MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Frar, 2023

Appell Inferjuri Numru 48/2021 LM

Winston Carbone (K.I. nru. 166941(M)) *('ir-ritrattat')*

***vs*.**

L-Awtorità tal-Ippjanar
(ġia l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) *('ir-ritrattata')*

u

l-kjamat in kawża Benny Camilleri (K.I. nru. 003650(M)) għan-nom u in rappreżentanza ta' Bajja Developments Ltd (C 13819) *('ir-ritrattand')*

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa rikors ta' ritrattazzjoni magħmul mill-kjamat fil-kawża **Benjamin Camilleri (K.I. 003650(M)) għan-nom u in rappreżentanza ta' Bajja**

Developments Limited (C 13819) [minn issa ’l quddiem ‘ir-ritrattand kjamat fil-kawża’] wara s-sentenza tal-appell ta’ din il-Qorti kif diversament ippreseduta, mogħtija fl-1 ta’ Ġunju, 2022, [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza tal-appell’], li permezz tagħha ddeċidiet billi ċaħdet l-appell tiegħu fil-konfront tal-appellata **l-Awtorità tal-Ippjanar** [minn issa ’l quddiem ‘l-Awtorità ritrattata’] u l-appellant **Winston Carbone (K.I. Numru 166941(M))** [minn issa ’l quddiem ‘ir-ritratat’, u flimkien mal-Awtorità ritrattata, ‘ir-ritrattati’], filwaqt li kkonfermat d-deċiżjoni tat-Tribunal ta’ Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta’ Novembru, 2021, [minn issa ’l quddiem ‘it-Tribunal’ u ‘id-deċiżjoni tat-Tribunal’ rispettivament], bl-ispejjeż kontra r-ritrattand kjamat fil-kawża.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti ta’ dawn il-proċeduri jirrigwardaw id-deċiżjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjannar għall-approvazzjoni tal-applikazzjoni għall-iżvilupp bin-numru PA9430/18, li kienet ġiet ippreżentata mir-ritrattand kjamat fil-kawża u li kienet titlob għal *‘Roofing over existing car-park with green roof, provision of pool facilities and other hotel amenities including underground connection to PA3822/17’* fil-fond li jinsab fil-Open Air Car-Park, Le Meridien Hotel, Triq Alfred Gauci, Triq Ċensu Tabone, ir-Rampa ta’ San Ġiljan, San Ġiljan. Ir-ritrattat kien appella minn din id-deċiżjoni quddiem it-Tribunal, li permezz tad-deċiżjoni tiegħu tat-18 ta’ Novembru, 2021 laqa’ l-appell tiegħu u rrevoka l-permess relattiv.

Mertu

3. Ir-ritrattand intavola proċeduri tal-appell mid-deċiżjoni tat-Tribunal quddiem din il-Qorti kif diversament ippreseduta, permezz tal-preżentata ta' rikors fit-30 ta' Novembru, 2021, fejn talab sabiex tiġi revokata d-deċiżjoni tat-Tribunal.

4. L-Awtorità ritrattata wieġbet fil-21 ta' Frar, 2022 billi filwaqt li ssottomettiet li l-appell interpost mir-ritrattand kien wieħed ġustifikat u għaldaqstant għandu jiġi milqugħ, tispjega r-raġunijiet tagħha għal dan.

5. Ir-ritrattat għażel li ma jweġibx.

Is-Sentenza tal-Appell

6. Din il-Qorti kif diversament ippreseduta, waslet għas-sentenza tal-appell wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dawn il-proċeduri:

"Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ma segwiex l-liġi fl-artikolu 35 tal-Kap. 551 fejn appell għandu jiġi deċiż fi żmien massimu ta' tmintax-il xahar u fil-fatt dam sentejn u għalhekk id-deċiżjoni ma tiswiex;

2. It-Tribunal applika ħażin il-liġi meta qies li l-iżvilupp ser jippreġudika t-tfassil futur ta' development brief *għaż-żona billi ikkonkluda li l-iżvilupp mhux temporanju u riversibbli mingħajr ma issostanzja dan. Iżid li l-iżvilupp hu riversibbli u l-iżvilupp jirrispetta l-konfigurazzjoni tas-sid skont dak li jeżisti fil-madwar. L-iżvilupp hu konness mal-lukanda fl-immedjat tas-sit. It-Tribunal injora r-rakkomandazzjoni tal-Awtorità dwar il-fattibilità tal-iżvilupp.*

