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' Jannar, 2004

Appell Civili Numru. 383/2000/1

Mary Peresso

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp

Il-Qorti:

<u>I PRELIMINARI</u>

1. Mary Peresso (“l-appellanti”), intavolat applikazzjoni quddiem l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar (“l-Awtorita`”) biex tottjeni permess ta’ zvilupp ghal “*reconstrucion of derelict farmhouse*” fi Triq Wied Qannotta limiti tal-Wardija. Billi din l-applikazzjoni ma gietx iffinalizzata mill-Awtorita` fi zmien stabbilit mil-ligi, l-appellanti ressqet appell minn “*deemed refusal*” quddiem il-Bord ta’ l-Appell Dwar l-

Ippjanar ("il-Bord"). Dana l-appell igib in-numru 137/94. Intant, il-*file* relattiv baqa' jigi pprocessat mill-Awtorita` u effettivament il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ("il-Kummissjoni") irrifjutat li tikkoncedi l-permess ta' l-izvilupp mitlub, b'decizjoni motivata datata 22 ta' Settembru, 1995. L-appellanti intavolat appell iehor quddiem l-istess Bord minn din id-decizjoni tal-Kummissjoni, liema appell igib in-numru ta' referenza 489/95.

2. Il-Bord iddecieda dawn iz-zewg appelli b'decizjoni tat-30 ta' Ottubru 2000 fuq is-segwenti motivazzjoni:
"Il-Bord jaqbel mas-sottomissjonijiet migjuba mill-Awtorita`. Il-Bord huwa tal-fehma li dan l-appell li jrid jigi rifjutat primarjament minhabba l-fatt li hemm problemi sostanzjali ta' access ghas-sit in kwistjoni waqt li fuq is-sit hemm nuqqas assolut ta' servizzi. Dan apparti r-ragunijiet migjuba mill-Awtorita`. L-appell huwa ghalhekk michud u r-rifjut relattiv konfermat."

Ghall-kompletezza, d-decizjoni shiha tal-Bord qeghdha tigi annessa ma' din is-sentenza bhala appendici biex tifforma parti integrali minnha.

<u>II L-APPELL</u>

3. Fid-9 ta' Novembru 2000, l-appellanti ressqet appell minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti. Ghar-ragunijiet spjegati fir-rikors ta' l-appell taghha, l-appellanti talbet illi dina l-Qorti joghgobha tirrevoka l-imsemmija decizjoni appellata tal-Bord u minflok tordna li l-applikazzjoni taghha tigi milqughha.

4. L-Awtorita` u l-Kummissjoni ikkontestaw l-appell billi fl-ewwel lok eccepew li l-appell kien null ghaliex ma kienx bazat fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord, u fit-tieni lok ikkontestaw l-appell fil-meritu u talbu li dina l-Qorti joghgobha tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord.

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

5. L-appellanti ghandha *farmhouse* fi stat dilapidat fil-limiti tal-Wardija u hija talbet permess lill-Awtorita` biex terga`

tibni dik il-parti tal-*farmhouse* li kienet imgarrfa biex il-*farmhouse* tintuza ghall-abitazzjoni. Din it-talba taghha giet rifjutata mill-Kummissjoni ghal diversi ragunijiet, principali fosthom li l-*farmhouse* kienet tehtieg "*substantial rebuilding*", li s-sit kien jinstab fil-*rural conservation area*, li l-izvilupp propost ma kienx mehtieg ghall-agrikoltura u li lanqas seta' jigi awtorizzat billi kien jinsab barra mil-limiti ta' zvilupp kif stabbilit fit-*temporary provisions scheme*.

6. Quddiem il-Bord, l-appellanti ressqet diversi aggravji, fosthom dawn it-tnjen li sejrin jissemmew. Aggravju principali kien illi l-Kummissjoni ma tatx importanza adegwata ghall-fatt li s-sit kien diga` *committed* u li l-applikazzjoni ma saritx biex isir bini gdid fuq sit mhux diga` *committed*, izda saret biex bini ezistenti, li kien fi stat hazin hafna, jigi ripristinat. Aggravju iehor ta' l-appellanti quddiem il-Bord kien jikkonsisti fil-fatt li l-appellanti affermat li hija kellha kull dritt li tiehu hsieb u tgawdi l-proprjeta` taghha u li din il-proprjeta` tirrispristinaha u zzommha fi stat tajjeb. Hija enfasizzat li l-bini in kwistjoni kien ilu mibni sekli shah u kien jippresta ruhu ghal konservazzjoni u kien sewwa li tali bini ma jithalliex jiggarraf kompletament. L-appellanti affermat li hija riedet li l-ambjent tas-sit jigi konservat u kienet lesta li tosserva l-*guidelines* li l-Awtorita` setghet tohrog bhala parti mill-permess ta' zvilupp.

