

15 ta' Dicembru, 1997

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.

Alfred Cauchi

versus

Chairman, Awtorità ta' l-Ippjanar

Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar - Att I ta' l-1992 -

Height Limitation

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat sentenza tal-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar fis-sens illi anke li kieku kien hemm punt ta' dritt deċiż mill-Bord u allura fit-teorija appellabbli, il-Qorti ta' l-Appell stqarret li ma kien hemm ebda punt ta' dritt enunċjat jew deċiż b'mod skorrett mill-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar u għalhekk ikkonfermat is-sentenza tal-Bord.

Il-Qorti:-

Fis-16 ta' Settembru, 1995 il-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp ċaħdet li tagħti permess għall-iżvilupp mitlub minn Alfred Cauchi, konsistenti fil-bini ta' sular iehor u washrooms f'sit fi Triq Ananija, Bugibba;

Cauchi ressaq appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fit-13 ta' Ottubru, 1995, iżda dak l-appell gie miċhud b'deċiżjoni li ingħatat fil-25 ta' Frar, 1997;

Irrefera ukoll għal diversi files ta' l-Awtorità li kienu rilevanti għall-każ u li gew eżaminati mill-istess Bord. Imbagħad, ikkonkluda hekk:

“F’varji deċiżjonijiet mogħtija minn dan il-Bord dejjem gie enfasizzat illi mhux komputu ta’ dan il-Bord li jiddipartixxi mill-height limitation stabbilit fit-Temporary Provisions Schemes. Il-Qorti ta’ l-Appell ukoll kienet ta’ din il-fehma fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Victor Chetcuti kontra l-Awtorità ta’ l-Ippjanar**, deċiża fil-31 ta’ Mejju, 1996;

Għal dawn il-motivi l-Bord jiċhad l-appell u jikkonferma r-rifjut għall-permess għall-iżvilupp”;

L-appellant immotiva l-appell odjern fuq żewġ ilmenti:

“Il-permess li kellu taht il-liġijiet vigenti meta applika (PAPB - PAB 480/95KA) kien ikopri l-istrutturi meritu ta' dan l-appell u *stricto iure* lanqas kellu għalfejn japplika mill-ġdid;

Illi jekk id-dokumenti relattivi għal dik l-epoka intilfu mhux htija tiegħu u għalhekk m'għandux isofri l-konsegwenzi ta' dan;

Illi aktar minn hekk l-istess sentenza tgħid ... “*The breach in this maximum height limitation, through illegal/legal development does not alter the policy regulation*” ... Allura la hemm ksur legali x'inhil-kawża li dan ma japplikax ukoll għall-esponent meta l-bini meritu ta' dan l-appell huwa prattikament ċirkondat b'bini li jeċċedi l-gholi komminat iżda fl-istess hin hu legali”;

Illi dwar l-ewwel ilment ta' l-appellant, l-Awtorità appellata irrispondiet hekk:

“Mhux minnu illi l-istess bini gar-rigward “*fourth floor u washrooms*” li kienet l-applikazzjoni li minnha ingħata r-rifjut u sussegwentement il-konferma għar-rifjut mill-Bord ta' l-Appell, hu kopert b'xi permess. Tant hu hekk hemm ukoll għaddejjin proceduri kriminali taht il-proċedura antika tal-PAPB kontra l-istess Alfred Cauchi, kif ser jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawża”;

Fil-11 ta' Marzu, 1997, Cauchi appella minn din id-deċiżjoni quddiem dina l-Qorti. Qed jitlob ir-revoka tad-deċiżjoni tal-Bord u li t-talbiet li saru mill-appellant lill-Bord, jintlaqgħu;

L-Awtorità ta' l-Ippjanar qiegħda topponi li jsir dan billi qiegħda titlob li l-appell jiġi miċhud;

Il-Kummissjoni msemmija kienet  ahdet il-permess mitlub għaliex il-bini propost (li jidher li effettivament diġ  jinsab konstruwit) kien je cedi l-gholi massimu permess għal-lokal in kwistjoni. Quddiem il-Bord ta' l-Appell, l-appellant odjern illamenta li l-Kummissjoni ma kinitx apprezzat dik li sahaq fuqu l-appellant Cauchi u  jo  li ma' ġenb il-fond tiegħu kien hemm fond ieħor mibni b'sitt sulari u li l-lokal kollu kien fih bini li je cedi l-gholi permess;

Fid-de izjoni tiegħu, il-Bord irriprodu a testwalment is-sottomissjonijiet bil-miktub li ressqu l-kontendenti. Imbagħad sempli ement irrefera għall-

"policies SET 8, BEN 1, BEN 4 u l-Planning Policy Statement Interim Review of Building Height Pending Local Plan Completion ta' l-14 ta' Frar, 1994";

Illi l-allegazzjoni ta' l-appellant li d-dokumenti relattivi intilfu, tirriżulta mhux korretta għaliex dawn ġew prodotti fl-udjenza u kopji tagħhom ġew esebiti fl-atti. Inltre, mid-de izjoni appellata stess, jirriżulta li l-istess *files* kienu quddiem il-Bord, u dan, infatti, eżaminathom u għamel xi kummenti fuqhom;

Fit-tieni lok, l-appellant jilmenta li l-Bord messu hareġ il-permess mitlub, allavolja l-bini je cedi l-gholi massimu permess għal dak il-lokal, billi vi in tiegħu hemm konstruzzjonijiet oħra li je cedu l-gholi massimu u parti minn dan il-bini kien ukoll kopert b'permess ta' l-iżvilupp;

Din is-sottomissjoni ġiet ikkunsidrata mill-Bord, izda

huwa ma laqagħhiex billi huwa enfasizza li f'diversi każi preċedenti kien iddikjara li kien iħossu marbut li josserva l-*height limitations* stabbiliti bit-*Temporary Provisions Schemes* applikabbli. Ċertament, dan, il-Qorti ma tistax bl-ebda mod tiċċensura lill-Bord talli ddikjara li ma kienx lest li jiddipartixxi mill-*policy* ta' *height limitation* applikabbli għas-sit. Fl-ipotesi li din id-dikjarazzjoni tal-Bord tinvolvi enunċjazzjoni ta' punt ta' dritt, allura din il-Qorti jkollha tistqarr li dan il-punt ta' dritt ma ġiex enunċjat jew deċiż b'mod skorrett jew żbaljat mill-Bord;

Għandu jkun ċar li din il-Qorti, hija marbuta li tapplika l-liġi tal-pajjiż u ma tistax taċċetta l-pretensjoni ta' l-appellant li hu għandu jiġi awtorizzat li jeċċedi l-*maximum height limitation* applikabbli skond ir-regolamenti mhux għax il-liġi tagħtih xi dritt li jagħmel dan iżda sempliċement għaliex terzi persuni fil-viċin allegatament thallew jiksru din ir-regola bil-barka ta' l-Awtorità. Il-Qorti tifhem il-predikament ta' l-appellant, iżda ma tistax qatt tissanzjona xi haġa li tkun qiegħda tikser il-liġi;

Għal dawn il-motivi:

Tiċċad l-appell, tikkonferma d-deċiżjoni appellata, bi spejjeż għall-appellant Cauchi.