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. L-appellant fl-ebda stadju quddiem it-Tribunal ma qajjem oġġezzjoni li l-appell kien qed itul aktar milli tistipula l-liġi, u għalhekk irrinunzja għal kull ilment a rigward. Fit-tieni lok il-liġi ma timponi ebda nullità f'każ li l-proċess itul aktar minn tmintax-il xahar. Kull ma jgħid l-artikolu 35 tal-Kap. 551 hu li jekk itul aktar miż-żmien mogħti mil-liġi l-appell jiġi assenjat lil panel *ieħor. F'dan il-każ il-partijiet ma talbu ebda direzzjoni f'dan is-sens iżda aderew ruħhom għal proċess sħiħ tal-appell quddiem it-Tribunal.*

L-aggravju qed jiġi miċħud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju strettament lanqas kien punt ta' liġi iżda nuqqas ta' qbil fuq l-apprezzament tekniku tal-iżvilupp mil-lat ta' ippjanar. It-Tribunal ma qabilx mal-appellant li l-iżvilupp hu wieħed kompatibbli ma' development brief *li għadu ma sarx. Hu ta r-raġunijiet tiegħu għaliex l-iżvilupp kif magħmul jista' jxekkel id-*development brief *mhux kif kunsidrat mill-Awtorità. It-Tribunal spjega li l-iżvilupp hu wieħed ta' natura permanenti tenut kont tal-istrutturi li ser jinbnew u billi l-iżvilupp ser jokkupa parti sostanzjali tas-sit oġġett għal* development brief*, ser ixekkel allinjamenti ta' toroq, tfassil tal-istess u l-aċċessi neċessarji kif ukoll spazji miftuħa intiżi għall-ippjanar taż-żona skont NHSJ11. Għalhekk it-Tribunal immotiva sew id-deċiżjoni tiegħu u billi l-apprezzament li sar hu purament tekniku din il-Qorti ma għandhiex is-setgħa li tiddisturbah. Wara kollox l-istess* policy *tipprovdi li sakemm id-*development brief *jiġi approvat ebda permess ma jinħareġ jekk l-iżvilupp ser ikun ta' preġudizzju għal* development brief. *It-Tribunal qies li strutturi ta' natura permanenti hi ta' preġudizzju għax irrimedjabbli.*

Għalhekk l-aggravju qed jiġi miċħud."

<u>Ir-rikors</u>

7. Permezz tar-rikors tiegħu ppreżentat fis-6 ta' Ġunju, 2022, ir-ritrattand qed jikkontendi li s-sentenza tal-appell u d-deċiżjoni tat-Tribunal fihom diversi nuqqasijiet li jagħtu lok għal ritrattazzjoni tal-proċeduri, u għalhekk huwa jgħid li qiegħed jipprevalixxi ruħhu mid-disposizzjonijiet tal-para. (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12.

8. L-Awtorità ritrattata wieġbet fis-7 ta' Lulju, 2022 fejn tissottometti li qabel xejn għandu jiġi kkunsidrat jekk ir-raġunijiet li qed joffri r-ritrattand in sostenn tat-talba tiegħu, jinkwadrawx ruħhom fil-parametri stabbiliti permezz tal-para. (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, u fi kwalunkwe każ hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-proċedura odjerna.

9. Ir-ritrattat wieġeb fit-28 ta' Lulju, 2022, fejn isostni li s-sentenza tal-appell hija korretta u m'hemmx lok għal ritrattazzjoni abbażi tal-para. (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12.

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

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra qabel xejn, kif sewwa tirrileva l-Awtorità ritrattata, jekk tassew jeżistix lok għal ritrattazzjoni skont il-para. (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, li jikkontempla din il-proċedura straordinarja fl-eventwalità li l-Qorti tkun applikat il-liġi ħażin fis-sentenza tagħha. Iżda l-istess para. (e) jipprovdi wkoll li:

> "...għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, fil-każ biss li d-deċiżjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skont il-liġi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' liġi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat deċiżjoni;",

filwaqt li l-artikolu 816 tal-istess liġi jipprovdi wkoll li:

> "...meta r-raġuni hija l-applikazzjoni ħażina tal-liġi, l-attur għandu jsemmi l-liġi li kien imissha ġiet applikata."

11. Ir-ritrattat jikkontendi li r-ritrattand fir-rikors tiegħu naqas li jottempora ruħhu ma' dan l-artikolu tal-liġi, u għaldaqstant l-imsemmi rikors għal ritrattazzjoni huwa null u bla effett. Jinsisti wkoll li fil-każ odjern mhijiex permessa ir-ritrattazzjoni *ai termini* tal-para. (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, għaliex il-Qorti tal-Appell, kif diversament ippreseduta, applikat il-liġi t-tajba u dan korrettement. Sabiex jispjega aħjar, huwa jagħmel riferiment għal żewġ sentenzi tal-Qorti tal-Appell (Superjuri)[1], u jiċċita l-insenjament relattiv ta' dik il-Qorti minn kull waħda minn dawk is-sentenzi.

12. Ir-ritrattand jippreżenta tliet istanzi fejn huwa jikkontendi ġiet applikata ħażin il-liġi mill-Qorti tal-Appell. L-ewwel punt tiegħu jirrigwarda l-allegata kwistjoni ta' ordni pubbliku. Jibda billi jagħmel riferiment għall-artikolu 35 tal-Kap. 551, u jissottometti li mill-atti tal-proċeduri kien jirriżulta delungar konsiderevoli quddiem it-Tribunal, fejn dawn ġew intavolati fit-18 ta' Lulju, 2019 u ntemmu fit-18 ta' Novembru, 2021, jiġifieri aktar mit-terminu ta' sentejn. Jinsisti li kien ir-ritrattat li ma rrispettax it-termini stretti stabbiliti mill-artikolu 35 tal-Kap. 551, fejn huwa kien ressaq il-provi u s-sottomissjonijiet tiegħu wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali, meta huwa ma kellu l-ebda dritt jagħmel dan. Jispjega kif il-leġislatur kien ipprovda għat-termini perentorji sabiex ma jkun hemm l-ebda dewmien żejjed b'abbuż tal-proċedura, u sabiex l-interessi tal-partijiet ma jiġux preġudikati, u dan filwaqt li għandu jiġi kkunsidrat l-urġenza tal-mertu. Jallega li kien proprju r-ritrattat li ħoloq id-dewmien fil-proċeduri, u dan b'kuntrast għal kif ġab ruħhu huwa stess ir-ritrattand u r-rappreżentanti tiegħu. Imma mhux biss ir-ritrattat kien tardiv fil-preżentata tas-

[1] **Frank Attard** *vs.* **Anthony Farrugia et** (28.02.2007), u **Reginald Micallef et noe.** *vs.* **Godwin Abela et noe.** (03.06.1994).

sottomissjonijiet u tal-provi tiegħu, iżda naqas ukoll milli jitlob għal estensjoni fl-interessi tal-ġustizzja, u dan kien isaħħaħ il-punt sollevat mir-ritrattand. Jikkontendi li l-Qorti tal-Appell applikat ħażin il-liġi, għaliex kkunsidrat li dan il-punt kellu jitressaq mir-ritrattand quddiem it-Tribunal qabel id-deċiżjoni finali, meta dawn jgħid huma kwistjonijiet ta' ordni pubbliku li ma jippermettux deroga. Ir-ritrattand jgħid li l-istess isir fil-proċeduri ta' smigħ u l-eventwali deċiżjoni ta' mandati ta' inibizzjoni, fejn il-parti sokkombenti tista' saħansitra tqajjem eċċezzjoni fir-rikors fejn titlob ir-revoka.

13. Il-Qorti tikkunsidra li r-ritrattand ma jistax jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-para. (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12 sabiex iressaq l-ewwel sottomissjoni tiegħu, stante li l-imsemmija sottomissjoni ma tirrigwarda l-ebda applikazzjoni tal-liġi l-ħażina. Huwa saħansitra jonqos milli jagħmel ċar liema disposizzjonijiet kellhom jiġu applikati minflok dawk li filfatt il-Qorti tal-Appell għamlet riferiment għalihom. Għaldaqstant fuq dan il-punt sollevat mir-ritrattand, ma jista' ikun hemm l-ebda lok ta' ritrattazzjoni taħt id-disposizzjonijiet indikati minnu stess tal-artikolu 811 tal-Kap. 12.

