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. 228/1998/1

Charles u Margaret Debono

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u Rose Portelli

Il-Qorti:

<u>I PRELIMINARI</u>

1. Dan huwa appell li qieghed isir minn Charles u Margaret Debono ("l-appellanti"), bhala terzi persuni interessati li bih huma qeghdin jikkontestaw l-ghoti lil Rose Portelli ta' permess ghall-izvilupp mahrug fil-5 ta' Novembru, 1996, mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ("il-Kummissjoni"). Bis-sahha ta' dan il-permess ta' l-izvilupp, Rose Portelli kienet inghatat permess sabiex taghmel alterazzjonijiet u zidiet f'sit li jinsab fi Triq it-Turisti, San Pawl il-Bahar.

2. Fit-3 ta' Dicembru, 1996, il-konjugi Charles u Margaret Debono, cioe` l-appellanti, pprezentaw appell quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ("il-Bord") li bih talbu li l-permess ta' l-izvilupp mahrug lil Rose Portelli jigi revokat, u dan ghar-ragunijiet li huma esponew fl-appell taghhom.

3. Il-Bord, wara li sema' l-partijiet u zamm access fuq is-sit in kwistjoni, ta d-decizjoni finali tieghu fil-11 ta' Settembru, 1998. Il-Bord sab li l-appellanti kienu qeghdin iressqu quddiemu sebgha aggravji, li l-Bord elenka bil-mod segwenti:
1. Li s-*site notice* qatt ma twahhlet fis-sit mertu ta' dan l-appell;
2. Li r-reklam fil-gazzetta ma kienx korrett;
3. Se jkun hemm intensifikazzjoni ta' l-uzu;
4. Il-pjanti sottomessi mhumhiex korretti;
5. Li l-applikant gab il-permess tal-Pulizija fuq permess ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar li kien skadut;
6. Qed isir tisjir f'kamra li fil-pjanta hija mmarkata bhala store;
7. B'mod generali, li l-izvilupp propost huwa ta' molestja ghall-appellanti u mhux konformi mal-principju tal-bwon vicinat;

4. Il-Bord, ikkonsidra dawn l-aggravji ta' l-appellanti *seriatim*, kif jirrizulta mill-kopja tad-decizjoni tal-Bord li qeghdha tigi annessa bhala appendici ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha. Il-Bord ikkonkluda d-decizjoni tieghu hekk:
"Sabiex dan il-Bord jasal ghal konkluzjoni li permess mahrug validament ghandu jigi rtirat, mhix sufficjenti

jinghad li l-gar jew min ikun qed jitlob lill-Bord li jirtira l-prmess li javvanza pretensjonijiet ta' natura civili li *del resto* dawn ghandhom jigu vventilati fil-qrati ordinarji; lanqas mhi sufficjenti li jinghad li l-applikant ma jkunx qed jikkonforma mal-pjanti approvati jew ma' xi kundizzjoni tal-permess inkwantu dawn huma kollha materji ta' *enforcement*. Li jrid jigi ppruvat quddiem dan il-Bord sabiex jigi rtirat permess huwa li l-Awtorita` ta' l-Ippjanar jew il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, meta hargu l-permess, ghamlu dan bi ksur tal-Pjan ta' Struttura jew tat-*Temporary Provisions Schemes* jew ta' xi *policy* ohra ta' l-ippjanar. Sakemm ma ssirx tali prova, dan il-Bord ftit li xejn ikun dispost li jiddisturba d-decizjoni li tkun hadet l-Awtorita` ta' l-Ippjanar jew il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma l-ghoti tal-permess relativ. Kopja ta' din id-decizjoni ghandha tintbaghat lill-*Enforcement Manager* halli jiehu l-passi opportuni ta' twettiq jekk ikun il-kaz."

