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 il-Gimgha 9 ta' Frar, 2001

Numru 64

Cit. Nru. 215/98

Alex Montanaro ghan-nom u in rapprezentanza ta' The Park Lane Co. Ltd.

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

I. Preliminari

1. Alex Montanaro nomine ('l-appellant') talab lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar (l-Awtorita') biex taghtih permess jibni sular iehor biex jintuza bhala ufficcji fuq il-fond "The Park Lane", Triq Mountbatten, il-Hamrun.

2. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp rrifjutat li tohrog il-permess mitlub, b'decizjoni datata 23 ta' Mejju, 1997, fuqi l-motivi li:

(a) l-ghoti tal-bini propost biex jeccedi l-gholi massimu permes ghall-Hamrun, u

(b) l-izvilupp propost ma kienx jahseb ghal postijiet necessarji ghall-ipparkjar tal-karozzi.

3. L-appellant ressaq appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). Dan il-Bord, b'decizjoni tat-12 ta' Awissu, 1998, cahad l-appell u kkonferma ir-rapport ta' l-Awtorita'.

4. Jirrizulta li l-Bord acceda fuq is-sit in kwistjoni fit-12 ta' Jannar, 1998, fil-prezenza tal-partijiet. Dak in-nhar il-Bord ikkonstata l-fatti rilevanti wara li l-appellant wera lill-Bord il-blokkijiet ta' bini fejn hemm erba' sulari.

5. Il-Bord, bid-decizjoni tieghu iccita testwalment is-sottomissjonijiet bil-miktubipprezentati quddiemu kemm mill-Awtorita' u kemm ukoll mill-appellant u ikkonkluda hekk:-

> "Saru diversi riferenza u sottomissjonijiet lill-Bord, izda fl-ahhar mill-ahhar il-Bord irid jasal ghal konkluzzjoni wahda – jekk l-inhawi in kwistjoni hux "committed" sabiex jaccetta s-sular zejjed propost mill-appellant. Huwa car illi l-applikazzjoni tittratta dwar sular li jmur oltre l-height limitation tal-lokalita'.
>
> L-appellant ikkwota permessi P.A. 3313/92 (Qawra) u PA 3745/95 (Imsida) sabiex juri kif id-DCC applikat (jew ma applikatx certu regoli). Li r-regoli ma jigux applikata uniformament mid-DCC huwa notorju izda huwa stat ta' fatt li jirrizulta mill-fatt illi kull applikazzjoni trid tigi ezaminata fuq il-meriti taghha. Ta' mkin izid ukoll li l-permessi kwotati huma mili "boghod mis-sit de quo u jistghu jigu kwotati numru konsiderevoli ta' "refusals"applikabbli ghall-kaz de quo.
>
> L-ezami dwar height relaxation fil-kaz odjern irid isir b'mod limitat ghall-inhawi in kwistjoni. L-applikant ghamel riferenza wkoll ghal siti li jinsabu fil-Hamrun izda dawn huma lkoll il-boghod mis-sit in kwistjoni. Ezami tar-ritratti esebiti mill-appellant stess juri kemm l-izvilupp propost ser ibiddel l-istreetscape relattiv.
>
> Ghalhekk ma giex pruvat konvincentement illi l-lokalita' in kwistjoni hija mdawwra bi zvilupp b'numru ta' sulari simili biex taccetta s-sular zejjed propost mill-appellant.
>
> Ghal dawn il-motivi l-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut relattiv".

6. L-appellant hassu aggravat bid-decizjoni imsemmija tal-Bord u interpona appell quddiem din il-Qorti f'dawn it-termini:-

> "L-Onorabbli Bord ta' l-Appell wasal ghall-konkluzzjoni tieghu li r-rifjut kellu jigi konfermat billi sab li s-sit ma kienx "committed" u ghalhekk ma kienx hemm bazi ghaliex ir-rikorrent seta' jitlob sular izjed minn dak li hi l-limitazzjoni dwar l-gholi ghall-arja fejn jnsab il-bini. Il-Bord innota li l-fatt li r-regoli ma jigux applikabbli uniformament mid-DCC huwa notorju izda huwa stat ta' fatt li kull applikazzjoni trid tigi ezaminata fuq il-merti taghha. Minn dan jitnissel l-aggravju ta' l-esponent li jissottometti bir-rispett li b'tali mod qeghdha tigi

perpetrata diskriminazzjoni projbita fit-tgawdija tal-proprjeta' minnu u dana bi ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu. Hija l-umili sottomissjoni ta' l-esponentl l ghalkemm il-konsiderazzjonijiet ta' fatt maghmula mill-Bord ta' l-Appell m'humiex appellabbli billi ma jinvolvux punt ta' ligi meta dawk il-konsiderazzjonijiet iwasslu ghac-cahda tad-drittijiet fondamentali tieghu, allura l-esponent ikun jista' jilmenta b'success li fid-decizjoni hemm punt ta' dritt li gie deciz hazin u dan billi ma jkunux gew applikati korrettament id-disposizzjonjiet ta' ligi rilevanti fil-kamp tas-salvagwardja ta' dawk il-precizi drittijiet. L-esponent jissottometti bir-rispett li l-fatt li hemm diversi bini fl-istess arja li jeccedu l-limitazzjoni ta' l-gholi jwasslu ghall-fatt li fil-fatt verament l-esponent qieghed isofri diskriminazzjoni f'dak li hija tgawdija tal-proprjeta' tieghu. Meta wiehed jikkunsidra li l-bini ta' l-esponent qieghed fuq pjazza u l-gholi mhux ha jkun ta' impatt mentri l-bini l-iehor li gie permess qieghed f'toroq pjuttost dojoq u l-impatt huwa akbar l-element ta' diskriminazzjoni fil-konfront tieghu jispikka aktar".

