MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tas-27 ta' April, 2004

Appell Civili Numru. 5/2003

Raymond u Rita Catania

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u Pierre Bondin

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Pierre Bondin tal-31 ta' Jannar 2003 a fol. 1 sa 7 fejn gie premess:-

1. Illi b'decizjoni preliminari moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fit-8 ta' Frar 2002 il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien ikkonkluda:-

"Illi l-appellanti qed jissottomettu erba' ragunijiet biex jipprovaw li ghandhom interess guridiku skond red 10

hawn fuq citata kif ukoll l-argument addizzjonali li huma l-proprjetarji ta' sit sovrastanti;

Dwar l-ewwel argument u cjoe' li s-Sur Catania jbaghti minn dipressjoni kronika skond certifikat mediku, dan il-Bord mhux se joqghod mac-certifikat mediku esebit izda jkun irid jisma' x-xhieda bil-gurament tat-tabib qabel ma jiddeciedi jekk din l-oggezzjoni tikkostitwixxix planning ground;

Dwar it-tieni raguni, din qed tigi rigettata mill-Bord peress li la mill-permess u wisq anqas mill-pjanti ma jirrizulta li kien hemm inkluz fl-applikazzjoni proposta ta' zvilupp tal-parapett. Ghalhekk, din ir-raguni hija ghal kollox infondata;

Dwar it-tielet raguni, huwa minnu li dak li jinghad f'dak il-paragrafu hija kwistjoni prettament ta' natura civili u tezorbita mill-kompetenza ta' dan il-Bord. Ghalhekk, din it-tielet raguni qed tigi rigettata mill-Bord;

Ir-raba' raguni, peress li din hija kwistjoni ta' policy, dan il-Bord ghalissa mhux qed jikkommetti ruhu dwarha peress li jehtieg li jisma' qabel xejn il-provi ta' l-appellanti in sostenn ta' l-argument taghhom li l-policy BEN 1 qed tinkiser bl-ghoti tal-permess odjern;

Fl-ahharnett, dwar il-kwistjoni tat-titolu tal-fond sovrastanti ma jirrizultax li hemm xi kwistjoni dwar dan bejn il-partijiet. Ghalhekk il-Bord huwa sodisfatt li l-appellanti huma l-proprjetarji tal-fond sovrastanti;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jiddikjara li l-appellanti ghandhom prima facie nteress guridiku biex jipprocedu b'dan l-appell abbazi ta' l-ewwel u r-raba' ragunijiet moghtija fl-ittra f'Red 10 fil-PA file izda l-Bord irid li qabel ma jaghti decizjoni finali dwar jekk l-appellanti ghandhomx interess guridiku huwa jrid fl-ewwel lok jisma' aktar provi in sostenn ta' dawn l-argumenti u jekk hemm bzonn ukoll li jidhol fil-mertu proprju ta' l-appell;

Il-Bord ghalhekk qed jiddiferixxi l-appell sabiex jisma' l-imsemmija provi fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2002 fil-5:00 p.m. F'kaz li l-appellanti jridu li jitharrku xi xhieda ghal dik is-seduta ghandhom jinfurmaw b'dan lis-Segretarju ta' dan il-Bord sa mhux aktar tard mit-28 ta' Frar 2002."

2. Illi b'decizjoni moghtija fis-17 ta' Jannar 2003 l-istess Bord kien ikkonkluda hekk:-

"Il-Bord ezamina z-zewg ragunijiet li ngiebu mill-appellant biex jipprova l-interess guridiku tieghu u cjoe' l-ewwel u r-raba' raguni f'Red 10 fuq citat;

