MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2004

Appell Civili Numru. 341/1998/1

Carmel Fenech ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Genimex Limited

vs

Awtorita` ta' l-Ippjanar u Chairman ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar

Il-Qorti:

<u>I PRELIMINARI</u>

1. Fis-sena 1987, il-*Planning Area Permits Board*, kien hareg permess biex isir zvilupp fil-fond 43, Triq Fleur De

Lys, kantuniera ma' Triq Psaila, Birkirkara. Jirrizulta li l-izvilupp propost ma giex esegwit fiz-zmien stipulat fil-permess relattiv u ghalhekk kienet saret applikazzjoni biex dan il-permess jiggedded mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar. L-applikazzjoni in kwistjoni saret fil-15 ta' Frar 1994, u cioe`, ftit tal-granet qabel ma l-permess kellu jiskadi fl-20 ta' Frar, 1994. Din l-applikazzjoni ggib in-numru PA688/95. Jirrizulta li fl-istess sena saret applikazzjoni ohra li ggib in-numru PA1754/94 li biha ntalab li jsiru xi emendi ghall-permess li originarjament kien inhareg mill-PAPB.

2. Billi din l-applikazzjoni ma gietx deciza mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, l-applikant ikkonsidra li l-istess applikazzjoni kienet daqs li kieku giet rifjutata u ghalhekk intavola appell quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ("il-Bord").

3. Il-Bord kien ta d-decizjoni tieghu fil-15 ta' Novembru 1996, pero` din id-decizjoni giet appellata mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar quddiem din il-Qorti li tat id-decizjoni taghha fil-15 ta' Dicembru, 1997. Biha d-decizjoni tal-Bord giet annullata u l-atti gew rinvjati lill-istess Bord biex il-kaz jitkompla skond il-ligi.

4. Fl-14 ta' Dicembru 1998, il-Bord ta s-segwenti decizjoni:
"Il-Bord,

Ra li si tratta ta' Appell li originarjament kien gie deciz minn dan il-Bord diversament presjedut fil-15 ta' Novembru 1998. Din is-sentenza kienet giet appellata mill-Awtorita` u fil-15 ta' Dicembru 1997, il-Qorti ta' l-Appell tat is-sentenza taghha.

Is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell kienet fis-sens illi laqghet l-appell maghmul mill-Awtorita` billi l-Bord ta' l-Appell kien agixxa Ultra vires il-poteri tieghu – senjatament billi l-Bord kien ippropona tibdil li kien pjuttost vag u incert. L-atti ghalhekk gew rinvjati quddiem dan il-Bord.

Il-Bord irid ghalhekk jezamina, sa certu punt, din l-applikazzjoni mill-gdid. Il-Bord ikkonferma li si tratta ta' renewal application ghal sit li tinsab fi "Fleur de Lys Road

c/w Psaila Street, B'Kara" u li hija "renewal of building permit to carry out alterations, and additions to existing buildings including additional floor".

Sema' lill-partijiet u ra s-sottomissjonijiet relattivi.

Ra l-PA file 688/94.

Ikkunsidra:

Huwa importanti li tigi kjarifikata s-sitwazzjoni rigward 'renewal of permits'. Jekk applikant ma ghamilx uzu minn permess, fiz-zmien stipulat skond l-Att irid jaghmel applikazzjoni sabiex jigi rinovat il-permess. Meta din l-applikazzjoni tigi deciza tigi hekk deciza fuq ir-regoli llum applikabbli – decizjoni li trid tittiehed llum fuq il-fatti tal-lum u *policies* tal-lum. Naturalment, fost il-fatti tal-lum jista' jkun hemm il-'commitment' tas-sit in kwistjoni, cioe` jekk l-applikant ikun gia` ghamel ammont ta' xoghol fuq is-sit, dan il-fatt ghandu jifforma parti mill-fatti kollha li jwasslu ghad-decizjoni finali.

Ra l-verbal tas-16 ta' Frar 1998 fejn l-appell thalla ghad-decizjoni.

Ikkunsidra:

Il-Bord ezamina l-pjanti esebiti u ikkonferma illi si tratta ta' renewal application bil-pjanti sottomessi ma' l-applikazzjoni. L-applikazzjoni trid tigi ezaminata bir-regoli llum vigenti fuq is-sit in kwistjoni fejn dawn huma applikabbli.

Essenzjalment il-Bord irid jara jekk l-izvilupp huwiex illum permissibbli. Il-problema li jara dan il-Bord huwa fl-gholi ta' l-izvilupp propost – l-*additional floor*. Il-Bord ma jaqbilx li dan l-*additional floor* jista' jigi accettat fil-lokalita` in kwistjoni. Billi l-gholi tal-bini fl-inhawi koncernat huwa anqas minn dak propost fl-izvilupp odjern, accettazzjoni ta' din l-applikazzjoni tfisser tibdil fl-is*streetscape* tal-lokalita` u dan ma huwiex accettabbli ghal Bord.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jichad l-appell interpost minn Carmel Fenech."

II L-APPELL

5. Fit-28 ta' Dicembru 1998, Carmel Fenech ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Genimex Limited ("l-appellant"), intavola appell quddiem din il-Qorti minn din id-decizjoni tal-Bord. Ghar-ragunijiet li huwa spjega fir-rikors ta' l-appell tieghu, l-appellant talab li dina l-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni tal-Bord moghtija fl-14 ta' Dicembru 1998 u minflok tordna li l-applikazzjoni maghmulha mill-appellant ghat-tigdid tal-permess in kwistjoni tigi milqugha.

6. L-Aworita` ta' l-Ippjanar (u c-Chairman ta' l-istess Awtorita`) ikkontestat l-appell billi hija issottomettiet illi d-decizjoni appellata kienet gusta u timmerita konferma. Fir-risposta ta' l-appell taghha, l-Awtorita` ta' l-Ippjanar taghti r-ragunijiet taghha ghaliex l-appell kien interpost mid-decizjoni appellata tal-Bord kellha tigi michuda u ghalhekk l-Awtorita` ta' l-Ippjanar talbet li l-appell jigi michud.

III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

7. Jirrizulta li l-appellant kellu permess ghal zvilupp validu li kien gie originarjament koncess mill-*Planning Areas Permits Board*, liema permess baqa' mhux utilizzat billi l-izvilupp propost ma sarx fiz-zmien stipulat fl-istess permess. Jirrizulta li qabel ma skada l-permess in kwistjoni, l-appellant talab lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex iggeddidlu l-istess permess. Billi l-appellant ma nghata l-ebda risposta fi zmien utili huwa appella quddiem il-Bord in bazi ta' *deemed refusal* skond id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 36 ta' l-Att Nru 1 tal-1992 dwar l-ippjanar ta' l-izvilupp.

8. Jidher li quddiem il-Bord qamet kontroversja bejn il-partijiet dwar liema kriterji kellhom jintuzaw biex tigi aggudikata l-applikazzjoni relattiva. Jidher li l-appellant sostna li l-applikazzjoni ghat-tigdid tal-permess mahrug mill-PAPB kellha tigi konsidrata u valutata skond il-pjanijiet jew il-*policies* meta hareg il-permess ta' l-izvilupp

originali waqt li min-naha l-ohra l-Awtorita` ta' l-Ippjanar jidher li sostniet it-tezi li din l-applikazzjoni kellha tigi mistharrga a bazi tal-pjanijiet u *policies* applikabbli dakinhar li giet intavolata l-applikazzjoni ghar-renova.

9. Irid jigi enfasizzat li skond ma jirrizulta mid-decizjoni appellata, l-appellant ma kien ghamel ebda uzu mill-permess mahrug mill-PAPB fiz-zmien stipulat fl-istess permess. Il-Bord iddecieda li l-applikazzjoni ghat-tigdid tal-permess, f'dawn ic-cirkustanzi, kellha tigi deciza fuq ir-regoli applikabbli llum cioe` fuq il-fatti tal-lum u l-*policies* tal-lum. Il-Bord zied jghid li fost il-fatti relevanti kien hemm ukoll il-*commitment* tas-sit in kwistjoni, u cioe` jekk l-applikant ikunx diga` ghamel xi ammont ta' xoghol fuq is-sit, liema fatt kellu jittiehed in konsiderazzjoni fl-isfond tal-fatti kollha biex il-Bord jasal ghad-decizjoni finali. Il-Bord iddecieda wkoll li l-gholi ta' l-izvilupp propost, cioe` l-*additional floor* ma kenitx accettabbli fil-lokalita` in kwistjoni. Il-Bord zied jghid illi billi l-gholi tal-bini fl-inhawi koncernat huwa anqas minn dak propost fl-izvilupp odjern, l-applikazzjoni ta' l-appellant ma setax ikollha ezitu favorevoli ghaliex dan kien ifisser tibdil fl-i*streetscape* tal-lokalita` u dan ma kienx accettabbli ghall-Bord, ghalhekk il-Bord cahad l-appell in kwistjoni.

10. Evidentement il-kwistjoni tikkoncerna punt legali, ezattament l-interpretazzjoni korretta li ghandha tinghata lill-Artikolu 33 ta' l-imsemmi Att 1 ta' l-1992, liema artikolu kien emendat darbtejn cioe` fil-1997 kif ukoll fis-sena 2000.

11. L-ewwel sub-artikolu ta' dana l-artikolu jistabilixxi dawk il-konsiderazzjonijiet li l-Awtorita` ghandha tqis biex tiddeciedi dwar applikazzjoni li ssirilha. F'dana l-appell, l-appellant sahaq fuq il-*proviso* kontenut fl-istess sub-artikolu li fi zmien li sar l-appell kien jaqra hekk:
"Izda l-*policies* u l-kundizzjonijiet li jsiru ma ghandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju jeddijiet akkwiziti li jirrizultaw minn permess ta' zvilupp validu."

Ghall-kompletezza jinghad li dan il-*proviso*, bl-emendi li saru fis-sena 2001, illum jaqra hekk:
"Izda l-pjanijiet sussidjarji u l-policies ta' pjanar ma ghandhomx ikun applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittitjiet akkwiziti li jirrizultaw minn permess ta' zvilupp validu."

12. L-appellant argumenta li l-Bord injora ghal kollox dan il-*proviso*, u b'hekk ikkommetta zball manifest. L-appellant sostna li l-Bord ma setax japplika l-*policies* vigenti dakinhar li kienet qeghdha tigi konsidrata t-talba ta' l-appellant ghat-tigdid tal-permess originali. L-appellant zied jghid li meta l-Bord applika dawk il-*policies* huwa kien qieghed effettivament jannulla u jhassar ghal kollox il-jeddijiet li l-appellant kien legittitimament akkwista permezz tal-permess originali li kien tah il-PAPB.

13. L-Awtorita` ikkontestat din it-tezi ta' l-appellant. Hija sostniet li kieku l-ligi kellha tigi interpretata kif kien qieghed jinterpretha l-appellant, dana kien ifisser li tigdid ta' applikazzjoni ghandha dejjem tigi accettata u ghaldaqstant taghmel il-htiega ta' tigdid ta' permess inutili, stante li din tkun biss fomalita` fejn Awtorita` ta' l-Ippjanar ghandha dejjem u f'kull cirkostanza ggedded il-permess. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar insistiet li dan il-*proviso* ma kellux jinqara wahdu, izda kellu jigi interpretat fl-isfond ta' sub-artikolu 3 ta' l-imsemmi Artikolu 33.

14. Bl-emendi li saru fis-sena 1997 bl-Att Nru 23, cioe` XXIII dan is-sub-artikolu kien jaqra hekk:
"Il-perijodu ta' validita` ta' permess ghall-zvilupp ikun ta' tliet snin mid-data tal-hrug tieghu u meta jiskadi dak il-perijodu:

(a) jekk is-sit ma jkunx sar minnu skond il-permess, sabiex l-izvilupp ikun jista' jsir, tkun tehtieg applikazzjoni gdida mill-Awtorita` li tigi konsidrata skond il-*policies* fis-sehh fil-waqt li ssir dik l-applikazzjoni l-gdida;

(b) jekk is-sit ikun sar minnha kif mahsub u jkunu nbdew ix-xogholijiet fuq is-sit, il-validita` tal-permess ghandha tittawwal ghall-perijodu iehor ta' tnax-il xahar;

(c) meta ma' l-iskadenza tal-perijodu kif imtawwal bis-sahha tal-paragrafu B ta' din is-sub-artikolu, l-izvilupp ma jkunx gie mitmum, l-Awtorita` tista, wara li ssir applikazzjoni mill-persuna li tkun detentur tal-permess, ittawwal il-permess ghal dak il-perijodu jew periodi ulterjuri hekk kif tista' tqis li jkun ragjonevoli."

15. Dan is-sub-artikolu gie emendat ukoll bl-Att XXI tas-sena 2001, biex issa jaqra hekk:
"Permess ghal zvilupp jista' jinghata ghal zmien limitat jew ghal dejjem, izda ghandu f'kull kaz jispicca milli jkun operattiv jekk l-izvilupp ma jkunx tlesta fi zmien hames snin mid-data tal-hrug tieghu, izda l-Awtorita` tista', wara li ssir applikazzjoni minn persuna li tkun detentur tal-permess ghall-izvilupp, ittawwal il-permess ghal zvilupp ghal dak il-perijodu jew perijodi ulterjuri hekk kif tista' tqis li jkun ragjonevoli."

16. Jirrizulta soddisfacentement li l-permess ta' zvilupp li kien inhareg mill-PAPB, u li kien gie sussegwentement imgedded, kien marbut ma' zmien limitat. Jirrizulta wkoll li f'dan iz-zmien limitatat, li jissemma fl-istess permess ta' zvilupp, l-appellant ma utilizzax l-istess permess billi huwa ma ghamel l-ebda zvilupp fuq is-sit, bil-konsegwenza li s-sit ma giex *committed* bl-izvilupp propost u awtorizzat bl-istess permess tal-PAPB. F'dawn ic-cirkostanzi, wiehed difficilment jista' jargumenta li si tratta ta' drittijiet akkwiziti kif jissemma fil-*proviso* aktar qabel citat, in vista tal-fatt li d-drittijiet li kienu johorgu mill-permess tal-PAPB kienu marbutin ghal zmien limitat u f'dan iz-zmien limitat l-istess drittijiet ma gewx utilizzati.

18. La darba din il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni jidher car li l-appell odjern ma jistax jintlaqa', u dana billi din il-Qorti tikkondividi l-interpretazzjoni tal-punt ta' dritt in kwistjoni li l-Bord ta fid-decizjoni appellata.

19. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez jithallsu mill-appellant.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------