Ir-ritrattazzjoni hija rimedju straordinarju u huwa ġeneralment aċċettat li r-ritrattand ma jkunx qiegħed jitlob li jiftaħ il-kawża mill-ġdid b'tali mod li b'hekk tinħoloq it-tielet istanza, għaliex dan mhux dak li trid il-liġi bir-rimedju tar-ritrattazzjoni - il-limiti tar-ritrattazzjoni jiġu arġinati għal dak tassattivament indikat mil-liġi

MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2023

Appell Inferjuri Numru 25/2022/1 LM

Oliver Zammit
('ir-ritrattat')

vs.

L-Awtorità tal-Ippjanar *('ir-ritrattata')*
u l-kjamat in kawża Joseph Grech *('ir-ritrattand')*

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa rikors għal ritrattazzjoni magħmul mill-appellat **Joseph Grech (K.I. nru. 000776M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-ritrattand'], wara s-sentenza tal-

appell ta' din il-Qorti kif diversament ippreseduta, mogħtija fil-11 ta' Jannar, 2023, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza tal-Qorti tal-Appell'] fl-ismijiet fuq premessi, fejn il-Qorti ċaħdet l-ewwel, it-tieni u r-raba' aggravji mressqa minnu, ikkonfermat li t-tkabbir tal-ħanut ġie aċċettat skont il-*flexibility policy* f'applikazzjoni preċedenti, u reġgħet ikkonfermat l-applikabilità tal-*flexibility policy* għall-applikazzjoni in kontestazzjoni, kif ukoll ikkonfermat li l-bir seta' jiġi permess kif applikat, iżda imbagħad laqgħet it-tielet aggravju u laqgħet l-appell tal-appellant **Oliver Zammit** [hawnhekk 'ir-ritrattat'] fil-konfront tal-appellata **l-Awtorità tal-Ippjanar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità ritrattata'] għandu jiġi milqugħ, irrevokat id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, u kkonlkudiet li l-permess m'għandu l-ebda saħħa tenut kont tat-talba kif magħmula, bl-ispejjeż kontra l-appellat.

<u>Fatti</u>

2. Ir-ritrattand qiegħed jitlob li ssir ritrattazzjoni abbażi ta' dak li jipprovdu s-subinċiżi (e), (f), (g), (h), (i), u (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex skont ir-ritrattand: (i) is-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2023 applikat il-liġi ħażin; (ii) f'dik is-sentenza hemm dispożizzjonijiet kontra xulxin; (iii) is-sentenza ngħatat fuq xi ħaġa li ma kinitx imdaħħla fit-talba u s-sentenza tat iżjed milli ntalab; u (iv) s-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża.

3. Ir-ritrattand spjega li huwa kien applika għal permess ta' żvilupp u kiseb il-permess PA 1000/16 "*To sanction as built including the link of two class 4b*

shops into one class 4b shop. Proposal includes internal alterations, the replacement of sign and the construction of reservoir and plant room." Dan il-permess ġie approvat fit-8 ta' Ġunju, 2016 u ppubblikat fis-6 ta' Lulju, 2016. Ir-ritrattand spjega li l-applikazzjoni kienet għal permess ta' żvilupp *ossia full development permit* kif ikkontemplat fl-artikoli 70 u 71 tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta. Spjega wkoll li f'din l-applikazzjoni ġiet applikata l-*flexibility policy,* u minn din id-deċiżjoni ma kien hemm ebda appell. Minkejja dan, ir-ritrattat Oliver Zammit ippreżenta talba abbażi tal-artikolu 80 tal-Kap. 552, liema talba ġiet miċħuda mill-Bord tal-Ippjanar, u ma sar l-ebda appell minn din id-deċiżjoni.

4. Ir-ritrattand spjega li sussegwentement huwa applika għal permess ta' żvilupp ieħor, u kiseb il-permess PA 10390/17 *"To carry out internal and external alterations, to sanction as built including cold room, to install proposed signage and to change the use of the reservoir to an ancillary store".* Dan il-permess ġie approvat fl-14 ta' Ġunju, 2018 u ġie ppubblikat fid-29 t'Awwissu, 2018, u din kienet applikazzjoni għal *full development* kif ikkontemplat fl-artikoli 70 u 71 tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-ritrattand spjega li din ma kinitx proċedura *ad hoc* biex tissanzjona, iżda kienet *full development application,* u l-Awtorità għal darb'oħra reġgħet applikat il-*flexibility policy.* Qal li din l-applikazzjoni ma ġietx deċiża mill-Kummissjoni tal-Ippjanar iżda mill-Bord tal-Ippjanar li huwa kompost minn diversi membri kif jipprovdi l-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal li Oliver Zammit appella minn din id-deċiżjoni quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, fejn ressaq numru ta' aggravji. Ir-ritrattata Awtorità tal-Ippjanar u r-ritrattand Grech ressqu r-risposti tagħhom

minn din id-deċiżjoni, fejn ikkontestaw l-appell u l-aggravji mressqin fih, iżda t-Tribunal ċaħad l-appell permezz ta' deċiżjoni mogħtija fit-28 ta' April, 2022, fejn ċaħad l-aggravji kollha tal-appellant.

5. Ir-ritrattat Oliver Zammit ippreżenta appell quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) minn din id-deċiżjoni, fejn ressaq erba' aggravji b'kollox: (i) li l-permess kif approvat imur kontra l-*policy* li tirregola s-sit mertu tal-applikazzjoni, għaliex ġie approvat żvilupp kummerċjali akbar minn dak li jippermettu l-*policies;* (ii) li d-deċiżjoni m'għamlet l-ebda analiżi jew eżerċizzju sabiex wieħed jara kif setgħet issir devjazzjoni mill-*policy,* u l-applikant ma weriex il-ħtieġa li jespandi in linea mal-*flexibility policy;* (iii) li l-Bord kien żvijat meta ngħad li m'hemmx bżonn permess ta' żvilupp sabiex jinqaleb l-użu ta' *store* f'ħanut għal żona ta' *retail* fl-istess ħanut; u (iv) li l-Awtorità ppermettiet żvilupp li mill-bidu nett kien intenzjonat li jsir kontra l-permessi meta approvat bir mingħajr *catchment area,* u wara li ġie approvat, l-istess bir ġie kkonvertit fi *store* kummerċjali. Ir-ritrattand qal li huwa wieġeb għal dan l-appell billi spjega għal liema raġuni dawn l-aggravji kellhom jiġu miċħuda, u bl-istess mod l-Awtorità tal-Ippjanar ukoll ressqet risposta fejn talbet lill-Qorti tal-Appell tiċħad l-appell. Fir-risposta tagħhom, il-partijiet appellati wieġbu li l-appell kien ibbażat fuq interpretazzjoni ta' liġijiet u regolamenti tal-ippjanar u fuq interpretazzjoni ta' fatti. Qalu li t-Tribunal kien interpreta u applika tajjeb il-*flexibility policy,* u mhuwiex minnu li l-Bord iddeċieda għaliex kien żvijat. Aktar minn hekk, fir-rigward tal-bir ġiet murija l-*catchment area* sabiex b'hekk jiġi mxejjen l-aggravju tal-appellant f'dan ir-rigward.