L-ewwel raguni hija dwar il-kundizzjoni ta' sahha ta' l-appellant. Filwaqt li l-Bord jissimpatizza ma' l-appellant, dan il-Bord ma jistax jaccetta dan il-fattur bhala raguni li fuqha huwa jista' jirtira permess u dan ghas-semplici raguni li din ir-raguni ma tikkostitwixxix raguni ta' ppjanar. Ma hemm l-ebda policy fil-Pjan ta' Struttura jew f'xi dokument iehor li abbazi tieghu dan il-Bord jista' jirtira permess ghal zvilupp ghas-semplici raguni illi l-izvilupp akkordat jista' jkollu effett negattiv fuq is-sahha tal-girien;

It-tieni raguni – li tigi r-raba' wahda fid-dokument f'Red 10 hawn fuq citat – hija ferm relevanti ghal dan il-Bord in kwantu hija bbazata fuq policy ta' ppjanar u, specifikament, fuq Policy BEN 1 tal-Pjan ta' Struttura. Din il-policy tipprovdi illi l-izvilupp koncess ghandu jkun kompatibbli ma' l-uzi adjacenti ghas-sit mertu tal-proposta;

Bir-rispett kollu, dan il-Bord ma jaqbilx mal-konstatazzjonijiet ta' fatt li ghamel it-Tribunal ta' Appelli dwar Licenzji tal-Pulizija meta sostna li fil-vicinanzi hemm hwienet u stabbilimenti ohra ta' l-istess generu. Fil-fatt, jirrizulta lil dan il-Bord illi s-sit mertu ta' dan l-appell jinsab f'zona li hija totalment residenzjali u li l-hwienet li qed issir referenza ghalihom, ghalkemm fl-istess triq, huwa ferm il-boghod mir-residenza ta' l-appellanti. L-oggezzjoni ghalhekk hija fis-sens li l-bini fil-vicinanzi tas-sit mertu ta' dan l-appell huma kollha residenzjali u li ftit li xejn jista' jinghad li hemm mixed uses fl-inhawi tas-sit mertu ta' dan l-appell;

Il-Bord huwa tal-fehma ghalhekk, li jkun zball mill-punto di vista ta' l-ippjanar ta' l-izvilupp li huwa jintroduci uzi godda f'dawn l-akwati meta hemm oggezzjoni cara ghal dawn l-uzi l-godda mill-girien. L-izvilupp propost se jikkawza problemi ta' traffiku, irwejjah u storbju li zgur se jkunu ta' nkonvenjent f'din il-parti tat-triq fejn l-uzu assolut huwa wiehed residenzjali. Is-sitwazzjoni setghet kienet differenti aktar 'l isfel fl-istess triq fejn hemm uzi mhallta kummercjali/residenzjali. Izda dan mhux il-kaz fis-sit mertu ta' dan l-appell. Fl-ahharnett, ezami tal-pjanti tal-izvilupp propost juru c-cokon esagerat tas-sit mertu ta' dan l-appell li ma jippermettix li l-bar ikollu facilitajiet fejn iservi, sanitarji u ta' storage.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jilqa' l-appell u wara li ra l-Policy BEN 1 tal-Pjan ta' Struttura, qed jirtira u jhassar il-permess mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp lil Pierre Bondin.

3. Illi minn dawn iz-zewg decizjonijiet moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ir-rikorrent qed jinterponi dan l-appell quddiem din l-Onor. Qorti.

4. Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti illi fl-ewwel lok id-decizjoni preliminari moghtija fit-8 ta' Frar 2002 ghandha tigi dikjarata nulla u bla effett *stante* illi fid-*decide* hemm kontro-sens li jaghmel l-istess decizjoni null.

5. Illi fi kwalunkwe kaz, u bla pregudizzju ghall-ewwel aggravju d-decizjoni preliminari kellha tkun illi Raymond u Rita Catania ma kellhom ebda nteress guridiku fl-appell.

6. Illi bla pregudizzju ghall-aggravji gja' maghmula d-decizjoni finali ttiehdet fis-17 ta' Jannar 2003 ghandha tigi dikjarata nulla u bla effett.

7. Illi l-fatti fil-qosor kienu dawn:-

(i) Illi Pierre Bondin kien applika u ottjena permess PA 03869/00 li kien *"change of use from existing garage to a bar"* fi 2, Triq il-Qaliet, M'Scala.