7. Effettivament il-perit ta' l-appellantiipprezenta fl-atti tal-Bord, dokument pjuttost dettaljat ta' kif huwa kien qieghed jipproponi li jaghmel l-izvilupp propost mill-appellanti:
"*Restoration shall attempt to preserve the distinct character of the farmhouse. The concept shall be of being a consolidated semi ruin. This, however, does not prevent the function of the building of having a kitchen/break fast room, a dining and living room, a store, two bedrooms, a study and a toilet and shower.*"

L-istess dokument tal-perit ta' l-appellanti jikkummenta wkoll kif kien propost li jsir l-access ghall-*farmhouse*, kif ukoll kif kien propost li jingiebu s-servizzi fuq is-sit.

8. Il-motivi kollha li fuqhom il-Bord iddecieda li jichad l-appell, huma kontenuti fis-silta mid-decizjoni tal-Bord riprodotta fil-paragrafu 2 ta' din is-sentenza.

9. Quddiem din il-Qorti, l-appellanti ressqet is-segwenti aggravji, li huma bazati fuq l-allegazzjoni li l-Bord injora sottomissjonijiet li jinvolvu punt ta' dritt, u li kienu relevanti hafna ghall-kaz, u b'hekk inkorra fi zball tal-ligi:
"Il-Bord iddecieda l-kwistjoni billi qal li jaqbel mas-sottomissjonijiet migjuba mill-Awtorita` u huwa tal-fehma li dan l-appell irid jigi rifjutat primarjament minhabba l-fatt li hemm problemi sostanzjali ta' access ghas-sit in kwistjoni waqt li fuq is-sit hemm nuqqas assolut ta' servizzi. Tali decizjoni bl-ebda mod ma tammonta ghal raguni valida u tajba fil-ligi ghaliex l-appell ta' l-esponenti gie rifjutat. Fil-fatt bir-rispett jigi notat li hemm karenza kompleta tal-konsiderazzjonijiet kollha maghmulha mill-partijiet fuq il-kwistjoni ta' dan l-appell u ma hemm l-ebda bilanc fid-decizjoni u l-ebda diskussjoni kwalsiasi tar-ragunijiet migjuba mir-rikorrenti ghaliex l-appell taghhom kellu jigi milqugh. Tali assenza ta' ragunijiet ghad-decizjoni u tali mankanza ta' konsiderazzjoni tal-fatturi kollha involuti necessarjament f'decizjoni ta' dan it-tip jammontaw ghal zball fil-ligi fid-decizjoni tal-kaz ta' l-esponenti. L-esponenti jissottomettu bir-rispett li il-kwistjonijiet minnhom imqajjma u sollevati kienu jimmeritaw li jigu kunsidrati u mizuma mill-Bord. In partikolari, il-Bord in kwistjoni naqas li jiddeciedi jekk il-fond in kwistjoni setax jikkwalifika bhala wiehed "committed" ghall-izvilupp jew le. Tali decizjoni kienet ta' l-essenza tad-decizjoni finali involuta fil-kaz u fin-nuqqas tal-Bord li jiddeciedi f'dak il-punt jammonta fih innifsu ghal zball tal-ligi prezenti fid-decizjoni billi d-decizjoni neccessarjament kellha tidhol u tiddeciedi qabel xejn dak il-punt.

Inoltre, jigi sottomess ukoll li l-Bord injora kompletament u ma ta' l-ebda piz jew importanza ghas-sottomissjoni ta' l-esponenti li kien dritt taghhom li jirriparaw u jirripristinaw bini li kien proprjeta` taghhom biex juzawh ghall-iskop li kien intiz meta kien gie mibni. Dan il-fatt lanqas issir referenza ghalih fir-ragunijiet fuq il-bazi ta' liema jekk wiehed bir-rispett kollu jista jsejhilhom hekk u l-ewwel

Onorabbli Bord iddecieda l-kwistjoni. Id-dritt ghall-proprjeta` huwa protett mill Konvenzjoni Ewropeja fl-ewwel Artikolu ta’ l-ewwel Protokol u dak id-dritt jinkludi wkoll id-dritt li wiehed isewwi u jzomm fi stat tajjeb il-proprjeta` lilu appartenenti. Il-fatt li d-decizjoni tal-Bord jikkostringi lil sid biex izomm il-proprjeta` tieghu fi stat semi imgarraf b’perikolu evidenti ghal kull min jipprova juza. Tali sitwazzjoni ggib bilfors privazzjoni ta’ l-uzu li l-proprjetarju jista’ jaghmel fil-fond tieghu u ghalhekk ta’ nuqqas kbir fl-utilita` ta’ dak il-fond ghas-sid u diminuzzjoni tad-drittijiet tas-sid bhala proprjetarji. Tali patt jammonta ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sid hawn rikorrenti kif protetti mill-ewwel Artikolu ta’ l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem. Ghalhekk, anke f’dan ir-rigward, id-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fiha zball tal-ligi li jaghti lok ghal appell.”