14. It-tieni punt li jirrileva r-ritrattand huwa li ma setax jifhem il-motivazzjoni tas-sentenza tal-appell fir-rigward tal-ewwel aggravju tiegħu, u dan fid-dawl tad-disposizzjonijiet tassew ċari tal-liġi ċċitata aktar 'il fuq fir-rikors tiegħu. Jissottometti li l-Qorti tal-Appell ċaħdet l-aggravju tiegħu għal dawn iż-żewġ raġunijiet: (a) ir-ritrattand ma kienx issolleva l-kwistjoni tad-delungar quddiem it-Tribunal, u għalhekk irrinunzja għad-dritt li jagħmel dan l-ilment fi stadju iktar avvanzat tal-proċeduri; u (b) il-liġi ma kienet timponi l-ebda nullità f'każ ta' dewmien. Jissottometti li l-Qorti tal-Appell applikat il-liġi b'mod ħażin meta

ddeċidiet li huwa kien tenut iġib a konjizzjoni tat-Tribunal li hemm delungar. Jikkontendi li stante li l-kwistjoni ta' proċedura kif marbuta ma' termini perentorji hija waħda ta' ordni pubbliku, din twassal sabiex is-sentenza tal-appell mhijiex valida skont il-liġi. Ir-ritrattand jippretendi li wara kollox kellu jkun ir-ritrattat li kelli jkun kawt u jitlob estensjoni *ai termini* tal-artikolu 35 tal-Kap. 551. Dan ir-ritrattat m'għamlux, u għalhekk irrinunzja għad-dritt relattiv. Imma peress li l-kwistjoni setgħet faċilment tiġi rilevata *ex officio* minħabba n-natura pubblika tad-disposizzjonijiet in eżami, huwa ma kien irrinunzja għall-ebda dritt. Għal dak li jirrigwarda l-assenjazzjoni tal-appell lil *panel* ieħor, ir-ritrattand jirrileva li dan seta' sar biss fl-eventwalità li l-proċeduri quddiem it-Tribunal ma kienux magħluqin. Isostni li din il-kwistjoni ma tirrigwardax l-interpretazzjoni tal-liġi stante li d-dettami tal-artikolu 35 tal-Kap. 551 huma ċari. Għaldaqstant il-Qorti tal-Appell kienet applikat il-liġi b'mod żbaljat.

15. Il-Qorti hawn ukoll ma ssibx raġuni għalfejn hija għandha tilqa' it-talba għal ritrattazzjoni. Għal darb'oħra tgħid li r-ritrattand mhux qed iqajjem xi kwistjoni dwar applikazzjoni ħażina tal-liġi, u fi kwalunkwe każ jonqos li jindika liema liġi kienet applikabbli fil-kuntest tad-dewmien tal-proċeduri quddiem it-Tribunal. Il-Qorti tqis li l-Qorti tal-Appell hawn kienet qegħda tagħti l-interpretazzjoni tagħha tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 35 tal-Kap. 551 fejn qalet li dan l-artikolu ma jikkontempla l-ebda nullità fejn il-proċeduri jdumu iktar minn tmintax-il xahar. Skont dak li jipprovdi l-*proviso* tal-para. (3) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, sabiex ikun hemm lok għal ritrattazzjoni l-kwistjoni m'għandhiex tkun dwar interpretazzjoni ta' liġi fejn il-qorti tkun saħansitra ħadet deċiżjoni. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti hawnhekk ukoll tqis li ma tistax takkolji t-talba tar-ritrattand.

