l-appell tal-appellant ma jittratta l-ebda punt ta' dritt kif għandu jkun skont l-artikolu 47 tal-Kap. 623

MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2024

Appell Inferjuri Numru 47/2023 LM

Michael Pace Gasan (K.I. nru. 0380668(M))
('l-appellat')

***vs*.**

L-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni
('l-appellanta')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità appellanta'] mid-deċiżjoni mogħtija fit-12 ta' April, 2023, [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata'],

mit-Tribunal tal-Bini u l-Kostruzzjoni [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], li permezz tagħha ddeċieda l-appell tar-rikorrent **Michael Pace Gasan (K.I. nru. 0380668(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'] billi laqgħu, u ddikjara li d-deċiżjoni tagħha tal-14 ta' Novembru, 2022, għandha tiġi revokata, filwaqt li tiġi milqugha d-dikjarazzjoni li kienet saret *ai termini* tar-regolament 26 tal-A.L. 136 tal-2019.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-appell odjern jirrigwardaw l-imsemmija deċiżjoni tal-Awtorità appellanta tal-14 ta' Novembru, 2022. Permezz ta' din id-deċiżjoni tagħha, l-imsemmija Awtorità appellanta ma aċċettax id-dikjarazzjoni tal-appellat li huwa kien għamel *ai termini* tar-regolament 26 tal-L.S. 623.06 tat-8 ta' Novembru, 2022 sussegwenti għad-deċiżjoni tagħha tas-16 ta' Frar, 2022, fejn hija kienet laqgħet ix-xogħol propost minnu skont l-applikazzjoni DN/00124/22 bħala *permitted development.*

<u>Mertu</u>

3. L-appellat appella mid-deċiżjoni tal-Awtorità appellanta fl-1 ta' Diċembru, 2022 quddiem it-Tribunal, fejn talab sabiex iħassar din id-deċiżjoni u jilqa' d-dikjarazzjoni tal-Perit Philip Mifsud tat-8 ta' Novembru, 2022 kif inkarigat minnu.

4. L-Awtorità appellanta wieġbet fis-7 ta' Diċembru, 2022 fejn iddikjarat li d-deċiżjoni tagħha kienet waħda korretta stante li ttieħdet b'konformità mal-liġi.

Id-Deċiżjoni Appellata

5. It-Tribunal wasal għad-deċiżjoni appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"**Ikkunsidra**

Illi fl-ewwel aggravju tal-appellant, huwa lmenta li d-deċiżjoni tar-rifjut ma hiex motivata u hija nieqsa minn raġunijiet suffiċjenti għad-deċiżjoni finali tal-Awtorità. It-Tribunal jinnota li huwa minnu li d-deċiżjoni tal-Awtorità mhijiex elaborata u dettaljata, u li l-Awtorità setgħet u tista' telabora d-deċiżjonijiet tagħha iżjed, iżda dak li qiegħed jilmenta dwaru l-appellant, u ċioe li l-Awtorità tagħti motivazzjoni għad-deċiżjonijiet tagħha ma huwiex obbligu li joħroġ mil-liġi u lanqas ma huwa impost fuq l-Awtorità fil-vesti tagħha bħala entità amministrattiva. Nonostante, it-Tribunal jesprimi ruħu li f'ġieħ it-trasparenza ikun ferm aktar għaqli li raġuni ta' rifjut bħal ma hija dik in diżamina, fejn ir-raġunijiet għall-istess jistgħu ikunu diversi, għandha tkun aktar spjegata u dettaljata. F'dan il-każ jirriżulta li minkejja li d-deċiżjoni tal-14 ta' Novembru, 2022 kienet nieqsa minn motivazzjoni adegwata, l-appellant kien f'posizzjoni li jidentifika x'kienet ir-raġuni li wasslet għar-rifjut. Dan in vista li fl-appell tiegħu huwa kien f'posizzjoni li jiddefendi l-posizzjoni tiegħu għar-rigward tal-applikabilità o meno ta' regolament 26 għall-każ in kwistjoni u b'mod speċifiku għar-rigward iż-żona affettwata tal-iskav.

Meħud dan kollu in konsiderazzjoni it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiċħad dan l-aggravju.

Il-mertu

Fil-mertu dan l-appell jittratta deċiżjoni ta' rifjut ta' dikjarazzjoni magħmula ai termini tar-regolament 26 tal-Avviż Legali 136 tal-2019, li fiha l-appellant ddikjara l-iżvilupp kif propost ma huwiex ser jaffetwa bini ta' terzi in vista tal-fatt li fuq naħa waħda kien hemm sit vakanti, filwaqt li fuq n-naħa l-oħra ma kienx ser isir skavar iżjed 'l isfel mill-bini adjaċenti u għalhekk ma jaqax f'dak li fil-liġi huwa riferut bħala "żona affettwata

tal-iskav". *L-appellant jissottometti li in vista ta' dan, regolamenti 4, 5, 6, 7 u 8 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 ma japplikawx u allura id-dokumenti rikjesti mill-istess Avviż Legali ma kinux meħtieġa li jiġu preżentati.*

It-Tribunal ikkunsidra illi fis-seduta ta' nhar il-25 ta' Jannar 2023, ir-rappreżentanta tal-Awtorità u x-xhud tal-appellant, ċioe, il-perit Audrey Demicoli, spjegat bil-ġurament illi r-raġuni tar-rifjut għal din it-talba magħmula ai termini *ta' regolament 26 tal-Avviż Legali 136 tal-2019 hija illi l-bini ta' ħdejn is-sit in kwistjoni* "li huwa mmarkat Property A fuq il-pjanta tal-Perit Mifsud, jaqa' fl-affected zone tal-excavation tas-site tad-DN/00124/22". *Il-perit Audrey Demicoli spjegat li ż-żona affettwata kellha tiġi kkalkulata, u maħduma, skont kif qiegħda definita fil-liġi,* "jiġifieri jinħareġ 45° angle u jara fejn jaqta' – jekk jaqtax fil-proprjetà li hemm ta' ħdejha," *u li* "jekk hemmhekk iżżid il-footings tal-iskizz, saħansitra l-affected zone tiġi trid tibda minn aktar 'l isfel u taqta' ħafna aktar 'l isfel fil-basement level ta' Property A" u għalhekk "fir-realtà, iz-zone of influence, dak il-line il-45°, jaqa' saħansitra ħafna iktar 'l isfel fil-basement level li qiegħed immarkat ta' Property A."

Waqt is-seduti u xhieda minn rappreżentanti tal-Awtorità intimata, ġie spjegat illi l-iżvilupp kif propost jaqa' fiż-żona affettwata tal-iskav, u għalhekk regolament 26 ma japplikax għall-każ in kwistjoni.

Dr Vella Imma d-domanda tiegħi hija, ir-raġuni għar-rifjut, x'kien itiha?

Xhud Issa, jiena mir-rekords tagħna, ir-raġuni hija illi l-bini ta' ħdejh, viċin tiegħu, jiġifieri near, li huwa mmarkat Property A fuq il-pjanta tal-Perit Mifsud, jaqa' fl-affected zone tal-excavation tas-site tad-DN/00124/22.

It-Tribunal ħtieġlu li jifhem aktar fid-dettal il-bażi ta' din ir-raġuni u jirriżulta li mix-xhieda mogħtija mill-perit Audrey Demicoli, l-bażi ta' din ir-raġuni kienet dik mogħtija mill-perit Demicoli fix-xhieda tagħha mogħtija nhar il-25 ta' Jannar, 2023 fejn tgħid:

Xhud Jekk hemmhekk iżżid il-footings tal-iskizz, saħansitra l-affected zone tiġi trid tibda minn aktar 'l isfel u taqta' ħafna aktar 'l isfel fil-basement level ta' Property A. Issa, kif għandna dal-iskizz kif ippreżentajtu inti, jiġifieri mingħajr dawk is-saqajn li kellek fl-iskizz l-ieħor, ukoll il-binja ta' Property A, il-ħajt tagħha jaqa' fl-affected zone. U ħa ntikom eżempji. Eżempju, jekk Property A – għax qed ngħidu, Property, jiena fil-Property A jiena ma nafx hemm, u ma jidhirlix li sar, għax ma sibt l-ebda condition statement-condition report ta' Property A. Għax ovvjament, l-applikazzjoni hija għal Regulation 26. Issa, jekk Property A, ma' dak il-ħajt li jaqa' taħt l-area of influence, għandu madum, għandu bathroom imwaħħal, u bil-vibration tal-excavation, li dak il-ħajt bil-madum imwaħħal miegħu jaqa' fiz-zone of

influence huwa ċar mill-iskizz tal-Perit Mifsud, il-madum, bil-vibration, dal-ħajt, madum imwaħħal mal-ħajt taċ-ċeramika, jaqa' speċjalment meta għandek dak l-iskavar li għandek hemmhekk. Għax dan mhux għandek xi ħaġa żgħira. Issa dan tinsewx, nerġa' nsostni u nfakkar, li dal-iskizz ma jinkludix dawk is-saqajn tal-pedamenti kif wera l-Perit Mifsud f'dak l-iskizz ta' qabel, li beda jgħidilna mibni fuq il-blat huwa simili tal-każ t'hawnhekk. Dawk is-saqajn, il-Perit Mifsud m'għamilhomx hawnhekk. Jiġifieri, jekk aħna għandna nieħdu dak li qalilna l-Perit Mifsud, dak l-iskizz li bagħtilna qabel, u nżidu dawk is-saqajn m'hawnhekk, l-excavation għal dik il-binja trid tkun iktar 'l isfel, għax trid tkun tibda minn dawk is-saqajn. Allura, il-45° trid teħodha minn dawk is-saqajn. Mhux teħodha mill-ponta fejn immarkalna hu. Ara fir-realtà, iz-zone of influence, dak il-line il-45°, jaqa' saħansitra ħafna iktar 'l isfel fil-basement level li qiegħed immarkat ta' Property A.

Fis-seduta ta' nhar it-8 ta' Frar, 2023 il-perit Audrey Demicoli tgħid:

Xhud Kif diġà għedtlek, l-affected zone, kif qiegħda mmarkata hawnhekk, ma tiħux inkonsiderazzjoni kif suppost għandhom jiġu l-istrip foundation. Jekk għandha tiġi bl-istrip foundation kif suppost, saħansitra dik il-linja tiġi aktar 'l isfel. Barra minn hekk, nerġa' nirrepeti, il-liġi ebda mument ma tagħmel referenza għal liema parti tal-bini, imma jekk il-bini jaqax taħt l-affected zone. U għaldaqstant, jien mhiex qiegħda hawnhekk biex nagħti interpretazzjoni differenti tal-liġi, iżda biex nottempora ruħi ma' dak li tgħid il-liġi u nimplimenta dik li tgħid il-liġi.

It-Tribunal wara li fella l-pjanti kif sottomessi u dak li ntqal mill-perit Audrey Demicoli jinnota li r-raġuni li wasslet għall-konklużjoni li l-bini fil-madwar ser jaqa' fiż-żona affettwata tal-iskav kienet propju li saret assunzjoni li fil-binja in kwistjoni kienu ser isiru 'footings' *u għaladaqstant il-kalkolu taż-żona affettwata kellu jibda minn aktar 'l isfel minn kif kien qiegħed jikkalkula l-appellant. Saħansitra li l-kalkolu tal-Awtorità kellu jindika punt ta' tluq li jibda mill-*basement level *tas-sit in kwistjoni. It-Tribunal jinnota li dawn l-imsemmija footings ma jirriżultawx mill-pjanti sottomessi mill-appellant bħala parti mill-applikazzjoni tiegħu mal-Awtorità tal-Ippjanar. Meħud dan in konsiderazzjoni, bl-eliminazzjoni tal-imsemmija* footings *u meħud in konsiderazzjoni l-pjanti u l-kalkolu preżentat mill-appellant bħala ż-żona affettwata tal-iskav, il-bini li hemm preżenti fil-madwar tas-sit in kwistjoni ma jaqax fiż-żona affettwata tal-iskav u dan kif definit fl-Avviż Legali 136 tal-2019 bħala* "żona madwar l-iskav, li tasal sa distanza ta' mhux aktar minn qies ekwivalenti għall-għoli propost tal-iskav, il-bogħod mil-limiti tal-iskav'.

It-Tribunal jinnota li l-ġudizzju li għandu jsir għar-rigward jekk żvilupp jaqax fiż-żona affettwata tal-iskav għandu jsir skont il-pjanti li jkunu ġew sottomessi mill-applikant. M'għandhomx isiru assunzjonijiet li ma jirriżultawx mill-pjanti kif sottomessi. Min naħa l-oħra hija imbagħad ir-responsabbiltà tal-applikant u l-perit tal-proġett li jimxi mal-pjanti kif preżentati u ma jsir xejn li jmur oltre minn dak preżentat. F'dan il-każ ma jirriżultax li skont il-pjanti kif preżentati li l-iskavar tal-iżvilupp kif propost ser jaqa' fiż-żona affettwata tal-iskav. Għaldaqstant regolament 26 għandu japplika u l-applikant għandu jkun eżentat milli jippreżenta id-dokumentazzjoni meħtieġa ai termini *ta' regolamenti 4, 5, 6, 7 u 8 tal-Avviż Legali 136 tal-2019."*

L-Appell

6. L-Awtorità appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fis-26 ta' April, 2023, fejn qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni appellata, u tikkonferma d-deċiżjoni tagħha. Tgħid li l-aggravju tagħha huwa li t-Tribunal għamel interpretazzjoni żbaljata tal-liġi.

7. L-appellat wieġeb fit-2 ta' Ġunju, 2023, fejn filwaqt li sostna li d-deċiżjoni appellata hija waħda ġusta, talab sabiex din tiġi kkonfermata fl-intier tagħha.

Konsiderazzjonijiet

8. Il-Qorti ser tgħaddi qabel xejn sabiex tikkunsidra l-eċċezzjoni preliminari li qiegħed iqajjem l-appellat kontra l-appell tal-Awtorità appellanta, jiġifieri li dan ma jittratta l-ebda punt ta' dritt kif għandu jkun skont l-artikolu 47 tal-Kap. 623 tal-Liġijiet ta' Malta. Jissottometti li minn qari tar-rikors tal-appell, jirriżulta b'mod ċar li l-Awtorità appellanta qiegħda tilmenta dwar il-mod li bih it-Tribunal evalwa l-fatti tal-każ odjern, senjatament dak li qalet ix-xhud il-Perit

Audrey Demicoli. Jikkontendi li għalhekk din il-Qorti qiegħda tintalab sabiex tissindika l-evalwazzjoni fattwali u teknika mwettqa mit-Tribunal sabiex b'hekk tissostitwixxi dak li ddeċieda bil-ġudizzju tagħha.

9. Il-Qorti tikkunsidra li l-appellat għandu raġun, u dan saħansitra jirriżulta mill-ewwel paragrafu tas-sottomissjonijiet li tagħmel l-Awtorità appellanta, fejn tfisser l-aggravju ewlieni tagħha. Din tgħid li fil-fehma tagħha t-Tribunal kien żbaljat meta ma aċċettax l-interpretazzjoni tal-appellat u njora kompletament il-pjanti li dan kien ippreżenta. Tkompli tgħid li t-Tribunal straħ fuq ix-xhieda tal-Perit Audrey Demicoli mingħajr ma nvestiga dak li tassew kienet qalet. Il-Qorti tqis li dan kollu li qiegħed jiġi argumentat jolqot biss interpretazzjoni ta' fatti, jiġifieri l-interpretazzjoni tal-pjanti sottomessi mill-perit tal-appellat, u liema kwistjoni ċertament ma tolqot l-ebda punt ta' liġi.

10. Għaldaqstant il-Qorti ser tgħaddi sabiex tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-appell odjern.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddikjara l-appell odjern irritu u null, u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tiegħu.

L-ispejjeż tal-preżenti proċeduri għandhom ikunu a karigu tal-Awtorità appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur