



MALTA

**QORTI TAL-APPELLI CIVILI (SUPERJURI)
MALTA**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
DE GAETANO VINCENT
ONOR. IMHALLEF
CAMILLERI JOSEPH D.
ONOR. IMHALLEF
FILLETTI JOSEPH A.**

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2002

Appell Civili Numru. 258/1997/1

**Anthony Demajo f'isem
Edrichton Holdings Ltd.**

vs

Kummissjoni għall-Kontroll ta' I-lzvilupp

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI

1. Is-socjeta` Edrichton Holdings Ltd. kienet applikat lill-Awtorita` ta' I-lppjanar sabiex tinghatha permess ta' zvilupp konsistenti fil-bdil materjali ta' I-uzu ta' certi ambjenti, ezattament biex parti mill-"lounge" u "stores" fil-"ground floor level" ta' Gallina Holiday Complex, Triq il-

Bahhara, San Pawl il-Bahar jigu mibdula f'restaurant, "bar", kcina u "store".

2. Il-kummissjoni għall-Kotroll ta' l-Izvilupp kienet iddecidiet li tichad din it-talba ta' l-applikant b'decizjoni li hadet fis-6 ta' Novembru 1996. L-applikant talab mill-gdid lil din il-Kummissjoni biex tikkonsidra id-decizjoni li kienet tat, izda din il-Kummissjoni, b'decizjoni tas-16 ta' Jannar 1997, regghet ikkonfermat ir-rifjut taghha u tat l-istess raguni:

"The proposal runs counter to Structure Plan policy TRA 4 and the car parking standards set out in Table A2.5 in the Structure Plan Explanatory Memorandum in that it fails to provide the required car parking spaces. It will give rise to unacceptable additional on-street car parking which would not be in the interests of the amenity of the area and which would exacerbate existing problems of congestion, potential highway danger and vehicular and pedestrian conflict."

3. Minn din id-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Kontroll għall-Izvilupp l-applikant appella quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. L-appell in kwistjoni jaqra, testwalment hekk:

We would like to appeal against the refusal of the above application wherein the reason for refusal was again given identical to the previous refusal by the Development Control Commission.

It is obvious to us that the letter from us of the 18th November, 1996, was completely ignored in that the argument contained in the fourth para of the said letter stated:-

"Notwithstanding this fact we feel that this restaurant will be used almost exclusively by the residents of the complex and not by the general public. Therefore no extra traffic and parking will be generated further to that which already exists today on site by the residents."

As such there will be no additional on street carparking to what already exists in that the restaurant, bar, kitchen and store are being used by the residents of the complex as

stipulated by the HCEB as being a necessity because of the complex which is used as an aparthotel.

As pointed out in our letter to the Directorate of the 18th November, 1996 we had initially applied for a change of use in May/June 1991. At the time no conditions, moreover, were in vigore re carparking requirements. My clients should not be penalized for the omission of others in that our application was mislaid either by the then PAPB or by the Police Authorities. As such we feel that the Appeals Board should accede to our request for a change of use and we respectfully beg that we will be present during the hearing together with our client and legal advisor when the matter is brought up before the Appeals Board;

4. Effettivament il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sema' lis-socjeta` appellanti, li kienet assistita mill-avukat taghha kif ukoll mill-perit taghha, fis-seduta tal-15 ta' April 1997 u sema' wkoll lir-rapprezentanti ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Dakinhar l-appell thalla ghal decizjoni.

5. Id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar inghatat fid-9 ta' Settembru 1997. Biha il-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar cahad l-appell u ikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp. Id-decizjoni tal-Bord tinkorpora fiha il-motivi ta' l-appell tal-appellant, liema motivi gew ripprodotti testwalment. Tinkorpora wkoll l-osservazzjonijiet bil-miktub li il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp issottomettiet quddiem il-Bord bhala risposta ghall-appell tal-appellant. F'din in-nota il-Kummissjoni ittrattat il-punti kollha sollevati fl-appell tal-appellant, kif jirrizulta minn ezami tal-fol.15 sa 20 tal-process. Jidher car li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ikkondivida ir-rizervi kollha li ressqet il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Ippjanar fil-konfront tat-talba ghal-hrug tal-permessi in kwistjoni u immottiva il-konferma tac-cahda tal-permess mitlub b'dawn il-kliem testwali:

“Illi l-Bord huwa tal-fehma li ghandu jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp peress li l-Bord jaqbel mad-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp illi jekk jinghata l-bdil materjali ta' l-uzu rikjest mill-appellant

nomine dan se jikkontribwixxi ghal aktar kongestjoni tat-traffiku u ghax m'hemmx parking provision adegwat provdut. Il-Bord jinnota b'mod partikolari l-fatt li s-sit mertu ta' dan l-appell jinsab f'zona li diga` hija minnha nnifisha ga congested u ma jkunx ghaqli fic-cirkostanzi li jippermetti zvilupp tat-tali xorta li qed jitlob l-appellant li certament ma jistax jinghad li se jkun frekwentat min-nies tal-lokal;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp.”

II. L-APPELL

6. L-appellant Anthony Demajo noe hass ruhu aggravat minn din id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u ghalhekk interpona appell minnha quddiem din l-Qorti fit-23 ta' Settembru 1997. Huwa talab li din il-Qorti joghogobha tirrevoka decizjoni in kwistjoni tal-Bord u minflok tordna li l-permess minna mitlub jigi mahrug lill-appellant.

7. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, jew ahjar l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, ikkontestat l-appell imressaq mill-appellant b'risposta ipprezentata fit-30 ta' Settembru 1997. Din ir-risposta tikkontjeni twegiba ghall-aggravji kollha imressqa mill-appellant u tispicca billi titlob lil din il-Qorti li tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-intier taghha.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

8. L-ewwel ilment ta' l-appellant fil-konfront tad-decizjoni appellata tal-Bord jikkonsisti fl-allegazzjoni li l-Bord ghamel zball fl-applikazzjoni tal-ligi. Kif rajna, il-Bord cahad il-permess mitlub mill-appellant principalment minhabba li ma dehrux li kellu jibdel l-uzu ta' l-ambjenti msemmija fl-applikazzjoni billi fuq il-post ma kienx hemm provdut “parking space” bizzatejjed biex jissodisfa l-bzonnijiet ta' l-uzu l-gdid propost ghall-post. L-appellant qieghed jillamenta li l-Bord ma apprezzax li r-restaurant propost huwa ancillari ghall-uzu principali tal-Holiday Complex meritu tal-kawza. L-appellant jghid ukoll li l-Bord zbalja meta huwa qies il-potenzjal massimu tar-restaurant propost u cioe` li setghu jidhlu nies li ma jkunux diga

allogjati fil-Complex, minflok ma kkonsidra l-potenzjal rejali tal-kumpless u cioe` li r-restaurant kien intiz biss ghar-residenti tal-Holiday Complex. Fi kliem l-appellat stess, dawn l-ilmenti huma spjegati hekk:

“Illi l-esponent jissottometti bir-rispett li fil-konkluzjonijiet tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien hemm zball fl-applikazzjoni tal-ligi. Dan l-izball jikkonsisti fil-parametri li gew aplikati fil-konsiderazzjoni tal-applikazzjoni tal-esponent ghall-permess. In-nuqqas tal-Bord li jikkunsidra l-fatt li l-fond in kwistjoni kien gja licenzjat biex jintuza ghall-skopijiet ta' turizmu u li tali uzu u cioe` il-konverzjoni ta' parti minnu f'restaurant bar huma ancillari u accessorju u ghall-uzu principali tieghu kif ukoll il-fatt li l-istess Bord iddecida li japplika kunsiderazzjoni li tara l-potenzjal massimu tal-istess zvilupp milli tara l-portata reali tal-istess zvilupp in konnessjoni ma' dak li kien mahsub li jsir, tammonta in effetti ghall-ksur tal-ligi. Id-decizjoni tal-Bord tal-Appell Dwar l-Ippjanar kienet irragonevoli u naqset li tiehu dawk il-konsiderazzjonijiet kollha mehtiega u opportuni sabiex tasal ghall-konkluzjoni gusta. In partikolari naqset li taghti l-importanza adegwata u xierqa ghall-fatt li l-izvilupp kien intiz biex iservi essenzjalment dak li hu l-bzonn tal-bini nnifsu ghal-liema dak il-bini gie gja licenzjat u permess.”

L-Awtorita` tal-Ippjanar qeghdha tikkonvendi li, fil-konfront ta' dan l-ilment tal-appellant, ma jezistix dritt tal-appell billi l-aggravju m'huwiex bazat fuq punt ta' dritt li kien deciz mill-Bord. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar qeghda ssostni li l-aggravju in kwistjoni ta' l-appellant huwa marbut strettament ma' apprezzament ta' fatti. Fir-risposta taghha, l-Awtorita` tal-Ippjanar issottometiet hekk:

“Hi haga soggettiva li l-appellant jghid li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar naqas li jikkunsidra li l-fond in kwistjoni kien gja licenzjat biex jintuza ghal skopijiet ta' turizmu. Il-qari bir-reqqa tad-decizjoni tal-Bord turi li l-istess Bord gustament ikkunsidra il-fatti kollha li ressqu l-partijiet bhala prova.

Illi s-sottomissjoni li l-appellant gie moghti licenzja minn xi awtorita` pubblika ohra biex jopera fis-sit in kwistjoni ghal skopijiet ta' turizmu, ma tfisserx, kif donnu irid jimplika l-

appellant, li l-appellat ta' bilfors irid japprova l-izvilupp in kwistjoni. Li kieku kien hekk allura lanqas ikun hemm skop li wiehed japplika ghal hrug tal-permess relattiv mill-appellat.

Illi f'dan il-kuntest jigi sottomess li hemm diversi sentenzi fosthom tal-Qorti ta' l-Appell, fejn gie ritenut li l-fatt li applikant ikun gie moghti xi permess minn xi awtorita` pubblika ohra, ma jfisserx li necessarjament ghandu jinghata permess mill-appellat. F'dan ir-rigward isir riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet Geoffrey Grech vs. l-Awtorita` ta' l-Ippjanar moghtija fil-31 ta' Mejju 1996 mill-Qorti ta' l-Appell u John Scerri vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar moghtija fit-28 ta' Mejju 1997 mill-Qorti ta' l-Appell.”

10. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, hija m'ghandhiex il-gurisdizzjoni abbazi tal-Artikolu 15 (2) tal-Att nru. I tan-1992, li tissindika d-decizjoni tal-Bord fuq il-motivi ta' l-appell li ssemew sa issa. Il-fatt li l-HCEB kien esprima l-fehma li l-“aparthotel” tal-appellant kienet tenhtieg li jkollha restaurant tpogga quddiem il-Bord, kif ukoll tpoggiet quddiem il-Bord is-sottomissjoni li dan ir-restaurant propost kien sejjer jintuza mit-turisti li kienu jinsabu diga allogjati fl-“aparthotel” in kwistjoni. Id-decizjoni appellata tal-Bord, tirriproduci is-sottomissjonijiet li saru mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar fil-konfront ta' dawn iz-zewg sottomissjonijiet li saru mill-appellat. U certament li din il-Qorti ma tistax, fic-cirkostanzi, tikkonkludi li l-Bord dawn il-fatti ma qieshomx. Kien kompitu tal-Bord li dawn il-fatti jikkonsidrahom, pero` kien kompitu tieghu wkoll li dawn il-fatti ma jikkonsidrahomx separatament izda fl-assjem tac-cirkostanzi l-ohra kollha li rrizultawlu. Il-valutazzjoni ta' kull fatt li kellu jigi determinat mill-Bord, tispetta bil-ligi unikament u eskklusivament lill-istess Bord u din il-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghall-apprezzament tal-fatti li ghamel il-Bord. Ghalhekk, din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tikkonsidra ulterjorment l-aggravji tal-appellant li qed jigu kkonsidrati sa issa billi dawn m'humix bazati fuq ebda punt ta' dritt li gie deciz fid-decizjoni appellata tal-Bord.

11. L-ahhar aggravju tal-appellant jikkritika d-decizjoni appellata ghaliex din ibbazata fuq il-“policies” li kienu in vigore fi zmien meta inghatat id-decizjoni. L-appellant isostni li d-decizjoni tal-Bord kellha tkun ibbazata fuq “policies” li kienu applikabbli fil-1991, cioe` fi zmien meta saret l-applikazzjoni in kwistjoni. Il-kliem testwali tal-appellant dwar dan l-aggravju huma dawn:

“In realta` l-Bord tal-Appell zbalja ukoll inkwantu minflok applika l-kondizzjonijiet li kienu prevalenti fid-data meta saret l-applikazzjoni fl-1991 applika dawk il-plans u l-policies li kienu applikabbli fid-data meta d-decizjoni ttiehdet. Anke dan bhala punt ta' ligi ma ghadux aktar korrett billi huwa effettivament stipulat li l-plans u l-policies li ghadhom jigu applikati huma dawk meta ssir l-applikazzjoni u mhux altrimenti. Kieku dan kien korrett l-fatt li l-applikazzjoni tal-esponent thalliet hames snin shah pendenti tkun gabet pregudizzju kbir ghall-esponent minghajr ebda tort tieghu, billi fl-1991 dik l-applikazzjoni certament kellha skond il-policies attwali ta' dak iz-zmien tintlaqa'.”

12. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, il-Bord ta' l-Appell dwar l-lppjanar ma inkorra fl-ebda zball tal-ligi meta iddecieda kif iddecieda. Il-Qorti tapprezza li certi “policies” jistghu jinbidlu waqt il-pendenza ta' applikazzjoni ghall-permess ta' zvilupp, pero` kif dawn jistghu jitbiddlu a skapitu tal-applikant, l-istess “policies” mhux l-ewwel darba li jinbiddlu a favur l-applikant. Din il-Qorti diga` kellha opportunita` li tesprimi ruhha fuq dan l-aspett u ma thossx li ghandha tirrepeti ruhha. Sejra biss iggib ir-risposta ta' l-Awtorita` ta' l-lppjanar ghal dan l-aggravju li ressaq l-appellant billi din il-Qorti sostanzjalment taqbel ma din is-sottomissjoni tal-Awtorita` ta' l-lppjanar:

“Illi dwar l-aggravju da parti ta' l-appellant li l-appellat ma kellux jqis il-*plans* u *policies* li kienu applikabbli meta ittiehdet id-decizjoni mill-istess appellat dwar l-applikazzjoni, imma li minflok l-appellat kellu isegwi l-*plans* u *policies* applikabbli meta saret l-applikazzjoni, hu sottomess li diga hemm diversi sentenzi tal-Qorti ta' l-Appell liema sentenzi bl-aktar mod car jghidu li l-*plans* u *policies* li l-appellat ghandu jqis f'kaz simili huma l-*plans* u

Kopja Informali ta' Sentenza

policies li kienu applikabbli meta ittiehdet id-decizjoni da parti ta' l-appellat dwar l-applikazzjoni u mhux dawk li kienu jezistu fiz-zmien meta tkun saret l-applikazzjoni. F'dan ir-rigward isir riferenza b'mod partikolari ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Emanuel Mifsud vs. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar moghtija fil-31 ta' Mejju 1996.” 13. Illi ghalhekk din il-Qorti ma tistax tilqa' l-appell tal-appellant. Dana l-appell jirrazenta l-fieragh.

14. Ghal dawn il-motivi:-

Tichad l-appell, tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. L-ispejjez jibqghu a karigu tas-socjeta` appellanti.

Deputat Registratur
df