16. It-tielet punt li jressaq ir-ritrattand jirrigwarda l-motivazzjoni tas-sentenza tal-appell fir-rigward tat-tieni aggravju tiegħu. Jikkontendi li hawn ukoll il-Qorti tal-Appell applikat il-liġi b'mod żbaljat meta aċċettat il-fehma tat-Tribunal. Ir-ritrattand jibda billi jirrileva li t-Tribunal serraħ id-deċiżjoni tiegħu fuq il-fatt li l-Awtorità ritrattata ma setgħetx tikkunsidra l-applikazzjoni tiegħu fl-assenza ta' *development brief,* u li l-iżvilupp approvat kien wieħed permanenti. Ir-ritrattand jikkontendi li kuntrarjament għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell, hawnhekk il-kwistjoni ppreżentata minnu dwar l-applikabbiltà o meno tal-*Policy NHSJ11,* kienet tittratta applikazzjoni u interpretazzjoni ta' liġi. Jikkontendi li hawnhekk il-kwistjoni kienet magħluqa ġaladarba fil-fehma tal-Awtorità ritrattata l-applikazzjoni tiegħu ma kinitx ser tippreġudika t-tħejjija ta' *development brief* fil-futur, u kemm it-Tribunal kif ukoll il-Qorti tal-Appell, ma setgħux jieħdu konjizzjoni tal-aggravju tar-ritrattat. Ir-ritrattand jispjega li l-ewwel punt ta' liġi li huwa hawnhekk kien qed iressaq, jirrigwarda l-kwistjoni tal-applikazzjoni tiegħu fl-assenza ta' *development brief,* li jgħid li ġiet deċiża b'mod żbaljat għaliex *Policy NHSJ11* jagħti l-fakoltà lill-Awtorità ritrattata sabiex tikkunsidra u taċċetta applikazzjonijiet għall-iżvilupp sakemm dawn ma jippreġudikawx it-tħejjija fil-futur ta' *development brief.* Jikkontendi li dan il-punt aħħari kien ġie kkunsidrat bir-reqqa mill-Awtorità ritrattata. Ir-ritrattand jissottometti li d-deċiżjoni tat-Tribunal dwar l-eżistenza ta' preġudizzju fir-rigward tat-tfassil futur ta' *development brief,* kienet tistrieħ fuq fattur infondat li l-iżvilupp mhux ta' natura temporanja u irriversibbli. Minn hawn huwa jgħaddi sabiex jispjega kif mill-atti kien jirriżulta li dan ma kienx il-każ. Ir-ritrattand fl-aħħarnett jittratta dak li qalet il-Qorti tal-Appell dwar it-tieni aggravju tiegħu, anzi kif kien jidher li hawnhekk saħansitra astjeniet milli tesprimi ruħha għaliex

kienet tal-fehma li l-eżitu kien wieħed tekniku. Jissottometti li hawnhekk il-Qorti tal-Appell kienet żbaljata, għaliex l-argumenti tiegħu kienu msejsa fuq *policies* u dokumentazzjoni oħra ta' natura legali. Jagħlaq billi jissottometti li din il-Qorti għandha l-għodda, imma anki l-kompitu, sabiex tinvestiga l-pożizzjoni rispettiva tal-partijiet kontendenti, u b'hekk tiġi applikata b'mod korrett u effettiv il-liġi in diżamina.

17. Il-Qorti tikkunsidra li għalkemm ir-ritrattand, f'tentattiv sabiex isejjes ir-rikors tiegħu fuq il-para. (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, jikkontendi li hawnhekk ukoll il-Qorti tal-Appell applikat il-liġi ħażin, fis-sottomissjonijiet tiegħu hija ma ssib l-ebda riferiment għal xi liġi partikolari li allegatament ġiet applikata ħażin mill-Qorti tal-Appell. Wisq inqas ma ssib indikazzjoni ta' liema disposizzjoni tal-liġi kellha tiġi applikata minflok. Pjuttost is-sottomissjonijiet tiegħu jittrattaw il-mertu tal-każ u l-fehma tiegħu li l-Qorti tal-Appell, kuntrarjament għal dak li kien il-ħsieb tagħha, kienet tenuta tikkunsidra l-kwistjoni sollevata minnu dwar l-applikabbiltà *o meno* tal-*Policy NHSJ11,* għaliex din ma kinitx tirrigwarda kwistjoni ta' fatt, iżda applikazzjoni u interpretazzjoni ta' liġi. Il-Qorti filwaqt li tirrileva li appell quddiem il-Qorti tal-Appell minn deċiżjoni tat-Tribunal huwa konċess mill-artikolu 50 tal-Kap. 551 biss fejn jittratta punt ta' liġi, tagħraf li hawnhekk ma jirriżultax li r-ritrattand qiegħed jiddibatti punt ta' liġi. Għalhekk lanqas jista' ikun il-każ li dwar l-istess kwistjoni l-Qorti tal-Appell għamlet interpretazzjoni ħażina tal-liġi, meta ma ġie ttrattat l-ebda punt ta' liġi. Għaldaqstant hawnhekk għal darb'oħra l-Qorti ma ssibx raġuni tajba sabiex tilqa' it-talba tar-ritrattand.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar ir-rikors tar-ritrattand billi tiċħdu, bl-ispejjeż kontrih.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur