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. 412/2000/1

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-11 ta' Gunju, 1999 l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ("l-Awtorita`") kienet harget rifjut ghall-permess "*to open Air Bar on main level (level 2) with stoles and garage at level 1, including embellishment of public stair case on a site at* Triq Santu Wistin, San Giljan". L-Awotrita` ibbazat din id-decizjoni fuq tlett motivi specifikati fir-rifjut fuq imsemmi.

2. Fis-7 ta' Lulju, 1999 Dr. Alfred Galea propio et noe ("l-appellant") ipprezenta appell minn din id-decizjoni ta' l-Awtorita` 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 ta' l-Awtorita`, 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."

Ghall-kompletezza, id-decizjoni shiha li ta il-Bord fit-3 ta' Novembru, 2000 sejra tigi annessa bhala appendici ma' din is-sentenza biex tifforma 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 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.

<u>III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

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 ta' l-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 "<u>Avukat Pio M. Valletta vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp</u>", fejn decizjoni tal-Bord giet revokata minhabba li l-Bord kien naqas li jinvestiga u jiddeciedi kwistjoni legali <u>li tressqet quddiemu u li kienet rilevanti biex il-kaz jigi gustament deciz</u>.

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 proceduriali 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 [recte: l-Awtorita`] 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 hija ennumerata 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 l-Awtorita` 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. 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 impliciment decizi mill-Bord nonostante li l-istess punt ta' ligi ma kienx gie espressament deciz minnu.

14. F'dan il-kaz pero`, din il-Qorti tinnota li dan il-punt legali ma tqajjimx quddiem il-Bord, izda tqajjem ghall-ewwel darba quddiem din il-Qorti. Ghalhekk, anke fil-konfront ta' dan l-aggravju, din il-Qorti jidhrilha li m'ghandiex ticcensura lill-Bord ghall-operat tieghu li ma investigax dan l-ilment ta' l-appellant. Il-kwistjoni legali involuta fl-ilment ta' l-appellant, se mai kien imissha tressqet quddiem il-Bord u b'talba li jkun hemm decizjoni fuqha mal-Bord. L-appellant naqas li jaghmel hekk fil-kaz odjern u ghalhekk anke dana l-aggravju ma jistax jintlaqa'.

15. Din il-Qorti jidhrilha li b'dak li qalet sa issa kopriet l-aggravji sostanzjali kollha li ressaq l-appellant quddiemha. Ghalhekk ma thossx l-ebda htiega li tkompli tindaga ulterjorment, dwar aspetti verament marginali bhalma huwa il-kwistjoni jekk f'dan il-kaz kellux jigi applikat jew le il-"C*ommuted Car Parking Scheme*".

16. Illi ghalhekk 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.

17. 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--------------------------------