6. Ir-ritrattand spjega li bid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Jannar, 2023, il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-ewwel, it-tieni u r-raba' aggravju, ikkonfermat li d-deċiżjoni tat-Tribunal fir-rigward tat-tkabbir tal-ħanut kienet ġiet aċċettata skont il-*flexibility policy* f'applikazzjoni preċedenti, kif ukoll reġgħet ikkonfermat l-applikabilità tal-*flexibility policy* għal din l-applikazzjoni, u reġgħet ikkonfermat li l-bir seta' jiġi permess kif approvat, iżda laqgħet it-tielet aggravju u għalhekk iddeċidiet li l-permess m'għandu l-ebda saħħa tenut kont tat-talba kif magħmula. Ir-ritrattand qal li huwa għandu interess li l-kawża tiġi ritrattata, wara li qabel xejn tiġi mħassra u revokata s-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2023, u dan *ai termini* tas-subartikoli 811(e), (f), (g), (i) u (l) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Is-Sentenza tal-Qorti tal-Appell

7. Fis-sentenza tagħha tal-11 ta' Jannar, 2023, il-Qorti tal-Appell ikkunsidrat illi:

> *"L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:*
>
> 1. *Il-permess imur kontra kull policy li tirregola s-sit mertu tal-applikazzjoni billi ġie approvat żvilupp kummerċjali ta' daqs iżjed minn dak li jippermettu l-policies;*
> 2. *Ma saret ebda analiżi għaliex kellu jkun hemm devjazzjoni minn policy ċara u hi biss il-*flexibility policy *li tippermetti devjazzjoni. Dwar il-kriterju applikat li wieħed irid juri l-ħtieġa li jespandi ma tressqet ebda prova dwar dan u mhux validu l-argument li l-ħtieġa toħroġ mill-istess applikazzjoni;*
> 3. *Il-Bord ġie żvijat meta quddiem il-Bord l-uffiċjal li mexxa l-każ qal li m'hemmx bżonn permess ta' żvilupp biex taqleb l-użu ta' store f'ħanut. Ma jagħmilx sens l-argument tat-Tribunal li jingħad li biex taqleb store ta' ħanut għal parti integrali minn ħanut ma għandekx bżonn permess. Wara kollox dan jikkostitwixxi żvilupp. Skont Avviż Legali 552.14 bejgħ bl-imnut ikklassifikat bħala klassi 4B hu deskritt*

bħala bejgħ ta' oġġetti fl-imnut fejn il-bejgħ, il-wiri jew is-servizz ikun prinċipalment intiż għall-pubbliku. Hu ċar li store minkejja li anċillari għal ħanut ma jistax jiġi kkonsidrat bħala l-attività li tagħha hu anċillari. Altrimenti kull spazju approvat għal użu anċillari għal dak prinċipali jista' jaqilbu għal użu prinċipali bla permess. F'dan il-każ, l-iżvilupp qed jinqaleb f'sit fejn l-ispazju hu materjali bħala limitazzjoni għal għoti ta' permess billi jinsab f'żona residenzjali;

4. *In kwantu għal bir, dan qatt ma ntuża bħala tali għalkemm approvat iżda intuża bħala store. It-Tribunal approva l-bdil tal-użu għax sostna li qatt ma kellu* catchment area *u ma setax jintuża bħala bir. Dan irid jittieħed fil-kuntest taż-żieda fl-ispazju għal użu kummerċjali li ġia hu limitat bil-policy rilevanti. Bl-istess prinċipju issa dan il-bir sar store, l-istess jista' jiġi konvertit f'*retail space *bla permess kif argumenta t-Tribunal rigward l-istore anċillari mal-ħanut.*

L-Ewwel Aggravju

*Dan l-aggravju ma jistax jiġi milqugħ safejn saret devjazzjoni mill-policy rilevanti. Għalkemm it-Tribunal qies li skont policy NHH001 tal-pjan lokali jistgħu jiġu permessi ħwienet tal-klassi 4B li ma jeċċedux erja globali ta' 75 metri kwadri u fil-fatt jirriżulta li l-użu approvat mhux konformi mal-istess, però qies li bil-permess preċedenti PA1000/16 iż-żewġt iħwienet approvati f'permess 4078/10 ġew amalgamati f'wieħed inkluż il-faċilitajiet anċillari neċessarji u skont il-pjanti l-*floorspace *globali tal-livell prinċipali tal-ħanut ser jinżamm kif approvat ċioe 131 metri kwadri però intalab żieda fil-*floorspace *fil-livell sotterran. Kwindi l-Qorti tqis li s-sit kien ġia munit b'permess biex ikun akbar minn dak li tippermetti l-policy fuq imsemmija. Il-kwistjoni hi jekk kinitx ġustifikata estensjoni ulterjuri fuq dak li ġie approvat li hu l-mertu tat-tielet aggravju.*

It-Tieni Aggravju

*L-appellant isostni li t-Tribunal ma applikax il-*flexibility policy *biex japprova estensjoni ta' żieda fir-*retail floor space *kif imiss. Isostni li ma tressqet ebda prova a rigward u l-fatt li saret l-applikazzjoni għal tali żieda ma hix ġustifikazzjoni fiha nnifisha. Dwar dan l-aggravju, it-Tribunal bħall-Bord tal-Awtorità qies li l-approvazzjoni tal-iżvilupp ingħata skont kriterju 'e' tal-*flexibility policy *li jipprovdi ċirkostanza ta'* 'legitimate operating premises which intend to expand and consolidate their premises without relocating and are able to do so without creating unacceptable impacts on surrounding land uses'. *It-Tribunal bħala stat ta' fatt u raġuni għaliex kien hemm il-ħtieġa, qies li t-talba nfisha kienet ġustifikazzjoni tar-raġuni għall-espansjoni. Il-Qorti taqbel mat-Tribunal li l-iskop tat-talba hi t-tkabbir tar-*retail outlet *għal espansjoni*

kummerċjali. Din hi l-loġika wara t-talba. Mill-banda l-oħra jekk tali tkabbir hux ser iġib miegħu impatt negattiv hu wieħed fdat f'idejn id-diskrezzjoni tal-Awtorità għax hi kwistjoni teknika u ta' ippjanar.

Għalhekk l-aggravju qed jiġi miċħud.

It-Tielet Aggravju

*Dan l-aggravju hu ġustifikat fil-fehma tal-Qorti. Il-permess PA1000/16 approva l-ħanut kif eżistenti f'dak iż-żmien bl-istore miegħu bħala faċilità anċillari, fejn il-*floorspace *kollu tal-ħanut hu ta' 131 metru kwadru li ġew approvati bħala klassi 4B. Għalhekk meta t-Tribunal qies li l-istore kien jifforma parti mir-*retail outlet *fil-permess 1000/16 għamel żball. Il-Qorti tippreċiża li ma kienx hemm bżonn ta' permess ieħor ta' żvilupp safejn jolqot l-approvazzjoni fil-permess 1000/16 ċioe ta'* floorspace *ta' 131 metri kwadri bħala żvilupp class 4B fit-totalità tiegħu. Dak li qed jintalab b'din l-applikazzjoni hu t-tkabbir ta' dak li llum jeżisti bħala stat ta' fatt billi l-istore jitqies ukoll bħala ħanut Klassi 4B. Dan ma jistax isir b'sempliċi sanzjonar iżda trid issir applikazzjoni ta' żvilupp regolari biex issir żieda oħra mal-*floorspace *ġia approvat u li ġia jeċċedi bil-bosta l-*floorspace *skont il-pjan lokali u l-iżvilupp kif mitlub jitqies fuq il-mertu tiegħu. Altrimenti kif issottometta l-appellant tista' tingħata permess għal żvilupp b'faċilità anċillari liema faċilità anċillari tirrendiha żvilupp differenti bla bżonn ta' permess. Għalhekk, l-aggravju qed jiġi milqugħ u għal din ir-raġuni l-applikazzjoni ma tistax tiġi approvata.*

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju ma jistax jintlaqa'. It-Tribunal qies li l-ġiebja qatt ma ntużat bħala tali iżda bħala store u billi ma kien hemm ebda neċessità legali li tintuża bħala ġiebja ma kien hemm xejn li jimmilita kontra t-tibdil tal-użu mitlub billi jsir store bħala faċilità anċillari għal retail outlet *ovvjament irid jittieħed in konsiderazzjoni l-impatt fuq il-madwar però din hi kwistjoni teknika li t-Tribunal ikkonsidra. Din hi kwistjoni purament ta' fatt mhux ta' liġi. Li jikkostitwixxi punt ta' liġi hu li ladarba qed isir dan t-tibdil, kif argumenta l-appellant, ma jistax imbagħad isir sempliċi tibdil ta' użu minn store għal ħanut mingħajr permess speċifiku ta' żvilupp billi tali tibdil fl-użu qatt ma kienu parti mill-*floorspace *approvat bil-permess 1000/16.*

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qort taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell ta' Oliver Zammit u tirrevoka d-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta'

April, 2022, u għalhekk tqis li l-permess m'għandu l-ebda saħħa tenut kont tat-talba kif magħmlula, bl-ispejjeż kontra l-appellati."