7. L-appellant talab li dina l-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni precitata tal-Bord ta' l-Appell tat-12 ta' Awissu, 1998, u b'hekk tordna li l-applikazzjoni tieghu ghall-permess tigi milqugha.

8. Fir-risposta ta' l-Appell ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar gie eccepit preliminarjament, in-nullita' ta' l-appell stante li ma sarx fuq punt ta' ligi deciz fis-sentenza kif rikjest mil-ligi, u fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita li tigi konfermata.

<u>II Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>

9. Irid qabel xejn jigi deciz jekk din il-Qorti, <u>fil-gurisdizzjoni limitatissima</u> li nghatat liha bis-sahha tal-ligi applikabbli, ghandhiex il-kompetenza li tittratta u tiddeciedi l-mertu ta' l-aggravju sollevat fl-appell odjern.

10. Basikament, l-appellant qieghed isostni li d-decizjoni appellata tipperpetwa diskriminazzjoni kontra tieghu li tikser id-drittijiet fondamentali tieghu. Isostni li hemm bini iehor li jeccedi l-gholi massimu permess mil-ligi, u, jekk hu ma jinghatax permess biex jeccedi dan l-istss gholi massimu, allura jallega li tkun qeghdha issir, fil-konfront tieghu diskriminazzjoni abusiva bi ksur tad-dritt fondamentali tieghu li jgawdi l-proprjeta' tieghu.

11. Issa, f'dan il-kaz il-Bord, "inter alia", ha in konsiderazzjoni ta' l-ilment ta' l-appellant. Infatti, ma' l-intavolar ta' l-appell quddiem il-Bord, l-appellant issottometti numru ta' ritratti ta' bini li jeccedu l-gholi massimu permess. Inoltre, il-Bord zamm access fuq il-post u l-appellant stess wera lill-Bord bini fejn kien hemm erab' sulari . Pero', il-Bord wasal ghall-konkluzzjoni:

> "Li ma giex pruvat konvincentement illi l-lokalita' in kwistjoni hija mdawwra bi zvilupp b'numru ta' sulari simili biex taccetta s-sular zejjed propost mill-appellant".

Fi kliem iehor, il-Bord wasal ghall-konkluzzjoni li, bhala fatt, l-inhawi qrib il-bini ta' l-appellant ma kienx "committed" sabiex wiehed ikun gustifikat li jippermetti "height relaxation" fil-konfront tal-bini ta' l-appellant.

12. L-appellant hu perfettament konsapevoli li, fi kliemu stess:

> "li, konsiderazzjonijiet ta' fatt maghmula mill-Bord ta' l-Appell "m'humiex appellabbli billi ma jionvolvux punt ta' ligi".

Pero', huwa jsostni li meta dawk il-konsiderazzjonijiet iwasslu ghac-cahda tad-drittijiet fondamentali tieghu, allura jkun hemm involut punt ta' dritt, billi ma jkunx gew applikati korrettement id-dispozizzjonijiet tal-ligi rilevanti "fil-kamp tas-salvagwardja ta' dawk il-precizi drittijiet".

13. Bir-rispett kollu, din il-Qorti ma tistax taccetta bhala validu dan l-argument ta' l-appellant. Li kieku din il-Qorti kellha takkolji dan l-argument, tkun indirettament qegheha tittanta taghti s-setgha lill-Bord li jiddeciedi kwistjonijiet ta' drittijiet fondamentali, cioe' drittijiet ta' natura kostituzzjonali li huma bil-ligi riservati esklussivament ghall-gurisdizzjoni tal-Prim'Awla u tal-Qorti Kostituzzjonali.

14. Meta, fl-investigazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp, issir l-allegazzjoni li fl-inhawi diga' jezisti zvilupp, bhal dak li qed jintalab permess ghalih, kemm l-Awtorita' u kemm ukoll il-Bord gfhandhom, fil-fehma konsidrata ta' din il-Qorti, id-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni. Izda dan mhux fl-ambitu ta' investigazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, izda unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar, u cioe', biex jaraw jekk, tenut kont ta' l-izvilupp attwali fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat.

15. Huwa precizament dan l-ezercizzju li ghamel il-Bord fil-kaz odjern u sab li fis-sit ma hemmx dak il-"committal" necessarju li jippermetti "relaxation" tal-"height limitation". Evidentement din hija kwistjoni ta' apprezzament ta' fatti u din il-Qorti m'ghandha l-ebda setgha bil-ligi li tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Bord.

16. Naturalment, jibqa' impregudikat id-dritt ta' l-appellant li, jekk jibqa' jinsisti fuq l-allegazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu in kwantu saret xi diskriminazzjoni kontrih, li jintavola l-proceduri rikjesti quddiem l-organi kompetenti.

17. Ghalhekk l-appell ma jistax ikollu success billi ma jikkoncernax punt ta' ligi deciz mill-Bord.

18. Ghal dawn il-motivi tilqa' l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' u konsegwentement ma tiehux aktar konjizzjoni tieghu. Spejjez a karigu ta' l-appellant.

Dep/Reg

mm