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. 414/2000/1

**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:

<u>I. PRELIMINARI</u>

1. Fit-3 ta’ Marzu, 1999 il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp (“Il-Kummissjoni”) kienet harget rifjut ghall-permess “*to construct boathouse to replace existing one at Cresta Quay,* ix-Xatt ta’ San Gorg, San Giljan”. Il-Kummissjoni ibbazat din id-decizjoni fuq tlett motivi li ssemmew fir-rifjut fuq imsemmi.

2. Fl-24 ta’ Marzu, 1999 Dr. Alfred Galea 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-*Tempory 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. Madanakollu, wiehed irid ukoll jistenna l-konkluzjoni tal-Pjan Lokali biex jara jekk huwiex se jigi permess li jsir zvilupp fil-*foreshore*.”

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

II. L-APPELL

3. Dr. Alfred Galea propio et nomine ("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 ezempju 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 assurd 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 kompitu 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-deskriminazzjoni ma jistax jillimita ruhhu 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-diskriminazzjoni 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 bir-rikors ta' l-14 ta' Mejju, 2002. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar 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-diskriminazzjoni 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 permession 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. Huwa veru li minn qari tar-rifjut li tat il-Kummissjoni lill-appellant m' hemmx spjegazzjoni li tottempera ruhha adegwatament mar-rekwizit imsemmi f'din il-"*Planning Policy Guidance*" tar-Renju Unit. Apparti l-kwistjoni illi strettament din il-"*Policy Guidance*" tar-Renju Unit m'hijiex

applikabbli ghal Malta, pero` din il-Qorti tahseb illi li m'hemm xejn f'din il-"*Policy*" li ma jaqbilx ma' xi principju tas-sistema legali Malti. Certament, is-sistema legali Malti huwa kontra li r-regolamenti jigu applikati b'mod arbitrarju billi l-Awtorita` kompetenti ghandha dejjem tagixxi b'mod trasparenti mac-cittadin u taghtih sodisfazzjon ragjonevoli ta' ghemilha.

13. Il-Qorti ezaminat akkuratament il-process ta' l-appell mizmum mill-Bord. Sabet li l-att li bih gie intavolat l-appell ma jallegax li l-Kummissjoni naqset li taghti ragunijiet cari u dettaljati li jiggustifikaw ir-rifjut il-hrug tal-permess fuq il-motivi tal-pre-maturita`. Din l-allegazzjoni izda, saret mill-Perit Paul Gauci, ezattament fin-nota tieghu tat-3 ta' Mejju 2000. Il-Perit Gauci <u>naqas li jaghmel riferenza esplicita ghal PPG 1 (Revised) tar-Renju Unit</u>; izda minflok, illimita ruhu li jikkummenta li:
"*British Planning practice requires the provision, by planning commitees, of detached and clear reasons whenever an application for a planning permission is refused on grounds of the type covered by Policy BEN 4.*"

14. Fis-seduta tat-2 ta' Gunju 2000, il-Perit Michelle Piccinino, li deheret ghall-Kummissjoni, ipprezentat risposta li *inter alia*, fiha spjegazzjoni <u>ferm aktar dettaljata</u> tal-mottivi ta' rifjut originarjament imsemmi mill-Kummissjoni. Jirrizulta li dak in-nhar l-appell thalla ghat-trattazzjoni finali ghas-seduta ta' l-14 ta' Lulju, 2000.

15. Mill-verbal ta' dik is-seduta ma jirrizultax li saret xi trattazzjoni. Pero`, jirrizulta li l-appellant inghata l-fakulta` li jipprezenta sat-30 ta' Settembru 2000 is-sottomissjonijiet tieghu. Dawn ma jirrizultawx li gew ipprezentati. F'dawn ic-cirkostanzi allura, il-Bord seta' ragonevolment iqis li l-oggezzjoni imsemmija sollevata mill-Perit Gauci kienet giet sorvolata bl-ispjegazzjoni moghtija fin-nota tal-Perit Piccinino.

16. Il-Qorti tinnota li l-kwistjoni regghet giet sollevata quddiem din il-Qorti b'riferenza issa esplicita tal-*Planning Planning Policy Guidance* tar-Renju Unit li kopja tieghu giet esebita fl-udjenza tas-16 ta' Gunju, 2003.

17. Dan l-ilment ta’ l-appellant jista’ jigi kkunsidrat li jinvolvi punt legali. Pero`, b’daqshekk ma jfissirx li din il-Qorti ghandha l-gurisdizzjoni necessarja li tinvestigah. Dan ghaliex il-punt legali isir appellabbli jekk il-Bord ikun ikkonsidrah u iddecidieh. Kif diga` intqal din il-Qorti tkun lesta li, fil-kazijiet idoneji, taghti interpretazzjoni pjuttost etensiva ta’ din id-dispozizzjoni. Dan, din il-Qorti digia` ghamlitu meta sabet li punt ta’ dritt kien gie implicimen deciz mill-Bord nonostante li l-istess punt ta’ ligi ma kienx gie espressament deciz minnu.
18. F’dan il-kaz, ghalkemm il-kritika in kwistjoni kienet giet sollevata pjuttost b’mod approssimattiv quddiem il-Bord, pero`, din il-Qorti ma tistax gustament ticcensura l-istess Bord ghall-fatt li dan l-ilment ta’ l-appellant ma giex espressament deciz. Dana ghaliex l-appellant ma weriex lill-Bord li kien baqa’ jinsisti fuq l-oggezzjoni tieghu. L-ilment tieghu gie indirizzat fir-risposta tal-Perit Piccinino. Il-Bord tah opportunita` li jressaq is-sottomissjonijiet tieghu, izda l-appellant naqas li jaghmel dan.

19. Fl-ipotesi li l-appellant kien ghadu jinsisti fuq l-ilment tieghu, kien jispetta lilu li juri b’mod car lill-Bord dan il-hsieb tieghu, u talvolta jitlob li jkun hemm decizjoni tal-Bord fuq l-istess ilment. L-appellant izda m’ghamel xejn minn dan u ghalhekk anke dana l-aggravju ta’ l-appellant ma jistax jintlaqa’.

20. Konsegwentement din il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li ghandha 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.

21. Ghal 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 tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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