It-Talbiet tar-Ritrattand

8. Ir-ritrattand jikkontendi li fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fiha diversi dispożizzjonijiet kontra xulxin, u qal li dawn jirrenduha waħda konfuża u kontradittorja. Beda billi spjega li l-applikazzjoni għall-iżvilupp mertu ta' dawn il-proċeduri (PA 10390/17) kien fiha numru ta' talbiet għall-kisba tal-permess, fosthom *to carry out internal and external alterations; to sanction as built including cold room; to install proposed signage* u *to change the use of the reservoir to an ancillary store.* Ir-ritrattand qal li l-appellant Oliver Zammit ressaq erba' aggravji quddiem il-Qorti tal-Appell, li ma kinux jirrelataw mat-talbiet kollha tal-applikazzjoni, anzi kien hemm aggravji li jirrelataw ma' talbiet partikolari tal-applikazzjoni. Qal li t-talba *to carry out internal and external alterations* kienet tirrelata kemm mal-livell prinċipali tal-ħanut, kif ukoll mal-livell sotterran. Zammit fl-appell tiegħu qal li ġiet applikata *policy* ħażina u li fil-każ odjern ma kellhiex tiġi applikata l-*flexibility policy*. Il-Qorti tal-Appell għaddiet biex ċaħdet dan l-aggravju, u sostniet li skont il-pjanti, il-*floorspace* globali tal-livell prinċipali tal-ħanut ser jinżamm kif approvat, jiġifieri 131 metri kwadri, iżda ntalbet żieda fil-*floorspace* fil-livell sotterran. Il-Qorti qieset li s-sit kien diġà munit b'permess sabiex ikun akbar minn dak li tippermetti l-*policy,* u għalhekk il-kwistjoni li qamet kienet dwar jekk kinitx ġustifikata estensjoni ulterjuri fuq dak approvat, li huwa l-mertu tat-tielet aggravju. Ir-ritrattand qal li għalhekk dan għandu jinftiehem li fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-ewwel

aggravju, il-Qorti tal-Appell għamlitha ċara li safejn għandha tapplika l-*flexibility policy*, din kienet ġiet applikata tajjeb fil-permess preċedenti (PA 1000/16) u kif ukoll fil-permess odjern (PA 10390/17), u anke mit-Tribunal, u kien għalhekk li l-aggravju tal-appellant Oliver Zammit ġie miċħud. Qal li l-Qorti kkunsidrat ukoll li l-livell prinċipali tal-ħanut, jiġifieri l-livell tas-*semi-basement,* ser jibqa' tal-istess *floorspace* (131 metri kwadri). Ir-ritrattand qal li għalhekk huwa pależi li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fir-rigward tal-applikazzjoni għall-iżvilupp mertu tal-proċedura odjerna, in kwantu kienet tirreferi għal-livell prinċipali, din kienet approvata, u kien għalhekk li l-Qorti tal-Appell ċaħdet dak l-aggravju. Qal li dan ifisser li skont il-Qorti dak kien korrett, iżda imbagħad, f'kontradizzjoni ma' dan kollu, il-Qorti rrevokat id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April, 2022. Ir-ritrattand qal li l-Qorti tal-Appell kellha teskludi l-parti tal-livell prinċipali, jiġifieri r-*retail outlet.* Qal li għalhekk hemm kontradizzjoni netta bejn il-konsiderazzjoni tal-Qorti tal-Appell fejn ċaħdet l-ewwel aggravju almenu fir-rigward tal-livell prinċipali tal-ħanut, u d-*decide* tas-sentenza. Qal ukoll li meta persuna tagħmel applikazzjoni għal żvilupp b'numru ta' talbiet, din tista' tintlaqa' kompletament, jew inkella jintlaqgħu biss numru ta' talbiet. Qal li jekk ma tintlaqax talba, dan ma jfissirx li l-permess kollu ma ġiex approvat, u fil-każ odjern il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-ewwel aggravju, u kkonċediet li fir-rigward tal-livell prinċipali tal-ħanut l-applikazzjoni kienet ġusta, iżda sussegwentement ħassret il-permess kollu.

9. Ir-ritrattand isostni li hemm kontradizzjoni oħra fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell għal dak li għandu x'jaqsam it-tieni aggravju. Spjega li dan l-aggravju kien immirat speċifikament għaż-żieda fil-*floor space* tal-ħanut, jiġifieri lejn il-livell

prinċipali tal-ħanut, fejn l-*istore* fil-livell prinċipali kien ser jiġi kkonvertit f'ħanut. Qal li l-Qorti tal-Appell fil-konsiderazzjonijiet tagħha qalet li l-appellant allega li t-Tribunal naqas milli japplika l-*flexibility policy* biex japprova estensjoni ta' żieda fir-*retail floor space* kif kien imiss, u għalhekk ċaħdet dan l-aggravju wara li kkonsidrat li l-iskop tat-talba huwa t-tkabbir tar-*retail outlet* għal espansjoni kummerċjali, u kkunsidrat li jekk dan it-tkabbir huwiex ser iġib impatt negattiv jew le, hija kwistjoni li għandha tiġi deċiża mill-Awtorità. Il-Qorti tal-Appell għalhekk ċaħdet dan l-aggravju u sostniet li t-tkabbir tal-ħanut, ossia tar-*retail outlet* kien ġustifikat *ai termini* tal-kriterju tal-*flexibility policy,* u aktar importanti minn hekk l-istess Qorti qieset li tali evalwazzjoni ma taqax fil-mansjonijiet tagħha, iżda in vista tan-natura teknika kellha tiġi deċiża mill-Awtorità. Iżda imbagħad, qal ir-ritrattand, b'kontradizzjoni ma' dan kollu, il-Qorti rrevokat kompletament id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April, 2022. Qal li l-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni finali tagħha kellha teskludi l-parti tal-livell prinċipali, jiġifieri tar-*retail outlet*, u dan ladarba qablet mar-raġunament tat-Tribunal, u saħansitra sostniet li din id-deċiżjoni ma kinitx fil-kompetenza tagħha.

10. Ir-ritrattand qal li l-istess jista' jingħad fir-rigward tar-raba' aggravju, li kien jirrelata mar-raba' parti tal-applikazzjoni *"to change the use of the reservoir to an ancillary store".* Qal li l-Qorti tal-Appell sostniet li dan l-aggravju ma jistax jintlaqa', u kkonfermat li din l-evalwazzjoni hija waħda teknika u taqa' fil-kompetenza tat-Tribunal, għaliex hija kwistjoni ta' fatt u mhux ta' liġi. Qal li l-Qorti tal-Appell għamlet suppożizzjoni meta qalet li r-*reservoir* li issa qiegħed jintalab li jinqaleb fi *store,* eventalment ser issir talba biex jinqaleb f'ħanut,

għaliex fil-preżent m'hemm l-ebda talba bħal din. Ir-ritrattand qal li ladarba dan l-aggravju ġie miċħud, id-*decide* huwa in kontradizzjoni netta ma' dan kollu, partikolarment meta l-Qorti tal-Appell irrevokat id-deċiżjoni tat-Tribunal tat-28 ta' April, 2020 *in toto.* Ir-ritrattand qal li l-Qorti tal-Appell kellha teskludi l-parti tal-applikazzjoni li tittratta l-kambjament tal-ġiebja għal *store,* u dan meta hija stess ċaħdet ir-raba' aggravju, u qalet li din hija materja li ma taqax fil-kompetenza tagħha.