(ii) Illi wara l-hrug ta’ dan il-permess Raymond u Rita Catania, *ai termini* tal-**Att Nru. 1 tal-1992**, kienu appellaw quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.

(iii) Il-Bord ta decizjoni preliminari fit-8 ta’ Frar 2002.

(iv) Il-Bord ta decizjoni finali fis-17 ta’ Jannar 2003 li permezz taghha gie ordnat it-thassir tal-permess mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp lil Pierre Bondin.

8. L-ewwel aggravju tar-rikorrenti huwa ghar-rigward tad-decizjoni preliminari moghtija mill-Bord. Il-Premess huwa li dini d-decizjoni hija **unikament intiza sabiex jigi stabbilit jekk *prima facie* l-appellanti kellhomx interess guridiku *ai termini* ta’ l-arikolu 15 (1) (d) tal-Att dwar l-Ippjanar**. Mill-korp stess tas-sentenza ghandu jkun immedjatament car li din id-decizjoni ma ttihditx. Il-Bord iddecieda hekk:-

“Ghal dawn il-motivi, il-Bord jiddikjara li l-appellanti ghandhom prima facie nteress guridiku biex jipprocedu b’dan l-appell a bazi ta’ l-ewwel u r-raba’ ragunijiet moghtija fl-ittra f’Red 10 fil-PA file izda l-Bord irid li qabel ma jaghti decizjoni finali dwar jekk l-appellanti ghandhomx interess guridiku huwa jrid fl-ewwel lok jisma’ aktar provi in sostenn ta’ dawn l-argumenti u jekk hemm bzonn ukoll li jidhol fil-mertu propriju ta’ l-appell;

Il-Bord ghalhekk qed jiddiferixxi l-appell sabiex jisma’ l-imsemmija provi fis-seduta tal-15 ta’ Marzu 2002 fil-5:00 p.m. F’kaz li l-appellanti jridu li jitharrku xi xhieda ghal dik is-seduta ghandhom jinfurmaw b’dan lis-Segretarju ta’ dan il-Bord sa mhux aktar tard mit-28 ta’ Frar 2002.”

9. Bir-rispett kollu, kif jista’ l-Bord jiddikjara li l-appellanti ghandhom interess guridiku abbazi tal-ewwel u r-raba’ ragunijiet, imbaghad jiddeferixxi sabiex jisma’ aktar provi dwar jekk l-appellanti ghandhom interess guridiku – u jekk hemm bzonn jidhol fil-mertu proprju tal-appell. Dan huwa proceduralment inkorrett:

(i) L-ewwelnett it-tfittxija ghandha tkun precizament *prima facie* u xejn aktar.

(ii) It-tieni nett it-tfittxija ghandha tkun limitata ghat-talbiet maghmula mill-appellanti stess fl-appell tieghu.

(iii) Il-provi rigward il-kwistjoni ta' nteress guridiku kienu gja' ngabru u l-appell kien gie differit sabiex jigi dikjarat b'mod assolut jekk kien hemm l-interess guridiku.

(iv) Interess guridiku ghandu jirrizulta mill-provi akkwiziti u ma jistax il-Bord jiddiferixxi l-appell sakemm jinstab raguni – u dan huwa precizament li ghamel il-Bord f'dan l-appell. Dwar dan l-esponent ma ghandux bzonn jaghmel xi forma ta' nterpretazzjoni dwar id-*decide* billi l-kliem stess tad-decizjoni jghidu proprju hekk.

10. Donnu l-Bord qed jippromwovi li l-ligi taghti l-fakolta' lill-Bord f'dawn l-appelli tat-terz li jaghmel speci ta' *check list* ta' *planning consierations* sakemm isib wahda li toqghod ghas-sitwazzjoni tal-appellant. Dan bir-rispett kollu ma jistax isir.

