

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2003

Appell Civili Numru. 413/2000/1

**Dr. Alfred Galea f'ismu proprju u bhala direttur ghan-
nom
u in rappresentanza ta' St. George's Bay Hotel
Limited.**

Vs

**Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u l-
Awtorita` ta' l-Ippjanar.**

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. Fis-26 ta' Lulju, 1999 il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ("Il-Kummissjoni") kienet harget rifjut ghal *Outline Development Permission* ta' *Yacht Club* fi *Cresta Quay*, Xatt San Gorg, Triq id-Dragonara, San Giljan". Il-Kummissjoni ibbazat din id-decizjoni fuq hames motivi li ssemew fir-rifjut fuq imsemmi.

2. Fis-26 ta' Awissu, 1999 Dr. Alfred Galea propio et noe ("l-appellant") ipprezenta appell minn din id-decizjoni tal-Kummissjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). Dan il-Bord wara li ha konjizzjoni tar-ragunijiet imressqa mill-appellant u l-osservazzjonijiet tal-Kummissjoni, u wara li sema' lill-partijiet, ta id-decizjoni tieghu fit-3 ta' Novembru, 2000. Il-Bord cahad l-appell u kkonferma ir-rifjut tal-permess wara li *inter alia* ikkonsidra hekk:

"Illi l-Bord qed jichad l-appell peress li jaqbel mar-ragunijiet moghtija mill-Kummissjoni tal-Kontroll ta' l-Izvilupp ghac-cahda ta' dan il-permess riportati a fol. 2 ta' din id-decizjoni kif ukoll ghall-motivazzjoni ta' dawn ir-ragunijiet kif kontenuti fir-rapport tad-Direttorat a fol. 6 u 7 ta' din id-decizjoni;

B'mod partikolari, il-Bord jinnota li skond it-*Temporary Provision Scheme* applikabbli ghas-sit meritu ta' dan l-appell, is-sit huwa sitwat f'*white area*, jigifieri f'*area* fejn ghadu ma giex deciz ezattament x'se jsir bhala zvilupp f'dan is-sit. Ghalhekk il-Bord huwa tal-fehma li m'ghandux jikkommetti dan is-sit bl-ghoti tal-permess sakemm ma jkunx gie approvat il-Pjan Lokali relattiv. Skond *policy* SET 8, kull decizjoni li tista' tittiehed minn dan il-Bord se tkun prematura u se tippregudika it-tfassil u l-approvazzjoni ta' dan il-pjan.

Dwar il-*policy* CZM 3 din se tinkiser bl-ghoti ta' l-izvilupp propost. Madankollu, wiehed irid ukoll jistenna l-konkluzjoni tal-Pjan Lokali biex jara jekk huwiex se jigi permess li jsir zvilupp fil-foreshore;

Terga' l-izvilupp se jenchrocja [sic] l-*Ispinola Entrenchment* u jmur kontra l-*Yachting Subject Plan*. B'hekk l-izvilupp propost mhux accettabbli wkoll mill-punti

di vista tal-*Yachting Subject Plan* approvat mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar.”

Ghall-kompletezza, id-decizjoni shiha li ta il-Bord sejra tigi annessa bhala appendici ma' din is-sentenza biex tiffirma parti integrali minnha.

II. L-APPELL

3. L-appellant ressaq appell minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti fis-16 ta' Novembru, 2000. Huwa spjega r-ragunijiet li fuqhom kien qed jibbaza l-appell u talab li dina l-Qorti joghogobha tirrevoka d-decizjoni msemmija tal-Bord u minflok tordna l-hrug tal-permess relattiv jew tibghat lura l-atti tal-kaz quddiem l-Awtorita` kompetenti skond ma jidhrilha xieraq u opportun.

4. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar (“l-Awtorita`”) ikkontestat l-appell. Fl-ewwel lok b'eccezzjoni procedurali preliminari u, fit-tieni lok, fil-meritu billi spjegat ghaliex id-decizjoni appellata kienet timmerita konferma. Ghalhekk l-Awtorita` talbet li l-appell jigi michud.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. Din il-Qorti qabel xejn trid tikkonsidra u tiddeciedi l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` li biha issollevat il-pregudizzjali li l-appell odjern kien wiehed null ghaliex ma kienx bazat fuq xi punt ta' ligi deciz mill-Bord. Dina l-eccezzjoni hija msejsa fuq is-subartikolu (2) ta' l-Artikolu 15 ta' l-Att numru 1 tal-1992.