11. Ir-ritrattand qal li nħolqot kontradizzjoni oħra minħabba l-fatt li fit-tielet talba tal-applikazzjoni għall-permess, jiġifieri t-talba *to install proposed signage,* ma kien hemm ebda aggravju la quddiem it-Tribunal u lanqas quddiem il-Qorti tal-Appell. Qal li fin-nuqqas ta' aggravju bħal dan, il-Qorti tal-Appell ma setgħetx tgħaddi biex tirrevoka d-deċiżjoni tat-Tribunal *in toto* u l-permess, mingħajr ma teskludi l-parti li dwarha ma kien hemm ebda appell.

12. Ir-ritrattand saħaq ukoll li s-sentenza ġiet mogħtija fuq ħaġa li ma kinitx imdaħħla fit-talba, u anki li fis-sentenza ngħata aktar minn dak li ntalab. Spjega li l-appellant Zammit ma ressaq l-ebda aggravju dwar it-talba għall-permess għall-installazzjoni ta' *signage,* u ladarba ma kien hemm l-ebda aggravju fir-rigward tat-talba fl-applikazzjoni dwar is-*signage,* il-Qorti tal-Appell ma setgħetx tirrevoka l-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal dwar is-*signage.* Qal li ladarba s-*signage* ma kienx approvat bid-deċiżjoni tal-Bord tal-Ippjanar tal-14 ta' Ġunju, 2018, u dwaru ma kienx hemm appell quddiem it-Tribunal, u lanqas ma kien hemm aggravju quddiem il-Qorti tal-Appell, il-Qorti tal-Appell ma setgħetx tagħti deċiżjoni dwar xi ħaġa li ma ġietx diskussa u appellata quddiem

it-Tribunal. Ir-ritrattand qal li l-Qorti tal-Appell la għandha l-jedd u lanqas il-*vires* biex tiddisturba dak li ġie deċiż fl-ewwel grad, u dan meta quddiem it-Tribunal u wisq inqas quddiem il-Qorti tal-Appell, ma kien hemm l-ebda aggravju mid-deċiżjoni tal-Bord fuq din it-talba speċifika. Ir-ritrattand qal li għalhekk, meta l-Qorti tal-Appell irrevokat id-deċiżjoni tat-Tribunal *in toto,* u ordnat li l-permess m'għandu l-ebda saħħa, din kienet qiegħda tagħti aktar milli ntalab u dan bi ksur tal-artikolu 811(g) tal-Kap. 12, u kif ukoll tat sentenza fuq xi ħaġa li mhix imdaħħla fit-talba bi ksur tal-artikolu 811(f) tal-Kap. 12.

13. Ir-ritrattand għamel riferiment ukoll għal dak li jipprovdi l-artikolu 811(l) tal-Kap. 12, u qal li fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-tielet aggravju, il-Qorti tal-Appell għamlet żball għaliex ibbażat ruħha fuq suppożizzjoni li ma jeżistix fatt, li l-verità tiegħu ġiet stabbilita pożittivament. Ir-ritrattand qal li l-Qorti tal-Appell fil-konsiderazzjonijiet tagħha spjegat li dak li qiegħed jintalab huwa t-tkabbir ta' dak li jeżisti bħala stat ta' fatt għaliex l-*istore* jista' jitqies li huwa wkoll ħanut fil-Klassi 4B. Il-Qorti tal-Appell qalet li dan ma jistax isir b'sempliċi sanzjonar, iżda trid issir applikazzjoni ta' żvilupp regolari biex issir żieda mal-*floorspace* approvat u li diġà jeċċedi l-*floorspace* skont il-pjan lokali, u l-iżvilupp kif mitlub jitqies fuq il-mertu tiegħu.

14. Ir-ritrattand qal li l-applikazzjoni li kienet tifforma l-mertu tal-appell, jiġifieri PA 10390/17, hija applikazzjoni regolari, jiġifieri *full development application,* skont l-artikoli 70 u 71 tal-Kap. 552, u mhux xi applikazzjoni għal sanzjonar kif fehmet il-Qorti tal-Appell. Qal li din kienet applikazzjoni ġdida u kompleta, u anki l-applikazzjoni preċedenti (PA 1000/16) kienet applikazzjoni

kompleta jew *full development application.* Żied jgħid li għalkemm id-deskrizzjoni tal-applikazzjoni kien fiha l-kliem '*to sanction as built',* dan ma jfissirx li din ma kinitx applikazzjoni kompleta, u din id-deskrizzjoni ġiet inkluża biss għaliex kien hemm kambjamenti li saru qabel l-applikazzjoni. Ir-ritrattand qal li għalhekk li l-Qorti tal-Appell ġiet żgwidata, partikolarment bil-mod kif ġie miktub u kif ġie ppreżentat it-tielet aggravju, fejn ġie allegat li l-Bord tal-Ippjanar ġie żvijat meta l-uffiċjal li mexxa l-każ, allegatament qal li m'hemmx bżonn permess ta' żvilupp biex jinqaleb l-użu ta' *store* f'ħanut. Iżda fil-verità l-permess PA 10390/17 ma ġiex deċiż fuq dan il-punt, iżda abbażi tal-*flexibility policy.* Ir-ritrattand qal ukoll li minkejja l-allegat kumment li ma kienx hemm bżonn permess ta' żvilupp, fil-verità kien hemm applikazzjoni għall-ħruġ ta' permess għal żvilupp *ai termini* tal-artikoli 70 u 71 tal-Kap. 552. Qal li għalhekk il-Qorti tal-Appell ġiet żvijata kemm fil-konsiderazzjoni dwar it-tielet aggravju, kif ukoll fid-*decide*.

15. Ir-ritrattand qal ukoll li dan mhux punt ikkontestat bis-sentenza, għaliex qatt ma kien hemm kontestazzjoni dwar l-eżistenza tal-applikazzjoni PA 10390/17, tant hu hekk li l-appellant Oliver Zammit appella minnha quddiem it-Tribunal u anke quddiem il-Qorti tal-Appell. Spjega li kieku ma kinitx *full development application,* l-appellant ma kienx ikun jista' jressaq appell quddiem it-Tribunal u sussegwentement quddiem il-Qorti tal-Appell.

16. B'riferiment għal dak li jipprovdi l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12, ir-ritrattand qal li l-kompetenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fir-rigward ta' deċiżjonijiet meħuda mit-Tribunal hija limitata dwar punti ta' liġi, u l-leġislatur

qatt ma ried li l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tkun it-tielet qorti. Qal li meta jsir rikors tal-appell quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) minn deċiżjoni tat-Tribunal, ikunu diġà ttieħdu żewġ deċiżjonijiet dwar l-istess applikazzjoni, l-ewwel mill-Kummissjoni tal-Ippjanar jew mill-Bord tal-Ippjanar, u wara mit-Tribunal. Sa dan l-istadju, l-applikazzjoni tiġi mistħarrġa mil-lat tekniku. Qal li meta jsir appell quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), appell bħal dan jista' jsir biss unikament fuq punt ta' liġi. Ir-ritrattand qal li huwa għalhekk li hemm differenza bejn dak li jipprovdu l-artikolu 11 u l-artikolu 50 tal-Att, għaliex il-kompetenza tat-Tribunal u dik tal-Qorti tal-Appell huma differenti, u filwaqt li t-Tribunal għandu kompetenza ampja, il-Qorti tal-Appell għandha kompetenza limitatissima unikament fuq punt ta' liġi. Ir-ritrattand sostna li bis-sentenza tagħha, il-Qorti tal-Appell marret lil hinn minn punt ta' liġi u ddeċidiet fuq materji tekniċi u mhux legali. Żied jgħid li kienet il-Qorti stess li ammettiet li l-aggravji mressqa quddiemha huma fuq punti tekniċi li kienu jaqgħu fid-diskrezzjoni tal-Awtorità u/jew tat-Tribunal. Qal li anki t-tielet aggravju ma kienx punt ta' liġi iżda punt ta' fatt, li jaqa' fid-diskrezzjoni unika tal-Awtorità u/jew tat-Tribunal. Ir-ritrattand saħaq li meta dan l-aggravju ġie deċiż mill-Qorti tal-Appell, għalkemm ġie evalwat b'mod żbaljat, fi kwalunkwe każ dan kien punt tekniku li ma kienx jaqa' fil-kompetenza tal-Qorti tal-Appell għaliex ma kienx punt ta' liġi, iżda evalwazzjoni teknika ta' fatti *vis-à-vis* l-*policies* tal-Awtorità, u għalhekk din l-evalwazzjoni kienet taqa' fil-parametri tal-artikolu 11 tal-Kap. 551. Qal li għalhekk il-Qorti tal-Appell applikat il-liġi ħażin għaliex minflok applikat l-artikolu 50 tal-Kap. 551, liema artikolu ma kienx jagħtiha s-setgħa li tagħmel dik l-evalwazzjoni tat-tielet aggravju, applikat l-artikolu 11 li jagħti

kompetenza lit-Tribunal li jagħmel tali evalwazzjoni teknika, iżda mhux lill-Qorti tal-Appell.

