odjern, izda wkoll l-area shiha ta' Paceville, biex jasal ghall-klonkluzzjoni jekk l-izvilupp mitlub setghax jigi permess taht il-*policy interim review of building heights*.

14. L-appellant jillamenta li l-applikazzjoni rigida li ghamel il-Bord kienet inaccettabbli u legalment skorretta billi, fi kliem l-appellant stess:-

> "Kulhadd jaf li Paceville hija art turistika kollha kemm hija u ftit metri 'l hemm u ftit metri 'l hawn ma jistghux jaghmlu ebda differenza sostanzjali ghall-applikanti ta' zvilupp…………….. Meta wiehed ihares lejn l-area in kwistjoni jsib li l-area hija kollha zviluppata f'gholi ta' sulari li certament jeccedu l-erbgha mposti mill-Bord ta' l-Appell. Bizzejjed wiehed imur dawra ma' Paceville biex jara li din l-asserzjoni hija veritjera u m'hijiex wahda kapriccuza. Jekk imbaghad wiehed ihares lejn it-triq fejn hemm il-bini in kwistjoni, kif ghamel il-Bord ta' l-Appelli, lanqas ma jibqa' sajjem wisq u nfatti jsib li fuq kull naha taghha hemm bini li jeccedi erba' sulari".

15. L-appellant evidentement ma jaqbilx mal-mod kif il-Bord applika l-policy ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar dwar l-*interim review of building heights pending local plan completion*. Huwa qieghed jitlob lil din il-Qorti li tirrevoka d-decizjoni tal-Bord u li tordna l-hrug tal-permessi mitluba mill-appellant ghaliex qieghed isostni li l-area in kwistjoni kienet sufficjentement committed b'hafna bini li jeccedi l-*maximum height limitation impost fl*-ischeme relattiva, u li ghalhekk kien hemm motivazzjoni u gustifikazzjoni sufficjenti ghall-akkoljiment tat-talba tieghu

li jinhareg permess ghas-sulari addizzjonali li l-appellant irid jibni fuq il-bini ezistenti tieghu.

16. Ezami tad-decizjoni appellata tindika li l-Bord, f'dik id-decizjoni, ma ddecieda l-ebda punt ta' dritt. Il-Bord semplicement illimita ruhu biex jenuncja, b'mod tassew telegrafiku, il-ligi applikabbli, cioe', it-*temporary provisions scheme* u l-imsemmija *policy PLP 10.* Imbaghad, il-Bord mill-ewwel ghadda biex applika dik il-policy ghall-kaz in ezami. Huwa ma qabel assolutament xejn mas-sottomissjonjiet li ghamel l-appellant, billi mill-accessi li zamm fuq il-post, il-Bord sab li, abbazi tal-bini fl-immedjata vicinanza tas-sit in kwistjoni, ma kien hemm l-ebda gustifikazzjoni li kienet tintitola l-Bord li jiddipartixxi mill-*maximum height limitation* impost fl-ischeme relattiva.

17. Din il-Qorti certament ma tistax tilqa' l-invit li qed jaghmlilha l-appellant biex tirrevedi l-applikazzjoni li ghamel il-Bord tal-*policy* imsemmija ghall-kaz in ezami. Dana billi din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni necessarja biex tissindika l-kostatazzjonijiet ta' fatt li ghamel il-Bord, kif lanqas ghandha l-gurisdizzjoni li tissostitwixxi l-apprezzament tekniku ta' l-ippjanar li ghamel il-Bord b'xi apprezzament ulterjuri taghha. Kif ikkummentat bosta drabi f'sentenzi ricenti din il-Qorti, il-gurisdizzjoni li l-Att Nru. 1 ta' l-1992 ikkonferixxa fuq din il-Qorti f'kawzi bhal dawn, hija wahda limitatissima. Isegwi li meta l-appell ma

jkunx jirrigwarda strettament punt ta' ligi deciz mill-Bord, allura l-istess appell ma jkunx ammissibbli. Sfortunatament ghall-appellat, il-kwistjonijiet sollevati fir-rikors ta' l-appell tieghu ma jirrigwardjawx punt ta' ligi deciz mill-Bord u allura l-appell tieghu m'huwiex ammissibbli.

17. Ghal dawn il-motivi, previa li tilqa' l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, tichad l-appell odjern, bl-ispejjez kollha a karigu ta' l-appellant.

Dep/Reg

mm