10. L-Awtorita` appellata irribattiet hekk ghall-imsemmija aggravji mressqa mill-appellanti quddiem din il-Qorti:
“Illi fl-ewwel lok l-appell hu irritu u null stante li mhux ibbazat fuq punti ta’ ligi decizi mill-istess Bord;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-decizjoni hija motivata u l-Bord semma’ primarjament bhala raguni, r-rifjut ta’ nuqqas ta’ access ghas-sit kif ukoll nuqqas assolut ta’ servizzi;

Illi ghar-rigward il-commital, il-Bord ghamilha cara li jaqbel mas-sottomissjonijiet ta’ l-Awtorita` li jissemmew fit-tieni pagna tad-decizjoni fejn l-istess Awtorita` issottomettiet ghaliex ma tistax tadotta policies ta’ proprjeta` li diga` qeghdha fuq il-post stante li hawnhekk wiehed qed jithadded fuq post prattikament dilapidat u ser isiru tant alterazzjonijiet u addizzjonijiet estensivi li dawn ma jaqghux taht rikostruzzjoni izda bini gdid kompletament u ghaldaqstant ma jistax wiehed jithadded fuq committal ta’ site”

11. Qabel xejn huwa mehtieg li tigi investigata u deciza l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-Awtorita` appellata, u li biha hija qeghdha tallega li l-appell huwa irritu u null ghaliex ma huwiex bazat fuq punt ta’ ligi deciz mill-Bord. Din l-eccezzjoni hija msejsa fuq is-sub-artikolu 2 ta’ l-Artikolu 15 ta’ l-Att ta’ l-1992 dwar l-ippjanar ta’ l-izvilupp. Dan is-sub-artikolu jistabilixxi l-principju li d-decizjonijiet tal-Bord huma finali hlief dwar punti ta’ ligi decizi mil-Bord li minnhom inghata appell lill-Qorti ta’ l-Appell. Dan is-sub-artikolu jikkreja appell statutorju minn decizjonijiet tal-Bord, izda fl-istess hin, jillimita l-gurisdizzjoni tal-Qorti ta’ l-Appell biex tkun tista’ tirrevedi l-istess decizjonijiet tal-Bord.

12. Bhala regola biex jissussisti dan id-dritt ta’ l-appell, ikun jehtieg li il-punt legali ikun gie sollevat fil-mori ta’ l-appell quddiem il-Bord, ikun gie trattat u deciz mill-Bord fid-decizjoni li jkun ta.

13. Jekk wiehed jifli d-decizjoni appellata tal-Bord, wiehed malajr jista’ jikkonkludi li din ma fiha ebda investigazzjoni u decizjoni dwar xi punti ta’ dritt. Izda, din il-Qorti ma tistax gustament tieqaf hawn, u tikkonkludi li d-decizjoni appellata tal-Bord hija inappellabbli quddiem dina l-Qorti. Infatti, gurisprudenza pjuttost ricenti ta’ din il-Qorti tat interpretazzjoni estensiva lill-imsemmija disposizzjoni tal-ligi, meta l-fatti speci f’dawk il-kazijiet partikolari jkunu jippermettu li dan jista’ jsir gustament. Il-Qorti taghmel 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>. F’din is-sentenza din il-Qorti kienet irritjeniet hekk:
“X’jigri jekk quddiem il-Bord tkun giet sollevata kwistjoni <u>prettament ta’ natura legali</u>, u jirrizulta li din il-kwistjoni tkun giet sempliciment injorata fid-decizjoni li jkun ta?”