11. It-tieni aspett, bir-rispett kollu, difettuz fid-decizjoni preliminari huwa li in linea generali jekk il-Bord hass li ma saritx il-prova rikjesta mill-appellanti konjugi Catania, il-Bord kellu jiddikjara biss li ma saritx il-prova relattiva u tichad l-Appell. Il-massimu applikabbli fil-kamp ta' provi ghandu jkun illi min jallega jrid jipprova. Ma' dan l-aspett hemm ukoll ir-regola procedurali illi decizjoni ghandha tittiehed fuq provi akkwisiti u xejn aktar. Huwa minnu illi dan il-Bord ghandu s-setgha li jirregola l-procedura hu stess – izda hawnhekk il-Bord m'ghamilx hekk. Il-Bord bazikament iddikjara li ghal dawk li huma provi rikjesti skond il-ligi, jara hu meta jrid u kemm irid – dan sewwa!

12. L-aggravji li jirrigwardaw id-decizjoni finali huma s-segwenti:-

(i) L-ewwelnett ghalkemm il-Bord (b'mod inkorrett isostni r-rikorrenti) ippospona d-decizjoni dwar l-interess

guridiku ghad-decizjoni finali, imkien f’din id-decizjoni hemm dikjarazzjoni f’dan is-sens.

(ii) Mhux talli ma hemm ebda dikjarazzjoni f’dan is-sens, talli l-Bord qabad u dahal immedjatament fil-mertu tal-kaz.

13. Fid-*decide* l-Bord, fost affarijiet ohra ddikjara hekk:-

“Il-Bord ezamina z-zewg ragunijiet li ngiebu mill-appellant biex jipprova l-interess guridiku tieghu u cjoe’ l-ewwel u r-raba’ raguni f’Red 10 fuq citat.”

14. Dan mhux korrett! Ir-ragunijiet li semma l-Bord kienu r-ragunijiet *proprji* li taw il-konjugi Catania bhala raguni ghaliex ma kellux johrog il-permess. Jekk wiehed jezamina dawn ir-ragunijiet isib tahlita ta’ ragunijiet li huma, fl-umli opinjoni tar-rikorrent, xejn hlief ragunijiet ta’ nteress personali. Izda dak li ghandu jolqot din il-Qorti huwa li hawnhekk il-Bord rega’ ghamel l-izball li ghalih sar accenn ghar-rigward tad-decizjoni preliminari – dahal direttament fil-mertu minghajr ma kkonferma jew iddecieda l-kwistjoni ta’ nteress guridiku.

15. Essenzjalment ghalhekk ghandna sitwazzjoni ta’ difetti kontinwi:-

- Procedura mhux segwita b’mod lampanti.
- Decizjoni preliminari li tiddeferixxi d-decizjoni ghad-decizjoni finali – meta dan ma jistax isir billi d-decizjoni ta’ nteress guridiku hija necessita’ assoluta.
- Decizjoni finali li ma tirreferi bl-ebda mod ghall-interess guridiku hlief bil-kliem biss.
- Riferenzi ghall-argument maghmula mill-appellanti ghar-rigward ta’ nteress guridiku meta dawn ma sarux.

16. Finalment irid jinghad li l-Bord kien zbaljat meta fid-*decide* tad-decizjoni tas-17 ta’ Jannar 2003 iddikjara:-

“Il-Bord huwa tal-fehma, ghalhekk li jkun zball mill-punto di vista ta’ l-ippjanar ta’ l-izilupp li huwa jintroduci uzi godda

f'dawn l-akkwati meta hemm oggezzjoni cara ghal dawn l-uzi l-godda mill-girien. L-izvilupp propost se jikkawza problemi ta' traffiku, irwejjah u storbju li zgur se jkunu ta' nkonvenjent f'din il-parti tat-triq fejn l-uzu assolut huwa wiehed residenzjali. Is-sitwazzjoni setghet kienet differenti! Aktar 'l isfel fl-istess triq fejn hemm uzi mhallta kummercjali/residenzjali. Izda dan mhux il-kaz fis-sit mertu ta' dan l-appell."

