QORTI TA' L-APPELL CIVILI

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMLLERI, LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 23 ta' April, 2001

Cit. Nru. 344A/98

Numru 32

Joseph Sant

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

I. Preliminari

1. Dan hu appell li qieghed isir minn Joseph Sant ("l-appellant") minn decizjoni moghtija fl-14 ta' Dicembru, 1998, mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). B'dik id-decizjoni il-Bord cahad appell li l-appellant

kien ressaq minn rifjut mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ("il-Kummissjoni") datat 26 ta' Frar, 1996.

2. L-applikazzjoni originali ta' l-appellant kienet tikkoncerna zewg lukandi, cioe' is-Sunroute Hotel u l-Qawra Park Hotel li jinsabu fi Triq Ghawdex, il-Qawra. L-appellant kien talab permess ta' l-izvilupp

> "to carry out internal and external modifications to amalgamate the two hotels into one hotel including the roofing over the external pool and creation of a new reception/lounge".

Id-decizjoni tal-Bord tikkontjeni riproduzzjoni verbatim

(a) tar-ragunijiet tal-Kummissjoni li fuqhom ibbazat ir-rifjut taghha;

(b) l-aggravji ta' l-appellant ghal dak ir-rifjut;

(c) ir-risposta tal-Kummissjoni ghall-istess aggravji;

(d) ir-replika ta' l-appellant; u

(e) fl-ahharnett il-konsiderazzjonijiet li fuqhom il-Bord cahad l-appell, u li testwalment huma dawn:

> "Il-Bord wara li ezamina l-fatti, ikkunsidra dan li gej:-
>
> Jidher car mis-sottomissjonijiet tal-partijiet u mill-files koncernati li hawn si tratta ta' zvilupp propost fejn jezistu xi infringements fil-bini in kwistjoni. Dawn l-illegalitajiet jikkonsistu principalment:-
>
> i. Is-Sunroute Hotel kienet approvata mis-Sanitary Engineering Officer b'kundizzjoni li tigi interconnected with the hotel behind, fil-permess PB2418/87/1405/86. Din il-kundizzjoni ma gietx imharsa u b'hekk il-backyard tal-bini in kwistjoni m'huwiex skond il-permess mahrug.

ii. Swimming pool bla permess, kif ukoll xi alterazzjonijiet interni u esterni mhux konformi mal-permess relattiv.

Fil-fatt, il-Bord ma jistax jaghti permess fuq sit li ghandha xi illegalities kond is-Circular 2/96, jekk wiehed ma jitlobx biex jissana dawn l-illegalities jew inehhihom. Is-Circular 2/98 tghid ukoll li fejn l-application tinkludi the illegal parts jew fejn l-izvilupp propost will not physically prevent, hinder or make difficult enforcement action", l-izvilupp ghandu jigi michud. Jidher car li l-izvilupp propost isegwi dawn iz-zewg Circulars.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jichad l-appell".

4. Fl-appell tieghu intavolat quddiem din il-Qorti l-appellant spjega ghaliex, fil-fehma tieghu, il-Bord applika hazin il-ligi ghall-mertu tal-kaz:

"Illi d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell li biha cahad l-applikazzjoni ta' l-esponent kienet bazata mhux fuq ezami tal-mertu tal-kaz, imma fuq decizjoni fuq principju li fejn fi zvilupp propost jezistu xi "infringments" u illegalitajiet l-izvilupp ghandu jigi michud. Il-Bord wasal ghal din id-decizjoni billi rrefera ghac-cirkolari Nru. 2 ta' l-1996 u Nru. 2 ta' l-1998. B'dan il-mod il-Bord skarta kompletament il-mertu tal-kaz in kwistjoni u ta' effett ta' ligi ghal dik li kienet semplicement u merament cirkolari. L-esponent jissottometti bir-rispett li cirkolari ma jistax u ma ghandhiex ikollha l-effett ta' ligi u ma setghax il-Bord fuq il-bazi biss ta' dik ic-cirkolari jichad l-applikazzjoni. Jekk l-Awtorita' trid tillegisla dan ghandha taghmlu permezz ta' regolamenti maghmula fil-forma rikjesta mil-ligi anke biex tissottometti ruhha fl-ghemil ta' dawk ir-regolamenti ghall-kontroll tal-Parlament u ma tistax tissostitwixxi dan b'cirkolari li ma taqax taht dawk il-parametri ta' kontroll.

Illi inoltre d-decizjoni bl-ebda mod ma tindirizza l-hsieb taghha dwar jekk l-applikazzjon in kwistjoni kienetx ha tirrendi xi enforcement action izjed difficli. Certament jekk dina kienet il-valutazzjoni tal-Bord messu wera kif xi enforcement action kienet ha tigi reza izjed difficli".

L-appellant zied jallega li d-decizjoni appellata tal-Bord kienet nulla ghax inghatat biss fil-konfront ta' Joseph Sant, mentri l-appell kien sar ghan-nom ta' "Sunroute Ltd." Dan l-aggravju hu spjegat mill-appellant hekk:

> "Illi barra minn dan huwa evidenti mill-atti li l-Appell ta' l-esponent kien sar f'isem Sun Route Ltd., kif ukoll kienet hekk saret l-applikazzjoni ghall-permess. Id-decizjoni appellata ma nghatatx fil-konfront tas-socjeta' Sun Route Ltd., imma biss fil-konfront ta' Joseph Sant u ghalhekk ukoll dik is-sentenza hija nulla fil-konfront tas-socjeta' appellanti li bl-ebda mod ma tissemma la fl-okkju u lanqas fil-korp tad-decizjoni".

5. L-appellant talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni appellata u tibghat lura l-atti lill-Bord sabiex dan jiddeciedi l-applikazzjoni in kwistjoni skond il-ligi.

6. Fir-risposta taghha, il-Kummissjoni wiegbet ghall-aggravji fil-mertu ta' l-appellant u dwar l-allegata nullita' tad-decizjoni tal-Bord irrilevat hekk:-

> "Illi dwar l-ahhar premessa ta' l-appellant li decizjoni tal-Bord hi nulla ghax skond l-istess appellant id-decizjoni nghatat fil-konfront ta' Joseph Sant u mhux ta' San Route Ltd., jigi umilment sottomess li l-appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar sar minn Joseph Sant (ara l-ittra ta' appell datata it-12 ta' Marzu, 1996, liema ittra tinsab fil-file PAB 161/96 cioe' il-file tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ip;pjanar). Illi ghalhekk certament l-appellant m'ghandux raguni valida f'dan il-kuntest ladarba l-appell stess gie intavolat ghan-nom ta' l-istess Joseph Sant u ma izjed".

7. Il-Kummissjoni tablet lil din il-Qorti li joghgobha tichad l-appell u li tikkonferma d-decizjoni appellata.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

8. Evidentement, din il-Qorti trid, qabel xejn, tikkonsidra l-aggravju dwar l-allegata nullita' tad-decizjoni tal-Bord billi jekk dana l-aggravju jintlaqa', din il-Qorti ma jkollhiex ghalfejn tidhol fl-aggravji l-ohra li jolqtu l-meritu proprju tal-kaz. Ezami ta' l-atti tal-Bord jindika li verament tezisti certa ambigwita' fl-identita' preciza tal-persuna appellanti. Infatti:

(i) Ir-rifjut tal-permess mahrug mill-Kummissjoni tirreferi ghall-applikazzjoni PA 5214/94 u intbaghat, permezz ta' ittra datata 26 ta' Frar, 1996 lil:

"Mr. Joseph Sant,
OBO Sunroute Limited,
JB house,
L-Iklin Road,
Lija".

(ii) Fil-formola ufficjali ittimbrata fil-11 ta' Marzu, 1996 intestata "Payment of Appeal against refusal fee" l-identita' ta' l-applikant giet murija bhala:

"Joseph Sant,
o.b.o. Sunroute Ltd".

(iii) Meta, imbaghad, nigu ghall-ittra datata 12 ta' Marzu, 1996, mibghuta mill-Perit ta' l-appellant, u li tikkontjeni ir-ragunijiet li fuqhom kien ibbazat l-appell quddiem il-Bord, insibu li din inkitbet ghan-nom tal-klijent li gie biss identifikat bhala Joseph Sant:-

> "I have been instructed by my client Mr. Joseph Sant to appeal against the refusal of the application in caption…….".

(iv) L-ittri li bihom is-Segratarju tal-Bord kien jgharraf lill-appellant bl-izvolgiment tal-proceduri kienu jkunu indirizzati u mibghuta lil Mr. Joseph Sant o.b.o. SunrouteLtd. F'din il-korrispondenza l-appell partikolari kien jigi identifikat mhux biss bin-numru tieghu u n-numru ta' l-applikazzjoni (161/96 u PA 5214/94 rispettivament) izda wkoll bl-isem ta' l-appellant, li kien jigi indikat semplicement bhala "Sant Joseph".

(v) Id-decizjoni tal-Bord li nghatat fl-14 ta' Dicembru, 1998 inghatat fil-konfront ta' Joseph Sant biss billi l-okkju huwa redatt hekk:-

"Joseph Sant

kontra

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp".

(vi) Il-file cover tal-process tal-Bord fil-parti rilevanti tieghu hija redatta hekk:

Applicant's Name

Sant Joseph

Applicant's address

o.b.o. Sunroute Ltd.,
JB House, l-Iklin Road,
Lija.

9. Il-Qorti tinnota li hadd mill-partijiet u lanqas il-Bord stess ma vverbalizza xejn dwar l-evidenti ambigwita' ta' l-identita' vera ta' l-appellant u cioe' jekk din il-persuna kienetx semplicement Joseph Sant proprio jew dan Joseph Sant in rapprezentanza tas-socjeta' Sunroute Limited. Naturalment, f'din l-ahhar ipotesi, l-appellant ma jkun xejn Joseph Sant, izda invece tkun is-socjeta' imsemmija Sunroute Limited.

10. Mill-atti li din il-Qorti ghandha quddiemha johrog car li r-responsabbilita' ghal din l-ambigwita' ghandha tigi attribwita unikament lill-appellant. Infatti l-ambigwita' tidher li okkorriet minhabba li l-Perit li intavola l-ittra bil-motivazzjoni ta' l-appell naqas li jindika li Joseph Sant kien qed jappella ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' imsemmija. Inoltre, fl-istess ittra, il-Perit imsemmi jindika espressament lil Joseph Sant bhala l-akkwirent taz-zewg lukandi in kwistjoni, kif ukoll bhala il-proprjetarju tal-lukanda "Cosmopolitan Hotel", li tinsab fuq in-naha ta' wara ta' l-imsemmija lukandi.

11. Din il-Qorti hija tal-fehma li l-imsemmija ambigwita' fl-identita' vera ta' l-appellanti kellha tigi debitament identifikata u kjarifikata jew mill-partijiet stess jew anke b'inizjattiva tal-Bord stess li certament ghandu s-setgha li jekk ikun hemm bzonn jordna l-korrezzjonijiet mehtiega fl-iskrittura pprezentata fil-process quddiemu. L-identifikazzjoni preciza tal-parti fil-process, gudizzjarju jew anke dak kwazi-gudizzjarju ma huwiex xi semplici dettal marginali, izda si tratta ta' partikularita' ta' sustanza. Infatti, f'termini legali, hemm differenza sostanzjali jekk id-decizjoni sussegwenti tal-Bord tinghatax fil-konfront ta' Joseph Sant proprio jew fil-konfront tas-socjeta' Sunroute Limited, billi dawn iz-zewg persuni – wahda fizika u l-ohra morali – ghandhom ezistenza guridika separata u distinta minn xulxin.

12. Din il-Qorti kienet iddecidiet kwistjoni simili ta' zball fl-okkju tad-decizjoni tal-Bord fis-sentenza taghha moghtija fl-14 ta' April, 1997, fil-kawza "Louise Ann Sultana – vs – Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u l-Awtorita' ta' l-Ippjanar". Din il-Qorti kienet irrimarket hekk:-

> "Dan huwa zball ta' sustanza billi hu bl-okkju tad-decizjoni li l-partijiet jigu effettivament identifikati. Hu proprju fil-konfront ta' dawk il-partijiet hekk identifikati li d-decizjoni tistabilixxi d-drittijiet u l-obbligi rispettivi ta' l-istess partijiet fil-kuntest tal-litigazzjoni bejniethom. Id-decizjoni torbot lil dawk il-partijiet kif identifikati fl-okkju u jekk il-partijiet ma jkunux jirrizultaw li gew korrettement identifikati, allura l-awtorita' tal-gudikat tisfuma fix-xejn. Ma hemmx dubbju li dana l-izball sar bi zvista u li huwa possibbli li jigi rettifikat".

13. Jirrizulta mill-verbal redatt fl-udjenza tal-15 ta' Jannar, 2001, li d-Difensur tal-Kummissjoni, l-Avukat Dottor Anthony Degaetano, talab li ssir korrezzjoni billi jigi indikat li Joseph Sant jidher ghan-nom ta' Sunroute Limited. Dan il-verbal telegrafiku ma jindikax id-dispozizzjoni tal-ligi li fuqha kienet qeghdha tigi bbazata din it-talba. Il-kontroparti, ukoll lanqas irregistrat in reazzjoni taghha ghal din l-istess talba tal-Kummissjoni.

14. Jista' jigi notat li din it-talba ghall-korrezzjoni tinjora li skond l-artikolu 181A(1) tal-Kap 12, meta tigi pprezentata skrittura minn jew kontra korp li jkollu personalita' guridika distinta, <u>jkun bizzejjed li wiehed inizzel l-isem biss ta' dak il-korp</u>.

15. Is-setgha ta' din il-Qorti li tordna li jsiru korrezzjonijiet fi skritturi temergi mill-artikolu 175(2)(3) tal-Kap 12 li jghid hekk:-

> "(2) Kull qorti fi grad ta' appell tista' wkoll tordna jew tippermetti, f'kull zmien sas-sentenza, li jissewwa kull zball fir-rikors li bihom tkun tressaq l-appell jew fit-twegiba, kif ukoll kull zball fl-isem tal-qorti li tkun tat is-sentenza appellata, jew f'dak tal-partijiet, jew fil-kwalita' li fiha huma jidhru, jew fid-data tas-sentenza appellata.
>
> (3) Il-qorti tista', sa dakinhar li taghti s-sentenza u taqta' l-kawza, tordna minn jeddha li tissewwa kull ommissjoni jew zball gudizzjarju jew amministrattiv f'att gudizzjarju".

16. Tqum id-diffikulta' jekk il-fakulta' li ghandha din il-Qorti li tikkorregi isem tal-partijiet f'<u>sentenza</u> appellata moghtija mill-<u>Qorti</u>, testendix <u>ukoll</u> ghal <u>decizjoni</u> moghtija minn <u>Trinunal</u> kwazi gudizzjarju bhal ma huwa l-Bord.

17. Din il-kwistjoni m'hemmx il-htiega li tigi investigata u deciza f'dan il-kaz, ghaliex, fi kwalunkwe kaz, din il-Qorti ma jidhrilhiex li ghandha s-setgha li tilqa' t-talba ghall-korrezzjoni mitluba. Dana ghaliex mhux biss ma hemmx l-adezjoni tal-kontroparti li tali talba tintlaqa', izda wkoll ma huwa xejn car mill-atti min hija ezattament il-persuna li hija l-proprjetarja tal-lukandi in kwistjoni. Dana qieghed jinghad ghaliex is-subartikolu (3) ta' l-artikolu 32 ta' l-Att ta' l-1992, dar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp jesigi li:-

> "Min japplika ghall-permess ghall-izvilupp ghandu jiccertifika lill-Awtorita' li huwa s-sid ta' l-art jew li avza lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra registrata li l-Awtorita' tkun irceviet kopja taghha"."

Kif ranja aktar 'il fuq, il-Perit li ntavola l-appell jallega li Joseph Sant huwa s-sid tal-lukandi in kwistjoni, waqt li r-rifjut tal-permess jimplika li l-applikazzjoni ghall-permess kienet saret f'isem is-socjeta' Sunroute Limited.

18. Il-kwistjoni ta' min huwa ezattament is-sid tal-lumandi in kwistjoni hija kwistjoni eminentement ta' fatt, li certament, din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tistharreg u li tippronunzja ruhha fuqha. Dana billi din il-Qorti, f'kawza bhal dawn that l-imsemmi Att ta' 1992, m'ghandhiex gurisdizzjoni shiha ta' revizjoni. Dana johrog car mis-subartikolu (2) ta' l-artikolu 15 ta' l-Att imsemmi li jikkonferixxi fuq din il-Qorti gurisdizzjoni limitata billi hija tista' tirrevedi decizjonijiet tal-Bord unikament dwar punti ta' ligi decizi mill-istess Bord.

19. Illi f'dawn ic-cirkostanzi jidher li din il-Qorti ghandha rimedju wiehed biss disponibbli ghaliha, u cioe' li tirrevoka d-decizjoni appellata, u b'hekk tpoggi l-partijiet fl-istess pozizzjoni li kienu fiha qabel ma giet pronunzjata l-imsemmija decizjoni. Sabiex l-ambigwita' imsemmija tigi debitament kjarifikata u wara li okkorrendo jsiru l-korrezzjonijiet opportuni, il-kaz jerga' jigi deciz mill-Bord.

20. Ghal dawn il-motivi:-

Tilqa' l-aggravju preliminari ta' l-appellant u ghalhekk thassar u tirrevoka d-decizjoni in kwistjoni tal-Bord moghtija fl-14 ta' Dicembru, 1998. Konsegwentement tirrimetti l-kaz lura lill-Bord sabiex jiddeciedih mill-gdid skond il-ligi fid-dawl ta' din is-sentenza. Billi l-incident gie provokat

unikament mill-appellant, l-ispejjez ta' dana l-appell jithallsu kollha mill-istess appellant Joseph Sant.

Dep/Reg

mm