MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 112/2004/1

Jupiter Co. Ltd. u Veronica Gauci ghal kull interess li jista' jkollha

v.

Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:
"Premess illi s-socjeta` attrici ghandha licenzja "*to keep a showroom at premises styled Jupiter Co. Ltd. Triq tal-Qares, Mosta for the display and sale of second hand*

cars, new and second hand boats and their respective accessories and parts" (Dok."A");

"Premess illi l-attrici Veronica Gauci nghatat licenzja mid-Dipartiment tal-Kummerc ghal *"retail sale of food and beverages in specialised stores selling predominantly other food products not classified elsewhere"* (Dok. "B") minn gewwa l-fond fuq imsemmi;

"Premess illi permezz ta' ittra datata 21 ta' Awissu 2003 (Dok."C") l-awtorita` konvenuta baghtet tgharraf lill-perit inkarigat mill-atturi li sabiex jinbidel il-generu ta' l-uzu tal-fond kien hemm bzonn ta' permess ta' zvilupp, u dan skond l-Avviz Legali numru 53 ta' l-1994;

"Premess illi kuntrarjament ghal dak allegat mill-awtorita` konvenuta, l-atturi m'ghandhomx bzonn ta' permess ta' zvilupp peress li skond l-istess regolamenti meta bini jintuza ghal xi ghan fi klassi specifikata fl-Iskeda, l-uzu ta' dak il-bini ghal xi skop iehor fl-istess klassi ma ghandux jitqies li jkun jimplika zvilupp u ghalhekk ma jkunx mehtieg permess ta' zilupp (artikolu 3 ta' l-Avviz Legali numru 53 ta' l-1994);

"Premess illi l-Awtorita` konvenuta giet ukoll interpellata sabiex thalli lis-socjeta` attrici topera n-negozju kif kopert mill-licenzja mahruga mid-Dipartiment tal-Kummerc, izda ghadha tinsisti ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp qabel ma l-fond jibda jintuza ghall-iskop li jissemma' fil-licenzja mahruga mid-Dipartiment tal-Kummerc;

"Premess illi minhabba d-decizjoni mehuda mill-awtorita` konvenuta, l-atturi soffrew u ghadhom qed isofru danni, konsistenti f'telf ta' qliegh, deprezzament fil-makkinarju, stokk li ma jistax jinbiegh u danni ohra kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-proceduri.

"Tghid ghalhekk li l-Awtorita` konvenuta, prevja kull dikjarazzjoni ili hija mehtiega skond il-ligi, ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

"1. Tiddikjara li d-decizjoni mehuda mill-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar li giet notifikata lill-attrici Veronica Gauci permezz ta' l-ittra datata 21 ta' Awissu 2003 hija *ultra vires* in kwantu:-

(a) Saret a bazi ta' konsiderazzjonijiet irrilevanti;

(b) Id-decizjoni mehuda hija kontra l-ligi.

"2. Tiddikjara lill-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi, konsistenti fost affarijiet ohra f'telf ta' qliegh.

"3. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

"4. Tikkundanna lill-Awtorita` konvenuta thallas id-danni li jigu likwidati.

"Bl-ispejjez, inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali prezentata f'Settembru 2003, kontra l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ngunta in subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-awtorita` konvenuta (fol. 13) li in forza taghha eccepiet illi:
"1. Illi preliminarjament, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni u dan *a tenur* tal-provvediment ta' l-**A**rtikolu 469A tal-Kap. 12;

"2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi jridu jippruvaw l-interess guridiku taghhom f'dawn il-proceduti;

"3. Illi fil-terminu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma daqstant infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li kienu l-atturi stess li *tramite* applikazzjoni taghhom numru (PA 1694/02) (Dok. "IJSI") ammettew li l-izvilupp propost minnhom kien jehtieg applikazzjoni *(Full Development Application)* u talbu lill-Awtorita` konvenuta biex tapprova permess biex ikun hemm *"change of use"* mill-uzu attwali, ghal dak ta' bejgh ta' oggetti ta' l-ikel;

“4. Illi l-provvedimenti tar-regolament 4 ta’ l-Avviz Legali 53 ta’ l-1994, daqstant iehor jikkonferma illi dak propost mill-atturi kien jehtieg Applikazzjoni ghall-Izvilupp *stante* li l-permess li kien munit bih il-hanut *de quo*, u cioe` dak ta’ bejgh ta’ vetturi, ma jaqa’ taht l-ebda wahda mill-Klassijiet ta’ Uzu specifikati fl-istess regolamenti.

“5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost d-decizjoni mehuda mill-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar hija legittima, *intra vires,* ragonevoli, valida u legali u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

“6. Illi ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra l-istess atturi.

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ Novembru, 2006, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi wara li laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita` konvenuta abbazi tal-Artikolu 469A(4) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, cahdet it-talbiet attrici stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; bl-ispejjez kontra l-atturi;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi l-atturi qed jallegaw li bid-decizjoni li ttiehdet mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ndikata bl-ittra datata 21 ta’ Awissu 2003 l-istess Awtorita` agixxiet *ultra vires* ghaliex tali decizjoni li ghall-izvilupp u uzu propost kien hemm bzonn permess ta’ l-izvilupp mill-istess Awtorita` hija *ultra vires* ghaliex dan sehh ghab-bazi ta’ konsiderazzjonijiet irrelevanti u d-decizjoni mehuda kontra l-ligi.

“Illi fl-ewwel lok l-istess Awtorita` konvenuta eccepiet li din il-Qorti ma ghandhiex gurisdizzjoni abbazi ta’ l-**artikolu 469 A tal-Kap 12** u dan peress li l-atturi stess procedew kontra d-decizjoni ta’ l-Awtorita` li rrifjutat il-permess u dan permezz ta’ appell quddiem il-Bord ta’ l-Appelli dwar l-Ippjanar (PAB 317/03) (Dok. “IJS2”) liema procedura

kienet ghadha pendenti u mhux biss izda wara li l-istess Awtorita` harget Avviz biex Tieqaf u Tat-Twettieq (ECF 451/03) (Dok. "ISJ3") l-istess atturi pprezentaw appell quddiem l-istess il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar (PAB 251/03E) (Dok. "IJS4"), liema appell kien ghadu pendenti.

"Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti, u dan anke skond dak li gie deciz minn din il-Qorti fil-kawza **"Soap and Sponge Limited vs Awtorita` ta' l-Ippjanar et"** (P.A. (RCP) – 18 ta' Mejju 2000) hemm ostakolu sabiex l-azzjoni odjerna bbazzata fuq l-**artikolu 469 A** tista' tigi proposta u dan peress skond l-**artikolu 469 A (4),** tali azzjoni ma hijiex proponibbli *"meta il-mod ta' kontestazzjoni jew ta' ksib ta' rimedju dwar xi att amministrattiv partikolari quddiem qorti jew tribunal, jigi provdut b'xi ligi ohra*", kif inoltre jipprovdi **l-Kap 356** u partikolarment l-**artikolu 15 (1) tal-istess,** tant li l-atturi jew uhud minnhom jidhru li usufruwixxew ruhhom mill-istess disposizzjonijiet kif jirrizulta mill-appell pendenti quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, li sar accenn ghalihom iktar il-fuq, u dan apparti li l-istess atturi jew uhud minnhom ghamlu wkoll appell quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kontra Avviz biex Tieqaf u tat-Twettieq kif jinsab ukoll fuq indikat kollox abbazi ta' l-**artikolu 52 (10) tal-Kap 356. ("Sunny Homes Limited vs Chairman, Awtorita` ta' l-Ippjanar"** - P.A. (N.A.) 28 ta' Frar 1997). F'dan l-appell hemm riferenza ghall-istess ittra datata 21 ta' Awissu 2003 u wkoll ghall-argumenti legali migjuba wkoll illum fil-kawza odjerna, kif jirrizulta mill-process u kif ser jinghad iktar il-quddiem f'din is-sentenza.

"Illi dan apparti l-fatt li minkejja dak li gie premess fic-citazzjoni attrici, kienet l-istess attrici Veronica Gauci li pprezentat applikazzjoni sabiex il-fond indikat bhala Numru 5, Triq il-Qares, Targa Gap, Mosta jinhariglu permess ta' zvilupp li kien ikopri *"change of use from showroom to selling frozen foods"* u dan kif jidher mill-applikazzjoni Numru 1694/2002 sottomessa mill-Perit Lawrence Gatt – a fol. 18 tal-process bhala Dok. "IJS 2".

"Illi kienet l-istess attrici li fil-fatt interponiet appell datat 6 ta' Novembru 2003 (Dok. "ISJ 3" – fol. 22) mir-rifjut moghti

lilha mill-Awtorita` wara rikonsiderazzjoni datat 16 ta’ Ottubru 2003, quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar u fl-istess rikors saru sottomissjonijiet dwar il-bazi ghaliex tali permess gie rifjutat u xejn dwar dak li llum allegat li l-Awtorita` lanqas kellha bzonn tohrog permess.

“Illi l-istess jista’ jinghad wara l-hrug ta’ Avviz biex Tieqaf u Tat-Twettieq datat 26 ta’ Awissu 2003 (Dok. “IJS 3” – fol.24) fejn l-istess attrici Veronica Gauci giet indikata li kellha ksur tal-kontroll li kien jikkonsisti fi *“zvilupp minghajr permess li jikkonsisti fi bdil t’uzu minn showroom ghal bejgh ta’ ‘frozen food’ kif ukoll twahhil ta’ tabelli mal-faccata u fil-front garden”,* u minn dan ukoll – istess attrici ghamlet appell iehor quddiem il-Bord ta’ l-Appell kif jidher mid-Dok. “ISJ 4” – fol. 25) datat 9 ta’ Settembru 2003 u din id-darba indikat li kellha permess tal-pulizija sabiex taghmel tali xoghol u wkoll li l-kwistjoni taqa’ skond l-**iskeda numru 4 ta’ l-Avviz Legali 53 ta’ l-1994** b’dan li ma kellhiex bzonn tapplika ghall-permess u hawn issir riferenza ghall-istess sottomissjoni ta’ l-istess attrici, appellanta quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fejn l-istess qeghda adirittura tpoggi ‘l quddiem l-argument li l-istess Awtorita` marret kontra d-disposizzjoni ta’ l-imsemmi regolament ta’ l-Avviz Legali, u liema argument huwa fil-fatt il-bazi ta’ din l-azzjoni odjerna fejn qed jinghad li l-istess Awtorita` tat interpretazzjoni zbaljata ta’ l-istess regolament u Avviz Legali u agixxiet *ultra vires.*

“Illi minbarra dan jidher li l-istess proceduri fuq imsemmija gew konkluzi b’zewg decizjonijiet tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datati 2 ta’ Gunju 2004 fejn l-imsemmi zvilupp propost mill-attrici Veronica Gauci jidher li accettat u fil-fatt inhareg il-permess ta’ l-izvilupp imsemmi u indikat mill-atturi permezz ta’ decizjonijiet mill-istess Bord datati 2 ta’ Gunju 2004 rispettivament (PAB317/03TSC) u PAB 251/03/TSC) esebiti bhala Dok. “MEPA 2” u Dok, “MEPA 3” rispettivament, fejn l-ahhar decizjoni ndikata prattikament irreferiet ghad-decizjoni l-ohra.

“Illi din il-Qorti thoss li ma hemm l-ebda dubju li dan kollu jikkonferma li hawn japplika l-**artikolu 469 A (4) tal-Kap 12** li jipprovdi li:-

"*"Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma ghandhomx japplikaw meta l-mod ta' kontestazzjoni jew il-ksib ta' rimedju dwar xi att amministrattiv partikolari quddiem qorti jew tribunal kif provdut dwar f'ligi ohra".*

"Illi dan huwa ezattament dak li kellhom disponibbli ghalihom l-istess atturi, u fil-fatt utillizaw l-istess, u la draba kellhom ezitu favorevoli mid-deczjoni tal-Bord ta' l-Appell ma kellhomx bzonn ukoll access ghall-appell ulterjuri quddem il-Qorti ta' l-Appell jekk jigu sodisfatti r-rekwiziti ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** b'dan li l-appell ikun fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

"Illi fil-fatt dan huwa konformi ma' dak li gie deciz mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni **"John Cauchi vs Chairman Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 5 ta' Ottubru 2001) fejn inghad li:-

"*"L-Imsemmi* sub-artikolu *(4) ta' l-artikolu 469A espressament jisvesti l-Qrati Ordinarji mill-gurisdizzjoni moghtija lilhom bis-*sub-artikolu *(1) ta' l-istess artikolu 469 A li jisthargu gudizzjarjament decizjionijiet amministrattivi, fuq fatti u konsiderazzjonijiet li jkunu diga` gew mistharga u decizi minn Bordijiet, tribunali jew Qrati li jkunu twaqqfu, jew gew inkarigati ad hoc mil-legistlatur b'xi ligi specjali biex appuntu jinvestigaw u jiddeciedu kwistjonijiet teknici jew legali imsemmija fl-istess ligi specjali".*

"Illi f'dan il-kuntest ma hemm l-ebda dubju li l-istess atturi utilizzaw in pien ir-rimedji li gew moghtija lilhom abbazi tal-**Kap 356** u allura dan certament iwassal sabiex tigi milqugha din l-ewwel eccezzjoni u dan iktar u iktar meta l-appell wara l-Avviz biex Tieqaf tat-Twettiq jikkoncerna proprju l-ilment legali anke mressaq f'din il-kawza dwar dak li l-atturi qed jippretendu li hija l-interpretazzjoni ta' **r-regolament 3 ta' l-Avviz Legali 53 tal-1994.**

"Illi dan gie kkonfermat bis-sentenza wkoll ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Richard Zammit vs Chairman ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (A.C. 31 ta'

Mejju 2002) fejn gie ritenut li kemm-il draba l-ilmenti dwar l-ghemil ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar setghu facilment jitressqu, (kif fil-fatt sar f'dan il-kaz) quddiem l-organi ta' l-istess Awtorita`, bhala Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u wkoll il-Qorti ta' l-Appell, mela allura ghandha tapplika d-disposizzjoni ta' l-**artikolu 469 A tal-Kap 12.** Dan l-insenjament gie sewgiet fil-kawza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Pietru Pawl Borg et vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar u l-Kummissarju tal-Pulizija"** (A.C. 8 ta' Mejju 2003) fejn inghad li:-

"*"Jirrizulta li l-appellat Borg ghamel uzu mill-mod ta' kontestazzjoni ipprovdut b'din il-ligi specjalment l-Att Numru 1 tal-1992. Infatti rinfaccjat bir-rifjut ghall-permess da parti tal-Awtorita` tal-Ippjanar, huwa intavola appell minn dik id-decizjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fejn naturalment qieghed jipprova jakkwista ghalih innifsu r-rimedju opportun, cjoe' l-hrug tal-permess mitlub, bis-sahha ta' l-organi u l-proceduri indikati f'dik l-istess ligi ta' l-ippjanar. Il-Qorti tinnota li r-ragunijiet ta' l-appell li tressqu quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huma simili jekk mhux identici ghat-talba principali fic-citazzjoni odjerna, inkwantu tikkoncerna l-Awtorita` ta' l-Ippjanar".*

"Illi dan huwa jdentiku ghall-kawza odjerna specjalment jekk wiehed jirreferi ghall-appell li sar mill-attrici odjerna wara l-hrug ta' l-Avviz biex Tieqaf u tat-Twettieq, u hawn issir riferenza ghall-istess appell hemm ipprezentat datat 9 ta' Settembru 2003 a fol. 25 tal-process fejn l-argument principali huwa dak li l-attivita' li kellha kienet taqa' taht Klassi 4 u allura taht u d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 3 (1) ta' l-Avviz Legali Numru 53 ta' l-1994, u fejn fl-istess appell, sabiex ikun kollox kopert, issir riferenza ghall-ittra datata 21 ta' Awissu 2003, msemmija wkoll f'din l-azzjoni attrici fejn jinghad li l-Mepa interpretat il-ligi hazin ghaliex fil-kaz in ezami ma kienx hemm bzonn ta' hrug ta' permess ta' zvilupp. Dan certament ikopri dak kollu li hemm fic-citazzjoni attrici u certament li allura dan kollu jikkonferma li japplika ghal dan il-kaz l-**artikolu 469 A (4) tal-Kap 356** u dan kif ikkonfermat anke fid-decizjoni **"Trimeg Limited vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (P.A. (PS)

28 ta’ Jannar 2004). Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ghandha tigi milqugha.

“Illi fl-ahharnett dwar is-sentenzi citati mill-atturi tal-Qorti ta’ l-Appell dawn jirreferu ghall-kompetenza u gurisdizzjoni ta’ l-istess Qorti bhala Qorti ta’ l-Appell minn decizjonijiet tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar abbazi ta’ l-**artikolu 15 tal-Kap 356** u bl-ebda mod ma jaghtu interpretazzjoni ta’ l-**artikolu 469 A tal-Kap 12,** u allura dwar il-kompetenza tal-Qrati ordinarji fid-dawl tas-sub-artikolu llum taht ezami, fuq liema sub-artikolu hija bbazata l-ewwel eccezzjoni ta’ l-Awtorita` konvenuta.

“Illi dan qed jinghad apparti l-fatt li l-istess atturi gja marru kontra dak li qed isostnu f’din il-kawza fejn kienet l-attrici li ssottomettiet applikazzjoni quddiem l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ghal bdil ta’ uzu hemm indikat, meta qed tghid illum li hija ma ghandhiex bzonn taghmel din l-applikazzjoni ghaliex tali bdil ta’ uzu minnha ezercitat u intenzjonat huwa sancit taht l-imsemmi **regolament 3 ta’ l-Avviz Legali 53 tal-1004 u l-Iskeda 4 ta’ l-istess Avviz Legali.** Veru qalet li ghamlet zball meta ghamlet din l-applikazzjoni, izda anke wara li ndunat b’dan l-izball baqghet xorta zzomm il-proceduri kollha quddiem l-Awtorita` u fil-fatt qaghdet ukoll ghad-decizjoni taghha, li finalment kienet favur taghha, u utilizzat il-permess ta’ zvilupp li hareg.

“Illi dan kollu huwa ammess mill-istess attrici fl-affidavit taghha tat-22 ta’ April 2004 fejn tghidli hija bhala direttrici tas-socjeta’ Jupiter Company Limited kienet applikat bl-imsemmi perit bl-applikazzjoni PA 1694/02, liema applikazzjoni giet rifjutata fis-7 ta’ Ottubru 2002, u talbet rekonsiderazzjoni li wkoll giet rifjutata; ghalkemm hargitilha licenzja mid-Dipartiment tal-Kummerc ghall-uzu tal-hanut ghall-ikel frizat fil-5 ta’ Gunju 2003, fil-25 ta’ Awissu 2003 inhareg mill-Awtorita` *Enforcement Notice* u dan peress li hija allegatament ma kellhiex zvilupp u cjoe’ l-uzu indikat kopert bil-permess ta’ l-Awtorita apparti li kellha tabelli bla permess u tghid ukoll li hija appellat minn dan l-avviz (Appell Numru 251/2003) u dan ghaliex tghid li l-Awtorita` ma tistax twaqqafha milli topera hanut li kellha

licenzja ghalih ghalkemm tammetti wkoll li baqghet issegwi l-applikazzjoni taghha PA01694/2002, tghid sabiex ma tippregudikax il-posizzjoni taghha, ghalkemm ovvjament din hija ghal kollox kontradittorja ghall-pozizzjoni li hadet illum u dan ghaliex wiehed ghandu jaghzel it-triq li jrid jiehu u mhux jagixxi b'mod kontradittorju ghalih innifsu u dan kollu huwa rifless fil-principju *"electa una via non datur recursus ad alteram".*

"Illi certament li f'dan il-kuntest dak li gie sottomess mill-Awtorita` konvenuta fit-tielet pagna tan-nota tas-sottomissjonijiet taghha taghmel sens, ghaliex ghalkemm l-atturi jghidu li ghamlu zball meta applikaw ghall-permess minghand l-Awtorita` konvenuta, huma xorta wahda baqghu ghaddejjin bil-proceduri kollha quddiem l-istess Awtorita` li *in verita'* waslithom sabiex hadu l-permess rikjest minnhom taht il-kondizzjonijiet hemm indikati fid-decizjonijiet msemmija, decizjonijiet li jikkonfermaw li kienet l-Awtorita` ta' l-Ippjanar li harget l-istess permess, u kien abbazi ta' l-istess permess moghti bid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar li l-istess atturi jistghu joperaw bl-izvilupp ta' uzu minnhom propost, anke ghaliex ma sarx appell mill-ebda parti mill-istess decizjonijiet, lanqas fuq punt ta' dritt imsemmi mill-appellanti, l-atturi odjerni fl-appell taghhom mill-*enforcement notice.* F'dan is-sens it-tielet eccezzjoni hija wkoll accettata u valida.

"Illi *in vista* ta' dan ma hemmx bzonn li wiehed jidhol fl-eccezzjonijiet l-ohra pero` ghall-grazzja ta' l-argument, jinghad li apparti l-fatt li l-atturi stess jew uhud minnhom applikaw ghall-permess ta' zvilupp ghall-bdil ta' uzu minnhom rikjest, u baqghu jagixxu lill-istess Awtorita` sakemm il-permess inhareg minnha, u dan kien accettat minnhom minkejja dak li qed jigi allegat minnhom illum, li l-uzu tal-fond inkwistjoni bhala *"showroom for the display and sale of second hand cars, new and second hand boats and their respective accessories and parts"* ma tapplikax ghall-attivita' Klassi 4 li jitkellmu *inter alia* dwar bejgh ta' oggetti bl-imnut jew wiri ta' oggetti ghall-bejgh, iktar u iktar meta fl-artikolu 4 tar-regolamenti ta' l-Avviz Legali ta' l-1994 hemm indikat li *"l-ebda haga f'xi klassi specifikata fl-Iskeda ma ghandha tinkludi xi uzu ghal xi*

wiehed minn dawn li gejjin…….(c) Bejgh jew wiri ghall-bejgh ta' vetturi bil-mutur" u ghalhekk certament li allura **l-artikolu 3 ta' l-istess Avviz Legali** ma japplikax ghall-kaz *de quo* b'dan li allura dak li nghad fir-raba' u l-hames eccezzjonijiet ta' l-Awtorita` konvenuta huwa wkoll korrett."

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu lil din il-Qorti:

"... ... ... sabiex tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fit-30 ta' Novembru 2006 u tordna li l-atti jigu rimessi [sabiex] quddiem l-ewwel Qorti sabiex il-kawza tkompli tiehu l-kors taghha fosthom li l-Qorti tikkunsidra t-talba ghad-danni sofferti mill-esponenti."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2009;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

L-atturi ghandhom hanut fi Triq il-Qares, Mosta, li kien licenzjat biex ibiegh karozzi u dghajjes *second hand*, u *parts* u accessorji ghall-istess. Riedu jbiddlu l-generu tan-negozju u l-fond jikkonvertuh ghal hanut li jbiegh ikel frizat. Huma applikaw ghand l-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar (il-MEPA) biex ikunu jistghu jigu awtorizzati jbiddlu l-generu tan-negozju gestit mill-hanut ("change of use"). Wara li tefghu din l-applikazzjoni, kellmu lill-perit taghhom li esprima l-hsieb li ghal "change of use" li riedu jaghmlu, ma kienx hemm htiega ta' permess mill-MEPA, u hu kiteb ittra f'dan is-sens lill-awtorita`. B'ittra tal-21 ta' Awissu, 2003, il-MEPA irrispondiet lill-perit tal-atturi u qaltlu li l-uzu l-gdid li kien propost li jsir mill-fond in kwistjoni "require(s) a full development permission". L-atturi qed jattakkaw din id-dikjarazzjoni bhala zbaljata u kontra l-ligi.

Fil-frattemp l-atturi minghajr ma rtiraw l-applikazzjoni li kienu ghamlu ghall-"change of use", qabdu u fethu l-hanut

ghall-bejgh ta’ ikel frizat. Meta l-awtorita` rat dan, harget Avviz biex Tieqaf u ta’ Twettiq (“enforcement notice”) kontra l-atturi, kontra liema Avviz l-istess atturi interponew appell quddiem il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar.

It-talba tal-atturi ghac-“change of use” giet michuda mill-awtorita` fis-16 ta’ Ottubru, 2003; l-atturi hawn ukoll ressqu appell kontra dan ir-rifjut.

Iz-zewg appelli gew trattati flimkien mill-Bord tal-Appell u gew minnu decizi fit-2 ta’ Gunju 2004. Fid-decizjoni tieghu dwar ir-rifjut ghac-“change of use”, il-Bord tal-Appell ma qalx li ma kienx hemm htiega ta’ permess gdid, izda rrevoka d-decizjoni tal-awtorita` u ddecieda fil-meritu, fis-sens li ordna lill-awtorita` tohrog permess sabiex isir bdil ta’ uzu tal-fond minn showroom ghal hanut ta’ frozen foods. Fl-istess jum il-Bord iddecieda wkoll li ma jiehux aktar konjizzjoni tal-appell tal-atturi indirizzat lejn il-hrug tal-“enforcement notice”, in vista tal-fatt li kien ghadu kif ordna l-hrug tal-permess.

Dawn kienu l-fatti quddiem l-ewwel Qorti meta giet biex taghti s-sentenza taghha. Hija cahdet it-talbiet attrici wara li qieset li skond l-Artikolu 469A (4) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta), talba ghal stharrig gudizzjarju ta’ azzjoni amministrattiva ma tistax issir meta l-ksib ta’ rimedju dwar xi att partikolari jigi provdut f’xi ligi ohra. Dik il-Qorti osservat li mhux biss f’dan il-kaz kien jezisti rimedju iehor fil-ligi dwar l-ambjent u l-ippjanar (Kap. 356 tal-Ligijiet ta’ Malta), izda l-atturi uzufruwixxew ruhhom mir-rimedju offrut, u fil-fatt, inghataw il-licenzja l-gdida li talbu.

L-atturi appellaw mis-sentenza u argumentaw li ghalkemm inghataw il-permess il-gdid, ma nghatawx rimedju kontra d-decizjoni zbaljata tal-awtorita`, kontenuta fl-ittra taghha tal-21 ta’ Awwissu, 2003, u cioe`, li huma kellhom bzonn “a full development permission”.

Din il-Qorti tara li, mill-punto di visto ta’ dritt, mill-ittra tal-21 ta’ Awwissu, 2003 (fol. 7), ma kienx hemm appell jew mod ta’ kontestazzjoni. Dik l-ittra kienet tghid biss li ghall-

bidla li riedu jaghmlu l-atturi, kien mehtieg permess, pero` ma kienetx "decizjoni" li minnha seta' jsir appell. L-aktar li jista' jinghad hu li kienet l-"opinjoni" tal-firmatarju tal-ittra. L-uniku mod li l-atturi setghu jattakkaw il-kontenut ta' dik l-ittra huwa li jinjorawha, u unilateralment ibidlu n-negozju gestit mill-fond. F'kaz imbaghad, li tinhareg "enfocement notice", kontra dan l-avviz, l-atturi jkunu jistghu jappellaw ghal quddiem il-Bord tal-Appelli tal-Ippjanar u jressqu aggravju li l-avviz kien null peress li huma ma kisru ebda ligi. L-atturi hekk fil-fatt agixxew, izda l-Bord tal-Appell ma lahaqx dahal fil-kwistjoni peress li ordna l-hrug tal-permess favur l-atturi.

Jibqa' l-fatt li kontra l-kontenut tal-ittra tal-21 ta' Awissu, 2003, m'hemmx rimedju kontemplat fil-ligi li tirregola l-MEPA; pero`, min-naha l-ohra, lanqas jista' jinghad li dik l-ittra hija "decizjoni" jew att amministrattiv fis-sens tal-ligi. Hija ittra li harget minn awtorita` pubblika, pero`, mhix decizjoni jew rifjut ghal xi talba fis-sens tad-definizzjoni ta' "ghemil amministrattiv" li jinsab fl-Artikolu 469A(2) tal-ligi indikata. Dik l-ittra intbghatet lill-perit tal-atturi (u mhux lill-atturi direttament) wara kwezit li hu ghamel dwar htiega ta' permess, bl-awtorita` twiegeb li, fl-opinjoni taghha, il-bidla rikjesta kienet tehtieg permess. Dik l-ittra ma dderimietx il-kwistjoni jew xi kwistjoni, tant li lill-perit intqal li jekk ried aktar informazzjoni jew xi kjarifikazzjoni ulterjuri, "please do not hesitate to contact the undersigned". Dik l-ittra aktar kellha forma ta' parir jew informazzjoni, izda ma kienetx tekwivali ghal ordni jew decizjoni. L-Awtorita` hadet "decizjoni" meta harget "enforcement notice" kontra l-atturi, decizjoni li giet attakkata kif trid il-ligi, pero`, l-ittra infisha mhix decizjoni fuq xi talba.

Anke jekk wiehed jaghti sinjifikat aktar wiesa' lil dik l-ittra, jigi osservat li ghalkemm hemm tendenza gurisprudenzjali fl-Ingilterra li anke *press releases* jew *policy guidelines* mahruga minn awtorita` pubblika huma soggetti ghal *review*, meta jkun hemm dak li jitqies bhala "a preparatory step on the way to making a formal, legally binding decision", dak l-att preparatorju mhux suggett ghal *review* (ara "De Smith's Judicial Review" ta' Woolf et, 6th Edit. 2007, pagna 123). L-ittra tal-21 ta' Awwissu, 2003, tista'

titqies bhala “a preparatory step” fejn il-perit tal-atturi gie avzat bil-hsieb tal-awtorita` dwar il-kaz u fl-ahjar ipotesi ghall-atturi, tista’ titqies bhala “warning” li jekk l-atturi jagixxu bil-kontra, jittiehdu l-proceduri opportuni kontra taghhom.

Fl-istess ktieb jinghad ukoll li “a decision may be part of a two-tier process, so that an initial determination is superseded by a later one with the effect that the first decision may no longer be challenged”. L-ewwel determinazzjoni, jekk jista’ jinghad hekk, saret bl-ittra tal-21 ta’ Awwissu, izda din giet “superseded” bl-agir tal-atturi stess meta pprovokaw il-hrug tat-tieni decizjoni (l-“enforcement notice”) bl-agir unilaterali li huma hadu. Kwindi l-ittra tal-21 ta’ Awwissu, 2003, fid-dawl tal-agir tal-atturi, f’kull kaz, ma baqghetx aktar “reviewable”, u kontra it-“tieni decizjoni” (l-“enforcement notice”), il-ligi applikabbli tipprovdi rimedju adegwat, li gie, fil-fatt, uzat mill-atturi. Kwindi t-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu.

Barra minn dan, din il-Qorti trid tirrileva li da parti tal-atturi, ma giex muri li l-kontenut tal-ittra tal-21 ta’ Awwissu, 2003, kien manifestmanet zbaljat. Il-kwistjoni kienet iddur fuq interpretazzjoni ta’ ligi, jew ahjar Avviz Legali, u l-fatt li l-perit tal-atturi ma qabilx mal-interpretazzjoni tal-Awtorita`, ma jfissirx li, b’daqshekk, l-awtorita` kienet zbaljata, jew li fit-tehid tad-decizjoni l-Awtorita` hadet in konsiderazzjoni fatturi irrilevanti, kif qed jallegaw l-atturi. Jista’ jkun li l-Awtorita` kienet zbaljata fl-interpretazzjoni taghha tal-Avviz Legali in kwistjoni (u hawn, din il-Qorti taghmilha cara, mhux qed tesprimi opinjoni fir-rigward), izda dan ma jesponihiex ghad-danni fin-nuqqas ta’ prova ta’ negligenza, dilettantismu jew mala fede, li ma giex ippruvat f’dan il-kaz.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi billi tichad l-istess u tikkonfema s-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-atturi appellanti in solidum.

< Sentenza Finali >

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