6. Jekk wiehed jaqra id-decizjoni tal-Bord, wiehed malajr jikkonkludi li din ma fiha ebda investigazzjoni u decizjoni fuq xi punt ta' dritt. Izda, din il-Qorti ma tistax tieqaf hawn, u tikkonkludi li allura din id-decizjoni tal-Bord hija inappellabli quddiem din il-Qorti. Dana ghaliex gurisprudenza ricenti ta' din il-Qorti tat interpretazzjoni estensiva lil din id-dispozizzjoni tal-ligi, meta il-fattispeci f'dawk il-kazijiet partikolari jkunu jippermettu li dan gustament isir. Hekk per eżempju tista' ssir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti moghtija fit-28 ta' Gunju 2002, fil-kawza fl-ismijiet “Avukat Pio M. Valletta vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp”, fejn decizjoni tal-

Bord giet revokata minhabba li l-Bord kien naqas li jinvestiga u jiddeciedi kwistjoni legali li tressqet quddiemu u li kienet rilevanti biex il-kaz jigi gustament deciz.

7. Din il-Qorti ezaminat l-aggravji imressqa fir-rikors ta' l-appell ta' l-appellant u sabet li aggravju minnhom jikkoncerna kritika ta' l-interpretazzjoni u l-applikazzjoni ta' certi *policies* ta' l-ippjanar li ghamel il-Bord, liema *policies* jissemmew fl-istess decizjoni tal-Bord. Din il-Qorti kellha okkazzjoni kemm il-darba precedentement li tiddeciedi li aggravju ta' din in-natura huwa generalment insostenibbli quddiem din il-Qorti billi tali kritika tkun ta' spiss marbuta ma' apprezzamenti teknici ta' l-ippjanar, li din il-Qorti, bhala norma, ma tistax tirrevedi.

8. Aggravju iehor li l-appellant verament sahaq fuqu, kemm quddiem il-Bord u kemm ukoll quddiem din il-Qorti kien dak li bih allega li kienet qeghda ssir deskriminazzjoni mill-Awtorita` fil-konfront tieghu. Huwa allega li l-*policies* ta' l-ippjanar li kienu rilevanti ghall-kaz, kienu gew applikati b'mod differenti fir-rigward ta' terzi persuni. Huwa infatti indika quddiem il-Bord, kif ukoll quddiem din il-Qorti, numru ta' progetti ta' zvilupp u stabbilimenti li fil-konfront taghhom allegatament ma gewx applikati jew gew injorati il-*policies* li a bazi taghhom gie rifjutat il-permess lill-appellant. L-appellant, fir-rikors ta' l-appell tieghu quddiem din il-Qorti, *inter alia* jghid hekk:

“Huwa absurd illi l-applikazzjoni ta' l-esponent tigi meqjusa prematura ghaliex sejra tillimita l-opportunita` li tigi evalwata it-*Temporary Provisions Scheme*, jekk bl-istess agir ta' l-Awtorita`, jidher li kemm il-darba gew approvati progetti kbar li donnhom ma kkreaw l-ebda intempestivita` jew limitazzjoni fuq l-abbilita` ta' l-Awtorita` li xi darba tikkonsidra dawn it-*Temporary Provisions Scheme*.”

9. Din il-Qorti ma tkun qeghda tghid xejn gdid jekk tafferma li meta quddiem il-Bord isiru allegazzjonijiet ta' diskriminazzjoni, il-Bord huwa kompetenti biex jinvestigahom ghall-finijiet tal-Ligi li jkun qieghed japplika cioe` l-Att numru 1 tal-1992. Pero`, huwa daqstant iehor komputu u dover ta' min jaghmel tali allegazzjoni ta' diskriminazzjoni li jghamel prova sufficcjenti u adekwata

ta' l-allegazzjoni tieghu. Dan in omagg ghall-principju baziku procedurali li: "*Onus probandi incumbit ei qui dicit, non ei qui negat*".

10. Naturalment biex wiehed jaghmel prova sodisfacjenti tad-deskriminalizzjoni ma jistax jillimita ruhu li sempliciment jindika numru ta' kazijiet, li skond hu, gew trattati mill-awtorita` differentement. Tkun trid issir prova li verament tissodisfa lill-gudikant u mhux provi approssimattivi li meta taghsarhom ma jwasslu mkien. Fil-kaz odjern jidher li l-appellant induna li, quddiem il-Bord, ma kienx ghamel prova tad-diskriminalizzjoni allegata minnu. Ghalhekk, huwa kien talab lil din il-Qorti li dawk il-provi li m'ghamilx quddiem il-Bord jaghmilhom quddiem din il-Qorti. Din it-talba l-appellant ghamilha birrikors ta' l-14 ta' Mejju, 2002. L-Awtorita` ta' l-lppjanar kienet opponiet din it-talba u din il-Qorti, b'decizjoni taghha moghtija fil-31 ta' Jannar, 2003, kienet cahdet it-talba ghall-produzzjoni ta' dawn il-provi godda f'dana l-istadju ta' l-appell u dana ghar-ragunijiet moghtija fl-istess decizjoni. Ghalhekk, din il-Qorti ma tistax b'gustizzja ticcensura lill-Bord li tista' tghid injora l-allegazzjoni tad-diskriminalizzjoni ghaliex kif tghid il-massima Latina: "*quod gratis asseritur, gratis negatur*".

11. L-appellant ressaq aggravju iehor quddiem din il-Qorti fis-sens li l-Kummissjoni ma tat l-ebda spjegazzjoni motivata jew ragjonevoli ghaliex, fil-fehma taghha, il-progett ta' zvilupp propost mill-appellant kien prematur u kien ta' pregudizzju ghall-Pjan Lokali. L-appellant ghamel riferenza ghall-publikazzjoni PPG 1 (*revised*) tad-Dipartiment ta' l-Ambjent tar-Renju Unit cioe` il-*Planning Policy Guidance: General Policy and Principles* fejn, f'pagna 8 u 9, l-aspett ta' "*prematurity*" huwa trattat. L-appellant, *inter alia* jaghmel riferenza ghas-segwenti *Policy Guidance* li hi innumerata bhala paragrafu 49 fl-imsemmija pubblikazzjoni:

"Where planning permission is refused on grounds of prematurity, the Planning Authority will need to demonstrate clearly how the grant of permission for the development concerned would prejudice the outcome of the development plan process".

12. Il-Qorti ezaminat akkuratament il-process ta' l-appell mizмум mill-Bord. Jidher li ir-rifjut tal-Kummissjoni tas-26 ta' Lulju 1999 ma jsemmi xejn li l-proposta ta' l-appellant kienet qeghdha tigi rijutata ghaliex kienet prematura u b'hekk, jekk tigi accettata, it-tfassil u l-approvazzjoni tal-Pjan Lokali relattiv seta' jigi pregudikat. Lanqas l-att ta' l-appellant li bih gie intavolat l-appell quddiem il-Bord ma jsemmi xejn f'dan ir-rigward.

13. Jidher li kien il-Perit ta' l-appellant, il-Perit Paul Gauci li issollewa il-kwistjoni, cioe` li meta proposta ta' zvilupp tigi rifjutata ghar-raguni ta' prematurita`, il-prattika tar-Renju Unit kienet li jinghataw ragunijiet cari u dettaljati. Precizament, jirrizulta li l-kwistjoni giet sollevata fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-istess Perit datata 3 ta' Mejju 2000.

14. Fir-risposta taghha datata 2 ta' Gunju 2000, il-Kummissjoni, tramite l-Perit Piccinino wiegbet u indirizzat dan l-ilment x'aktarx ghaliex ma irrealizzatx li dak l-ilment tal-Perit Gauci ma kienx intiz ghal progett odjerni tal-Yacht Club (applikazzjoni PA 5258/98) izda invece kien proprjament indirizzat ghall-progett l-iehor ta' l-appellant li jikkoncerna l-boathouse (applikazzjoni PA 4382/98). L-appelli relattivi li saru quddiem dina l-Qorti igibu rispettivament in-numri ta' riferenza 413/00 – li jikkoncerna l-Yacht Club u l-appell bin-numru 414/00 li jikkoncerna l-applikazzjoni dwar il-Boathouse.

15. Wara l-intervent imsemmi tal-Perit Piccinino, la l-Perit u l-anqas l-Avukat ta' l-appellant ma ressqu ebda kumment dwar l-aspett tal-prematurita` in kwistjoni. X'aktarx indunaw li din il-kwistjoni kienet irrilevanti ghall-kaz, billi ma kienet involuta xejn fir-rifjut tas-26 ta' Lulju 1999.

16. Dik il-parti tad-decizjoni appellata tal-Bord, fejn tikkumenta fuq l-aspett tal-prematurita` tal-proposta ta' l-izvilupp ta' l-appellant, hija superfluwa ghaliex proprjament din il-kwistjoni ma kienetx involuta fit-termini ta' l-appell. Ghandu jinghad li l-Bord, pero` ma llimitax

Kopja Informali ta' Sentenza

ruhu ghal dana l-aspett biss, izda indirizza ruhu w ikkumenta wkoll dwar l-aspetti l-oħra li kienu verament rilevanti għall-appell in kwistjoni.

17. Dana jfisser necessarjament li l-aggravju ta' l-appellat imsemmi fil-paragrafu 11 supra huwa strettament ukoll irrelevanti u superfluwu. Konsegwentement, din il-Qorti m'għandhiex għalfejn tiehu aktar konjuzzjoni ta' dana l-istess aggravju.

18. Illi għalhekk din il-Qorti waslet għall-konkluzjoni li għandha tilqa' l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-Awtorita` u cioe` li l-appell intavolat mill-appellant huwa null billi mhux bazat fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord.

19. Għal dawn il-motivi, tilqa' l-imsemmija eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` u konsegwentement tichad l-Appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez kollha jithallsu mill-appellant.

Deputat Registratur
df

APPENDICI

Kopja tad-decizjoni tal-Bord moghtija fit-3 ta' Novembru 2000, qeghda tigi annessa ma' din is-sentenza biex tiffirma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----