MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Ġunju, 2024

Appell Inferjuri Numru 89/2022 LM

Philipp John (K.I. nru. 42474(A)) u
Dr. Monica Galea John (K.I. nru. 9275(G))
('ir-ritrattandi')

vs.

L-Awtorità tal-Ippjanar u l-kjamat in kawża Evan Chetcuti
('ir-ritrattati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa rikors ta' ritrattazzjoni magħmul mill-appellanti **Philipp John (K.I. nru. 42474(A))** u **Dr. Monica Galea John (K.I. nru. 9275(G))** [minn issa 'l

quddiem 'ir-ritrattandi'] wara s-sentenza tal-appell ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, mogħtija fid-19 ta' April, 2023, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza tal-appell'], li permezz tagħha ddeċidiet billi ċaħdet l-appell tagħhom fil-konfront tal-appellata l-**Awtorità tal-Ippjanar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità ritrattata'] u l-kjamat fil-kawża **Evan Chetcuti** [minn issa 'il-kjamat fil-kawża'], fejn ikkonfermat id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Diċembru, 2022, [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal' u 'id-deċiżjoni tat-Tribunal' rispettivament], bl-ispejjeż kontrihom.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti ta' dawn il-proċeduri jirrigwardaw id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-15 ta' Diċembru, 2022, li permezz tagħha laqa' l-eċċezzjoni tal-applikant il-kjamat fil-kawża, u ddikjara li l-appellanti, li huma r-ritrattandi fil-proċeduri odjerni, ma kienux reġistrati bħala terz interessat skont il-liġi, u għaldaqstant l-appell tagħhom kien null. Jirriżulta li l-Awtorità tal-Ippjanar kienet approvat l-applikazzjoni PA6688/20 tal-imsemmi kjamat fil-kawża għal *'proposed internal and external alterations alterations to townhouse including an extension at first and second floor levels including a proposed splash pool at roof level',* liema fond għandu n-numru 26 u jinstab f'Triq Kilin (Mikiel Spiteri), Rabat, Malta, fejn ir-ritrattandi kienu oġġezzjonaw għall-ħruġ tal-permess relattiv.

<u>Mertu</u>

3. Ir-ritrattandi ntavolaw proċeduri tal-appell mid-deċiżjoni tat-Tribunal quddiem din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, permezz tal-preżentata ta'

rikors fid-29 ta' Diċembru, 2022, fejn talbu għar-revoka ta' dik id-deċiżjoni, billi twarrab ukoll il-preġudizzjali tal-kjamat fil-kawża, u tibgħat l-atti lura lit-Tribunal sabiex jiddeċiedi l-każ mill-ġdid skont il-ligi, bl-ispejjeż kontra l-Awtorità ritrattata u l-kjamat fil-kawża.

4. Il-kjamat fil-kawża ppreżenta t-tweġiba tiegħu fit-28 ta' Frar, 2023, fejn talab lil din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, sabiex tiċħad l-appell, u tikkonferma s-sentenza tat-Tribunal.

5. L-Awtorità ritrattata wieġbet fis-27 ta' Marzu, 2023 billi rrimettiet ruħha għad-deċiżjoni tal-Qorti, filwaqt li ssollevat diversi punti li qieset rilevanti għall-każ odjern.

<u>Is-Sentenza tal-Appell</u>

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

> *"Ikkunsidrat*
>
> *L-aggravju tal-appellant hu illi ma kien hemm ebda nullità għaliex l-appellanti joġġezzjonaw għall-applikazzjoni entro t-terminu impost mil-liġi. Il-fatt li l-perit tagħhom irriferit għalihom bħala li qed tikteb f'isem* neighbouring tenements' *ma jġibx nullità billi huma kienu proprjetarji tal-fond biswit tal-proprjetà ħdejn dik mertu tal-applikazzjoni. Huma ipparteċipaw quddiem il-Bord tal-Kummissjoni, resqu provi u sottomissjonijiet permezz tal-perit u l-avukat tagħhom. Kien biss wara li tressaq l-appell quddiem il-Qorti li l-applikant issolleva nullità tal-appell.*
>
> *Konsiderazzjonijiet tal-Qorti*
>
> *Jibda biex jiġi preċiżat illi din hi applikazzjoni ta' żvilupp u terz interessat li jrid jipparteċipa fil-proċess tal-applikazzjoni irid jaderixxi ruħu mal-artikolu 71(6) tal-Kap. 552 li jgħid hekk:*

Kull persuna tista' tiddikjara interess f'xi żvilupp u, abbażi ta' raġunijiet li jkunu rilevanti għall-ambjent u l-ippjanar, tagħmel rappreżentazzjonijiet dwar dak l-iżvilupp. Dik id-dikjarazzjoni ta' interess flimkien mar-rappreżentazzjonijiet għandha ssir bil-miktub u għandha tasal għand il-Bord tal-Ippjanar fiż-żmien kif stabbilit b'regolamenti preskritti mill-Ministru. Dikjarazzjoni li ma tiġix ippreżentata f'dan iż-żmien stipulat għandha tigi kkunsidrata bħala nulla u ma tistax tiġi kkundsidrata mill-Bord tal-Ippjanar.

Jirriżulta illi:

- *applikazzjoni ġiet sottomessa fis-7 ta' Settembru 2020*
- *iż-żmien biex isiru r-rappreżentazzjonijiet kien jagħlaq fit-20 ta' Novembru 2020*
- *fl-14 ta' Novembru 2020 il-Perit Anna Maria Attard Montalto għamlet rappreżentazzjonijiet* "on behalf of neighbouring tenements".

Jidher li l-perit Attard Montalto dejjem ġiet notifikata bis-seduti u anke ġiet notifikata bid-decide tal-appell mid-deċiżjoni tal-Awtorità fis-6 ta' Mejju 2022.

Jidher mhux kontestat illi l-appellanti fiż-żmien tal-applikazzjoni kienu proprjetarji ta' fond ġar ta' dak mertu tal-applikazzjoni.

Ħarsa lejn l-inkartament tal-Bord però qatt ma jissemmew l-appellanti b'isimhom. L-ittra ta' oġġezzjoni tal-perit Attard Montalto saret f'isem 'ġirien' bla ebda preċiżazzjoni ta' xejn u b'mod ġeneriku għall-aħħar u lanqas fil-mori tal-proċeduri l-appellant ma issemmew jew saret referenza għalihom. Kull referenza fil-fatt hi waħda ġenerika għall-ahhar b'mod mhux talli ma jissemmewx l-oġġezzjonanti iżda ġew riferiti bħala 'ġirien' mhux 'ġar'.

Lanqas hu ta' fejda għall-appellanti li din il-kwistjoni ma qamitx quddiem il-Kummissjoni. L-applikant ma għandu ebda relazzjoni diretta mal-appellant f'dawn il-proċeduri quddiem l-Awtorità. Ir-relazzjoni diretta hi mal-Awtorità u lilha jrid jikkonvinċi fuq i-mertu tal-applikazzjoni tiegħu. Anke jekk irrisponda għal kritika ta' terzi, ghalkemm ignoti, ma jfissirx li ssottometta għall-eventwalità li terz mhux imsemmi jew mhux dezumibbli mill-istess atti quddiem l-Awtorità, iressaq appell bla ma kien hemm indikazzjoni ċara ta' min kien it-terz. Hu f'tali ċirkostanzi li jista' jingħad li l-applikant irrinunzja li jressaq eċċezzjoni ta' nullità f'każ ta' appell mit-terz identifikat jew identifikabbli bla xkiel jew dubju fil-proċeduri quddiem il-Bord tal-Kummissjoni.

Għalhekk f'dan il-każ u f'dawn iċ-ċirkostanzi l-eċċezzjoni tan-nullità kienet valida u t-Tribunal mexa sew meta iddikjara l-appell null."

Ir-rikors

7. Permezz tar-rikors tagħhom ippreżentat fit-18 ta' Lulju, 2023, ir-ritrattandi qegħdin jitolbu lill-Qorti sabiex:

"i) ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *li in bażi tal-premess jeżistu raġunijiet biżżejjed għal ritrattazzjoni skont il-liġi a tenur tal-artikolu 811(l) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.*

ii) ***Tħassar u tannulla*** *s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tad-19 ta' April, 2023 fl-ismijiet '*Philipp John et vs. L-Awtorità tal-Ippjanar u l-kjamat in kawża Evan Chetcuti.'

iii) ***Tordna*** *r-ritrattazzjoni tal-kawża fl-ismijiet '*Philipp John et vs. L-Awtorità tal-Ippjanar u l-kjamat in kawża Evan Chetcuti', *deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-19 ta' April 2023 biex b'hekk l-esponenti ikunu jistgħu jħarsu d-drittijiet tagħhom skont il-liġi.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-appellant."

8. L-Awtorità ritrattata wieġbet fis-16 ta' Awwissu, 2023, fejn tissottometti li hija qiegħda tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti dwar it-talba għar-ritrattazzjoni.

9. Il-kjamat fil-kawża wieġeb fil-5 ta' Frar, 2024, fejn sostna li t-talba tar-ritrattandi għandha tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontrihom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra jekk tassew jeżistux l-elementi tal-para. (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, sabiex tirnexxi t-talba tar-ritrattandi.

11. Tibda billi tikkunsidra dak li qegħdin jgħidu r-ritrattandi, li jsostnu li l-konklużjonijiet tal-Qorti tal-Appell kienu l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża odjerna. Filwaqt li r-ritrattandi jagħmlu riferiment għal dak li qalet l-imsemmija Qorti li *"lanqas fil-mori tal-proċeduri l-appellanti ma ssemmew jew saret referenza għalihom",* jissottomettu li mill-atti proċesswali quddiem it-Tribunal kien saħansitra ġie jdentifikat ir-ritrattand u r-rappreżentanti tiegħu, u fl-*affidavit* tagħha l-Perit Anna Maria Montalto kkonfermat li l-oġġezzjoni li hija kienet ressqet kienet f'isem ir-ritrattandi. Jirrilevaw li dan tal-aħħar kien saħansitra meħud in konsiderazzjoni mill-Qorti. Iżda minħabba l-konklużjoni żbaljata, huma kienu tqegħdu f'pożizjoni fejn ma ngħatawx l-opportunità li jiddefendu d-drittjiet tagħhom quddiem it-Tribunal, u dan fejn irriżultaw nuqqasijiet serji u ksur tad-drittijiet proprjetarji tagħhom min-naħa tal-kjamat fil-kawża. Ir-ritrattandi għalhekk jinsistu li jeżistu l-elementi neċessarji *ai termini* tal-para. (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12 sabiex huma jitolbu għal ritrattazzjoni.

12. L-Awtorità ritrattata min-naħa tagħha tissottometti li tassew huwa minnu li quddiem it-Tribunal kienu ssemmew ir-ritrattandi.

13. Il-kjamat fil-kawża Evan Chetcuti jwieġeb, billi qabel xejn jirrileva li l-proċedura ta' ritrattazzjoni hija permessa biss minn sentenza ta' Qorti iżda mhux tat-Tribunal. Għalhekk wieħed kellu jeżamina s-sentenza tal-appell. It-tieni punt preliminari li huwa jissollevaw huwa li l-istitut ta' ritrattazzjoni m'għandux jiġi applikat sabiex din il-Qorti tikkonverti ruħha f'Qorti tat-tielet grad, billi jiġi permess appell minn appell. Jikkontendi li huwa filfatt proprju dan li qegħdin jippruvaw jagħmlu r-ritrattandi permezz tal-proċedura odjerna. Il-

kjamat fil-kawża jinsisti li kemm it-Tribunal kif ukoll il-Qorti tal-Appell, kienu kkunsidraw l-*affidavit* tal-Perit Anna Maria Attard Montalto, u anki fehmu l-kontenut tiegħu. Il-kjamat fil-kawża hawnhekk jirrileva s-segwenti punti: (a) l-*affidavit* kien ġie ppreżentat mill-istess Perit Attard Montalo quddiem it-Tribunal, wara li huwa kien ressaq l-eċċezzjoni dwar in-nullità tal-appell tar-ritrattandi; (b) l-istess *affidavit* jikkonferma li r-ritrattandi ma kienux sidien tal-fond adjaċenti għal dak tiegħu fid-data li huma kienu għamlu l-oġġezzjoni tagħhom, u għalhekk ma setax jiġi kkunsidrat li din kienet qiegħda ssir *"on behalf of neighbouring tenements";* (ċ) imkien fl-atti sakemm ġie ntavolat l-appell mir-ritrattandi quddiem it-Tribunal, ma ssemmew l-esponenti. Filwaqt li jagħmel riferiment għal dak li tipprovdi l-aħħar parti tal-*proviso* tal-para. (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, il-kjamat fil-kawża jinsisti li l-punt li qiegħed jitqajjem hawnhekk, saħansitra kien ġie deċiż mill-Qorti tal-Appell.

14. Il-Qorti tqis li talba għal ritrattazzjoni għandha tiġi aċċettata taħt il-para. (l) tal-artikolu 811, fl-eventwalità li:

> "jekk is-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża.
>
> 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."

15. Kif sewwa jirrileva l-kjamat fil-kawża, il-kwistjoni li qiegħda tiġi hawnhekk issollevata mir-ritrattandi kienet saħansitra ġiet deċiża mill-Qorti tal-Appell. Il-Qorti tikkunsidra li dan joħroġ ċar mis-sentenza appellata, fejn l-imsemmija Qorti sabiex iddeċidiet il-kwistjoni dwar l-identifikazzjoni o meno tar-

ritrattandi, għamlet riferiment għall-inkartament tat-Tribunal, fejn ħadet in konsiderazzjoni l-ittra ta' oġġezzjoni li saret mill-Perit Attard Montalto f'isem '*ġirien'*, u r-ritrattandi baqgħu skonoxxuti sal-aħħar f'dawk il-proċeduri. Hija fetħet il-konsiderazzjonijiet tagħha billi għarfet li *"[l]-aggravju tal-appellant hu illi ma kien hemm ebda nullità għaliex l-appellanti oġġezzjonaw għall-applikazzjoni entro t-terminu impost mil-liġi. Il-fatt li l-perit tagħhom irreferiet għalihom bħala li qed tikteb f'isem* neighbouring tenements' *ma jġibx nullità billi huma kienu proprjetarji tal-fond biswit dak mertu tal-applikazzjoni u proprjetarji prospettivi, illum sidien attwali tal-proprjetà ħdejn dik mertu tal-applikazzjoni".* Hija osservat li r-rappreżentazzjonijiet li kienu saru mill-Perit Attard Montalto fl-14 ta' Novembru, 2020, kienu saru *"on behalf of neighbouring tenements",* u *"fil-mori tal-proċeduri l-appellanti ma issemmewx jew saret referenza għalihom. Kull referenza filfatt hi waħda ġenerika għall-aħħar b'mod mhux talli ma jissemmewx l-oġġezzjonanti iżda ġew riferiti bħala 'ġirien' mhux 'ġar'".*

16. Għaldaqstant din il-Qorti ma tikkunsidrax li t-talba tar-ritrattandi għandha tiġi milqugħa.

<u>Decide</u>

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur