MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Appell Civili Numru. 27/2011

Benjamin Muscat

vs.

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

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-Appell ta' Benjamin Muscat [ID 186840M] datat 15 ta' Lulju 2021 a fol 1 tal-process fejn espona:-

Illi dan huwa appell mid-decizjoni mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tat-30 ta' Gunju 2011 2010 fil-kaz fl-ismijiet premessi b'liema l-istess Bord kien cahad l-appell ta' Benjamin Muscat kontra l-iskedar tal-proprjeta` Palazzo Pescatore, San Pawl il-Bahar. Kopja ta' liema decizjoni hija annessa u mmarkata Dokument "A".

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat minn dina s-sentenza u minnha qed jinterponi dan l-umli appell tieghu.

Illi l-aggravji huma manifesti fil-fatt u fid-dritt u jikkonsistu fis-segwenti:

Illi jidher li l-Onorabbli Bord qieghed jiskeda s-sit mhux in vista tal-istruttura li hemm prezenti, izda in bazi ta' struttura li kien jezisti xi darba izda illum il-gurnata safa fix-xejn u ma jezisti xejn hlief tama da parti tal-Awtorita` li s-sit jerga' jinbena fl-istat li kien. Izda l-iskedar ghandu jsir fuq struttura attwali u mhux fuq xi idea ta' x'jista' jkun jew x'kien xi darba sit partikolari. Bir-rispett kollu dovut "il-valur storiku u intrinsiku" ta' binja ma jistax ikun rilevanti jekk il-binja qieghda fi stat tant hazin li jista' jinbena mill-gdid biss "b'investiment sostanzjali."

Illi s-sentenza in kwistjoni essenzjalment timponi obbligu fuq l-appellanti li jaghmel investiment sostanzjali sabiex "jirrestawra" ossia, jerga' johloq struttura li llum il-gurnata bil-kemm hija ezistenti. Infatti l-Onorabbli Bord irrikonoxxa: (a) li "l-bini sofra minn interventi xejn felici"; (b) il-faccata "tinsab fi stat hazin" u li (c) *"l-bini jista' jigi restawrat ghakemm dan **b'investiment sostanzjali."***

Il-procedura ta' skedar hija intiza biex tipprotegi binjiet ta' valur storiku u nazzjonali u biex timponi xi obbligu fuq persuna biex jerga' jgib mix-xejn struttura li difficilment tista' tghid li ghadu jezisti.

Illi fi kwalsiasi kaz u bla pregudizzju ghal premess jekk proprjeta` ghandha valur intrinsika dak il-valur jinzamm anke jekk il-bini jigi zviluppat. F'dawk ic-cirkostanzi jkun iktar ghaqli ghal Awtorita` intimata sabiex tirregola l-izvilupp li jsir, sabiex l-izvilupp jibqa' konsonanti mal-valur intrinsiku (ta' *landmark).* Izda dan ma jfissirx li s-sit ghandha tkun skedata u strutturi li twaqqghu tul iz-zmien jergghu jinbnew. Bir-rispett kollu skeda f'dawk ic-cirkostanzi jkun interferenza fil-jedd tal-proprjeta` li tilledi d-drittijiet tal-appellanti. Ghal kull buon fini l-esponenti jissottometti illi fil-fatt l-uniku struttura originali li ghadha tezisti u li taghti l-fond l-valur kollu tieghu ta' *landmark* hija

l-*entrance gate,* li tiftah ghal fuq il-gnien tal-proprjeta`. L-esponenti ma ghandu l-ebda intenzjoni intensjoni jew hsieb li jbiddel din l-istruttura partikolari.

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt li jaghmel riferenza ghall-provi gja prodotti u jirrizerva li jgib dawk il-provi kollha permessi mil-Ligi jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Appell Dwar l-Ippjanar tat-30 ta' Gunju 2011 fil-kaz fl-ismijiet premessi u b'hekk tirrevoka l-iskedar tal-proprjeta' tar-rikorrenti.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-7 ta' Dicembru 2011.

Rat in-nota tas-Segretarju tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 16 ta' Novembru 2011 a fol 5 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet "**Benjamin Muscat vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" deciz mill-Bord.

Rat ir-risposta tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 5 ta' Dicembru 2011 a fol 6 tal-process fejn espona: -

1. Illi permezz tal-appell odjern l-appellant qed jargumenta li l-Bord ikkonferma l-iskedar ta' sit mhux in kwantu ghall-istruttura prezenti izda in bazi tal-istruttura li kienet tezisti qabel illum. Illi bir-rispett kollu l-esponenti ma taqbel xejn ma' din l-interpretazzjoni in kwantu jirrizulta bic-car mid-decizjoni tal-Bord li, ghalkemm huwa minnu li l-Bord ikkummenta li l-bini ezistenti m'huwiex fi stat tajjeb u li partijiet minnu sofra minn certu interventi, l-bini in kwistjoni ghandu valur storiku: *"Izda huwa fatt li l-binja innifissa hija landmark ta' valur storiku u punt ta' riferiment ghal-lokalita' ta' San Pawl il-Bahar. Il-valur storiku u intrinsiku tal-binja ghadu rilevanti"*. Ghalhekk, il-Bord ikkonferma l-iskedar tal-bini kif inhu llum.

2. Illi fir-rigward tal-punt dwar ir-restawr imqajjem mill-appellant, jigi nnutat li l-Bord ma impona l-ebda obbligu fuq l-appellant. Fil-fatt, il-Bord qal: *"Il-bini <u>jista'</u> jigi*

restawrat ghalkemm dan b'investiment sostanzjali." Ghalhekk kuntrarjament ghal dak allegat mill-appellant, m'hemm l-ebda interferenza fid-drittijiet tal-appellant.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell datata 30 ta' Gunju 2011 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi skont il-Ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fit-30 ta' Gunju 2011, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-7 ta' Dicembru 2011 fejn meta sejjah l-appell dehru Dr. Mark Refalo u Profs Ian Refalo ghall-appellant prezenti, u Dr. Ian Vella Galea ghall-awtorita` appellata. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghall-31 ta' Mejju 2012

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li (a) l-iskedar sar in vista mhux ta' struttura prezenti izda abbazi ta' struttura li xi darba kienet prezenti u ghalhekk l-iskedar ghandu jsir fuq dak ezistenti llum – il-valur storiku u intrinsiku ta' binja ma huwiex relevanti jekk il-binja saret fi stat hazin; (b) jekk il-proprjeta' ghandha valur intrinsiku mela jkun ahjar li l-Awtorita' tirregola l-izvilupp sabiex dan issir konformament mal-izvilupp intrinsiku.

Illi jirrizulta li l-fond Palazzo Pescatore fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar u l-*gateway* gie skedat *as Grade 2 properties while the surrounding gardens, Villa Mignon, Mc Benny's Pizzeria and ZAK building as well as accretions to the Palazzo as Grade 3 properties in terms of Structure Plan Policy UCO 7 as shown in the site plan* u

dan kif jidher fil-Gazzetta tal-Gvern (No. 876 – 30 ta' Ottubru 2009).

Illi dwar dan il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu datat 30 ta' Gunju 2011 sostna li gie nnutat l-aggustament tal-iskedar kif sar fil-Gazzetta tal-Gvern 492 (6 ta' Gunju 2006) ghal dak fuq indikat li sehh fit-30 ta' Ottubru 2009).

Illi fid-decizjoni inghad li ukoll li johrog kemm mir-rapport tal-Awtorita' u kemm tal-konsulent il-Perit Norbert Gatt li l-binja in kwistjoni ghandha valur storiku; huwa minnu li l-ambjent tal-madwar inbidel b'mod radikali b'zvilupp modern u mhux daqshekk adattat, kif ukoll li l-bini sofra diversi interventi xejn felici fl-ahhar snin specjalment meta ntuza bhala *nightclub*. Il-faccata ukoll tinsab fi stat hazin. Fuq dan hemm qbil. *"Izda huwa fatt li l-binja innifissa hija landmark ta' valur storiku u punt ta' riferiment ghall-lokalita' ta' San Pawl il-Bahar. Il-valur storiku u intrinsiku tal-binja ghadu relevanti. Il-bini jista' jigi restawrat ghalkemm dan b'investiment sostanzjali. Il-Bord ta' l-Awtorita' diga rreceda l-iskedar u li binijiet fil-vicinanza gew riskadati ghall-Grade 3, waqt li il-palazz innifsu gie konfermat bhala Grade 2. Fil-fehma ta' dan il-Bord ta' l-Appell, il-binja ghandha valur storiku ghall lokalita' u ghaldaqstant ghandha tibqa' b'livell ta' konservazzjoni permess ta' skedar bhala Grade 2 building".*

Illi wiehed jista' japplika ghall-kaz in ezami dak li ntqal fid-decizjonijiet **"Joseph Tanti vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Ottubru 2010) u **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza fit-28 t'Ottubru 2002 (Appell Numru 13/01 RCP) u **"Victor Borg vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 31 ta' Mejju 2007):-

"Illi minn ezami tad-decizjoni tal-Bord jirrizulta li l-Bord ma kellux bzonn jippronunzja ruhu fuq xi punt ta' dritt. Invece, id-decizjoni bazikament tikkontjeni semplici applikazzjoni ta' diversi policies tal-Pjan ta' Struttura ghall-fatti tal-kaz kif rahom u apprezzahom il-Bord. Apprezzament tekniku

dan li jisfuggi l-mansjoni revizjonali ta' din il-Qorti. Jidher car ghalhekk mal-ewwel illi l-appellant qieghed jappella fuq fatti. Dan … ma huwiex possibbli legalment."

Illi fl-istess sentenza l-Qorti kompliet tghid illi:-

"… kif inghad aktar 'il fuq il-gurisdizzjoni ta' dina l-Qorti, f'appelli bhal dawn, cjoe' taht l-Att Numru 1 tal-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrevedi u tirrimedja ghal <u>kwalunkwe</u> mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn decizjoni tal-Bord. Invece din il-Qorti tista', u ghandha tintervjeni <u>biss</u> fil-kazijiet li <u>jolqtu direttament xi punt ta' ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord … Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu fid-diskrezzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindakabbli minn dina l-Qorti f'appelli bhal dawn …</u>"

Illi fl-istess sentenza l-Onorabbli Qorti spjegat illi:-

"… kwistjoni bhal din tidhol strettament fil-mansjonijiet tal-Bord li hu tribunal amministrattiv u / jew kwazi gudizzjarju mwaqqaf apposta b'zewg membri teknici fih, li huma professjonalment kwalifikati biex jevalwaw sewwa s-sottomissjonijiet teknici li jsiru quddiemu u jaslu ghal decizjoni gusta fuq materja teknika … Din il-Qorti ma ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi dawn il-konkluzjonijiet teknici milhuqa mill-Bord, ghaliex billi dawn jinvolvu apprezzament ta' provi hafna drabi ta' natura teknika, u dwar fatti li jesorbixxu l-kompetenza taghha. Wara kollox, il-Bord gie mwaqqaf proprju biex jirrevedi d-decizjonijiet ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar primarjament ghalkemm mhux esklussivament fuq dan l-aspett tekniku."

Illi dan il-punt rega' ghal darb' ohra kien konfermat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **"Tonio Azzopardi vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza fit-28 t'Ottubru 2002, fejn intqal:-

"Illi fil-fehma tal-Qorti fil-kaz in ezami d-decizjoni tal-Bord kienet proprju f'dan is-sens, cjoe' li applika l-policies

relevanti ghall-fatti li kellu quddiemu, u ghalhekk dan certament ma jikkostitwixxix u ma jammontax ghal decizjoni fuq punt ta' dritt li minnu jista' jsir appell quddiem din il-Qorti skond id-dispozizzjoni tal-Kap 356. Illi l-fatt li fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar jaghmel referenza ghal xi policies jew regolamenti, dan ma jkun fl-ebda mod ifisser li jkun qieghed jiddetermina xi punt ta' dritt. Wara kollox, il-Bord ta' bilfors irid japplika u jibbaza ruhu fuq il-varji dispozizzjonijiet tal-policies u regolamenti relattivi sabiex jiddetermina l-appelli li jkun qieghed jiddetermina, izda huwa biss fl-eventwalita' li fis-sentenza tieghu l-Bord jaghmel valutazzjoni ossija apprezzament ta' xi punt ta' dritt li din il-Qorti tkun tista' tissindika d-decizjoni tieghu. Fil-kaz in ezami, huwa evidenti li dan ma kienx il-kaz, u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud."

Illi dan jinghad abbazi tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356,** illum **artikolu 41 (6) tal-Kap. 504,** li jipprovdu li hemm appell biss minn decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, llum it- Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar biss fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord jew Tribunal skond il-kaz.

Illi minn dan kollu din il-Qort thoss li l-appell odjern ma jaqax taht il-parametri tal-ligi bhala punt ta' dritt deciz mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li jaghti d-dritt ta' appell quddiem din il-Qorti ghaliex ma hemmx dubju li l-aggravji mqajjma u fuq insemmija jinvolvu biss evalwazzjoni u determinazzjoni ta' punt ta' fatt u xejn izjed. Huwa mmaterjali kif l-appellant pprova jimposta l-appell, ghaliex essenzjalment dan huwa l-aggravju kollu tal-istess. Fuq dan biss l-appell odjern ghandu u qed jigi michud.

Illi jinghad ukoll li in kwantu d-decizjoni hija bbazata fuq il-konsiderazzjoni li tali bini ghandu valur storiku dan jaqa' fil-parametri tal-**artikolu 46 tal-Kap. 356** u dan johrog car mill-istess decizjoni, bbazata wkoll fuq dak li jipprovdi l-imsemmi artikolu u b'hekk ghall kull effett u buon fini jirrizulta li l-Awtorita' meta skedat l-istess proprjeta' agixxiet fil-parametri tal-Ligi **("Trimeg Limited vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 24 ta' Frar 2012), u l-Bord ta' l-Appell dwar l-

Ippjanar mexa korrettament mal-istess b'dan ghalhekk li ma hemmx bazi ghall dan l-appell li huwa bbazat purament fuq punt ta' fatt.

Illi ghalhekk ghar-ragunijiet premessi l-appell odjern qed jigi michud fit-totalita' tieghu.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi fil-waqt li tilqa' r-risposta tal-Awtorita' appellata datata 5 ta' Dicembru 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellant Benjamin Muscat skont ir-rikors tal-appell tieghu tal-15 ta' Lulju 2011** *stante* li huwa nfondat kif fuq deciz u b'hekk tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Benjamin Muscat vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (PAB/332/06 ISB) datata 30 ta' Gunju 2011.

Illi l-ispejjez ta' din id-decizjoni jibqghu a karigu tal-appellant Benjamin Muscat.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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