<u>II L-APPELL</u>

5. L-appellanti ntavolaw appell minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem dina l-Qorti fit-28 ta' Settembru, 1998. Ghall-motivi li semmew fir-rikors ta' l-appell taghhom, l-appellanti talbu li dina l-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar id-decizjoni appellata tal-Bord tal-11 ta' Settembru, 1998, u wara li tilqa' l-aggravji indikati minnhom joghgobha tirrevoka u thassar ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi l-permess PA1740/96 mahrug f'isem Rose Portelli mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.

6. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar ("l-Awtorita`") ikkontestat l-appell b'eccezzjoni procedurali preliminari kif ukoll fil-meritu billi spjegat ghaliex fil-fehma taghha, id-decizjoni appellata tal-Bord kienet gusta u timmerita konferma. Ghalhekk talbet li l-appell jigi michud.

7. Rose Portelli wkoll ikkontestat l-appell ta' l-appellanti. Hija ressqet l-istess eccezzjoni procedurali moghtija mill-Awtorita` u spejgat ghaliex fil-fehma taghha, anke fil-

meritu, id-decizjoni tal-Bord kienet gusta u timmerita konferma. Ghalhekk hija talbet li dina l-Qorti tikkonferma l-istess decizjoni tal-Bord u b'hekk tichad l-appell.

III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

8. L-appellanti huma s-sidien ta' l-appartament li jinsab go blokk fi Triq it-Turisti, San Pawl il-Bahar. Fis-sena 1993, Rose Portelli kienet applikat u otjeniet permess ta' zvilupp nru. PA1020/93 sabiex il-fond immedjatament adjacenti ghall-appartament ta' l-appellanti jigi konvertit f'kafetterija. Sussegwentement, Rose Portelli akkwistat appartament fil-pjan terren ta' l-istess blokk u gongiet parti minn dan l-appartament li akkwistat mal-fond kummercjali taghha. Hija ntavolat applikazzjni quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, liema applikazzjoni ggib numru tar-riferenza PA1740/96, sabiex l-alterazzjonijiet u zidiet in kwistjoni jkunu koperti bil-permess ta' l-Awtorita`. Fil-5 ta' Novembru, 1996, il-Kummissjoni tat dan il-permess *nonostante* l-opposizzjoni li kienu qeghdin jaghmlu l-appellanti. Kif intqal diga`, l-appellanti talbu lill-Bord li jirrevoka dan il-permess maghrug mill-Kummisjoni, izda l-Bord cahad din it-talba u kkonferma l-hrug tal-permess relattiv.

9. Fl-appell li l-appellanti qeghdin jaghmlu lil din il-Qorti, huma sostanzjalment qeghdin iressqu zewg aggravji.

10. L-ewwel aggravju ta' l-appellanti jikkonsisti fl-allegazzjoni li meta Rose Portelli ghamlet it-tieni applikazzjoni, cioe` dik li ggib in-numru PA1740/96 hija pprezentat il-proposta taghha b'mod li hbiet il-fatt li hija kienet sejra tikkonverti parti mill-fond residenzjali f'fond kummercjali. L-appellanti jallegaw li dan l-operat kien jikkwalifika bhala qerq da parti ta' Rose Portelli ghaliex hija hbiet il-bzonn li tinghata permess ghac-*change of use*. L-appellanti jallegaw li l-permess ittiehed b'mod irregolari ghax kien bazat fuq fatti li materjalment ma kienux korretti.

11. L-appellanti qeghdin jargumentaw li l-Bord ma kkunsidrax sewwa dana l-argument ta' l-appellanti. Huma sostnew li l-applikazzjoni ta' Rose Portelli quddiem l-Awtorita` kienet ivvizzjata *ab intio* b'dikjarazzjoni qarrieqa

u ghalhekk kienet nulla u invalida u kull haga ohra li rrizultat jew segwiet minn din l-applikazzjoni hija daqstant iehor vizzjata u nulla.

12. It-tieni aggravju ta' l-appellanti huwa konness ma' l-allegazzjoni taghhom li l-permess ta' zvilupp moghti lil Rose Portelli kien sejjer jikkawza molestja u ksur ta' buon vicinat. L-appellanti qeghdin jikkontestaw il-konkluzjoni tal-Bord li qal li ma ngiebet l-ebda prova konkreta ta' xi molestja li qed tigi sofferta mill-appellanti. Huma ssottomettew li meta fond jinbidel minn wiehed residenzjali ghal wiehed kummercjali, dan necessarjament jinvolvi traffiku ta' nies ghal sighat twal matul il-gurnata u anke tard filghaxija u dan kollu johloq prezunzjoni *prima facie* ta' molestja u ta' abbuz ta' buon vicinat. Huma wkoll irreferew ghall-policy BEN1, li skond l-appellanti ma tippermettix illi jsir dan it-tip ta' zvilupp fuq is-sit.

13. Wara li din il-Qorti tat l-isfond tal-kawza kif ukoll tat riassunt ta' l-aggravji ta' l-appellanti, jidhrilha li ghandha issa tikkonsidra l-kontestazzjonijiet li qeghdina jsira sia da parti ta' l-Awtorita` appellata kif ukoll ta' l-appellata Rose Portelli. Dawn iz-zewg appellati taw eccezzjonij preliminari, fis-sens li l-appell intavolat mill-appellanti kien wiehed null ghaliex ma kienx bazat fuq xi punt ta' ligi li kien gie deciz mill-Bord. Saret referenza ghall-Artikolu 15(2) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp (Att 1 tal-1992) li jiddisponi li d-decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar huma finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord. Ghalhekk, issa jrid jigi ezaminat jekk l-appell odjern jikkoncernax "punt ta' ligi deciz mill-Bord".

14. Kif rajna l-ewwel aggravju ta' l-appellanti jikkonsisti fl-allegazzjoni li l-appellata Rose Portelli kienet irrikorriet ghal qerq jew ingann bil-mod kif iddeskriviet il-proposta ta' zvilupp fl-applikazzjoni taghha nru 1740/96. L-appellanti jikkontendu li din l-applikazzjoni kellha tkun deskritta bhala wahda biex dak li jkun jottjeni "change of use" u mhux kif giet deskritta mill-appellata Rose Portelli bhala wahda intiza biex jigu awtorizzati alterazzjonijiet u zidiet fil-fond kummercjali taghha. L-appellanti jikkontendu illi dan il-qerq jew ingann li allegatament sar mill-appellata Rose Portelli jivvizzja dak kollu li sar wara l-applikazzjoni taghha

msemmija u ghalhekk il-Bord kien skorrett meta ma laqax dana l-argument ta' l-appellanti.

15. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, dana l-aggravju ma jikkoncerna l-ebda punt legali izda jikkoncerna biss punt ta' fatt. Infatti, il-Bord wara li gharbel sewwa dak kollu li gie sottomess lilu mill-partijiet ikkonkluda:
"Ghalhekk, dan il-Bord ma jara xejn hazin f'dak li gie ppubblikat f'The Malta Independent u lanqas ma jista' jinghad li l-applikanta b'xi mod ippruvat tizgwida jew tqarraq bl-Awtorita` ghax fl-applikazzjoni stess hija kkwotat fil-paragrafu 27 taghha (previous applications and permits on this site) il-file PA1020/93. Ghalhekk, dana l-aggravju wkoll qieghed jigi michud."

16. L-appellanti evidentiment ma qablux ma' din il-konkluzjoni tal-Bord ghaliex regghu ressqu l-istess ilment quddiem din il-Qorti. L-appellanti jghidu li l-applikazzjoni ta' l-appellata Rose Portelli kellha tkun indikata bhala "extension to commercial premises" jew "change of use of studio apartment to amenities for coffee shop". L-appellanti qeghdin jergghu jikkontendu quddiem din il-Qorti li l-applikazzjoni, kif saret mill-appellata Rose Portelli, kienet tahbi l-intenzjoni vera wara l-istess applikazzjoni u cioe` li jkun hemm "change of use" ta' parti minn bini residenzjali. L-appellanti jghidu li l-mod li bih hija ddeskriviet il-proposta taghha bhala "*additions and alterations",* wassal biex hija irnexxielha tiskavalka l-kwistjoni ta' jekk dan ic-"*change of use"* kellux qatt jigi permess jew le.