<u>Ir-Risposta tar-ritrattata Awtorità tal-Ippjanar</u>

17. Ir-ritrattata Awtorità tal-Ippjanar wieġbet li kien ħareġ il-permess bin-numru PA 1390/17 (*to carry out internal and external alterations, to sanction as built including cold room, to install proposed signage and to change use of the reservoir to an ancillary store*), fir-rigward ta' fond ġewwa Pembroke. It-terz Oliver Zammit kien appella quddiem it-Tribunal, liema appell ġie miċħud. Sussegwentement Zammit appella quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), liema Qorti laqgħet l-appell, u ordnat li l-permess mogħti għandu jitqies li ma fih ebda saħħa. Ir-ritrattata Awtorità tal-Ippjanar qalet li fil-fehma tagħha l-appell għandu jiġi ritrattat, iżda mhux neċessarjament għar-raġunijiet kollha mogħtija mir-ritrattand. Qalet ukoll li minkejja li hija qiegħda taqbel mat-talba tar-ritrattand, hija m'għandha ssofri l-ebda spejjeż marbuta ma' din il-proċedura.

18. B'riferiment għat-talba tar-ritrattand taħt l-artikolu 811 (i) tal-Kap. 12, l-Aworità tal-Ippjanar qalet li l-kontradizzjoni trid tkun tax-xorta li tippreġudika l-eżekuzzjoni tas-sentenza in kwantu toffuska d-deċiżjoni tal-Qorti, u ħafna drabi jiġi stabbilit fil-ġurisprudenza li dan is-subinċiż ma jistax ikollu applikazzjoni fejn is-sentenza jkun fiha biss dispożittiv wieħed. Ir-ritrattata Aworità tal-Ippjanar qalet, li filwaqt li tifhem il-pożizzjoni tar-ritrattand, l-interpretazzjoni tagħha hija li l-Qorti tal-Appell neħħiet kull saħħa li kellu l-permess għaliex it-tielet

aggravju tqies li huwa fatali għall-kumplament tal-applikazzjoni, u dan indipendentement mill-fatt li l-aggravji l-oħra ġew miċħuda. L-Awtorità tal-Ippjanar qalet li minkejja li hija ma taqbilx mad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell li l-applikazzjoni kif magħmula kienet tat-tip ħażin, din il-fehma miġjuba f'dispożittiv ma tistax ħlief toqtol il-permess sħiħ. Qalet li l-Qorti tal-Appell kienet ser toħloq sitwazzjoni aktar problematika li kieku ddeċidiet li l-proċedura ma kinitx tajba mill-bidu nett, iżda imbagħad iddeċidiet li l-permess xorta waħda għandu jissoppravvivi. Qalet li għalhekk f'sens purament legali, hija ma tistax taqbel mar-ritrattand li hemm lok għal ritrattazzjoni taħt dan is-subinċiż, anki jekk hija ma taqbilx mad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell.

19. B'riferiment għat-talba tar-ritrattand taħt is-subinċiżi 811(f) u (g) tal-Kap. 12, l-Awtorità tal-Ippjanar qalet li l-liġi tagħti lok għal ritrattazzjoni fejn is-sentenza hija *ultra petita* jew *extra petita.* Qalet li fil-fehma tagħha d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell bl-ebda mod ma tat aktar milli ntalab, jew tat xi ħaġa li ma ntalbitx, u dak li għamlet il-Qorti kien li esprimiet il-fehma li l-applikazzjoni li saret ma kinitx dik idoneja, u b'hekk ħassret il-permess *in toto.* Qalet li għalhekk it-talba għal ritrattazzjoni taħt dan is-subinċiż għandha tiġi miċħuda.

20. B'riferiment għat-talba taħt is-subinċiż 811(l) tal-Kap. 12, l-Awtorità tal-Ippjanar qalet li hija qiegħda taqbel mar-ritrattand li l-Qorti tal-Appell kienet żbaljata meta ttrattat it-tielet aggravju, u qalet li l-applikazzjoni ma kinitx dik korretta għaliex kellha ssir *full-development application.* Qalet li l-applikazzjoni odjerna fil-fatt hija applikazzjoni ta' żvilupp regolari, li m'għandha xejn differenti minn applikazzjoni normali regolari, għaliex kienet applikazzjoni taħt

l-artikolu 70 tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Awtorità ritrattata qalet li għalhekk dan il-malintiż kien vitali għall-mod kif il-Qorti tal-Appell iddeċidiet l-appell, u li kieku ma kienx għal dan l-iżball, ir-riżultat tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell aktarx li kien ikun ferm differenti. Qalet ukoll li għalhekk ritrattazzjoni abbażi tal-artikolu 811(l) tal-Kap. 12 hija ġustifikata.

21. Ir-ritrattata għamlet riferiment ukoll għall-artikolu 811(e) tal-Kap. 12, li jippermetti ritrattazzjoni meta s-sentenza tkun applikat il-liġi ħażin. Qalet li skont ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, dan id-dritt ma jinkludix id-dritt li jitwieled minn nuqqas ta' qbil ma' interpretazzjoni tal-liġi, u l-applikazzjoni ħażina tal-liġi tiskatta biss meta jkun hemm ksur ċar u manifest ta' liġi espressa, u fi kwalunkwe każ irid jintwera lill-Qorti li s-sentenza impunjata applikat il-liġi ħażina għall-każ, u mhux applikat il-liġi tajba b'mod ħażin. L-Awtorità ritrattata qalet li hija ma tarax li hemm lok għal ritrattazzjoni taħt l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12, u l-ammissibilità tal-appell fuq punt ta' dritt jinsab ċar fl-artikolu 50(1) tal-Kap. 551, u huwa sostnut ukoll minn ġurisprudenza konstanti. Qalet li fil-każ odjern ma jirriżultalhiex li kien hemm applikazzjoni ta' liġi minflok oħra, u m'hemmx lok għar-ritrattazzjoni taħt l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12.

22. Ir-ritrattata Awtorità tal-Ippjanar għalhekk qalet li fil-każ odjern it-talba għal ritrattazzjoni hija ġustifikata biss limitatament taħt l-artikolu 811(l) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għar-raġunijiet spjegati minnha fir-risposta tagħha.

Ir-Risposta tar-ritrattat Oliver Zammit

23. Ir-ritrattat Oliver Zammit fir-risposta tiegħu qal li huwa rreġistra l-interess tiegħu bħala terz fl-applikazzjoni li tressqet quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, u oġġezzjona għaliex huwa residenti fl-inħawi, u għaliex skont il-Pjan Lokali, din iż-żona hija waħda residenzjali, bl-użu propost li huwa kontra l-*policy* tal-Pjan Lokali, li ma jippermettix użu ta' ħanut Class 4B ta' dak id-daqs. Qal li l-Awtorità tal-Ippjanar approvat l-applikazzjoni, u meta huwa appella quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, l-appell tiegħu ġie miċħud b'deċiżjoni mogħtija fit-28 ta' April, 2022. Kompla jispjega li meta huwa interpona appell quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), hija ddeċidiet li l-permess PA 10390/17 m'għandu l-ebda saħħa. Qal li din il-proċedura hija biss tentattiv biex ir-ritrattant jitlob lil din il-Qorti terġa' tistħarreġ dak li ddeċidiet dwaru din il-Qorti diversament preseduta, u sabiex isir stħarriġ mil-ġdid meta m'hemm l-ebda jedd għal dan. Qal li l-applikazzjoni mertu tal-każ odjern kienet waħda sempliċi, fejn intalbet l-approvazzjoni ta' estensjoni ta' użu ta' *retail space,* b'parti mis-sit li kien *store* anċillari għal ħanut, li issa ser jiżdied bħala parti mir-*retail space,* u sabiex ġibjun isir *store.*

24. Ir-ritrattat Oliver Zammit beda billi qal li m'hemm l-ebda dispożizzjoni kontra l-oħra fis-sentenza mogħtija, u l-Qorti kienet korretta meta qalet li kuntrarjament għal dak allegat u approvat mill-Awtorità, sabiex wieħed jaqleb *store* għal *retail,* wieħed jeħtieġ permess. Qal li dan ingħad mill-Qorti tal-Appell, għaliex kemm l-Awtorità kif ukoll it-Tribunal kienu ddeċidew li tali qalba minn *store* għal *retail* ma teħtieġ l-ebda permess għax m'hemmx tibdil fl-użu. Qal li

fl-appell tiegħu huwa kien sostna li l-Bord tal-Awtorità ġie żvijat u konsegwentement iddeċieda ħażin meta l-uffiċjal li mexxa l-każ quddiem il-Bord qal li m'hemmx bżonn ta' permess tal-iżvilupp sabiex taqleb l-użu ta' *store* f'ħanut għal żona *retail* fl-istess ħanut, u kien għalhekk li huwa talab li din id-deċiżjoni tiġi revokata għaliex hija żbaljata. Qal li dwar dan it-Tribunal qal li m'hemm l-ebda lok li l-applikazzjoni in mertu tinkludi tibdil fl-użu. Ir-ritrattat qal li t-Tribunal ikkonkluda ħażin meta qal li sabiex *store* ta' ħanut jibda jifforma parti integrali minn ħanut, m'hemmx bżonn ta' permess. Qal li t-Tribunal għalhekk ikkonkluda li dan it-tibdil ta' użu mhuwiex żvilupp, għaliex li kieku dan huwa żvilupp, ikun jeħtieġ permess sabiex isir. Qal ukoll li meta l-Qorti tal-Appell qieset it-tielet aggravju tiegħu, din qablet miegħu, u kkunsidrat li hawnhekk it-Tribunal iddeċieda ħażin. Qal li għalhekk huwa ma jistax jifhem x'kien hemm konfliġġenti fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell meta qieset li dan it-tibdil jeħtieġ permess. Qal li dak li applika għalih ir-ritrattand huwa immaterjali, għaliex dak li applika għalih ġie ssuperat bil-permess li ġie approvat, liema permess kien ibbażat fuq il-premessa żbaljata li ma kienx hemm tibdil fl-użu. Qal li dan il-permess ġie aċċetat mir-ritrattand u qatt ma argumenta li dak il-permess, jew id-deċiżjoni tat-Tribunal li kkonfermatu, kien żbaljat. Qal ukoll li din il-Qorti kienet ċara li l-permess ġie approvat fuq din il-premessa, jiġifieri li ma kienx hemm tibdil fl-użu, u għalhekk dak il-permess huwa null u mhux validu. Qal li f'dan kollu m'hemm xejn kontradittorju.

25. Qal li m'hemmx kontradizzjoni lanqas bejn l-ewwel aggravju tal-appell u dak li attwalment ġie milqugħ, għaliex l-ewwel aggravju kien ibbażat fuq applikazzjoni ta' *policy* li tippermetti devjazzjoni minn dak li jistabbilixxi l-Pjan

Lokali, u l-Qorti tal-Appell ċaħdet dak l-aggravju għaliex ikkonkludiet li ma kienx il-każ li din ġiet applikata sakemm jiġi approvat dak il-permess. Qal ukoll li din il-Qorti qalet li dak li kienet qiegħda tilqa' mill-aggravji kien it-tielet aggravju, jiġifieri l-ilment fejn l-Awtorità u t-Tribunal qiesu li ma kienx hemm tibdil fl-użu. Qal li l-aggravji kienu u għadhom separati u distinti minn xulxin, u għalhekk ma jarax x'hemm kontradittorju f'dan ir-rigward. Ir-ritrattat qal li anke dak li ntqal mir-ritrattand fir-rigward tar-raba' aggravju huwa żbaljat, u dan għaliex il-Qorti tal-Appell tat raġun lill-appellant li ladarba l-ġibjun ġie approvat bħala *store,* bl-istess argument li l-użu ta' dak l-i*store* ladarba jitneħħa l-ġibjun, jista' jinbidel f'użu ta' ħanut.

26. B'riferiment għat-talbiet tar-ritrattand abbażi tal-artikoli 811(f) u (g) tal-Kap. 12, ir-ritrattat Oliver Zammit qal li r-ritrattand Joseph Grech iddefenda l-permess approvat lilu fit-totalità tiegħu u mhux in parti, għaliex huwa talab li jiġi approvat l-permess sħiħ. Qal li l-bażi ta' din l-applikazzjoni ma kinitx it-tabella tal-ħanut, iżda l-estensjoni taż-żona tar-*retail* u l-konverżjoni ta' ġibjun għal *store* biex dan jiżdied mal-istabbiliment u jagħmel tajjeb għaż-żona ta' *store* li ntalbet li tinqaleb għar-*retail.* Qal li dak li ntalab mir-ritrattat ġie milqugħ mill-Qorti tal-Appell, u fl-ebda stadju ma kien hemm xi talba mir-ritrattand biex il-permess jinqasam f'partijiet sabiex ikun hemm partijiet li jiġu kkonfermati u oħrajn li jiġu ikkontestati.

27. B'riferiment għal dak li jgħid is-subinċiż 811(l) tal-Kap. 12, ir-ritrattat Oliver Zammit qal li r-ritrattand baqa' jirreferi għall-applikazzjoni li saret minnu u mhux għall-permess kif approvat u aċċettat minnu. Qal li dak li fuqu ddeċidiet

il-Qorti tal-Appell kien dwar il-permess li ġie approvat, u fejn ngħad li t-tibdil minn *store* għal *retail* ma kienx jeħtieġ permess. Qal li din kienet il-konsiderazzjoni bażika li fuqha ġie deċiż il-permess, u li fuqha t-Tribunal ikkonferma l-permess. Qal li l-argument li qiegħed jagħmel issa ir-ritrattand, seta' faċilment sar quddiem il-Qorti tal-Appell, u seta' wkoll jikkontesta l-permess u d-deċiżjoni tat-Tribunal jekk huwa ħass li kellu japplika għal permess u dan jingħatalu, mhux abbażi tal-fatt li t-tibdil minn *store* għal *retail* ma jeħtieġ l-ebda permess, iżda abbażi ta' xi pretensjoni oħra. Qal li r-ritrattand Joseph Grech dejjem kien kuntent u akkwiexxa għal dan, u dan huwa dak li ddeċidiet dwaru l-Awtorità tal-Ippjanar u dak li kkonferma wkoll it-Tribunal, u li anki ġie aċċettat mir-ritrattand. Qal li issa ma jistax jingħad li dan mhux il-każ u li wieħed jinjora l-permess u jara l-applikazzjoni, għaliex dak li applika għalih ir-ritrattand huwa irrilevanti, għaliex ġie sorvolat u ssuperat mill-permess li ġie approvat.

28. B'riferiment għall-artikolu 811(e) tal-Kap. 12, ir-ritrattat Oliver Zammit qal li din il-Qorti hija munita b'ġurisprudenza li tmur lura għal bosta snin dwar il-kompetenza tagħha f'każijiet bħal dawn, u l-appelli minn sentenzi ta' tribunali amministrattivi dejjem ikunu msejsa fuq punti ta' dritt. Qal li dan apparti l-kwistjoni ta' jekk żvilupp jikkostitwixxix 'żvilupp' skont il-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta, u dwar dak li jfisser 'bejgħ bl-imnut' taħt l-Avviż Legali 552.14 hija każ klassiku ta' punt ta' liġi, u għalhekk kienet korretta l-Qorti tal-Appell meta ddeċidiet li tissindaka dak deċiż mit-Tribunal li kien imur kontra l-liġi.

