MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2009

Appell Civili Numru. 10/2007/1

Anne Marie Carabott.

vs.

L-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Anne Marie Carabott (karta tal-identita` numru 464563M) datat 12 ta' Novembru 2007 fejn esponiet:-

Illi l-awtorita` appellata harget permess numru 2719/01 fit-23 ta' Lulju 2004 dwar kostruzzjoni ta' progett konsistenti fi skola bl-isem St. Michael Junior School, Triq tal-Balal, limiti ta' San Gwann, permezz ta' liema numru ta' kundizzjonijiet gew imposti fir-rigward tal-kostruzzjoni tal-istess;

Illi l-esponenta issottomettiet appell fil-Bord tal-Appell tal-Ippjanar fit-23 ta' Awwissu 2004 fejn talbet ir-revoka jew sussidjarjament is-sostituzzjoni ta' kundizzjonijiet anqas gravuzi ta' numru ta' kundizzjonijiet elenkati fl-appell intavolat quddiem il-Bord tal-Appell tal-Ippjanar;

Illi permezz ta' decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar moghtija fis-26 ta' Ottubru 2007 fl-ismijiet premessi, l-appell tal-esponenta gie michud fir-rigward ta' kundizzjonijiet numru 2, 3, 4 u 7; rivedut fir-rigward ta' kundizzjonijiet numru 5, 8, 9d u c u 15K u milqugh fir-rigward ta' kundizzjonijiet numri 9b, 11a, u 11d;

Illi l-esponenti hasset ruhha aggravata minn din id-decizjoni datata 26 ta' Ottubru 2007 u minnha qed tinterponi umilment appell lil din l-Onorabbli Qorti limitatament fir-rigward ta' dik il-parti tad-decizjoni li tirreferi ghal kundizzjonijiet numri 4, u 9d u c;

Illi l-aggravji tal-esponent huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:-

(i) Illi kundizzjoni numru 4 tal-imsemmi permess numru 2719/09 tirrigwarda l-htiega ta' garanzija fl-ammont ta' LM10,000 "*to cover any eventual shortcomings resulting from the landscaping and related management works*" kif ukoll tkompli tghid li "*no compliance certificate (partial or full) shall be issued on part, or the whole of the development hereby approved prior to the implementation of the landscaping scheme in its entirety*". L-esponenti quddiem il-Bord tal-Appell appellat minn dawn iz-zewg elementi kontenuti fil-kundizzjoni numru 4 u ressqet ir-ragunijiet taghha separatament ghal kull wahda miz-zewg elementi. Il-Bord pero` fid-decizjoni appellata tieghu jidher li ddecieda l-aggravju tal-esponenti dwar kundizzjoni numru 4 izda minflok ikkonsidra z-zewg binarji tal-istess kundizzjoni, ikkonsidra l-kundizzjoni bhala wahda u limitatament ghar-rigward tal-garanzija bankarja. *Di fatti* fid-decizjoni appellata, il-Bord intitola l-kundizzjoni bhala *"Landscaping Bank Guarantee"* li turi li l-Bord ma qiesx iz-

zewg elementi tal-kundizzjoni b'mod separat kif kien mitlub fl-appell interpost quddiemu mill-esponenti.

(ii) Illi kundizzjoni numru 9d u e tirrigwarda parkegg ghall-roti ossia "*bicycle stands*". Fid-decizjoni appellata, il-Bord ddecieda kundizzjoni numru 9d u e pero` tali decizjoni evidentement tirrigwarda kundizzjoni numru 10 li tirrigwarda '*amenity lighting*', li jfisser allura li kundizzjoni numru 9d u c ma gietx deciza.

Illi dan n-nuqqas da parti tal-Bord li jiddeciedi fuq ilmenti *ossia* aggravji mressqa lilu jfisser li l-esponenti gie mcahhad lilha d-dritt moghti lilha taht l-Att dwar l-Izvilupp u l-Ippjanar li tikkontesta permess mahrug mill-Awtorita` appellata billi tintavola appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fuq punti li minnhom thoss ruhha aggravata;

Illi l-Bord naqas li jinvestiga u jiddeciedi aggravji mressqa fl-appell quddiemu kif indikat aktar 'il fuq, liema aggravji kienu mportanti sabiex jigi deciz l-appell gustament;

Illi fl-umli fehma tal-esponenti l-fatt li l-Bord ma jkun, iddecieda xejn dwar punti *ossia* aggravji minnu mressqa, l-Bord naqas mid-dover li juza d-diskrezzjoni u l-*'vires'* li l-legislatur ikkonferixxa fuqu meta tah il-gurisdizzjoni li jisma' u jiddeciedi appelli maghmula minn min ihoss ruhu aggravat b'decizjoni tal-Awtorita`;

Illi meta l-Bord iddekada mid-dritt u obbligu tieghu li jiddeciedi l-aggravji kollha mressqa mill-esponenti, kiser principju fundamentali tal-gustizzja naturali in kwantu naqas li jaghti widen ghall-aggravji kollha tal-esponenti u jiddeciedi dwarhom.

Ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt illi taghmel referenza ghall-provi gia' prodotti u tirriserva li ggib provi ohra skont il-ligi, titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tas-26 ta' Ottubru 2007 fil-kaz fl-ismijiet premessi limitatament ghar-rigward ta' dik il-parti tad-decizjoni li tirreferi ghall-kundizzjonijiet numri 4, u 9d u e u taghti

dawk il-provvedimenti kollha mehtiega inkluz jekk ikun il-kaz li tibghat l-atti lura lill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorita` appellata.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 29 ta' Novembru 2007 a fol. 19 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **"Anne Marie Carabott vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta tal-Appell tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 22 ta' April 2003 fejn esponiet bir-rispett:-

1. Illi permezz tal-applikazzjoni numru PA 2719/01, Anne Marie Carabott applikat mal-Awtorita` esponenti sabiex hija tkun tista' taghmel zvilupp.

2. Illi din l-applikazzjoni giet approvata mill-istess Awtorita` li pero` imponiet numru ta' kundizzjonijiet.

3. Illi l-applikanti nterponew appell quddiem il-Bord tal-appelli dwar l-Ippjanar minn numru ta' kundizzjonijiet hekk kif imposti fl-istess permess.

4. Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Ottubru 2007 (PAB 252/04 ISB) l-istess Bord iddecieda billi filwaqt li laqa' l-appell interpost mill-appellanti fuq numru ta' kundizzjonijiet, cahad l-istess appell minn numru ta' kundizzjonijiet ohra.

5. Illi l-Awtorita` esponenti hasset ruhha aggravata minn din id-decizjoni tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar u interponiet Appell quddiem din l-Onorabbli Qorti peress illi l-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar laqa' l-appell tal-applikanti u minkejja illi l-istess applikanti kienu diga` ghamlu l-hlas dovut minnhom skont il-permess u minkejja d-depozitu tal-garanzija bankarja mitluba fl-istess permess, hassar il-kundizzjoni 9(b) u mmodifika l-

kundizzjoni 15(k) billi naqqas l-ammont tal-garanzija bankarja ghal Lm5,000.

6. Illi l-applikanti wkoll hassew ruhhom aggravati mid-decizjoni fuq imsemmija u qed jinterponu l-appell odjern quddiem din l-Onorabbli Qorti.

7. Illi l-appell tal-applikanti huwa bbazat fuq zewg binarji:

a. Illi l-Bord tal-Appelli ma qisx l-aggravji kollha taghhom rigward l-appell interpost mill-kundizzjoni numru 4 tal-permess. Illi fi kliem l-appellanti, il-Bord tal-Appelli qies biss parti wahda mill-aggravji taghhom, u njora kompletament it-tieni aggravju. Illi jinghad bir-rispett illi fid-decizjoni tieghu, il-Bord tal-Appelli iddecieda illi ma jilqax l-aggravji tal-appellanti u ddecieda illi l-kundizzjoni 4 ma tinbidilx. Illi l-aggravji tal-appellanti gew imnizzla *verbatim* mill-Bord tal-Appelli, u ghax sempliciment il-Bord ghazel li juza "*heading*" fid-*decide* tieghu, dan ma jfissrix illi l-Bord ma qisx iz-zewg aggravji. Dak li qed jghidu l-appellanti hija semplici deduzzjoni taghhom li certament ma ssib l-ebda riskontru fattwali fid-decizjoni tal-Bord tal-Appelli;

b. L-appellanti jilmentaw ukoll peress illi l-appell taghhom mill-kundizzjoni 9(d) u (e) ma jidhirx li gie deciz mill-Bord tal-Appelli. Fattwalment jidher illi f’pagna 8 tad-decizjoni tieghu, il-Bord jidher li hawwad il-kundizzjoni 9(d) u (e) mal-kundizzjoni 10, li minnha kien qieghed isir appell ukoll. Jidher ukoll illi din l-izvista setghat kienet kagun tal-fatt illi l-Awtorita`, fir-risposta taghha quddiem il-Bord tal-Appelli, kienet qed taqbel mal-proposta tal-appellanti dwar kif din il-kundizzjoni setghat tinbidel.

Illi *in vista* tas-suespost, l-Awtorita` appellata filwaqt li ma taqbilx mal-ewwel aggravju tar-rikors tal-appell tal-appellanti, taqbel illi l-Bord ha zball meta huwa jidher illi ma hax decizjoni fuq l-aggravju tal-appell imressaq mir-rikorrenti fuq il-kundizzjoni 9(d) u (e).

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-esponenti bir-rispett kollu titlob li din l-Onorabbli Qorti ghandha thassar u tirrevoka dik il-parti tad-decizjoni ilmentata mill-appellanti

rigwardanti l-kundizzjoni 9(d) u (e) fid-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Ottubru 2007 fl-ismijiet premessi u tvarja l-istess billi tinkludi l-kundizzjoni riveduta u maqbuda bejn il-kontendenti rigward din il-kwistjoni, tichad il-kumplament tal-appell interpost mill-appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti odjerni.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Qorti hekk presjeduta fejn fis-seduta tal-4 ta' Frar 2009 meta ssejjah l-appell dehru d-difensuri tal-partijiet. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghat-28 ta' Mejju 2009 u tat-28 ta' Mejju 2009 fejn gie differit ghas-sentenza ghall-1 ta' Gunju 2009.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan huwa appell dwar permess numru 2719/01 fit-23 ta' Lulju 2004 dwar kostruzzjoni ta' progett konsistenti fi skola bl-isem St. Michael Junior School, Triq tal-Balal, limiti ta' San Gwann, permezz ta' liema numru ta' kundizzjonijiet gew imposti fir-rigward tal-kostruzzjoni tal-istess; illi fost dawn kien hemm mill-kundizzjoni numru 4 fejn l-applikanta giet mitluba li tipprovdi garanzija bankarja ta' Lm10,000 sabiex ikopri ghal xi eventwali nuqqasijiet f'dak li huma *landscaping* u *related management works* u fejn *inter alia* kien hemm kundizzjoni li ma jinharigx *compliance certificate* qabel l-implimentazzjoni totali tal-*landscaping scheme.* Dwar dan sar appell mill-applikanti fuq zewg binarji wahda li tali garanzija kienet eccessiva u wkoll ma' kellhiex tinzamm is-somma ta' Lm7,000 bhala *retention* ghal hames snin wara li jkun sar il-*landscaping* kollu, u l-ohra li dwar ir-rekwizit li ma jinharigx *compliance certificate* jekk il-*landscaping* u *management works* ma jsirux kollha. Dwar dan inghad biss fid-decizjoni tal-Bord li:-

"Landscaping Bank Guarantee.

Il-Bord huwa tal-fehma li din il-kundizzjoni ghandha tibqa' kif inhi".

Illi l-appell fuq dan il-punt huwa fis-sens li il-Bord kull ma ghamel kien biss li kkonsidra aggravju wiehed u mhux dahhal fuq iz-zewgt aggravji dwar iz-zewg kundizzjonijiet imposti fl-istess kundizzjoni 4 mertu tal-appell quddiemu; fil-verita' din il-Qorti thoss li mid-decizjoni jirrizulta li l-appellanti ghandha ragun ghaliex jidher mhux biss li dak li nghad fl-appell odjern huwa gustifikat, izda wkoll li ma' hemm ebda motivazzjoni ta' xejn dwar kif ikkonkludiet li tichad l-aggravju tal-istess appellanti quddiemu. Fil-fatt il-Qorti thoss li l-Bord ta' l-Appell ma trattax l-appell li sar quddiemu fuq il-punti kollha mressqa anke dwar din il-kundizzjoni numru 4 tant ukoll li tali decizjoni fuq dan il-punt lanqas biss hija motivata b'xi mod.

Illi f'dan il-kuntest issir riferenza ghal dak li nghad fis-sentenza **"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilipp"** (A.C. – 9 ta' Frar 2001) u fis-sentenza **"Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. 24 ta' Marzu 2003) u inkluz dak li ssostniet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** tad-19 ta' Novembru 2001 fejn inghad li:-

"Allura biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi eppurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjoni anke lill-parti telliefa…."

Illi fuq din il-bazi l-ewwel aggravju qed jigi milqugh.

Illi dwar it-tieni aggravju nghad li kundizzjoni numru 9d u e tirrigwarda parkegg ghall-roti ossia "*bicycle stands*". Fl-appell odjern jinghad li fid-decizjoni appellata, il-Bord iddecieda kundizzjoni numru 9d u e pero` tali decizjoni evidentement tirrigwarda kundizzjoni numru 10 li tirrigwarda '*amenity lighting*', li jfisser allura li kundizzjoni numru 9d u e ma gietx deciza. Dwar dan jidher li l-Awtorita' appellanti qed taqbel kif jidher minn paragrafu 7

(b) tar-risposta tal-appell taghha quddiem din il-Qorti. B’hekk jidher li dan l-aggravju huwa gustifikat u dan ghar-ragunijiet ben esposti f’dan l-appell u ghal dak li nghad iktar il-fuq f’din id-decizjoni. Fuq dan il-punt jinghad li l-partijiet ivverbalizaw fis-seduta tat-30 ta’ Ottubru 2008 li *“jaqblu li l-kundizzjoni 9d tal-permess ghandha tkun li l-applikant jaghmel ‘wrought iron railing/fencing between the chapel and the assembly hall which could be used in the event that a bicycle would need to be parked and chained”.* Ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-appell tat-22 ta’ April 2003 tal-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma’ dak hawn deciz, **tilqa’ l-appell tal-appellanti Anne Marie Carabott fir-rikors taghha datat 12 ta’ Novembru 2007** u dan fis-sens hawn deciz u b’hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **“Anne Marie Carabott vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** tas-26 ta’ Ottubru 2007 biss fit-termini hawn decizi u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta’ din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita’ appellata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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