MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2010

Appell Civili Numru. 63/2010/1

JK Properties Ltd, Carmen Taliana, Miguel Zammit Tabona u Andrew Zammit Tabona, Josephine Borg Manduca, Leonard u Carmen konjugi Vella, Julian Sultana, High Point Ltd, Barry Whitmore u Elisabeth Fraissenon, Edward Martin u Sliema Investments Ltd

v.

Suprintendent tas-Sahha Pubblika u b'digriet tad-9 ta' Lulju 2010 GSL Properties Limited giet ammessa tintervjeni fil-kawza *"in statu et terminis"*

Il-Qorti:
Preliminari:

Fid-19 ta' Frar, 2010 il-Bord tas-Servizzi Generali kostitwit in forza tal-Artikolu 44 tal-Kap. 94 tal-Ligijiet ta' Malta ppronunzja ruhu dwar kwistjonijiet sanitarji rizultanti minn zewg permessi ta' bini kif hawn taht riprodott:-

"RE: PA 1191/09 – SITE AT TOWER ROAD, C/W, TRIQ HOWARD STREET C/W SIR GEORGE BORG STREET, SLIEMA.

"RE: PA 02220/93 – TO DEMOLISH EXISTING HOUSE AND CONSTRUCTION OF BASEMENT AND GROUND FLOOR GARAGES, SEVEN FLOORS AND PENTHOUSE AT 240 TOWER ROAD, SLIEMA.

"The General Services Board at its meetings of the 25th November 2009, 4th February 2010 and 17th February 2010 discussed the above mentioned cases. In view of the fact that the two cases are very closely related the Board decided to deal with the two cases concurrently.

"Noting that premises 239 is a corner plot and therefore has no statutory requirements for a back yard;

"Noting that the owner/s of premises 241 had a public deed relating to the size of the yard and the height of the adjoining wall with the previous owner/s of the premises that now form part of premises 239;

"Noting that owner/s of premises 239 respected such agreement and planned for a yard even if such yard was not required by virtue of the fact that premises 239 is a corner plot;

"Noting that the owner/s of premises 240 had a private agreement relating to the size of the yard with the previous owner/s of the premises that now form part of premises 239;

"Considers that the permit issued in respect of premises 240 not to be in line with sanitary regulations in view of the fact that such permit was issued on the basis of a

private agreement and not on the basis of a public deed as required by law.

“Sanctions the size of the yard in premises 241 and the adjoining yard in premises 239.

“Is not in a position to sanction the size of the yard for premises 240 unless an agreement is reach between the owners of premises 240 and 239 regarding the space to be left between the back walls of the two parties and fresh plans submitted.”

Minn din id-decizjoni appellaw:

a) Ir-rikorrenti odjerni, inkwantu bhala sidien tal-blokk ta’ appartamenti bin-numru 241 Tower Road, Sliema kienu koncernati bil-wisa’ tal-bitha ta’ blokk li qed jinbena flok dar li kienet iggib in-numru 27, Sir George Borg Street, Sliema, li llum tifforma parti mill-izvilupp maghruf bhala 239 Tower Road, Sliema, kien ghalhekk li talbu li din il-Qorti, filwaqt li thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord tas-Servizzi Generali, tordna lill-istess Bord jiddikjara li l-bitha ta’ wara tal-fond gia` 27, Triq Sir George Borg, Sliema ghandu jkollha wisa’ ta’ ghoxrin pied u tmien pulzieri (20’ 8”).

b) Christine Craig, Malcom Craig u Ingrid Kidder, appell numru 73/2010 li, bhala proprjetarji individwali ta’ tlett appartamenti fil-blokk ta’ appartamenti li jgib in-numru 240 Tower Road, Sliema, hassew ruhhom aggravati bil-fatt li l-Bord imsemmi naqas li jissana l-kejl tal-bitha retroposta fl-assenza ta’ att pubbliku redatt a tenur tal-Artikolu 97(1)(n)(ii) tal-Kap. 10 tal-Ligijiet ta’ Malta meta l-istess blokk ta’ appartamenti kien gie kostruwit bl-approvazzjoni tas-Suprintendent tas-Sahha Pubblika u tal-MEPA.

c) Therese Gatt, Frank Salt, u Dr. Austin Bencini, appell numru 74/2010 ukoll bhala sidien separatament ta’ tlett appartamenti fil-blokk ta’ appartamenti li jgib in-numru 240 Tower Road, Sliema appellaw billi, bhar-rikorrenti Christine Craig et, hassew ruhhom aggravati bil-fatt li l-

Bord tas-Servizzi Generali naqas li jissanzjona l-wisa' tal-bitha tal-fond 240 Tower Road, Sliema.

Din is-sentenza tikkoncerna l-appell tar-rikorrenti JK Properties Ltd et (Appell numru 63/2010) billi l-appellanti l-ohra intavolaw proceduri separati. L-appellanti odjerni ntavolaw zewg aggravji principali kontra s-sentenza appellata. Wiehed li bih jissollevaw in-nullita` tas-sentenza fuq riportata minhabba non-osservanza tal-obbligu da parti tal-istess Bord li josserva l-principji fondamentali tal-gustizzja naturali. It-tieni aggravju jikkoncerna l-mertu billi qed jinghad li d-decizjoni tal-Bord fuq riportata hija zbaljata ghaliex kwantu jirrigwardja l-wisa' tal-bitha tal-proprjeta` immarkata C fil-*figure* 2 gia` 27, Sir George Borg Street, Sliema d-decizjoni tmur kontra s-sewwa maghruf minn dawk kollha li huma teknici tal-bini f'pajjizna.

Billi giet sollevata l-pregudizzjali tan-nullita` tas-sentenza appellata dan l-aggravju ser jigi kkunsidrat qabel kollox u ghalhekk din is-sentenza hija limitata ghall-konsiderazzjoni ta' dan aggravju sollevat mill-appellanti u li gie trattat ukoll mill-kontro parti fir-risposti taghhom.

F'dan il-kuntest l-appellanti qed jgihdu hekk:

"Jinghad illi l-Bord ghas-Servizzi Generali huwa tribunal mahluq bil-ligi li ghandu obbligu jiggudika tilwim jew vertenzi (ta' natura sanitarja), u ghalhekk fid-deliberazzjonijiet tieghu ghandu l-obbligu li josserva l-principji fondamentali tal-gustizzja naturali, (sottolinear ta' din il-Qorti) inkluz dak li jisma lill-partijiet u li l-proceduri tieghu isiru b'mod trasparenti u fil-miftuh.

"Minn dan kollu, f'dan il-kaz ma gara xejn: fid-decizjoni ta' din it-tilwima, li jista' ikollha riperkussjonijiet serjissimi sia ghal naha kif ukoll ghal ohra, il-Bord ghas-Servizzi Generali ma sema' lil hadd, u allegatament (ghax lanqas hawn ma jistghu jkunu certi l-esponenti) ha biss konjizzjoni ta' ittra prodotta mill-izviluppaturi, mentri ma jafux x'konsiderazzjoni nghatat lil ittra mibghuta mill-Perit Ian Zammit, perit imqabbad mill-appellanti.

"Inoltre l-proceduri ma nzammewx fil-miftuh u b'mod li l-appellanti setghu jikkontrollaw li l-procedura saret b'mod trasparenti u kif jixraq;

"Ghalhekk, huwa sottomess bir-rispett illi anke ghal din ir-raguni biss, id-decizjoni imsemmija ghandha tigi mhassra u revokata billi hija decizjoni li ttiehdet minghajr ma gew osservati l-principji tal-gustizzja naturali;"

Ghal dan l-aggravju s-Supretendent tas-Sahha Pubblika rrisponda hekk fir-risposta pprezentata fid-29 ta' Marzu, 2010.

"Illi rigward il-fatt li ma gewx applikati l-principji ta' gustizzja naturali, dan huwa ghal kollox infondat. Il-Bord infatti ha konjizzjoni tal-kwadru kollu ezistenti minghajr eskluzzjoni ta' ebda wahda mill-partijiet. Dan huwa rifless fil-posizzjoni kkomunikata lill-partijiet. Il-fatt li dawn il-partijiet ma ssejhux biex jaghtu l-posizzjoni taghhom verbalment ma jfissirx illi gew injorati. Tant hu hekk illi l-Bord anke talab kjarifiki lil partijiet qabel ma wasal ghal decizjoni. Id-decizjoni ttiehdet wara konsiderazzjoni tal-fatti kif provduti mill-partijiet. **Il-Bord mexa fuq provi dokumentarji.** (enfazi tas-Supretendent tas-Sahha Pubblika)."

Is-socjeta` intervenuta fil-kawza GSL Properties Limited ukoll kellha xi tghid dwar dan l-aspett tal-vertenza fl-istadju tal-appell. Infatti, fir-risposta taghha, jinghad hekk:-

"L-ilment bazat fuq l-allegazzjoni ta' ksur tal-principji ta' gustizzja naturali huwa manifestament infondat. L-appellanti kienu jafu li l-kaz kien qed jigi trattat u anki baghtu sottomissjonijiet bil-miktub lill-Bord tas-Servizzi Generali dwar il-kaz tant illi permezz tal-istess sottomissjonijiet huma rnexxielhom jottjenu is-sanzjonar tal-bitha formanti parti mill-proprjeta` taghhom.

"Qatt ma saret talba sabiex il-partijiet jinstemghu mill-Bord u dan l-ilment qed jitqajjem biss f'dan l-istadju meta huwa konvenjenti ghall-appellanti li jsibu skuza, tkun xi tkun,

biex forsi jilhqu l-ghan taghhom li jfixxklu lill-esponenti fl-izvilupp tal-proprjeta` taghha. Bil-kondotta taghhom, l-appellanti akkwiexxew ghall-mod kif gew kondotti l-proceduri quddiem il-Bord tas-Servizzi Generali u issa huma prekluzi milli jqajmu dan l-ilment. Kif inghad mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem “The rule requiring a public hearing, as embodied in Article 6 para.1 (art.6-1) may also yield in certain circumstances to the will of the person concerned” – Case of Albert and Le Compte v. Belgium (App. 7299/75; 7496/76 dec. 24/10.1983).

“Li kieku riedu l-appellanti setghu qajmu dan l-ilment quddiem il-Bord appellat. In-nuqqas taghhom li jaghmlu hekk jammonta ghal akkwiexxenza ghal tali procedura. Dana kollu jorbot mal-principju ben maghruf illi “mhux konsentit li parti tressaq motivi ta’ aggravji li ma gewx minnha dedotti fl-ewwel istanza u lanqas inghatat decizjoni dwarhom.” Carmen Mallia et vs Mario Spiteri (App. Inf. 733/02PS dec. 9/5/2005). Tali agir mhux permess “kemm ghax dan ikun jissorprendi lill-kontro-parti u jipprivaha mid-dritt tad-doppio esame kif ukoll ghaliex il-Qorti ma ghandhiex bhala regola tippermetti li dan isir meta l-fatti li fuqhom il-kontestazzjonijiet ikunu bbazati jkunu ovvjament diga’ sewwa maghruf lill-appellanti qabel u waqt it-trattazzjoni tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti” – Capua Palace Limited v. Joseph Agius et (App. Civ. 1938/00 dec. 2/3/2010). Li kieku l-ilment tal-appellanti dwar l-allegat nuqqas ta’ smiegh xieraq kien verament genwin dan kien jitqajjem a tempo debito quddiem il-Bord tas-Servizzi Generali u mhux f’dan l-istadju tardiv.

“Barra minn hekk, huwa pacifiku li kwalsiasi eventwali nuqqas ta’ pubblicita` in prim istanza jigi sanat kemm-il darba il-proceduri fit-tieni istanza isiru fil-pubbliku u l-Qorti tat-tieni istanza tkun kompetenti biex tindirizza l-mertu tal-kaz u biex titharreg kull aspett tal-kaz – case Albert and Le Compte v. Belgium (Case 7299/75; 7496/76 dec. 24/10.1983) u Diennet v. France (Case 18160/91 dec. 26/9/1995).

"Il-proceduri quddiem din il-Qorti isiru fil-pubbliku u l-Qorti hija kompetenti biex tindirizza l-mertu tal-kaz u biex tistharreg kull aspett tieghu.

"Ghalhekk, skond il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kwalsiasi eventwali nuqqas allegat mill-appellanti, indipendentement mill-kwistjonijiet relattivi ghall-akkwiexxenza taghhom, qed jigi sanat permezz ta' dawn il-proceduri.

"Minn dan jikkonsegwi li l-aggravju ta' l-appellanti li jirrigwarda l-allegat nuqqas ta' smiegh xieraq huwa infondat."

Ikkunsidrat:

Kull kwistjoni dwar jekk xoghol ta' bini jkunx sar skont dak li hemm provvdut fl-Artikolu 97 u 100 tal-Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta tigi sottomessa ghad-decizjoni lil Bord tas-Servizzi Generali. Dan il-Bord huwa kostitwit a tenur tal-Artikolu 44 tal-Kap. 94 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe` d-Department of Health (Constitution) Ordinance li, filwaqt li hemm elenkat il-persuni li huma eligibbli biex jifformaw dan il-Bord, jipprovdi fl-Artikolu 44A li *"The General Services Board shall respect and apply the principles of good administrative behaviour laid down in Article 3 of the Administrative Justice Act"* li huwa l-Kapitolu 490 tal-Ligijiet ta' Malta promulgat fil-15 ta' Gunju, 2007 u dan billi dan l-istess Board jinsab indikat fl-Ewwel Skeda annessa mal-Kap. 490 bhala wiehed mit-Tribunali Amministrattivi.

L-Artikolu 3 tal-Kap. 490 jipprovdi hekk:

(1) Fir-relazzjonijiet taghhom mal-pubbliku, it-tribunali amministrattivi kollha ghandhom jirrispettaw u japplikaw il-principji ta' mgieba amministrattiva tajba stabbiliti f'din it-Taqsima ta' dan l-Att.

(2) Il-principji ta' mgieba amministrattiva tajba jinkludu dawn li gejjin:

(a) Tribunal amministrattiv ghandu jirrispetta d-dritt tal-partijiet li jinghataw smiegh xieraq, inkluzi l-principji tal-gustizzja naturali, jigifieri:

(i) *nemo judex in causa sua, u*
(ii) *audi et alteram partem*

L-istess artikolu fil-paragrafi sussegwenti jipprovdi:

(b) Dwar l-ispeditezza tal-proceduri u decizjonijiet;

(c) Li t-tribunal amministrattiv ghandu jizgura li kull parti tinghata l-opportunita` li tipprezenta l-kaz taghha, bil-miktub, jew bil-fomm jew bit-tnejn, minghajr ma titqieghed fi zvantagg.

(d) Li t-tribunal jizgura li l-amministrazzjoni pubblika taghmel disponibbli d-dokumenti u l-informazzjoni rilevanti lill-partijiet.

(e) Li jassigura li l-proceduri jkunu "in contradittorju".

(f) Li t-tribunal ikun f'qaghda li jezamina kull punt ta' natura fattwali jew legaliipprezentat mill-partijiet.

(g) Li l-proceduri ghandhom isiru bil-miftuh.

(h) Li s-sentenzi jkunu motivati.

Dawn l-obbligi jirrifletti dak li nsibu fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fejn huwa enfasizzat li Qorti jew Awtorita` ohra gudikanti ghandha tkun indipendenti u imparzjali u li l-kaz ghandu jigi moghti smiegh xieraq gheluq zmien ragjonevoli. Hemm jinghad ukoll li l-proceduri kif ukoll il-pronunzjament tad-decizjoni ghandhom jinzammu fil-pubbliku.

Minn dan jidher li l-Borb ghas-Servizzi Generali li kien ghadit biex jiddeciedi fuq il-kwistjoni tal-btiehi fil-fondi 239, 240 u 241 Tower Road, Sliema kellu, tassattivament josserva l-principji ta' gustizzja naturali, kif ukoll dawk r-

regoli li generalment huma rikjesti biex il-gustizzja mhux biss issir izda tkun tidher ukoll li qed issir.

Mill-provi li jinsabu quddiemha din il-Qorti hija sodisfatta li fil-proceduri li gew determinati bid-decizjoni tad-19 ta' Frar, 2010 kien hemm nuqqas ta' osservanza tal-principju tal-*audi et alteram partem;* in oltre f'dawn il-proceduri l-partijiet ma nghatawx l-opportunita` li jikkontestaw il-provi u l-argumenti mressqa mill-kontro-parti; li l-partijiet ma nghatawx l-opportunita` li jipprezentaw il-kaz taghhom kif suppost u li l-proceduri ma nzammux fil-miftuh. Ghal dawn ir-ragunijiet hemm in-nullita` tal-imsemmija procedura kif ukoll tas-sentenza tad-19 ta' Frar, 2010 u ghalhekk din il-Qorti qeghda tannula l-imsemmija sentenza u tirrinvija l-atti kollha quddiem il-Bord tas-Servizzi Generali biex, wara li jottempera ruhu mal-provvedimenti tal-Artikolu 3(1) u (2) tal-Kap. 490 u jezamina l-kaz mill-gdid jiddeciedi l-kwistjonijiet koncernanti l-PA 1191/09 u PA 02220/93 li gew imqieghdha quddiemu.

Fic-cirkostanzi kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha ta' dan l-appell.

< Sentenza Finali >

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