Din il-Qorti jidhrilha illi ma jista' jkun hemm ebda dubju li l-aggravju msemmi ta' l-appellanti mhu xejn hlief punt ta' fatt u ma jikkoncerna ebda punt ta' dritt. Evidentement kemm il-Kummissjoni u kemm ukoll il-Bord fehmu li t-talba ghall-estensjoni tal-fond kummercjali kienet timplika wkoll ic-*change of use* tal-parti hekk estiza. Il-Bord, wasal ghall-konkluzjoni li l-appellata Portelli ma jirrizultax li b'xi mod ppruvat tizgwida jew tqarraq bl-Awtorita` bil-mod kif hija intavolat l-applikazzjoni taghha.

Din il-Qorti, ma ghandhiex il-gurisdizzjoni li tirrevedi din il-konkluzjoni tal-Bord billi din il-konkluzjoni ma tikkoncerna ebda punt ta' dritt. Ghalhekk l-ewwel aggravju ta' l-appellanti ma jidholx fil-gurisdizzjoni limitatissima li l-legislatur ikkonferixxa fuq din il-Qorti ta' l-Appell bl-Att Nru. 1 tan-1992.

17. It-tieni aggravju ta' l-appellanti qieghed jikkontesta din il-konkluzjoni tal-Bord:
"B'mod generali, l-appellanti qed isostnu li l-izvilupp propost huwa ta' molestja ghall-appellanti u mhux konformi mal-principju tal-bwon vicinat. Madanakollu, ma saret l-ebda prova in sostenn ta' dan l-aggravju. Il-fatt li jinghad li l-appellanti, ghandhom il-proprjeta` taghhom li tmiss ma' dik ta' Mrs. Rose Portelli mhix raguni sufficjenti sabiex dan il-Bord jirtira l-permess. Ma saret l-ebda prova konkreta ta' f'hiex jikkonsisti l-molestja. Ghalhekk, dan l-aggravju qed jigi respint ukoll;"

18. Fl-aggravju taghhom l-appellanti qeghdin jissottomettu li huma ma jistghux jaqblu ma' dak li qal il-Bord illi huma naqsu milli jgibu provi konkreti tal-molestja allegata minnhom. Huma jsostnu li meta fond residenzjali jew parti minnu tinbidel ghal uzu kummercjali dana l-fatt wahdu huwa prima facie prova ta' molestja u ta' abbuz ta' bwon vicinat.

Illi ma hemm l-ebda dubju li dana l-aggravju ta' l-appellanti mhuwiex bazat fuq xi punt ta' ligi li gie deciz mill-Bord, izda jikkoncerna biss punt ta' fatt li gie ezaminat u deciz mill-Bord. Din il-Qorti ma nghatatx mil-legislatur il-gurisdizzjoni li tirrevedi l-apprezzament li ghamel il-Bord tal-provi li jitressqu quddiemu. Ghalhekk, anke dan l-aggravju ma jistax milqugh minn dina l-Qorti.

19. Ghal dawn il-motivi l-eccezzjoni preliminari moghtija kemm mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar u kemm ukoll mill-appellata Rose Portelli qeghdha tigi milqughha. Konsegwentement l-appell huwa michud u d-decizjoni appellata tal-Bord qeghdha tigi kkonfermata. L-ispejjez

jibqghu kollha a karigu ta’ l-appellanti Charles u Margaret konjugi Debono.

Deputat Registratur
mg

APPENDICI

Kopja tad-decizjoni tal-Bord moghtija fil-11 ta’ Settembru, 1998, qeghdha tigi annessa ma’ din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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