Il-Qorti wara li hasbet hafna fuq dan il-kwezit, waslet ghal din il-konkluzjoni. Jekk verament tali kwistjoni tkun prettament legali, u l-Qorti tkun konvinta li din il-kwisjtoni

legali kienet wahda rilevanti ferm, jekk mhux ukoll vitali ghat-tezi ta' xi wahda mill-partijiet involuti fl-appell, allura, fl-ipotesi li din il-kwistjoni legali tkun giet semplicement injorata fid-decizjoni li jkun ta l-Bord, din il-Qorti jidhrilha li xorta wahda, jitwieled dritt ta' appell lil din il-Qorti mill-istess decizjoni tal-Bord. Din il-Qorti tkun preparata li tadotta interpretazzjoni liberali ta' l-imsemmija dispozzijoni tal-ligi f'dan il-kaz ghal zewg ragunijiet:

(a) Fl-ipotesi li l-Bord ikun verament applika l-attenzjoni tieghu ghall-istess punt legali sollevat quddiemu, izda ma jkun iddecieda xejn dwaru, wiehed ikun jista' gustament jinferixxi li l-istess punt legali jkun gie <u>implicitament michud</u> mill-Bord ghar-raguni li l-istess punt legali ikun gie meqjus mill-Bord bhala wiehed li ma kienx applikabbli ghall-kaz, kien irrelevanti jew superfluwu jew addirittura ma kellu ebda validita` legali.

(b) Fl-ipotesi li l-Bord ma jkunx applika l-attenzjoni tieghu ghall-istess punt legali sollevat quddiemu, u allura necesserjament ma jkun iddecieda xejn dwaru, wiehed ikun jista' gustament jinferixxi li l-Bord naqas mid-dover tieghu li juza d-diskrezzjoni u l-"*vires*" li l-legislatur ikkonferixxa fuqu meta tah il-gurisduzzjoni li jisma' u jiddeciedi appelli maghmulha minn min ihossu aggravat b'decizjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar dwar kull haga ta' kontroll ta' l-izvilupp, inkluz it-twettiq ta' dak il-kontroll. F'dana l-aspett, wiehed jista' jikkonsidraha bhala n-naha l-ohra tal-munita tat-teorija ta' l-"*ultra vires*" gia` zviluppata fil-gurisprudenza ta' din il-Qorti."

14. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, is-sottomissjonijiet li l-appellanti ressqet quddiem il-Bord u jissemmew fil-paragrafu 6 ta' din id-decizjoni, kienu jinvolvu wkoll aspetti legali ferm rilevanti ghal decizjoni gusta tal-kaz li l-Bord kellu quddiemu. Ghalhekk dawn l-istess konsiderazzjonijiet kellhom jigu debitament mistharrga mill-Bord, li kellu dover ukoll li jaghti decizjoni motivata fuq l-istess konsiderazzjonijiet. Jirrizulta sodisfacentement lil din il-Qorti li l-Bord naqas li jaghmel dan, biex b'hekk, sfortunatament, seta' ta l-impressjoni li l-

funzjoni tieghu kienet dik ta' semplici '*rubber stamp*' billi jaghti veru widen lill-parti wahda biss u li jikkondividi dak kollu li dik il-parti tkun issottomettiet quddiemu.

15. F'dawn ic-cirkostanzi, din il-Qorti jidhrilha li l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` hija infondanta u ghalhekk ma tistax tigi milqughha. Ghall-kuntrarju, jidher li dana l-appell huwa motivat tajjeb ghaliex irrizulta sodisfacentement li l-Bord naqas li jikkonsidra debitament fid-decizjoni li ta l-kwistjonijiet relevanti li ssemmew f'din is-sentenza u li kienu gew sollevati quddiemu mill-appellanti. Konsegwentement hemm lok li d-decizjoni appellata tal-Bord tigi annullata minn din il-Qorti.

16. Din il-Qorti, izda, ma tistax tilqa' it-talba ta' l-appellanti li f'kaz illi tiddeciedi favorevolment l-appell, din il-Qorti tghaddi biex tordna li tintlaqa' l-applikazzjoni ta' l-appellanti. Jinghad biss ghall-mument li d-dritt tal-proprjeta` u ta' l-uzu u d-dgawdija tal-proprjeta` ma hux dritt assolut, u jista' jigi arginat fl-interess, fost ohrajn, tal-kollettivita` u skond il-ligi. Minflok, din il-Qorti sejra tordna li l-atti jintbaghtu lura lill-Bord biex huwa jkompli jisma' l-kaz u jiddecidieh skond il-ligi, u fid-dawl ta' din is-sentenza.

Ghal dawn il-motivi, *previa* li tichad l-eccezzjoni preliminari msemmija ta' l-Awtorita` appellata, tilqa' l-appell fis-sens li tirrevoka u thassar id-decizjoni appellata tal-Bord u tordna li l-atti jintbaghtu lill-istess Bord sabiex huwa jiddeciedi l-kaz skond il-ligi fid-dawl ta' din id-decizjoni. L-ispejjez jithallsu mill-Awtorita` appellata.

Deputat Registratur
mg

<u>APPENDICI</u>

Kopja tad-decizjoni moghtija mill-Bord tat-30 ta' Ottubru, 2000, qeghdha tigi annessa ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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