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

29. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra t-talbiet tar-ritrattand abbażi tal-provi kif jemerġu mill-atti. Ir-ritrattand qiegħed jitlob lil din il-Qorti tordna r-ritrattazzjoni tal-appell mill-ġdid, wara li l-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li l-permess kif approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar ma fih l-ebda saħħa tenut kont tat-talba kif magħmula quddiemha. Ir-ritrattand qiegħed jibbaża t-talba tiegħu fuq is-subartikoli 811(e), (i), (f), (g), (h) u (l) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tfakkar li f'kawżi ta' din ix-xorta, *"kompatibilment mal-interessi tal-ġustizzja maż-żewġ naħat, il-limiti tar-ritrattazzjoni jiġu arġinati għal dak tassattivament indikat mil-liġi"* (**Dottor Paul Mallia noe *vs* Vincenza xebba Camilleri**, Appell Ċivili, 2 ta' Lulju, 1975). Ir-ritrattazzjoni hija rimedju straordinarju u huwa ġeneralment aċċettat li r-ritrattand ma jkunx qiegħed jitlob li jiftaħ il-kawża mill-ġdid b'tali mod li b'hekk tinħoloq it-tielet istanza, għaliex dan mhux dak li trid il-liġi bir-rimedju tar-ritrattazzjoni.

30. Ir-ritrattand fir-rikors tiegħu qal li fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell hemm dispożizzjonijiet li huma kontradittorji jew li addirittura huma kontra xulxin, u għalhekk skont hu hemm lok għal ritrattazzjoni *ai termini* ta' dak li jipprovdi s-subinċiż (i) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12:

> "811. Kawża deċiża b'sentenza mogħtija fi grad ta' appell jew mill-Qorti Ċivili, Prim Awla, fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha, tista', fuq talba ta' waħda mill-partijiet li jkollha interess, tiġi ritrattata, wara li qabel xejn tiġi mħassra dik is-sentenza, għal waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:
> ...
> (i) Jekk fis-sentenza jkun hemm dispożizzjonijiet kontra xulxin;"

31. Ir-ritrattand spjega li l-applikazzjoni tiegħu quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar kien fiha numru ta' talbiet b'rabta ma' sit ġewwa Pembroke, iżda l-erba' aggravji tal-appellant Zammit ma kinux jirrelataw mal-aspetti kollha tal-applikazzjoni tiegħu. Qal li għalhekk il-Qorti tal-Appell ma kellhiex tħassar il-permess fl-intier tiegħu, għaliex b'dik is-sentenza ġew affettwati aspetti tal-permess li ma kinux jiffurmaw parti mill-mertu tal-appell, fosthom is-*signage* tal-ħanut. Ir-ritrattand qal li l-Qorti tal-Appell kienet kontradittorja meta, wara li qieset li l-*policies* applikabbli ġew applikati korrettement għaċ-ċirkostanzi tal-każ, għaddiet biex laqgħet it-tielet aggravju tar-rikors tal-appell ta' Zammit, u konsegwentement iddeċidiet li l-permess kollu għandu jiġi irtirat wara li qieset li dan ma fih saħħa ta' xejn. Ir-ritrattand qal li hemm kontradizzjoni wkoll fil-mod kif il-Qorti tal-Appell ikkonsidrat it-tieni aggravju sollevat mill-appellant, u wara li qieset li t-tkabbir tal-ħanut kien ġustifikat *ai termini* tal-*flexibility policy,* iddeċidiet li din hija kwistjoni ta' natura teknika li ma taqax fil-mansjonijiet tagħha. Qal li l-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha ma setgħetx tagħti deċiżjoni dwar il-livell prinċipali tal-ħanut. Ir-ritrattand spjega li anki l-konsiderazzjonijiet li għamlet il-Qorti tal-Appell fir-rigward tar-raba' aggravju, jiġifieri dwar jekk ir-*reservoir* għandux jiġi kkonvertit fi *store,* li kienu jimmeritaw evalwazzjoni teknika, u fi kwalunkwe każ il-Qorti tal-Appell għamlet numru ta' suppożizzjonijiet għaliex ma kien hemm l-ebda talba sabiex ir-*reservoir* li jinbidel fi *store,* sussegwentement jinbidel fi spazju ta' *retail.* Ir-ritrattand qal li fl-appell ma tqajjem l-ebda aggravju dwar is-*signage,* u għalhekk meta l-Qorti tal-Appell irrevokat il-permess *in toto,* din laqtet aspetti tal-permess li ma kinux jiffurmaw parti ill-mertu tal-appell li kellha quddiemha, u huwa għalhekk li fil-fehma tiegħu

fis-sentenza hemm għadd ta' kontradizzjonijiet li jimmeritaw li t-talba tiegħu għal ritrattazzjoni tiġi milqugħha.

32. Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **James Buttigieg et *vs.* Dr Michael Caruana et**[1], fejn spjegat x'inhuma l-elementi li jridu jiġu sodisfatti biex jitqies li hemm dispożizzjonijiet kontra xulxin f'sentenza:

> *"Huwa maqbul u miżmum fil-ġurisprudenza li biex ikun hemm dispożizzjonijiet kontra xulxin, mhux biżżejjed li jkun hemm argumenti, motivazzjonijiet jew raġunijiet kontra xulxin (ara* ***Michelle Shires et v. Giovanna Bonello et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Lulju, 2010). Il-kontradizzjoni trid tirriżulta fid-dispożittiv tas-sentenza u mhux fil-konsiderazzjonijiet, anke jekk dawn tal-aħħar jistgħu jkunu rilevanti biex jitfgħu dawl u jidentifikaw tali kontradizzjoni. Fi kliem ieħor, il-kontradizzjoni trid tkun tax-xorta li tippreġudika l-eżekuzzjoni tas-sentenza minħabba li din toħloq inċertezza dwar id-deċiżjoni finali tal-Qorti (ara* ***Anthony Mario Vella et vs. HSBC Bank Malta plc et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017)."*

33. Din il-Qorti tqis li l-konfużjoni li jilmenta dwarha r-ritrattand, ma tirriżultax minn qari tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell. L-applikazzjoni li ressaq l-applikant quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar kienet sabiex jiġu ssanati xi alterazzjonijiet li kellhom isiru fil-fond, sabiex il-fond jiġi ssanat kif mibni, bil-*cold room* fih, sabiex tiġi installata s-senjaletika proposta, u sabiex ir-*reservoir* jinbidel fi *store.* Il-Qorti tal-Appell ċaħdet tlieta mill-erba' aggravji mressqa mill-appellant Zammit, iżda laqgħet it-tielet aggravju tiegħu billi ddeċidiet li l-applikazzjoni li saret ma kellhiex tkun għal sempliċi sanzjonar, iżda kellha ssir applikazzjoni ta' żvilupp regolari sabiex it-talbiet tal-applikant ikunu jistgħu jiġu

[1] 28.02.2023.

kkonsidrati. Din il-Qorti, indipendentement minn jekk ma taqbilx mal-konklużjonijiet li waslet għalihom il-Qorti tal-Appell, hija tal-fehma li t-talba tar-ritrattand ma tistax tintlaqa' taħt dan is-subinċiż partikolari għaliex m'hemm xejn fil-konsiderazzjonijiet li għamlet il-Qorti tal-Appell fir-rigward ta' tlieta mill-erbgħa aggravji li huwa f'kontradizzjoni ma' dak li ġie deċiż fir-rigward tat-tielet aggravju. Fil-fatt il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li t-tip ta' applikazzjoni li saret ma kinitx dik idoneja, u kien għalhekk li waqqgħet il-permess kollu kemm hu. Kien ikun hemm il-kontradizzjonijiet li jista' jilmenta minnhom ir-ritrattand li kieku l-Qorti tal-Appell qalet li l-proċedura adottata ma kinitx dik idoneja, iżda imbagħad għaddiet biex tikkonkludi li l-permess kien wieħed validu. Ladarba l-Qorti tal-Appell sejset id-deċiżjoni tagħha fuq il-premessa li l-applikazzjoni li saret mill-applikant ma kinitx dik idoneja, il-konklużjoni loġika hija dik li fil-fatt waslet għaliha il-Qorti tal-Apprll, jiġifieri li l-permess maħruġ ma fih saħħa ta' xejn. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti mhijiex sejra tilqa' t-talba tar-ritrattand abbażi ta' dak li jipprovdi s-subinċiż 811(i) tal-Kap. 12.

