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-30 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 384/1996/1

**Joseph Cassar**

**vs**

**Awtorita` ta' l-Ippjanar**

**Il-Qorti,**

## I. PRELIMINARI

1. Fis-sena 1992 Joseph Cassar ("l-appellant") applika quddiem il-*Planning Areas Permits Board* biex jinghata permess ta' l-izvilupp f'sit f'tal-Veccia San Pawl il-Bahar, liema zvilupp kien jikkonsisti fil-bini ta' sitt appartamenti u cioe` bini ta' erba' sulari fuq it-triq principali kif ukoll zewg sulari addizzjonali f'livell aktar baxx.

2. Sakemm dahal fis-sehh l-Att Numru 1 ta' l-1992, din l-applikazzjoni ma kienetx lahqet giet deciza mill-*Planning Areas Permits Board.* Ghalhekk, l-appellant talab lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, permezz ta' ittra datata 15 ta' Jannar 1993, biex tipprocessa u tiddeciedi l-istess applikazzjoni tieghu.

3. Jirrizulta li bejn l-appellant u diversi ufficjali ta' l-Awtorita` ta' l-Ipjanar kien hemm diversi inkontri u trattattivi ghaddejjin dwar din l-applikazzjoni. Jidher li f'April tas-sena 1994 l-appellant irreveda l-proposta originali tieghu w issottometta pjanti godda ghall-approvazzjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Zvilupp importanti iehor sehh meta l-Kummissjoni tal-Kontroll ta' l-Izvilupp baghtet ittra datata 11 ta' Marzu 1995 lill-appellant fejn talbitu jirrevedi l-proposta tieghu. L-ittra taqra hekk:
"*Following the Development Control Commission's meeting of 10 March 1995 you are requested to submit fresh plans, taking into account the following:*

*(a) Garages at basement level to be eliminated as the DCC considers that vehicular access to the site would be dangerous to the public and would disrupt the use of the quay;*

*(b) As the site is overdeveloped as presented, plans will be acceptable to the DCC with only three floors from the existing highest road level, but the stairway access need not be widened.*

*Kindly submit these plans within three weeks from the date of this letter to enable us to proceed with this application."*

4. Fis-7 ta' April 1995, l-appellant issottometta pjanti godda lill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp. Pero` dawn il-pjanti gew sottomessi flimkien ma' ittra ta' l-Avukat ta' l-appellant li fiha testwalment intqal hekk:
"*This however is being done without prejudice to his right to appeal from the final decision of the Board as approval of such fresh plans will involve the refusal of his original application which he is maintaining.*"

5. Fis-17 ta' Awissu 1995 l-Awtorita` ta' l-Ippjanar harget il-permess mitlub izda skond dawn il-pjanti li gew sottomessi mill-appellant f'April tas-sena 1995. Il-permess kien jinkludi diversi kondizzjonijiet fosthom li "*height of the building should not exceed three (3) floors from the higher street".*

6. Fit-12 ta' Settembru 1995, l-appellant ressaq appell quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ("il-Bord"), li l-parti konkludenti tieghu taqra testwalment hekk:
"*We are now requesting that the latest decision by DCC be overruled and as structure plan requirements are met with respect to both height and parking requirements the drawings submitted on April 21, 1994 be approved.*"

7. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar ikkontestat l-appell quddiem il-Bord. Hija issottomettiet li l-appell kien invalidu ghaliex ma kienx jirrigwarda il-proposta ta' zvilupp li saret mill-appellant stess f' April 1995 u lanqas kien jinvolvi appell mill-kondizzjonijiet maghmula fil-permess ta' l-izvilupp li harget l-Awtorita` fis-17 ta' Awwissu 1995.

8. Il-Bord ta d-decizjoni tieghu fil-15 ta' Novembru 1996. Biha l-Bord iddecieda li ma kellux gurisdizzjoni sabiex ikun jista' ikompli jittratta l-appell, u dan wara li, *inter alia* ikkonsidra hekk:
"Il-Bord jara li hemm kontradizzjoni fl-ittra ta' l-appellant tas-7 ta' April 1995 li filwaqt li min-naha wahda ssottometta pjanti emendati kif rikjest minn naha l-ohra zamm ferm dwar l-applikazzjoni originali tieghu. Il-Bord ma jarax logika f'li appellant jiehu l-permess ghall-izvilupp imbaghad jappella quddiem dan il-Bord mhux minn kundizzjoni imma minn talba sabiex jigu sottomessi pjanti

godda ghal-liema talba l-istess appellant ikkonforma maghha;”

Kopja ta’ din id-decizjoni tal-Bord qieghda tigi annessa bhala appendici ma’ din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

**II L-APPELL**

9. L-appellant appella minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti fit-28 ta’ Novembru 1996. Ghar-ragunijiet minnu dettaljati fl-appell, l-appellant talab li dina l-Qorti joghgobha tirrevoka decizjoni appellata tal-Bord u tiddeciedi li l-appell minnu interpost quddiem il-Bord kien wiehed validu u ritwali u ghalhekk tirrinvija l-atti mill-imsemmi Bord biex il-kaz tieghu jigi deciz skond il-ligi.

10. L-appell gie kontestat mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar, li issottomettiet li d-decizjoni tal-Bord kienet gusta u timmerita konferma. Ghalhekk talbet li l-appell jigi michud u li l-imsemmija decizjoni tal-Bord tigi konfermata minn din il-Qorti.

**III KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI**

11. Il-Bord iddecieda li applikant ghall-permess ghall-izvilupp ghandu d-dritt jappella quddiem il-Bord minn cahda tal-permess ghall-izvilupp jew minn kundizzjoni imposta fl-ghoti tal-permess ta’ l-izvilupp. Din hija ennuncizzjoni korretta tal-ligi u l-appellant mhux qieghed jappella minnha. Pero`, huwa qieghed jappella mill-fatt li l-Bord iddecieda li l-appell kien attendibbli u li l-Bord ma kellux gurisdizzjoni jkompli jisimghu billi l-appell ta’ l-appellant la kien appell minn rifjut mill-ghoti ta’ permess u lanqas appell minn xi kundizzjoni li giet imposta fil-permess li harget l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar fis-17 ta’ Awissu 1995.

12. L-appellant ressaq tlett aggravji fir-rikors ta’ l-appell tieghu, liema aggravji sejrin jigu ikkunsidrati minn din il-Qorti fl-ordni li ressaqhom l-appellant. L-ewwel aggravju tieghu testwalment jghid hekk:
“Ir-rinunzji fil-ligi huma di stretto diritto u ma jistghux jigu suppliti mill-gudikant jew mill-parti avversa jekk tali

rinunzja ma tkunx car u tond u inekwivokabilment il-konkluzjoni logika ta’ l-agir tar-rinunzjant. Dak li l-Bord ta’ l-Appell ikkonkluda bilfors iwassal ghall-konkluzjoni li l-appellant kien irrinunzja ghall-applikazzjoni tieghu kif originarjament maghmula. Dan manifestament ma jirrizulta minn imkien. L-appellant ipprezenta l-pjanti godda taht protesta u qal specifikatament li huwa ma kienx qieghed jirrinunzja ghall-pjanti originarjament prezentati u kien qieghed jinsisti li dawk jigu konsidrati u li jkun hemm decizjoni dwarhom;”

13. Din il-Qorti naturalment taqbel ma’ l-appellant li biex wiehed jistabbilixxi li jkun hemm rinunzja ta’ xi dritt, tali rinunzja trid tirrizulta car u tond u inekwivokabbilment. Biex wiehed jistabbilixxi jekk teziztix jew le tali rinunzja wiehed irid jistabbilixxi u jinvestiga l-fattispeci ta’ kull kaz. Tali investigazzjoni trid issir ukoll fid-dawl ta’ principju iehor ben risaput u cioe` li: *Electa una via non datur recursus ad alteram.*

14. Meta l-appellant gie rinfaccjat bl-ittra ta’ l-10 ta’ Marzu 1995 miktuba lilu mill-Kummissjoni Ghall-Kontroll ta’ l-Izvillup li biha talbitu biex jirrevedi l-pjanti li huwa kien issottometta ma’ l-applikazzjoni originali, l-appellant iddecieda li jissubixxi ghal din it-talba. U effettivament baghat pjanti riveduti ghall-konsiderazzjoni tal-Kummissjoni. Huwa veru li dan sar b’rizerva espressa u cioe`:
“*This however is being done without prejudice to his right to appeal from the final decision of the Board as approval of such fresh plans will involve the refusal of his original application which he is maintaining.”*

15. Din il-Qorti jidhrilha li dan l-agir ta’ l-appellant kien wiehed ambigwu jekk mhux ukoll kontradittorju. Jekk huwa ma kienx jaqbel mat-talba li saritlu bl-ittra ta’ l-10 ta’ Marzu 1995, huwa kien imissu jirrifjuta li jissottometti pjanti riveduti u minflok messu talab lill-Kummissjoni biex tipprocessa l-pjanti minnu sottomessi originarjament u b’hekk ma kien ikun hemm l-ebda dubju li hu ried izomm fermi id-drittijiet tieghu dwar l-applikazzjoni originarjament sottomessa minnu lill-Awtorita`. Kieku ried l-appellant

seta’ wkoll jappella mill-kontenut ta’ l-ittra tal-Kummissjoni ta’ l-10 ta’ Marzu 1995 quddiem il-Bord, jekk huwa verament hassu aggravat minn dik id-decizjoni tal-Kummissjoni. Fil-fehma tal-Qorti, l-agir tieghu stess, l-appellant ippregudika irrevokabilment id-drittijiet tieghu ghaliex fil-prattika huwa ma setax itawwal il-perijodi li l-ligi kienet taghtih biex jappella quddiem il-Bord mid-decizjoni ta’ l-10 ta’ Marzu 1995. Dan aktar u aktar meta kien jidher car mill-mod kif giet imfassla r-rizerva ta’ l-appellant meta huwa issottometta l-pjanti riveduti liema rizerva kienet tindika li l-appellant kien konsapevoli li l-Kummissjoni ma kenitx sejra tiddeciedi l-applikazzjoni tieghu fuq il-pjanti originarjament sottomessi minnu izda kienet se tiddeciedi dik l-applikazzjoni a bazi tal-pjanti riveduti li hu deherlu li kellu jissottomettilha. L-appellant irrizerva d-dritt li jappella mid-decizjoni tal-Kummissjoni ghaliex, skond hu, “*approval of such fresh plans will involve the refusal of his original application*”. Dan il-kliem jindika bic-car li stranament l-appellant kien qed jirrizerva d-dritt ta’ appell mhux minn decizjoni espressa tal-Kummissjoni izda minflok kien qieghed jirrizerva dritt ta’ appell minn dak li l-appellant kien ihoss li tali decizjoni tal-Kummissjoni kienet timplika. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li l-appellant kien korrett li jipprova jirrizerva d-drittijiet tieghu b’dan il-mod ambigwu u enigmatiku u ghalhekk l-ewwel aggravju ta’ l-appellant qed jigi respint.

16. It-tieni aggravju ta’ l-appellant huwa pjuttost konness ma’ l-aggravju precedenti. L-appellant testwalment jirrimarka hekk:
“Il-fatt li l-awtorita` accettat il-pjanti emendati kien jimplika rifjut tal-pjanti originali li, stante li ma kienx hemm rinunzja ta’ l-applikant, l-awtorita` kienet marbuta tikkunsidra u tiddeciedi dwarhom. Ghalhekk lanqas huwa korrett li jinghad li ma hemmx appell minn rifjut;”

17. Anke dan l-aggravju ta’ l-appellant ma hux fondat. Infatti din il-Qorti ma tara l-ebda logika jew konsistenza fl-agir ta’ l-appellant li donnu jivvacilla bejn zewg posizzjonijiet opposti. Kif jista’ l-appellant, wara li inhariglu permess ta’ l-izvilupp fuq pjanti riveduti minnu sottomessi, jipprova jargumenta li dan il-permess moghti

lilu kien jimplika rifjut tat-talba originali tieghu? U kif jista' l-appellant jipprova jappella minn allegata decizjoni implicita tal-Kummissjoni quddiem il-Bord meta l-Kummissjoni ma tkunx tat ir-ragunijiet specifici taghha li jistghu jimmotivaw dak l-appell quddiem il-Bord?

18. U hekk nigu ghall-ahhar aggravju ta' l-appellant li jaqra hekk:
"Inoltre kien hemm certament appell minn kundizzjoni imposta fil-permess. Il-permess impona kundizzjoni dwar l-gholi tal-bini li ma gietx accettata mill-esponent. L-appell interpost minnu kien anke intiz biex dik il-kundizzjoni tigi alterata. Ghalhekk lanqas ma huwa korrett li jinghad li ma kienx hemm appell minn kundizzjoni."

It-talba li saret lill-Bord mill-appellant meta gie intavolat l-appell hija dik li hi. Jekk din it-talba ma kienetx cara bizzejjed, l-appellant huwa responsabbli ghall-ambigwita` li holoq huwa stess. *In oltre* din il-Qorti tinnota li fin-nota ta' l-osservazzjonijiet ta' l-appellant prezentata fit-30 ta' Settembru 1996 quddiem il-Bord, dan l-aggravju ma tqajjem bl-ebda mod. Din il-Qorti tara inkongruwenza kbira bejn il-fatt li l-appellant jakkwista permess ta' l-izvilupp skond pjanti riveduti li huwa stess ghogbu jissottometti lill-awtorita` kompetenti, liema pjanti kienu juru certu gholi preciz, imbaghad l-istess appellant jippretendi li jista' jappella minn dak il-permess ghaliex wahda mill-kundizzjonijiet kienet li l-gholi tal-bini ma kellux jeccedi tlett sulari mill-gholi ta' l-ghola triq. Jekk l-appellant ma riedx li dik il-kundizzjoni tigi imposta fuqu, kien imissu ma issottometta pjanti riveduti xejn u kien imissu jinsisti li l-Kummissjoni tiddeciedi l-kaz fuq il-pjanti originarjament sottomessi minnu. Jew kif intqal aktar qabel jappella mid-decizjoni tal-Kummissjoni li biha talbitu jirrevedi l-istess pjanti. Iddur kemm iddur il-kwistjoni tirrizolvi ruhha principalment fuq il-fatt li l-appellant hassu aggravat mit-talba li saret mill-Kummissjoni biex jirrevedi l-pjanti originali tieghu. Fil-fehma tal-Qorti l-appellant ma irrezistix b'mod legalment adegwat din it-talba tal-Kummissjoni, u bil-posizzjoni li ha dwarha necessarjament ippregudika dawk id-drittijiet li ipprova jezercita quddiem il-Bord u eventwalment quddiem din il-Qorti.

Din il-Qorti jidhrilha li d-decizjoni appellata tal-Bord hija sostanzjalment korretta u ghalhekk sejra tikkonfermaha.

19. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell interpost u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez jithallsu mill-appellant.

Deputat Registratur
df

**<u>Appendici</u>**

Kopja tad-decizjoni moghtija mill-Bord fil-15 ta' Novembru 1996 qeghdha tigi annessa biex tifforma parti integrali minn din is-sentenza.

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