MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2009

Appell Civili Numru. 9/2007

Anne Marie Carabott.

vs.

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 12 ta' Novembru 2007 a fol. 2 tal-process fejn gie esponiet:-

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

Illi din l-applikazzjoni giet approvata mill-istess Awtorita` li pero` imponiet fost affarijiet ohra, il-hlas tal-ammont ta'

Lm3,500 sabiex tigi kostruwita *footway* (kond. 9(b)), kif ukoll garanzija bankarja fl-ammont ta' Lm12,500 sabiex taghmel tajjeb ghal xi hsarat lil xi sigar fil-Maquis Assemblage vicin is-sit ta' kostruzzjoni (kond. 15(k)).

Illi l-applikanti, wara li hallsu l-ammont fuq indikat kif ukoll issottomettew il-garanzija bankarja fuq imsemmija, u inhareg il-permess, u bdew ix-xoghlijiet, interponew appell quddiem il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar mill-imposizzjoni, fost affarijiet ohra, tal-imposizzjoni tal-kundizzjoni 9 (b) u tal-kundizzjoni 15 (k).

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 minkejja illi l-hlas fuq imsemmi u minkejja d-depozitu tal-garanzija bankarja fuq imsemmija, hassar il-kundizzjoni 9 (b) u mmodifika l-kundizzjoni 15 (k) billi naqqas l-ammont tal-garanzija bankarja ghal Lm5,000.

Illi l-esponent thoss ruhha aggravata minn din id-decizjoni u ghaldaqstant qieghda tinterponi dan l-Appell quddiem din l-Onorabbli Qorti:

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

Illi fil-mertu, l-istess Bord tal-appelli kien zbaljat meta huwa ddecieda illi l-appell interpost mill-appellenti kien ammissibbli minkejja l-fatt illi huma kienu hallsu l-*contribution* imposta fil-kundizzjoni 9 (b) u l-garanzija bankarja mposta fil-kundizzjoni 15 (k), tant li nhareg l-istess permess.

Illi dan il-punt gie diga` deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-appell fl-ismijiet **Wayne Chetcuti vs. L-Awtorita` tal-Ippjanar** - 6 ta' Ottubru 2000, fejn l-istess Onorabbli Qorti kkonfermat illi:-

"Il-fatt li l-appellanta hallset il-garanzija tfisser li hija accettat li toqghod ghal dik it-talba tal-Kummissjoni ghall-

Kontroll tal-Izvilupp. Issa l-appellant ma tistax tigi quddiem dan il-Bord, aktar u aktar li issa hareg il-permess, u titlob lil dan il-Bord li jordna li l-garanzija titnehha ghax il-permess ga nhareg. Il-kliem "without prejudice" fl-ittra tal-appellant tas-6 ta' April, 1995 ma jistghux jikkrejaw dritt fejn dan ma jezistix. Infatti, dawn il-kliem jintuzaw sabiex wiehed jikkawtela d-drittijiet tieghu imma jekk tali drittijiet ma jezistux, l-uzu taghhom ikun superfluwu. Hekk kien il-kaz ta' appellant li tat il-garanzija meta dritt ta' appell minn ghoti ta' permess ghall-izvilupp ma jezistix fl-Att tal-1992 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp.".....

"Jidher car li l-Awtorita` kienet qieghda tinsisti li biex l-izvilupp jigi konsidrat favorevolment, l-appellanti kellha tipprovdi numru ta' car parking spaces jew inkella taghzel li tippartecipa fil-Commuted Payment Car Parking Scheme li kellha tigi introdotta eventwalment ukoll ghal Marsacala. Fi kliem iehor, dan kien rekwizit pre-ordinat ghall-konsiderazzjoni ghall-hrug tal-permess tal-izvilupp mitlub. Kien proprju ghax l-appellanti ottemperat ruhha ma' dan ir-rekwizit li l-permess tal-izvilupp gie mahrug u kien ghalhekk ukoll illi l-istess permess ma fih l-ebda accenn ghall-garanzija bankarja bhala kundizzjoni ghall-hrug tieghu billi l-appellanti kienet diga' forniet il-garanzija bankarja mitluba u, inoltre, assumiet l-obbligu li tirrinova dik il-garanzija bankarja annwalment....".

"Illi ghalhekk din il-Qorti taqbel sostanzjalment mal-Bord tal-Appell Dwar l-Ippjanar li meta l-appellanti tat dik il-garanzija hija accettat li toqghod ghat-talba tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u ma tistax issa, wara li deliberament ghazlet triqitha u wara li hareg il-permess, titlob li dik il-garanzija titnehha."

Illi fl-umli opinjoni tal-esponenti, l-appellanti ma jistghux ihallsu l-*contribution* u jiddepozitaw il-garanzija bankarja u jinhareg il-permess, u wara jappellaw minn kundizzjoni tal-hlas, *stante* li tali appell kellu u ghandu jsir meta l-Awtorita` tinnotifika lill-appellanti bil-htiega ta' tali hlas/garanzija bankarja, u cioe` qabel ma jsir il-hlas u jinhareg il-permess relattiv.

Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-istess decizjoni tal-Bord tal-Appelli, hija daqstant iehor nulla u bla effett, in kwantu ghar-revoka tal-kundizzjoni 9 (b) u ghall-emenda tal-kundizzjoni 15 (k), *stante* illi fl-ebda stadju il-Bord tal-Appelli ma mmotiva din id-decizjoni tieghu, jew ta xi ragunijiet ghal dan, izda sempliciment iddecieda li jhassar il-kundizzjoni 9 (b) u jemenda l-kundizzjoni 15 (k).

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-esponenti bir-rispett kollu titlob li din l-Onorabbli Qorti ghandha thassar u tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Ottubru 2007 fl-ismijiet premessi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati odjerni.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 5 sa 13 tal-process;

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 ta' Anne Marie Carabott (karta tal-identita` numru 464563M) fejn esponiet bir-rispett:-

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 peress li 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-Awtorita` appellanti tibbaza l-aggravju tar-rikors tal-appell taghha principalment fuq it-tezi li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar zbalja meta huwa ddecieda li l-appell interpost mill-esponenti quddiemu kien inammissibbli in kwantu l-esponenti kienet diga` hallset il-*contribution* imposta fil-kundizzjoni 9 (b) u l-garanzija bankarja imposta fil-kundizzjoni 15 (k) tant li nhareg l-istess permess;

Illi l-esponenti tissottometti bir-rispett illi l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien korrett meta ddecieda l-aggravju migjuba quddiemu mill-esponenti dwar kundizzjonijiet numri 9 (b) u 15 (k);

Illi preliminarjament u fl-ewwel lok, l-appell odjern huwa null billi ma huwiex wiehed bazat fuq punt ta’ ligi li kien deciz mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u dan *ai termini* tal-**artikolu 15 (2) tal-Att I tal-1992** li jistipula li *“d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti tal-Appell".* Il-gurisprudenza nostrana stabbiliet b'referenza ghal din id-disposizzjoni li tikkreja appell statutorju minn decizjonijiet tal-Bord li biex jissusisti dan id-dritt ta' appell, ikun jehtieg li l-punt legali jkun gie sollevat fil-mori tal-appell quddiem il-Bord, ikun gie trattat u l-istess punt ikun gie deciz mill-Bord fid-decizjoni li jkun ta.

Illi fil-kaz odjern l-Awtorita` appellata qed issejjes l-appell taghha fuq punt li la gie sollevat quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, *multo magis* trattat u deciz mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u in kwantu l-punt legali in kwistjoni ma giex deciz espressament skont id-dispost tal-**artikolu 15 (2) tal-Att I tal-1992**, l-appell intavolat mill-Awtorita` appellanti huwa null;

Illi preliminarjament u fit-tieni lok, l-aggravju migjub mill-Awtorita` appellata f'dan l-istadju huwa inammissibli in kwantu ma tqajjimx bhala punt legali quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, fatt li certament kien a konoxxenza tal-Awtorita` appellanti kif *del resto* jirrizulta mir-rikors tal-appell stess tal-Awtorita` appellanti. Jekk l-Awtorita` appellanti xtaqet tqajjem dan il-punt jekk l-esponenti kellhiex dritt li tappella wara li ottemperat ruhha mal-kundizzjonijiet numri 9 (b) u 15 (k) kellha titqajjem quddiem il-Bord sabiex jiddeciediha hu stess u mhux f'din l-istanza;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu d-decizjoni appellata hija gusta fil-fatt u fid-dritt u timmerita konferma;

Illi anke jekk kellu jigi ammess l-aggravju tal-Awtorita` appellanti f'din l-istanza, il-fatt li l-appellant hallset il-garanzija ma jfissirx li l-esponenti accettat li toqghod ghal kundizzjonijiet izda l-hlas sar mill-esponenti ghal raguni wahda biss u dan sabiex johrog il-permess minghajr dewmien. L-esponenti kienet ilha tistenna l-hrug ta' dan il-permess ghal circa tliet snin u l-esponenti ma kellhiex alternattiva ohra hlief li tara kif taghmel biex tottempera ruhha mar-rikjesti tal-Awtorita` appellanti u tibda l-progett peress li d-dewmien kien qed jirrekalha dannu finanzjarju kbir;

Illi l-mod li bih agixxiet l-esponenti ma jistax jitqies li b'xi mod irrinunzjat ghad-dritt li tappella mid-decizjoni li wasal ghaliha l-Bord tal-Appell. Sew jekk l-esponenti ddepozitatx il-garanzija u sew jekk fil-fatt iddepozitat, il-fatt jibqa' li l-permess li nghata gie soggettat ghal tali kundizzjonijiet. Mill-provi u c-cirkostanzi tal-kaz ma jirrizulta l-ebda hjiel ta' rinunzja. Huwa principju assodat fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li rinunzja ghandha tirrizulta b'mod car u inekwivoku u "ghalhekk il-gudikant irid ikun kawt hafna qabel jasal ghall-konkluzjoni li xi persuna ddekadiet minn xi dritt taghha" **("Kevin Muscat et vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** deciza mill-Qorti tal-Appell Superjuri fil-15 ta' Lulju 2002). L-agir tal-esponenti f'dan il-

kaz juri bic-car ir-riserva li kellha l-esponenti ghall-imposizzjonijiet tal-kundizzjonijiet mertu tal-appell odjern.

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 tichad l-appell interpost mill-Awtorita` appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess Awtorita` appellanti.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Qorti fejn fis-seduta tal-4 ta’ Frar 2009 wara li d-difensuri tal-partijiet 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 l-atti kollha relattivi tal-process quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet premessi deciz fis-26 ta’ Ottubru 2007.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi dan huwa appell minn permess numru 2719/01 mahrug 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 u liema permess kien soggett ghall-appell mill-applikanta quddiem il-Bord ta’ l-Appell tal-Ippjanar fuq il-hrug ta’ diversi kundizzjonijiet kif jidher mill-appell datat 19 ta’ Awissu 2004.

Illi jirrizulta li l-appell sar sabiex jigu modifikati jew revokati diversi kundizzjonijiet tal-istess permess fosthom dawk indikati fl-appell mill-Awtorita’ appellanti. L-ewwel aggravju tal-Awtorita’ appellanti huwa fis-sens li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar (BAI) ma setghax jikkonsidra dan l-appell

peress li la darba hallsu l-garanzija ndikata fil-kundizzjoni 9 (b) mela allura dan l-appell ma setghax isir ghaliex b'hekk jigu li accettaw il-permess bil-kundizzjonijiet mahruga.

Illi dwar dan l-appellata Anne Marie Carabott sostniet li dan ma huwiex punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell u allura dan l-appell mhux permessibbli a bazi tal-**artikolu 15 (1) tal-Kap. 356.** Fil-verita' din il-Qorti tinnota li l-Awtorita' appellanti fl-ebda stadju quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma qajmet din l-eccezzjoni u allura din il-Qorti thoss li l-appell, haga li setghet qajmet bla ebda ostakolu ta' xejn, u allura din il-Qorti thoss li la darba dan huwa l-kaz tali appell mhux ammessibbli skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (1)** citat peress li tali punt ma giex deciz mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u allura ma kien hemm ebda punt ta' dritt dwar l-istess deciz mill-Bord.

Illi anke jekk ghall-grazzja tal-argument jigi koncess li tali appell huwa ammissibbli jinghad li kif inghad fis-sentenza **"Anthony Bugeja et vs L-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C) – 10 ta' Dicembru 2008) il-kaz odjern huwa ferm differenti minn dak tal-kawza fl-ismijiet **"Wayne Chetcuti vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 6 ta' Ottubru 2000). Fil-fatt il-kaz citat mill-Awtorita' appellanti kien jikkoncerna hlas ta' garanzija <u>qabel</u> il-hrug tal-permess, mentri f'dan il-kaz l-istess garanzija kienet parti mill-kundizzjonijiet tal-permess.

Illi dan huwa iktar relevanti meta fis-sentenza fuq citata ta' **"Anthony Bugeja et vs L-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** inghad li:-

*"…. fil-fatt issir riferenza ghas-sentenza **"Kevin Muscat et vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 15 ta' Lulju 2002) fejn jinghad li "huwa principju assodat fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li r-rinunzji tad-drittijiet iridu jirrizultaw b'mod car u b'mod univoku. Ghalhekk il-gudikant irid ikun kawt hafna qabel ma jasal ghall-konkluzjoni li xi persuna ddekadiet minn xi dritt taghha". Skond l-istess*

konsiderazzjonijiet jidher li f'dak il-kaz l-imposizzjoni ta' garanzija bankarja kienet kundizzjoni fil-permess innifsu u l-Qorti qalet li jidher car li meta nghatat l-istess garanzija, ma rrizultax li b'daqshekk l-istess appellanti kienu b'xi mod qed jirrinunzjaw ghad-dritt ta' appell kontra l-imposizzjoni tal-istess kundizzjoni bhala parti mill-ghoti tal-permess taghhom".

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-kundizzjoni 9 (b) hija kontribuzzjoni ghall-ispejjez ghall-bini ta' passagg mentri il-kundizzjoni 15 (k) hija garanzija bankarja sabiex jigi accertat li jigu osservati li ma jkunx hemm *"direct and/or indirect adverse effects to any tree within the maquis assemblage contiguous to the area of the development"* u allura kundizzjonijiet tal-istess permess stess, u allura ma jirrizultax li b'xi mod id-dritt ta' appell *da parte* tal-applikanta ghal tali kundizzjonijiet gie rinunzjat bil-hlas ta' l-istess garanziji u dan ghaliex dawn saru proprju sabiex ikun jista' johrog il-permess u jibda l-bini fuq l-istess zvilupp. Dan l-aggravju ghalhekk qed jigi michud.

Illi dwar it-tieni aggravju huwa li meta saret ir-revoka tal-kundizzjoni 9 (b) u l-emenda tal-kundizzjoni 15 (k), din saret bla ebda motivazzjoni ta' xejn. Fil-fatt mid-decizjoni tal-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma jirrizultax li inghatat xi raguni jew xi forma ta' motivazzjoni ghaliex sar dan it-tibdil, u tenut kont ta' dak deciz fis-sentenza **"Emanuel Lia vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippajnar"** (A.I.C. (RCP) – 12 ta' Jannar 20040 u **"Philip Camilleri vs L-Awtorita' ta' L-Ippjanar"** (A.C. 27 ta' Marzu 2003) fejn gie kkonfermat li d-decizjoni tal-Bord ghandha dejjem tkun motivata, tant li n-nuqqas ta' l-istess jaffetwa l-validita' taghha, din il-Qorti thoss li dan it-tieni aggravju huwa gustifikat b'dan li din il-Qorti qed tirrevoka dik il-parti tad-decizjoni li biha l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar irrevoka l-kundizzjoni numru 9 (b) u emenda l-kundizzjoni 15 (k).

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-appellata

Anne Marie Carabott datata 15 ta' Jannar 2008 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' r-rikors tal-appell datat 12 ta' Novembru 2007 ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar biss u fil-kuntest ta' dak deciz u dan in kwantu giet revokata il-kundizzjoni 9 (b) u giet emendata l-kundizzjoni 15 (k) tal-permess mahrug numru 2719/01, b'dan li f'dan is-sens tirrevoka s-sentenza tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 26 ta' Ottubru 2007 fl-ismijiet "Anne Marie Carabott vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar" (PAB 252/04/ISB)** 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 ta' dan l-appell jinqassmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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