34. Ir-ritrattand qal it-talba tiegħu għandha tiġi milqugħha ukoll taħt is-sub-inċiżi (f) u (g) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, li jipprovdu li t-talba għandha tiġi milqugħha jekk is-sentenza tkun ġiet mogħtija fuq xi ħaġa li mhijiex imdaħħla fit-talba, jew jekk bis-sentenza jkun ġie mogħti iżjed milli ntalab, jiġifieri l-każ klassiku ta' deċiżjoni li tkun *ultra petita* jew *extra petita.* Għal darb'oħra r-ritrattand isemmi l-kwistjoni tas-*signage* tal-ħanut, u qal li ladarba ma kien hemm l-ebda appell dwar dan, id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell li twaqqa' l-permess kollu kienet teżorbita t-talba li kellha quddiemha l-Qorti, għaliex bis-sentenza ntlaqtu aspetti tal-permess li ma kinux jiffurmaw parti mill-mertu tal-

appell. Qal li l-kwistjonijiet tekniċi ġew deċiżi mill-Bord tal-Ippjanar u mit-Tribunal, u għalhekk il-Qorti tal-Appell ma kellhiex il-*vires* tordna li l-permess għandu jaqa’ fl-intier tiegħu.

35. Il-Qorti tqis li l-appell quddiem il-Qorti tal-Appell sar għaliex it-terz interessat Oliver Zammit ma kienx qiegħed jaqbel ma’ aspetti tal-permess, jew mal-mod kif dan ingħata, jew mal-*policy* li ġiet applikata mill-awtorità amministrattiva sabiex inħareġ dan il-permess. Meta laqgħet it-tielet aggravju tal-appellant, il-Qorti tal-Appell anki jekk b’mod żbaljat, ikkonkludiet li t-tip ta’ permess li applika għalih l-applikant kien ħażin, għaliex dak li kien qiegħed jintalab kien tibdil fl-użu, u għalhekk kien meħtieġ *full development permit.* Fattwalment dan huwa dak li ntalab. Iżda l-fatt li l-Qorti tal-Appell ibbażat ruħha fuq il-konsiderazzjoni li t-tip ta’ permess mitlub ma kienx dak idoneju, il-konklużjoni loġika li setgħet tasal għaliha dik il-Qorti kienet li l-permess kif approvat ma fih saħħa ta’ xejn, u dan għaliex ma kienx inħareġ wara li ġiet adoperata l-proċedura korretta sabiex ikun jista’ jinħareġ permess bħal dan. Għalhekk hawnhekk ukoll, il-Qorti mhijiex tal-istess fehma tar-ritrattand li bis-sentenza tagħha l-Qorti tal-Appell eżorbitat it-talba jew tat aktar milli ntalab. Il-permess huwa wieħed, anki jekk fih erba’ elementi distinti minn xulxin, u la l-Bord tal-Ippjanar, la t-Tribunal u lanqas il-Qorti tal-Appell, ma kellhom xi tip ta’ talba sabiex jidħlu biss f’aspetti partikolari tal-permess bħal per eżempju l-bidla fl-użu minn *reservoir* għal *store,* filwaqt li jinjoraw aspetti oħra tiegħu, bħall-kwistjoni tas-*signage,* għaliex l-appellant ma kellu l-ebda problema b’din il-parti tal-permess. Il-Qorti għalhekk mhijiex tal-istess fehma tar-ritrattand li fil-każ

odjern hemm lok għal ritrattazzjoni taħt is-subinċiżi (f) u (g) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12.

36. Ir-ritrattand għamel riferiment ukoll għas-sub-inċiż (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, li jgħid li hemm lok għal ritrattazzjoni fejn is-sentenza tkun l-effett ta' żball li jkun jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża. Il-liġi tippreċiża illi,

> "Għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li hemm dak l-iżball, fil-każ biss li d-deċiżjoni tkun ibbażata fuq is-suppożizzjoni ta' xi fatt li l-verità tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża, jew fuq is-suppożizzjoni li ma jeżistix xi fatt, li l-verità tiegħu tkun stabbilita pożittivament, basta li, fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza."

37. Huwa abbażi ta' dan is-sub-inċiż li din il-Qorti tqis li r-ritrattand huwa ġustifikat fit-talba tiegħu, għaliex mill-atti jirriżulta bl-aktar mod ċar li l-permess li minnu sar l-appell (PA 10390/17) kien *full development application* taħt l-artikolu 70 tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt il-Qorti tal-Appell ikkonsidrat li l-applikazzjoni tar-ritrattand kienet għal "sempliċi sanzjonar", filwaqt li biex jiżdied il-*floor space* approvat għall-użu ta' ħanut trid issir applikazzjoni ta' żvilupp 'regolari'. Dan huwa dak li sar fil-każ odjern, kif jirriżulta bl-aktar mod ampju mill-provi kollha prodotti. Il-Qorti ma taqbilx mal-argument tar-ritrattat li r-ritrattand qiegħed jakkampa mal-applikazzjoni li saret minnu u mhux mal-permess li ġie approvat u aċċettat minnu. Ir-ritrattand qiegħed jitlob li ssir ritrattazzjoni minħabba aspetti tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell li huwa jemmen li jinkwadraw fid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 811(l) tal-Kap. 12, u minkejja li r-rimedju mitlub minnu huwa wieħed straordinarju, mhux inawdit li meta l-Qrati jkunu ffaċċjati bi prova ta' żball evidenti, jikkonċedu t-talba tar-

ritrattand. Fil-fatt il-Qorti sejra tilqa' t-talba tar-ritrattand abbażi ta' dak li jipprovdi l-artikolu 811(l) tal-Kap. 12.

38. Finalment ir-ritrattand jgħid li huwa qiegħed jibbaża t-talbiet tiegħu wkoll fuq dak li jipprovdi s-sub-inċiż (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, li jgħid li r-ritrattazzjoni tista' ssir ukoll fejn is-sentenza tkun applikat il-liġi ħażin. Qal li fil-każ odjern il-Qorti tal-Appell kellha tillimita ruħha biss għal aspetti legali iżda minflok daħlet fuq materji tekniċi li hija m'għandha l-ebda kompetenza li tiddeċiedi dwarhom. Lil din il-Qorti ma jirriżultalhiex li l-Qorti tal-Appell għamlet analiżi teknika tal-aggravji li kellha tikkonsidra, anzi kuntrarjament għal dak li jallega r-ritrattand, kien hemm istanzi fejn spjegat li dak li kien qiegħed jintalab kien punt tekniku u għalhekk qieset li hija m'għandha l-ebda kompetenza tiddeċiedi jew tesprimi ruħha dwaru. Fil-fehma ta' din il-Qorti ma kienx hemm dik il-'*violazione manifesta di una legge espressa'* li jrid il-leġislatur li jkun hemm fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, u għalhekk it-talba tar-ritrattand abbażi ta' dan is-subinċiż (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12 mhijiex qiegħda tiġi milqugħha.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar it-talbiet tar-ritrattand billi tilqa' t-talba tiegħu għal ritrattazzjoni in vista ta' dak li jipprovdi għalih is-sub-inċiż 811(l) tal-Kap. 12, u b'hekk tħassar is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet premessi tal-11 ta' Jannar, 2023, u tordna t-trattazzjoni mill-ġdid tal-appell fil-mertu.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur