MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2013

Appell Civili Numru. 1825/2001/1

Boris u Carina konjugi Arcidiacono

v.

Salvu Schembri u c-Chairman tal-Awtorita` tal-Ippjanar
u b’digriet tas-27 ta’ Settembru, 2002
gie kjamat in kawza l-Bord tal-Appelli Dwar l-Ippjanar

Rat ic-citazzjoni li pprezentaw l-atturi fis-27 ta’ Novembru, 2001, u li taqra hekk:
“Billi l-atturi huma l-proprjetarji ta’ l-appartament numru 4 f’numru 116, Tower Road, Sliema.

"Billi fil-15 ta' Jannar 1999, Salvu Schembri, il-proprjetarju ta' Sliema Chalet Hotel f'Tower Road, Sliema, ippreżenta applikazzjoni numru PA 0231/99 għal *"extension of existing hotel (change of use of two apartments)".*

"Billi fl-10 ta' Awissu 1999 il-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp ħareġ *'Refusal'*.

"Billi fis-16 ta' Novembru 1999 l-attur ippreżenta *'Objection'* lid-Direttur ta' l-Ippjanar permezz tal-Perit Nicholas Samut-Tagliaferro.

"Billi fl-1 ta' Diċembru 1999 l-attur talab permezz tal-Perit Samut-Tagliaferro biex ikun preżenti meta ssir ir-*'Reconsideration'.*

"Billi fil-25 ta' Frar 2000 id-Direttur ta' l-Ippjanar informa lill-attur u lill-Perit tiegħu illi: *"Your request to be present when the DCC considers the above application has been received and noted. I am writing to advise you that the proposal has been included on the agenda for the meeting of …"*

"Billi fl-14 ta' Marzu 2000 id-Direttur ta' l-Ippjanar reġa' bagħat avviż ta' smiegħ ieħor lill-Perit ta' l-attur.

"Billi fis-6 ta' April 2000 ir-*'Refusal'* ġie kkonfermat mill-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp.

"Billi fl-4 ta' Mejju 2000 ġie ppreżentat Appell mill-Perit Brian Ebejer għan-nom ta' l-imsemmi Salvu Schembri quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

"Billi fit-22 ta' Mejju 2000, l-istess Salvu Schembri, il-proprjetarju tas-Sliema Chalet Hotel, ippreżenta applikazzjoni oħra PA 02730/00 *"Division of two flats into four apartments at second and third floor levels".*

"Billi fit-30 ta' Ġunju 2000 l-attur ippreżenta *'Objection'* lid-Direttur ta' l-Ippjanar permezz tal-Perit Nicholas Samut-Tagliaferro.

"Billi b'ittra tal-25 ta' Jannar 2001 id-Direttur ta' l-Ippjanar informa lill-Perit ta' l-attur: *"We enclose for your information a copy of the decision notice relating to the development application on which you made representations."* Kien hemm annessa magħha kopja tal-permess datat 23 ta' Jannar 2001 għal żvilupp fuq l-applikazzjoni numru PA 02730/00, b' dana pero' illi *"1. The apartments are not to be interconnected with the adjacent hotel, namely, Sliema Chalet, or to be used for tourism purposes".*

"Billi l-Appell konċernanti l-applikazzjoni numru PA 0231/99 ippreżentat lill-iżviluppatur fl-4 ta' Mejju 2000 ġie ttrattat mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fis-seduti tal-14 ta' Lulju 2000, 10 ta' Novembru 2000, 9 ta' Frar 2001 u ġie deċiż fit-8 ta' Ġunju 2001, li qatt ma ġiet notifikata lill-attur jew lill-perit tiegħu.

"Billi għall-ebda waħda minn dawn is-seduti ma ġie avżat l-attur jew il-Perit tiegħu minkejja t-talba magħmula espressament biex huma jkunu avżati sabiex jattendu ħalli jsostnu l-oġġezzjoni tagħhom kif kienu għamlu quddiem id-Development Control Commission, liema talba kienet ġiet milqugħa mid-Direttur ta' l-Ippjanar, kif fuq ingħad. B'hekk il-Bord ta' l-Appell naqas li jagħti opportunita' xierqa lill-*'Objector'* biex isostni l-oġġezzjonijiet tiegħu għall-iżvilupp propost.

"Billi dan jikkostitwixxi vjolazzjoni palesi tal-prinċipju tal-ġustizzja naturali sempliċi iżda fondamentali *"audi alteram partem".*

"Billi b'deċiżjoni mogħtija fit-8 ta' Ġunju 2001 il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar iddeċieda kif ġej:

"Illi l-Bord huwa propens li jilqa' l-appell suġġett għall-kundizzjonijiet li ġejjin:

a) minflok li l-bieb li jagħti għall-common areas tal-blokk li jmiss mas-Sliema Chalet Hotel jingħalaq, għandu jsir 'emergency exit' li tkun tikkonsisti f'bieb li jiftaħ

minn ġewwa biss ħalli f'każ ta' emerġenza r-residenti tal-Hotel jkunu jistgħu joħorġu minn dan il-bieb;

b) japplikaw ukoll il-paragrafi 1 sa 7 fl-appell tal-Perit Brian Ebejer a fol. 2 u 3 ta' din id-deċiżjoni.

Il-Perit Ebejer għandu jirrevedi l-pjanti fi żmien xahar mil-lum biex jikkonformaw ma' paragrafu (a) ta' din id-deċiżjoni u wara għandu jinħareġ il-permess relattiv suġġett għall-kundizzjonijiet hawn fuq imsemmija u dawk standard. Il-pjanti li qed jiġu approvati huma dawk riveduti skond din id-deċiżjoni."

"Billi din id-deċiżjoni ma fiha l-ebda raġunijiet jew motivazzjoni skond il-liġi għala l-appell qed jiġi milqugħ u d-deċiżjoni oriġinali qed tiġi mibdula, u għalhekk għandha tiġi dikjarata nulla konformament ma' dak li ġie ritenut mill-Qorti ta' l-Appell f'diversi sentenzi tagħha.

"Billi b'ittra ta' l-1 ta' Awissu 2001 id-Direttur ta' l-Ippjanar informa lill-Perit ta' l-attur:

"We enclose for your information a copy of the decision notice relating to the development application on which you made representations."

"Kien hemm annessa magħha kopja tal-permess maħruġ mid-data tat-23 ta' Lulju 2001 fuq l-istess applikazzjoni numru PA 02730/00.

"Billi l-imsemmi permess ta' l-iżvilupp inħareġ *"saving third party rights"*.

"Billi l-iżvilupp propost jilledi serjament it-*"third party rights"* in kwantu jġib miegħu it-telf jew preġudizzju notevoli tal-*"privacy"* ta' l-attur u l-familja tiegħu.

"Jgħidu l-konvenuti għaliex, għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti m'għandhiex:

1. "Tiddikjara illi n-nuqqas tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li jibgħat avviż ta' smiegħ ta' l-appell lill-

attur u lill-perit tiegħu – wara l-*'Objection'* li ġiet ippreżentata kif espressament mitlub minnhom biex ikunu avżati bid-dati tas-seduti, liema talba ġiet aċċettata mid-Direttur ta' l-Ippjanar – jikkostitwixxi vjolazzjoni palesi tal-prinċipju tal-ġustizzja naturali *"audi alteram partem"*, u għalhekk tiddikjara nulli dawn il-proċeduri.

2. "Tiddikjara wkoll null u bla effett id-deċiżjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar mogħtija fit-8 ta' Ġunju 2001 minhabba li ma fiha l-ebda raġunijiet jew motivazzjoni skond il-liġi għala l-appell qed jiġi milqugħ u d-deċiżjoni tal-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp qed tiġi mibdula, u dan konformament ma' dak li ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell f'diversi sentenzi tagħha.

3. "Tiddikjara *inoltre* illi d-deċiżjoni msemmija tat-8 ta' Ġunju 2001 u l-permess relattiv (PA 00231/99) maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar fit-23 ta' Lulju 2001 jammontaw għal vjolazzjoni tar-*'raison d'etre'* ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u ta' Structure Plan Policy BEN 1 li hu fondamentali għal kwistjonijiet dwar l-iżvilupp u għalhekk tiddikjarahom nulli u bla effett, billi kif ġie ddikjarat fid-DPA Report negattiv:

"The overall aim of the Planning Authority is to safeguard the quality of the amenity of the residents living within the same block and this should not be jeopardised by the permission of undesirable development, which is developed with impacts that cannot be mitigated… The proposed conversion of the apartments would be of detriment to the other residents living in the block since the other residents would lose their privacy, thus running counter to Structure Plan Policy BEN 1."

4. "Tiddikjara illi l-permess maħruġ fit-23 ta' Lulju 2001 *"saving third party rights"* jivvjola serjament id-drittijiet ta' l-atturi in kwantu l-estensjoni tas-Sliema Chalet Hotel għal ġewwa l-blokk fejn jabitaw huma ser tikkawża storbju u inkonvenjent persistenti mill-*'guests'* tal-lukanda lejl u nhar, bit-*television* f'kull kamra, u dan billi proprjeta' purament kummerċjali (lukanda) ser tiġi *'interconnected'* ma' bini residenzjali ta' natura permanenti, u *inoltre* l-valur

ta’ l-appartament li huwa xtraw f’Tower Road ser jonqos drastikament minħabba dan l-iżvilupp, u dan kollu qed jippreġudika l-istat ta’ saħħa ta’l-attur u speċjalment ta’ martu li diġa’ qed tbati minn trawma u *‘stress’*, u għalhekk tiddikjara l-imsemmi permess null u bla effett.

“Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta’ l-atti għall-ħruġ tal-mandat ta’ inibizzjoni kontra l-konvenut Salvu Schembri ppreżentat fit-8 ta’ Novembru 2001, kontra l-konvenuti li huma nġunti għas-subizzjoni.

“B’riserva ta’ kull azzjoni oħra, inkluża azzjoni għad-danni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Salvu Schembri li in forza taghha eccepixxa illi:

“1. Preliminarjament in-nuqqas ta’ kompetenza ta’ din il-Qorti illi tiddeċiedi din il-kawża.

“2. Preliminarjament in-nuqqas ta’ interess ġuridiku ta’ l-atturi.

“3. Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għaż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari, l-proċedura stabbilita mill-Att Dwar l-Ippjanar Dwar l-Ipproċessar ta’ Applikazzjoni għal Żvilupp quddiem id-Development Control Commission (DCC) kif ukoll quddiem il-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar ġiet segwita u għaldaqstant l-premessi tal-atturi m’humiex veritieri u talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda.

“4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel talba attriċi għandha tiġi micħuda *stante* illi meta l-atturi ndenjaw ruħhom illi huma jew il-perit tagħhom jagħmlu r-rappreżentazzjonijiet tagħhom verbalment jew bil-kitba dawn saru u ttiehdet kunsiderazzjoni tagħhom. Kien nuqqas tal-atturi illi naqsu illi jkomplu jsegwu l-applikazzjoni u sussegwenti appell ta’ l-eċċipjent quddiem il-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar kif faċilment setgħu jagħmlu mingħajr oppożizzjoni minn ħadd. Għaldaqstant ma jistgħux issa f’dan l-istadju jargumentaw illi kien hemm

ksur tal-prinċipju tal-*audi alteram partem* għaliex kienu komplew juru interess f'oġġezzjoni tagħhom setgħu faċilment jattendu għas-smiegħ tal-appell in kwistjoni u jagħmlu r-rappreżentazzjonijiet tagħhom.

"5. Illi t-tieni talba attriċi għandha tiġi miċħuda wkoll *stante* illi sabiex il-Bord tal-Appell Dwar l-Ippjanar wasal għad-deċiżjoni tiegħu huwa sema u kkunsidra l-pożizzjonijiet ippreżentati mill-partijiet kif ukoll kkunsidra l-oġġezzjonijiet tal-atturi ppreżentati mill-perit tagħhom quddiem id-DCC u kkunsidra l-*policies* tal-Pjan tal-Istruttura u a bażi ta' dawn wasal għad-deċiżjoni tiegħu tat-8 ta' Ġunju 2001.

"6. Illi t-tielet talba attriċi għandha tiġi miċħuda wkoll *stante* illi din it-talba hija bbażata fuq kwistjonijiet purament ta' żvilupp u ppjanar u din il-Qorti m'hijiex l-awtorita' kompetenti sabiex tiddeċiedi materji bħal dawn.

"7. Illi għall-istess raġunijiet tal-paragrafu preċedenti ir-raba' talba għandha tiġi miċħuda *stante* illi din it-talba tittratta wkoll materja purament ta' żvilupp u ppjanar li ċertament din il-Qorti mhix kompetenti illi tidħol fihom.

"8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba din il-Qorti tilqa' t-talbiet attriċi, l-eċċipjent ma għandux jeħel spejjeż ta' din il-kawża *stante* illi *se mai* hija l-konvenuta l-oħra f'din il-kawża li hija responsabbli għal dak li qed jallegaw li ġralhom l-atturi u l-mandat ta' inibizzjoni li ssir referenza għalih fiċ-ċitazzjoni kien ġie miċħud minn din il-Qorti.

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-awtorita` konvenuta, l-Awtorita` tal-Ippjanar, li in forza taghha eccepiet:
"1. Illi preliminarjament, dina l-Onorabbli Qorti m' għandhiex ġurisdizzjoni fuq il-materja *stante* li dak li qiegħed jiġi attakkat huwa l-operat u d-deċiżjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, liema bord m'huwiex meqjus bħala *"awtorita' pubblika"* a tenur tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

“2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi m’għandhomx l-interess ġuridiku neċessarju biex jinterponu din il-kawża fil-konfront tal-eċċipjenti Awtorita’ tal-Ippjanar;

“3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel, it-tieni u r-raba talba attriċi m’humiex u qatt ma jistgħu jkunu diretti kontra l-eċċipjenti Awtorita’ ta’ l-Ippjanar *stante* illi:

“a. Li l-istess awtorita’ hija għal kollox indipendenti mill-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar li dwar l-operat tiegħu qiegħed isir l-ilment dedott fl-ewwel żewġ talbiet; u

“b. Ir-raba’ talba hija purament kwistjoni ta’ natura ċivili bejn l-atturi u l-applikant konvenut Salvu Schembri, liema kwistjoni l-istess awtorita’ eċċipjenti tissalvagwardja billi nħareġ permess *“saving third party rights”;*

“4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, dina l-Onorabbli Qorti m’għandhiex ġurisdizzjoni fuq il-materja dedotta fit-tielet talba attriċi u dan a tenur tal-provvedimenti tal-artikolu 469A(4) tal-Kap. 12;

“5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tielet talba attriċi, hekk kif dedotta, hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li r-raġuni li fuqha hija bbażata l-istess talba, u ċioe’ dik id-deċiżjoni tammonta għall-vjolazzjoni tar-*raisone d’etre* tal-Awtorita’ tal-Ippjanar, m’hijiex waħda mir-raġunijiet li taħtha jista’ jiġi ssindikat l-operat ta’ awtorita’ pubblika a tenur ta’ l-istess artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta;

“6. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tielet talba, hekk kif dedotta, hija daqstant ieħor infondata fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-istess awtorita’ eċċipjenti kienet qiegħda tiddefendi l-pożizzjoni tagħha quddiem l-istess Bord ta’ l-Appelli dwar l-Ippjanar, liema pożizzjoni kienet proprju dik ta’ rifjut li jinħareġ il-permess mertu tal-vertenza odjerna;

“7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-ewwel u t-tieni talba huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi:

“a. Il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar bl-ebda mod ma vvjola l-prinċipji tal-ġustizzja naturali fil-proċeduri tal-appell mertu tal-vertenza odjerna;

“b. Id-deċiżjoni meħuda mill-istess Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar hija valida.

“8. Illi għaldaqstant, in vista tal-premess, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess atturi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat li b’digriet tas-27 ta’ Settembru, 2002, gie kjamat fil-kawza l-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar li, pero`, naqas li jressaq nota ta’ eccezzjonijiet ghat-talbiet attrici;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta’ Ottubru, 2009, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:
“… … … filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti (*eccetto* s-seba’ eċċezzjoni tal-konvenut u t-tielet eċċezzjoni ittra B tal-Awtorita’ konvenuta) tilqa’ l-ewwel żewġ talbiet attriċi, u kwindi tiddikjara nulla s-sentenza tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tat-8 ta’ Ġunju 2001; tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba minħabba l-premess; tiċħad ir-raba’ talba, salv kull dritt ta’ azzjoni ulterjuri spettanti lill-atturi; l-ispejjeż għandhom jitħallsu kwantu għal tlett kwarti mill-Awtorita’ konvenuta u kwart mill-atturi iżda l-konvenut Schembri għandu jħallas l-ispejjeż tiegħu.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi qabel il-Qorti ma tidħol fil-kwistjonijiet legali li jirrigwardjaw din il-kawża tajjeb li tirriassumi l-fatti li taw lok għaliha.

“Il-konvenut Schembri applika biex jinħariġlu permess għal estensjoni ta’ lukanda tas-Sliema u l-Kummissjoni tal-kontroll tal-iżvilupp tal-awtorita’ konvenuta rrifjutat din it-talba f’Awissu 1999. Huwa rreġistra oġġeżzjoni *ai termini* tal-Att relattiv u l-attur permezz tal-Perit Samut-Tagliaferro talab li jkun preżenti biex joġġezzjona għall-ħruġ tal-permess. Fill-fatt huwa attenda għas-smiegħ tal-appell quddiem l-hekk imsejjaħ DCC (l-istess kummissjoni msemmija) li kkonfermat ir-rifjut tagħha fis-6 ta’ April 2000. F’Mejju 2000 il-konvenut permezz tal-perit tiegħu appella quddiem il-Bord tal-Appelli ta’ l-istess awtorita’. U dan ġie deċiż fit-8 ta’ Ġunju 2001 mingħajr ma’ l-attur ġie notifikat bis-smiegħ tiegħu. Il-kontent tad-deċiżjoni tal-Bord hija riprodotta kollha fiċ-ċitazzjoni tal-attur.

“F’Lulju 2001 il-perit tal-attur ġie notifikat bid-deċiżjoni tal-Bord u għandu jingħad illi ġie wkoll approvat permess għal applikazzjoni oħra tal-konvenut li huwa għamel fit-22 ta’ Mejju tas-sena 2000. Din kienet biex huwa jaqsam żewġ appartamenti f’erbgħa sakemm dawn l-appartamenti ma jkunux annessi mal-lukanda u ma jintużawx għal skopjiet ta’ turiżmu.

“L-attur qed jattakka kemm is-sentenza tal-Bord tal-Appell u kemm il-ħruġ tal-permess fuq it-tieni applikazzjoni. Fir-rigward tal-ewwel applikazzjoni huwa qed jgħid illi l-Bord tal-Appell ċaħadlu smiegħ xieraq għaliex lanqas biss informah bil-proċeduri in kwistjoni u wkoll għaliex id-deċiżjoni m’hijiex motivata. Jgħid ukoll li d-deċiżjoni tmur kontra l-istess *ragion d’essere* tal-Awtorita’. Finalment jikkontesta t-tieni permess għaliex dan ivvjola serjament id-dritt tiegħu u qed tikkawżalu storbju u nkonvenjenti mill-persuni li jkunu *guests* fil-lukanda billi l-lukanda se tiġi konnessa ma’ bini residenzjali.

“**PROVI**

“L-attur ippreżenta affidavit a fol 49 tal-proċess li fih tista’ tgħid irrepeta dak li hu kontenut fiċ-ċitazzjoni u n-nota ġuramentata tiegħu. Jirrepeti li qatt ma ġie nfurmat bis-seduti quddiem il-Bord tal-Appell. Fir-rigward tat-tieni permess jgħid li dan ikkawżalu preġudizzju. Bintu

Gabriella Arcidiacono kkonfermat li taħt l-appartamenti tagħhom u fejn kienet tgħix ommhom kien ikun hemm storbju ġej mill-kmamar okkupati mill-mistednin tal-lukanda.

"Il-Perit Nicholas Samut-Tagliaferro xehed a fol 77 fejn qal li hu ġie nkarigat mill-attur fir-rigward tal-applikazzjonijiet in kwistjoni. Il-konvenut xtara żewġ appartamenti u ried iniffidhom mal-lukanda. Naturalment dawn huma fl-istess korp ta' bini tal-proprjeta' tal-attur. Huwa kkonferma li kienu preżenti għaliex talbu biex ikunu fid-deliberazzjonijiet tad-DCC illi finalment ċaħad it-talba tal-konvenut. F'Mejju 2000 il-konvenut għamel applikazzjoni ġdida fejn talab illi jaqsam żewġ *flats* f'erbgħa. Huma oġġezzjonaw iżda f'Jannar 2001 il-MEPA aċċettat *purche*' ma jkunx hemm konnessjoni mal-lukanda. Quddiem il-Bord tal-Appell pero' qatt ma dehru għax ma ġewx infurmati bis-seduti. Ir-riżultat aħħari kien li l-konvenut seta' jiftaħ bieb ta' emerġenza fil-lukanda li jagħti direttament għal ġol-korp ta' appartamenti in kwistjoni.

"Dr Anton Grech illi huwa psikjatra qal li l-attriċi għandha problem psikjatriċi u huwa mportanti li jkollha rqad regolari, xi ħaġa li jkunu difficli għaliha bl-użu tal-appartamenti in kwistjoni għal skopijiet turistiċi.

"Ivor Robinich uffiċjal tal-Awtorita' konvenuta kkonferma tista' tgħid dak li ġia' ingħad u qal ukoll li huwa ma għandux x'jaqsam mal-proċeduri tal-Bord tal-Appell għaliex dak dipartiment għalih. Charles Schembri Segretarju tal-Bord qal pero' li biex l-o*bjector* ikun informat bis-smiegħ tal-appell huwa għandu jinforma lill-istess Bord.

"L-Awtorita' ddikjarat illi ma kellhiex provi xi tressaq iżda l-konvenut ipproduċa bħala xhud lill-Avukat Dottor Kevin Aquilina u xehed huwa stess. Dr Aquilina li kien Chairman tal-Bord tal-Appelli in kwistjoni qal li l-Bord qatt ma kien infurmat li kien hemm xi terzi nvoluti fil-każ u kwindi kien għalhekk li qatt ma nformaw lill-atturi li setgħu jitolbu jkunu preżenti għas-seduti quddiem il-Bord. Skond hu, il-MEPA f'każ ta' appell tinforma lill-partjiet interessati jixtiequx

ikunu preżenti billi tintbagħtilhom formola u jekk huma juru dan l-interess jiġu nformati bis-seduti. Din il-proċedura mhix stabbilita bil-liġi iżda skond skeda tal-Att in kwistjoni il-Bord għandu s-setgħa jirregola l-proċedura tiegħu. Dan kien ġie konfermat anke minn sentenza tal-Qorti tal-Appell (esebita fol 194). Kontro-eżaminat, qal li quddiem il-Bord ma jkollhomx il-*file* tad-DCC bħala tali u għalhekk ma jkunux jafu jekk ikun hemm xi *objector*.

"Il-konvenut xehed illi huwa xtara żewġ *flats* u talab biex jamalgamahom mal-lukanda u wara li l-permess ġie rifjutat huwa appella u rebaħ l-appell. Għalhekk għamilhom mal-lukanda. Qal li dawn issa huma parti mill-lukanda iżda biex jidħlu ġo fihom jużaw il-bieb prinċipali tal-lukanda u mhux tal-blokk ta' appartamenti ħlief f'każ ta' emerġenza *(fire escape).* Kontro-eżaminat qal li kien biss l-attur li oppona għaliex is-sidien tal-appartamenti l-oħra qatt ma kellu problema magħhom.

"**KWISTJONIJIET LEGALI**

"Il-konvenuti t-tnejn issollevaw eċċezzjoni tal-ġurisdizzjoni tal-Qorti biex tiddeċiedi din il-kawża anke jekk il-konvenut Schembri sempliċement irrefera għall-kompetenza. Fil-fatt jidher li fil-bidu tal-kawża kien hemm il-ħsieb li din tiġi deċiża l-ewwel u anke ġew preżentati noti ta' sottomissjonijiet fir-rigward iżda bil-bdil tal-ġudikanti din intesiet u tressqu l-provi fuq il-mertu tal-każ.

"Din il-Qorti diversi drabi rriteniet li għandha ġurisdizzjoni biex tisma' kawżi kontra awtoritajiet pubbliċi speċjalment meta jiġu nvokati d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jew id-dettami tal-ġustizzja naturali. Dan allura ġie konkrettiżżat fl-artikolu 469A tal-Kap 12. Din l-istess Qorti ftit xhur ilu (fil-kawżi **"Buttiġieg vs Prim Ministru", "Gatt vs Prim Ministru u Portelli vs Prim Ministru"** deċiżi fis-27 ta' April 2009) irripetiet dan il-kunċett anke fil-konfront ta' deċiżjonijiet tal-Kummissjoni għas-Servizz Pubbliku li *ut sic* hija protetta mill-iskrutinju tal-Qrati u dan anke skond sentenzi preċedenti (**"Perit Vincent Galea vs Kummissjoni għas-Servizz Pubbliku"** deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Kostituzzjonali fil-21 ta' Jannar 1985). L-

argument tal-konvenuti illi l-Bord tal-Appelli mhux awtorita' skond l-artikolu 469 A ma jikkonvinċix il-Qorti għaliex kif sewwa rritenew l-atturi, l-artikolu in kwistjoni tinkludi taħt id-definizzjoni ta' awtorita' kull korp maħluq kostitwit mill-liġi. F'kull każ il-Qorti kif ġia' ingħad tħoss li għandha teżerċita l-poter tagħha jekk jiġi allegat ksur tad-drittijiet tal-bniedem jew nuqqas ta' osservanza tad-dettami tal-ġustizzja naturali minn kull tribunal maħluq bil-liġi.

"Wieħed minn dawn id-drittijiet fundamentali tal-bniedem huwa dak li jkollu smiegħ xieraq minn Tribunal imparzjali u dan isib ruħu f'forma oħra fil-prinċipju tal-ġustizzja naturali hekk imsejjaħ *audi alteram partem* fis-sens li wieħed ma jistax jimmaġina smiegħ xieraq mingħajr l-opportunita' li jsemma leħnu f'dawk il-proċeduri. Dan huwa kif ġia' ingħad wieħed mill-prinċipji bażilari tal-ġustizzja naturali. *The principle that no one should be condemned or deprived of his rights without being heard, and above all without having received notice that his rights would be put to stake, is of a universal equity. Nothing less would be necessary than an express declaration of the legislature to put aside this requirement, which applies to all courts and to all the bodies called upon to render a decision that might have the effect of annulling a right possessed by an individual.* (**"L' Alliance des Professuers Catholiques de Montreal vs Labour Relations Board of Quebec – 1953"** riportat fil-manwal **"The Application of the European Convention Human Rigħts" – J E S Fawcett** paġna 148).

"Il-Qorti tħoss li dan il-prinċipju ġie nfrant mill-Awtorita' konvenuta meta naqset li tinforma lill-atturi bis-seduti quddiem il-Bord tal-Appelli. Wieħed m'għandux jippretendi illi fil-proċeduri preċedenti l-Awtorita' għandha toħroġ fit-toroq tfittex il-partijiet interessati iżda meta l-process imur quddiem il-Bord tal-Appelli kostitwit bl-istess liġi li waqqfitha, hija għandha tara li dawk il-partijiet li wrew interess jipparteċipaw quddiem il-proceduri ta' qabel għandhom ikunu nformati bis-seduti. M'hemm ebda dubju li b'dan in-nuqqas l-atturi ġew preġudikati konsiderevolment tant illi l-Bord lanqas biss kien jaf li kien hemm xi oġġezzjonijiet għall-ħruġ tal-permess – xi ħaġa

illi żgur seta' jkollu effett fuq id-deċiżjoni tagħha. L-Awtorita' ma tistax tistaħba wara l-Bord u tgħid li m'għandha x'taqsam xejn miegħu għal żewġ raġunijiet; il-Bord għalkemm kostitwit independentement minnha huwa parti mill-istruttura tal-istess awtorita' u kif qal Dr. Aquilina kien jispetta lill-awtorita' nnifisha li tinforma lill-partijiet interessati jekk xtaqux jattendu għas-seduti. Dan l-Awtorita' m'għamlitux u għalhekk id-deċiżjoni tal-Bord għandha tiġi annullata.

"Lanqas l-argument tal-konvenut li l-atturi messhom ħadu ħsieb isegwu l-proċeduri ma treġi. Kien dover ta l-Awtorita' li tinformahom u ħadd ma għandu jistenna li ċ-ċittadin għandu joqgħod imur fl-uffiċini tagħha biex issegwi l-proċedura tal-ħruġ ta' permess ta' ħaddieħor.

"Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-interess ġuridiku huwa ċar li l-atturi għandhom dan l-interess għaliex il-ħruġ tal-permess in kwistjoni seta' jinħolqilhom inkonvenjent konsiderevoli. Il-Qorti pero' ma tħossx li d-deprezzament tal-proprjeta' tal-atturi għandha tkun konsiderazzjoni għaliex ħadd ma jista' jippretendi li ma jsirx żvilupp fid-dintorn tal-proprjeta' tiegħu sempliċement għaliex b'dak l-iżvilupp il-proprjeta' tiegħu se tinżel fil-prezz.

"Il-Qorti għalhekk ma tħossx li għandha għalfejn tindaga ulterjorment fir-rigward tal-ewwel tlett talbiet attriċi għaliex in-nuqqas tal-awtorita' li tinformahom bis-smiegħ tal-appell twassal fil-fehma tagħha għall-annullament ta' dik id-deċiżjoni. Fil-verita' l-akkoljiment ta' l-ewwel żewġ talbiet irendu inutili t-tielet talba, li għalhekk il-Qorti se tastjeni minnha.

"Fir-rigward tar-raba u l-aħħar talba pero' l-Qorti ma tistax tannulla d-deċiżjoni tal-Kummissjoni sempliċement għaliex l-atturi ma jaqblux magħha *purche'* għal raġunijiet li jistgħu ikunu validi. Il-kwistjoni ta' jekk permess jinħariġx tibqa' l-mansjoni unika tal-Awtorita konvenuta u l-Qorti tista' tannulla biss għar-raġunijiet ġia' msemmija. Madankollu dan ma jfissirx li l-konvenut jista' jdejjaq lill-atturi fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu bil-permessi b'kollox. Il-permess *ut sic,* ippermetta lill-konvenut jagħmel dak l-

iżvilupp u l-Qorti mhux se tindaħal f'dak l-aspett. L-Awtorita' konvenuta kważi lanqas għandha għalfejn tikkwalifika l-permessi li toħroġ bil-frażi *saving third party rights* għaliex il-permessi amministrattivi qatt ma jistgħu jeżentaw lill-persuna li favurha jinħareġ il-permess biex b'xi mod ma jħallix lil ħaddieħor igawdi l-proprjeta' tiegħu billi jdejqu bi ħsejjes, irjieħat, jikkawża periklu jew b'xi mod ieħor. Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Emanuel Mifsud et vs Victor Camilleri"** fil-15 ta' Diċembru 2004 fejn il-Qorti spjegat kif l-użu tal-proprjeta' għandha ssir b'mod li ma tippreġudikax l-użu tal-proprjeta' ta' ħaddieħor. L-atturi għalhekk għandhom miżuri oħra legali x'jistgħu jieħdu fir-rigward iżda ma jistgħux jitolbu l-annullament tad-deċiżjoni tal-Kummissjoni fuq din il-bażi."

Rat li minn din is-sentenza appellaw separatament it-tlett konvenuti li talbu, ghar-ragunijiet premessi minn kull wiehed minnhom, li din il-Qorti ghandha tvarja d-decizjoni moghtija mill-ewwel Onorabbli Qorti fejn filwaqt li tikkonfermaha f'dik il-parti fejn cahdet ir-raba' talba attrici u laqghet is-seba' eccezzjoni tal-esponent u t-tielet eccezzjoni ittra B tal-Awtorita` tal-Ippjanar konvenuta, thassar u tirrevoka dik il-parti tad-decizjoni fejn l-istess Prim' Awla tal-Qorti Civili laqghet l-ewwel zewg talbiet attrici, u astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-tielet talba attrici u cahdet l-eccezzjonijiet l-ohra tal-esponenti, b'hekk tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-esponent tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

Rat li ghal dawn it-tlett appelli, l-atturi ressqu tlett risposti li fihom, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha, f'kull kaz, tichad l-appell interpost, bl-ispejjez taz-zewg istanzi;

Rat li mar-risposta tal-appell li ressqu l-atturi ghall-appell tal-konvenut Salvu Schembri, l-atturi ressqu appell incidentali, li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:
"… … … tichad l-appell principali ta' l-appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom u tilqa' dan l-appell

incidentali u konsegwentament tibdel, tvarja u tirriforma s-sentenza appellata tas-26 ta' Ottubru, 2009 fl-ismijiet "Boris u Carina konjugi Arcidiacono v. Salvu Schembri; Chairman tal-Awtorita` tal-Ippjanar u b'digriet tas-27 ta' Settembru, 2002 gie kjamat in kawza l-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar" billi filwaqt illi tikkonfermaha in kwantu laqghet l-ewwel zewg talbiet attrici, u kwindi iddikkjarat nulla s-sentenza tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar ta' nhar it-8 ta' Gunju, 2001,

"1. thassarha u tirrevokaha in kwantu astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba u minflok tilqa' dik it-talba; u

"2. thassarha u tirrevokaha in kwantu cahdet ir-raba' talba u minflok tilqa' l-istess talba; u

"3. thassarha u tirrevokaha in kwantu iddecidiet illi l-ispejjez gudizzjarji ghandhom jithallsu kwantu ghal tlett kwarti mill-Awtorita` konvenuta u kwart mill-atturi izda l-konvenut Schembri jhallas l-ispejjez tieghu u minflok tikkundanna lill-konvenuti appellanti u lill-kjamat in kawza jhallsu l-ispejjez kollha tal-kawza *in solidum* bejniethom;"

Rat li l-appell tal-kjamat fil-kawza l-Bord tal-Appelli Dwar l-Ippjanar gie minn din il-Qorti dikjarat dezert fis-6 ta' Novembru, 2012;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Jirrizulta li l-konvenut Salvu Schembri kien talab lill-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex din tohroglu permess ghal estensjoni ta' lukanda li ghandu f'tas-Sliema. L-attur talab li jintervjeni u gie meqjus bhala "*registered objector*". It-talba tal-konvenut giet michuda mill-Awtorita`, u l-istess baqghet hekk michuda anke wara rikonsiderazzjoni. L-attur, meghjun mill-perit ta' fiducja tieghu, attenda ghas-smiegh tal-applikazzjoni.

Wara dan ir-rifjut, il-konvenut ressaq appell quddiem il-Bord tal-Appelli. L-attur ma giex avzat la bl-appell u lanqas bil-jum tas-smigh. Il-Bord tal-Appell iddecieda l-kaz fit-8 ta' Gunju, 2011, u approva l-hrug tal-permess. L-atturi issa qed jattakkaw is-sentenza tal-Bord tal-Appelli u l-hrug tal-permess fuq il-kawzali li, bhala persuni interessati fil-materja, ma gewx moghtija smigh mill-istess Bord tal-Appelli.

L-ewwel Qorti laqghet it-talba attrici a bazi tal-principju ta' gustizzja naturali, *audi alteram partem*.

Il-konvenuti, kif inghad, appellaw mis-sentenza, bl-aggravju li terz interessat mhux "parti" fil-proceduri quddiem l-Awtorita`, u l-ligi, f'kull kaz, tforni procedura li ghandha tigi segwita minn terz li jrid jintervjeni quddiem il-Bord tal-Appelli, liema procedura ma gietx segwita mill-atturi f'dan il-kaz.

Din il-Qorti tibda biex tenfasizza l-importanza tal-principju *audi alteram partem*, principju li jrid jigi segwit minn kull awtorita` jew tribunal li jrid jiddeciedi fil-kuntest tad-drittijiet ta' xi parti. F'dan il-kaz, pero`, l-attur qatt ma kien parti fil-proceduri rigwardanti din l-applikazzjoni pendenti quddiem l-Awtorita` kompetenti. L-attur kien biss "objector" li bl-ebda mod ma jaghtih l-istatus ta' parti f'dawn il-proceduri. L-istatus tal-attur jista' jitqies li hu ta' intervenut *in status et terminis* li, a differenza mill-kjamat fil-kawza, ma jaghtix stat ta' parti fil-kawza (ara **Psaila v. Biggerstaff**, deciza minn din il-Qorti, fis-7 ta' Novembru, 1988). Intqal, fil-fatt, li min jintervjeni f'kawza mhux mehtieg li jigi registrat f'okkju tal-kawza ghax mhux parti fl-istess; lanqas, bhala regola, ma jigi liberat jew ikkundannat fil-meritu (ara Kollez. Vol. XLVII.1.271) u lanqas ma jigi kkundannat ghall-ispejjez tal-kawza, u ma ghandu ebda dritt awtomatiku li jressaq appell, u dan dejjem ghax ma hux parti (ara **Zammit v. Formosa**, deciza minn din il-Qorti fil-11 ta' Gunju 1948).

Skont il-ligi specjali, meta terza persuna tkun trid tkun prezenti waqt is-smigh ta' appell quddiem il-Bord tal-

Appell dwar l-Ippjanar, dik it-terza persuna trid tinforma lill-Bord b'dik it-talba taghha u s-segretarju tal-Bord tal-Appell jinforma lil dik it-terza persuna permezz ta' formola apozita li tintuza ghal dan il-ghan bid-data u bil-hin tas-smigh tal-appell. It-terza persuna, pero`, trid hi issegwi l-process. Hi taf, jew ghandha tkun taf, li min ihoss ruhu aggravat b'decizjoni tal-Awtorita` tal-Ippjanar, ghandu dritt li jappella, u bhala terz irid hu jsegwi biex jara giex intavolat jew le appell. Il-Bord tal-Appell ma jistax jitqies li jikser id-dritt ta' smigh xieraq ta' persuna li ma tkunx parti fil-proceduri quddiemu. L-atturi qatt ma kienu parti mill-proceduri quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u dan peress illi huma ma indikawx, kif trid il-ligi, l-interess taghhom quddiem dak il-Bord. Huma kienu ghal kollox strangieri ghal dawk il-proceduri, u b'hekk bl-ebda mod ma jistghu jikkontendu li huma b'xi mod gew ipprivati minn xi dritt procedurali li huma jallegaw li seta' kellhom quddiem il-Bord.

Din il-Qorti ma taqbilx, *in generalibus*, mas-sottomissjoni tal-atturi li l-principji ta' gustizzja naturali ma japplikawx biss u strettament ghal min huwa parti minn proceduri, "*izda ghal kull min jista' jigi avversament milqut minn decizjoni ta' awtorita` pubblika*". Din l-asserzjoni hija wiesgha wisq u titfa' obbligu fuq l-awtorita` li tfittex u tindaga hi min jista' jkun "avversament milqut" mid-decizjoni taghha; kieku kellha hekk tagixxi, l-awtorita` pubblika tispicca kwazi f'impossibbilita` li tiddeciedi u dan sakemm tikkuntattja lil min jista' jkun milqut mid-decizjoni taghha. Il-ligi tirrikonoxxi li min jista' jkun "avversament milqut", jista' jkollu interess isemma' lehnu f'kaz ta' applikazzjoni ghall-izvilupp, izda trid li min ikun hekk interessat irid hu stess jirregistra l-interess tieghu. Ghalkemm l-attur gie registrat bhala "objector" quddiem l-Awtorita` dwar l-Ippjanar, dan ma jaghtih ebda status quddiem il-Bord tal-Appell ghax dan il-Bord ma huwiex parti mill-istruttura tal-istess Awtorita`. Il-Bord tal-Appell ma ghandu ebda obbligu impost fuqu mil-ligi illi jgharraf jew jinnotifika lil xi "objector" b'rikors tal-appell interpost quddiemu minn applikant. Huwa l-istess terz li jrid isegwi l-iter processwali tal-applikazzjoni li fiha hu kien ressaq oggezzjoni.

Din il-kwistjoni giet hekk ukoll deciza minn din il-Qorti, Sede inferjuri, fil-kawza **Rizzo v. Kummissjoni ghal Kontroll tal-Izvilupp**, deciza fl-10 ta' Dicembru, 2008. F'dik is-sentenza intqal hekk a propozitu:
"*Illi in effetti mill-Kap. 356 jirrizulta li skont l-Artikolu 32 (5) persuna interessata tista' taghmel oggezzjonijiet ghall-izvilupp bil-miktub u dan fi zmien hmistax-il gurnata mill-pubblikazzjoni ta' avviz f'gazzetta lokali skont l-Artikolu 32 (4) tal-istess Kap. Meta ssir din l-oggezzjoni dan jintitola lil din it-terza persuna interessata sabiex taghmel appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-ippjanar skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 15 (1) (d) tal-Kap. 356.*

"Illi din il-Qorti tifhem li meta tali terza persuna interessata u hawn imsemmija tipprezenta hija stess appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar anke skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 356 tkun trid issir in-notifika lill-partijiet fil-kaz dwar l-ewwel laqgha u dan skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 15 (4) tal-Kap. 356. Izda altrimenti ma hemm ebda disposizzjoni ohra fl-istess ligi li tipprovdi ghan-notifika ta' third party objector f'kaz ta' appell mill-applikant jew mill-Awtorita`.

"Illi min-naha l-ohra l-applikant jista' jaghmel dejjem appell lill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar inkluz skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 15 (1)(a) tal-Kap. 356 izda l-istess ligi bl-ebda mod ma tipprovdi li b'dan l-appell ghandha tkun notifikata terza persuna li tkun ghamlet oggezzjonijiet skont id-disposizzjonijiet tal-ligi fuq riferiti, u fil-verita` l-istess appellant odjern bl-ebda mod ma indika xi disposizzjoni tal-ligi fejn dan huwa rikjest li jsir ad validitatem, b'dan ghalhekk li huwa fl-interess ta' tali persuna interessata li ssegwi l-istess andament u process tal-applikazzjoni u f'kaz li thoss li ghad ghandha interess tintervjeni fl-istess process, anke quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, u anke quddiem din il-Qorti, kif fil-fatt qed isir f'dan l-appell medessimu.

"Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li la darba ma hemm l-ebda provvediment fil-ligi li jipprovdi li terza persuna interessata ghandha tigi notifikata bi procedura tal-appell quddiem il-

Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, allura din il-Qorti ma tistax tiddikjara tali procedura quddiem l-istess Bord bhala nulla ghaliex fil-fatt l-ebda disposizzjoni tal-ligi ma giet miksura, jew b'xi mod ma gietx osservata jew mill-Bord, jew mill-Awtorita`, jew mill-applikant."

Din hi l-ligi applikabbli ghall-materja, u fil-waqt li partijiet f'kaz huma mharsa bil-principju ta' gustizzja naturali, u dan oltre l-provvedimenti tal-ligi, mhux l-istess jista' jinghad fil-konfront ta' terz li, ghalkemm jista' jkun milqut hazin b'decizjoni tal-Awtorita` pubblika, irid l-ewwel nett jirregistra l-interess tieghu kif u fit-termini li trid il-ligi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Vassallo v. Bondin**, deciza fil-5 ta' Dicembru, 2001, il-principju *audi alteram partem* jobbliga lil dak li jkun "*illi ssegwi ad unguem ir-regoli procedurali kemm dawk statutorji kif ukoll dawk moghtija mill-gudikant ghall-ahjar prosegwiment tal-process. Jekk wiehed jaghzel li jinjora dawn ir-regoli jaghmel dan a riskju tieghu*".

La darba din il-Qorti se tasal ghall-konkluzjoni li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda, mhux mehtieg li din il-Qorti tezamina l-appell incidentali tal-istess atturi li qed jigi wkoll, ovvjament, michud.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenut Salvu Schembri u tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, gia` Awtorita` tal-Ippjanar, billi tilqa' l-istess thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fis-26 ta' Ottubru, 2009, u tghaddi biex tichad it-talbiet kollha tal-atturi.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-atturi appellati, hlief dawk marbuta mal-appell tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar li ghandhom jithallsu minnu stess.

< Sentenza Finali >

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