MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 106/1999/1

Philip Gauci

vs

Awtorita` ta' l-Ippjanar

Il-Qorti,

I PRELIMINARI

1. Philip Gauci ("l-appellant") ghamel applikazzjoni quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ("l-Awtorita`") biex jottjeni permess ta' l-izvilupp shih "*to carry out additions and alterations to convert two blocks of holiday appartments*

into Apart Hotel". Dawn il-fondi jinsabu fi Triq il-Kavetta, San Pawl il-Bahar. Din l-applikazzjoni ggib in-numru tar-registrazzjoni 7457/95.

2. Skond notaipprezentata mill-Planning Directorate quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ("Il-Bord") fit-13 ta' Novembru 1997, l-appellant kellu l-hsieb li jottjeni permess ghal:

"*the construction of an additional 4th floor and a receded 5th floor over the existing four storey block and the construction of a 3rd and 4th floor over the existing three storey block. Proposal also includes internal alterations to the existing building and the construction of a swimming pool at roof level*".

3. Fl-20 ta' Novembru 1996 l-Awtorita` kitbet lill-Perit ta' l-appellant fejn talbitu biex jissottometti pjanti godda li kienu jikkonformaw "*to height limitation of four floors*". Jidher li l-Perit ta' l-appellant baghat dawn il-pjanti godda fl-4 ta' Dicembru, 1996.

4. Fit-3 ta' Frar, 1997, l-Awtorita` harget permess ta' l-Izvilupp biex iz-zewg blokkok ta' *holiday appartments* jigu konvertiti f'*Apart Hotel,* b'diversi kundizzjonijiet, fosthom li l-"*height of the building should not exceed four floors, plus penthouse*".

5. Fil-21 ta' Frar 1997, l-appellant ressaq appell minn din id-decizjoni ta' l-Awtorita` quddiem il-Bord. L-appell kien limitat ghall-kundizzjoni msemmija fil-paragrafu precedenti, billi l-appellant hassu aggravat li kienu tnaqqsu il-hames u s-sitt sular proposti, biex b'hekk il-permess inghata biss ghal erba' sulari u zewgt ikmamar fil-hames sular li gew deskritti bhala 'penthouse'.

6. Il-Bord sema' lill-partijiet u qies is-sottomissjonijiet kollha taghhom u zamm access fuq il-post fit-2 ta' Frar, 1998. Il-verbal ta' l-access jaqra hekk:

"Il-Bord innota li l-izvilupp in generali tal-lokal huwa fuq erba' sulari, izda dawn huma kollha flats/maisonettes. Fl-

ahhar ta' Triq il-Kavetta hemm il-Bugibba Holiday Complex, li ghandha *semi basement* u erba' sulari. Fil-kantuniera l-istess naha tas-sit ta' l-applikant, hemm bini b'hames sulari, faccata ta' l-ahhar post imsemmi hemm '*corner pocket'* li huwa *semi basemet* b'erba' sulari fuqu".

7. Il-Bord ippronunzja d-decizjoni tieghu, li biha cahad l-appell fis-7 ta' April, 1999. Kopja ta' din id-decizjoni qeghdha tigi annessa bhala appendici ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha. Din id-decizjoni fiha zewg partijiet. L-ewwel parti, li ma tikkoncernax il-meritu ta' l-appell odjern, tittratta dwar eccezzjoni tan-nullita` ta' l-appell sollevata mill-Awtorita`, liema eccezzjoni giet michuda mill-Bord. It-tieni parti tad-decizjoni tal-Bord tittratta dwar il-meritu proprju ta' l-applikazzjoni. Id-decizjoni tirriproduci testwalment is-sottomissjonijiet bil-miktub li ghamlu l-kontendenti fil-mori ta' l-appell quddiem il-Bord, bil-parti konkludenti tad-decizjoni taqra hekk:

"L-ewwel punt li l-Bord jixtieq li jirrimarka huwa li l-istudju imsemmi mill-appellat (paragrafu 6 tas-sottomissjonijiet) tirreferi anke ghal diversi sulari li huma bla permess.

Dwar il-fatt li l-Awtorita` ma semmietx il-*policy PLP10* dan, bhala fatt, ma jfisser xejn hlief li l-awtorita` hasset li l-applikazzjoni ma kienitx tali illi setghet tigi accettata taht din il-*policy*. Del resto, il-Bord dejjem ghandu l-fakolta` li jirreferi ghall-*policies* li ma jigux imsemmija mill-partijiet.

Dwar l-applikazzjoni in kwistjoni il-Bord huwa tal-fehma li ghandu jaqbel ma dak sottomess ma' l-Awtorita`. Il-"*comittment*" neccessarju sabiex il-Bord imur oltre il-"*height limitation*" tal-lokalita` ma texistix. Il-preponderanza ta' binjiet hija fil-"*height limitation*" tal-lokalita` - jigifieri *four floors plus penthouse.*

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u r-rifjut tat-3 ta' Frar, 1997 qed jigi konfermat."

<u>II. L-APPELL</u>

8. L-Appellant intavola appell minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti fil-21 ta' April 1999. Huwa spjega r-ragunijiet li gaghaluh ihossu aggravat bid-decizjoni tal-Bord u talab li din il-Qorti joghogobha tirrevoka u thassar id-decizjoni appellata tal-Bord u taghti dawk id-direttivi kollha opportuni. L-Awtorita` kkontestat l-appell b'eccezzjoni preliminari kif ukoll fil-meritu u talbet li l-appell jigi michud u li d-decizjoni appellata tal-Bord tigi kkonfermata.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

9. Bl-eccezzjoni preliminari taghha, l-Awtorita` qeghdha tallega li l-appell odjern huwa wiehed null, ghaliex ma giex bazat fuq punt ta' dritt li gie deciz mill-Bord. Din l-eccezzjoni hija bazata fuq l-Artikolu 15 (2) ta' l-Att numru I ta' l-1992, li jiddisponi li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom inghata appell lil din il-Qorti.

10. Din id-disposizzjoni tal-ligi ma tenhtiegx li tigi kkummentata f'din is-sentenza billi din il-Qorti kellha okkazzjoni li taghmel hekk f'ghadd kbir ta' sentenzi li hija pronunzjat dan l-ahhar. Bizzejjed jinghad li din il-Qorti tista' tissindaka u tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li pero` iridu li jkunu gew decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament tal-provi. Ma hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi, sakemm dawn ma jkunux gew decizi fid-decizjoni appellata. Jekk wiehed jaghti harsa lejn is-silta mid-decizjoni appellata li giet riprodotta fil-korp ta' din is-sentenza, wiehed malajr jinduna li, fil-verita`, il-Bord ma ddecieda l-ebda punt ta' dritt. Allura difficilment jista' wiehed jibbaza validament appell lil din il-Qorti mill-odjerna decizjoni tal-Bord, jekk wiehed izomm quddiem ghajnejh kemm hija verament limitata l-gurisdizzjoni li l-legislatur ikkonferixxa fuq din il-Qorti, fid-dawl ta' l-imsemmi artikolu 15 (2) ta' l-att numru 1 ta' l-1992.

11. Ir-rikors ta' l-appell ta' l-appellant jelenka hames aggravji. Dawn l-aggravji huma spjegati b'mod dettaljat mill-appellant fir-rikors ta' l-appell tieghu. Din il-Qorti sejra

tirriproduci is-seba’ paragrafu ta’ l-istess rikors li fih l-appellant, b’mod konciz, jelenka il-hames aggravji tieghu, u cioe`:-

“(1) punt ta’ dritt fejn il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma espletax fit-totalita` tieghu l-funzjoni legali tieghu cioe` li jikkunsidra, jezamina u jiddelibera l-punti kollha sollevati mill-appellant qabel ma jasal ghal decizjoni; illi dan in-nuqqas fil-procedura decizjonali tal-Bord huwa wiehed fatali u cioe` jgib in-nullita` tas-sentenza ta’ l-istess Bord stante illi l-procedura adottata hija karenti kemm formalment kif ukoll sostanzjalment;

(2) bhala konsegwenza diretta ta’ l-ewwel aggravju, l-appellant gie michud mid-dritt tieghu ta’ smiegh xieraq fis-sens illi gie deciz kaz kontrieh minghajr ma gew ikkunsidrati u ttrattati r-ragunijiet u d-difizi tieghu ghall-appell mid-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp;

(3) punt ta’ Dritt fundamentali fejn is-sentenza appellata moghtija mill-Bord tippekka kontra d-drittijiet fundamentali ta’ l-appellant illi sentenza fil-konfront tieghu tkun motivata, u dan a tenur ta’ l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll ta’ l-artikoli relattivi tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili;

(4) punt ta’ Dritt iehor diskuss u deciz malament mill-Bord hija l-konkluzjoni illi l-kawzi citati kienu jirrigwardaw biss bini minghajr permess: dan mhux korrett ghaliex kien hemm ukoll sentenzi citati fejn il-bini kien kopert bil-permess; u l-esponent jirrileva illi permess bhala principju inghata izda dan huwa biss appell minn kondizzjoni;

(5) punt ta’ Dritt iehor diskuss u deciz mill-Bord huwa it-trattament simili ta’ zewg sitwazzjonijiet differenti: il-Bord injora t-trattament partikolari illi fil-prassi huwa solitament akkordat lill-entitajiet u stabbilimenti ta’ lukandi bhal dawn.”

12. L-ewwel kumment li trid taghmel il-Qorti huwa li m’huwiex bizzejjed ghall-appellant li jressaq aggravji li

jikkoncernaw punt ta' dritt. Dana ghaliex biex l-appell ikun ammissibli, l-appellant irid juri ghas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti li dak il-punt ta' dritt li jikkoncerna l-aggravju in kwistjoni, kien gie deciz espressament mill-Bord fid-decizjoni appellata. Il-gurisprudenza ta' din il-Qorti kkoncediet li, minn xi daqqiet, il-Bord ma jiddecidiex espressament punt ta' dritt pero` xorta wahda tali decizjoni ta' punt ta' dritt tkun sotto intiza fid-decizjoni tieghu. F'dawn ic-cirkostanzi allura, l-appellant irid juri ghas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti li dak il-punt ta' dritt li jikkoncerna l-aggravju ta' appell, <u>ikun almenu gie indirettament deciz mill-Bord</u>. B'hekk biss l-appell jista' jkun ammissibli quddiem din il-Qorti.

13. Jekk l-ewwel tlett aggravji ta' l-appellant jigu meqjusa fid-dawl ta' dak li naghad fil-paragrafu precedenti wiehed isib li l-appellant naqas li jindika ghas-sodisfazzjon ta' dina l-Qorti li l-istess punti ta' dritt imsemmija f'dawn it-tlett aggravji kienu gew espressament jew almenu indirettament decizi fid-decizjoni appellata tal-Bord.

14. L-appellant qieghed jillamenta li d-decizjoni tal-Bord ma tiddeliberax fuq il-punti kollha sollevati mill-appellant fil-mori ta' l-appell quddiem il-Bord. Fil-paragrafu 8 tar-rikors ta' l-appell l-appellant isemmi diversi fatti li ma gewx imsemmija u ittrattati fid-decizjoni appellata. Din il-Qorti tasal li taqbel ma' l-appellant li l-parti telliefa ftit li xejn tista' tkun sodisfatta b'decizjoni xotta u telegrafika. Jista' jkun li dan il-kaz, anke minhabba l-valur u l-entita` tieghu, kien jimmerita decizjoni aktar imlahhma u dettaljata. Pero`, mill-banda l-ohra jekk il-Bord ikun wasal ghall-konkluzjoni tieghu a bazi ta' raguni wahda biss li huwa jqisha importanti u impellenti bizzejjed biex fuqha jibbaza d-decizjoni kollha tieghu, ma hux strettament neccessarju ghall-Bord li joqghod janalizza l-kwistjonijiet l-ohra kollha li l-partijiet ikunu qajmu fil-kors tat-trattazzjoni ta' l-Appell.

15. Kumment iehor li din il-Qorti jidrilha neccessarju li taghmel huwa li l-Bord ikun kostrett li jiddeciedi fid-dawl tal-provi li jkunu tressqu quddiemu. Dan qieghed jinghad ghax ghalkemm huwa veru li d-decizjoni appellata tal-Bord hija redatta b'mod pjuttost telegrafiku, pero`, huwa

veru wkoll li l-appellant ftit li xejn ressaq provi quddiem il-Bord biex jissostanzja is-sottomissjonijiet li kien qiegħed jagħmel. F'dan il-kuntest jidher li l-Perit ta' l-appellant, bin-nota tiegħu prezentata quddiem il-Bord fid-19 ta' Novembru 1997, strah fuq semplici referenza għall-kaz quddiem il-Bord meta qal hekk:-

"Nirreferi għal-istudju ta' bini u permessi mahruga għall-lukandi u anke abitant iz-zona tal-Qawra annessi ma' l-appell 202/95 (Charles Farrugia vs DCC) u li juri bic-car il-kwantita` enormi ta' talbiet għal sulari addizzjonali fuq l-erba' ikkwotati fl-iskemi provizorji u li għandhom ikunu bazi soda bizzejjed biex l-Awtorita` ta' l-Ippjanar taccetta t-talba tagħna".

Dawn il-provi m'humiex fil-process redatt mill-Bord u konsegwentement lanqas huma quddiem din il-Qorti, għalhekk lanqas tista' tieħu konjizzjoni tagħhom.

16. U hawn nigu għar-raba' aggravju ta' l-appellant. Meta l-Bord kien qiegħed jikkummenta fuq l-appell 202/95 cioe` il-kaz "Charles Farrugia vs Kummissjoni tal-Kontroll ta' l-Izvilupp" il-Bord ikkumenta li "l-istudju msemmi mill-appellant ... jirriferi anke għal diversi sulari li huma bla permess". Mela l-Bord ma qalx li l-kazi citati mill-appellant kienu jirrigwardaw biss bini mingħajr permess, kif qiegħed jgħid l-appellant fir-raba' aggravju tiegħu.

17. Il-hames aggravju ta' l-appellant jillamenta li l-Bord naqas li jieħu in konsiderazzjoni li hemm prassi li meta si tratta ta' zviluppi turistici bħal fil-kaz odjern, l-Awtorita` ta' l-Ippjanar kienet tikkoncedi eccess tal-*height limitation.* Fi kliem ieħor, l-appellant jillamenta li l- *height limitation* ta' erba' sulari kienet limitata għal zvilupp privat residenzjali. Huwa veru li l-appellant accenna għal din id-distinzjoni fis-sottomissjonijiet li għamel quddiem il-Bord, pero` l-onus li jipprova l-allegazzjoni tiegħu kienet tinsab prettament fuq l-appellant. Ezami tal-process redatt mill-Bord juri li l-appellant ftit li xejn ressaq provi biex jissostanzja l-allegazzjoni tiegħu, għalkemm kellu kull opportunita` li jagħmel dan. Il-Qorti jiddispjaciha li jkollha tagħmel kummenti bħal dawn, pero` l-appellant irid jifhem li

kwalunkwe allegazzjoni li ssir quddiem Bord, Tribunal jew Qorti li tkun trid tigi sostanzjata bi provi adegwati, ladarba tkun qed tigi kontestata mill-parti l-ohra.

18. Fit-trattazzjoni orali quddiem din il-Qorti, d-difensur ta' l-appellant ghamel enfasi fuq dak li kien gie deciz minn din il-Qorti fid-19 ta' Novembru 2001 il-kawza fl-ismijiet Michael Gatt vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Din hija sentenza importanti li biha decizjoni tal-Bord giet annullata minhabba li l-Bord ma ttrattax u injora kwistjoni legali importanti li kellha tigi nvestigata u rizolta minnu. Pero`, l-insenjament kontenut f'dik is-sentenza ma huwiex applikabbli ghall-kaz odjern ghas-semplici raguni li l-Bord fid-decizjoni odjerna irrikonoxxa li huwa seta' johrog il-permess mitlub u jmur oltre il-*height limitation* jekk isib *committment* adegwat fl-inhawi fejn kien qieghed jintalab il-hrug tal-permess. Dan l-ezercizzju il-Bord, fil-kaz odjern, jidher li ghamlu izda sab li

"il-*committment* neccessarju biex il-Bord imur oltre il-'*height limitation*' tal-lokalita` ma tezistix. Il-proponderanza ta' binjiet hija fil-*'height limitation'* tal-lokalita` - jigifieri *four floors plus* il-*penthouse"*.

Naturalment din l-ahhar konkluzzjoni tal-Bord hija decizjoni fuq punt ta' fatt u ghalhekk tesorbita mill-gurisdizzjoni limitata ta' din il-Qorti kif fuq indikat.

19. Illi ghalhekk l-ebda wiehed mill-hames aggravji mressqa mill-appellant ma huma ammissibli fid-dawl tal-pregudizzjali preliminari sollevata mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

20. Ghal dawn il-motivi tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez jibqghu a karigu ta' l-appellant.

Deputat Registratur
Df

Appendici

Kopja tad-decizjoni moghtija mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fis-7 ta’ April 1999 qed tigi annessa biex tifforma parti integrali minn din is-sentenza.

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