17. Dak li r-rikorrent jara zbaljat f'din id-dikjarazzjoni huwa li l-kontenut tieghu ma jsegwix l-appell maghmul mill-konjugi Catania. L-appell tal-konjugi Catania kien essenzjalment immirat fuq fatturi li ma ghandhom x'jaqsmu xejn ma' *planning considerations* (fatturi li huma ben koperti mill-kundizzjoni fil-permess li dana kien *subject to third party rights*). Dan ifisser li ghal dak li huwa permess tal-girien, uzi godda u nkonvenjent il-Bord kien qed jidhol f'materji li kienu personali ghall-appellanti Catania u mhux *planning policy issues.* Il-Bord, f'dan il-kaz ma kellux il-kompitu li jara jekk il-permess kienx sewwa, izda li jezamina unikament ir-ragunijiet tal-appell u jara jekk l-ilmenti kienux gustifikati (apparti l-kwistjoni ta' nteress guridiku li l-esponent gja' semma). Meta l-Bord semma u dahal fil-kwistjonijiet imsemmija fid-dikjarazzjoni ta' hawn fuq, kien qed jimxi *ultra vires* it-talbiet tal-appellanti Catania.

18. Ghalhekk l-appellanti jitlob li din l-Onor. Qorti joghgobha tirrevoka, tannulla u thassar id-decizjoni preliminari moghtija mill-Bord ta' l-Appelli fit-8 ta' Frar 2002 fl-ismijiet premessi, u konsegwentement tirrevoka, tannulla u thassar id-decizjoni moghtija fis-17 ta' Jannar 2003 fl-ismijiet premessi.

19. Subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost l-appellanti jitlob li din l-Onor. Qorti joghgobha tirrevoka, tannulla u thassar id-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appelli fis-17 ta' Jannar 2003.

Dana kollu bl-ispejjez kontra l-appellati.

Rat in-nota tal-appellant Pierre Bondin datata 7 ta' Frar 2003 li permezz taghha esebixxa kopja tas-sentenzi tal-Bord.

Rat ir-risposta tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp datata 13 ta' Marzu 2003 a fol. 41 u 42 tal-process fejn esponiet:-

1. Illi preliminarjament dina l-Onorabbli Qorti ghandha tindaga jekk l-appell interpost mill-appellant huwiex ibbazat fuq punt ta' Ligi deciz mill-Bord ta' l-Appelli kemm fid-decizjoni moghtija minnu fit-tmienja (8) ta' Frar 2002 u kemm fid-decizjoni 17 ta' Jannar 2003.

2. Illi l-ilment principali ta' l-appellant huwa bbazat fuq il-kwistjoni dwar jekk l-appellanti quddiem il-Bord ta' l-Appelli, u cjoe' Raymond u Rita Catania kellhomx l-interess guridiku necessarju biex huma jinterponu appell *qua terzi* persuni quddiem il-Bord ta' l-Appelli minn decizjoni tal-Kummissjoni appellata rigward permess mahrug f'isem l-appellant Bondin.

3. Illi l-bazi li fuq l-appellant odjern qieghed jimpunja d-decizjoni tal-Bord tat-tmienja (8) ta' Frar 2002 hija, fi kliem l-istess appellant, illi jezisti kontro-sens li jaghmel id-decizjoni nulla, u ghaldaqstant a bazi ta' dak sottomess mill-istess appellant din l-Onorabbli Qorti trid tindaga jekk l-appell interpost quddiemha huwiex minn punt ta' Ligi deciz mill-istess Bord.

4. Illi sussegwentement, wara li tressqu l-provi fuq il-mertu quddiem il-Bord, il-Bord wasal biex ta d-decizjoni finali tieghu fis-sbatax (17) ta' Jannar 2003.

5. Illi jidher illi l-premessi ta' l-appell interpost quddiem dina l-Onorabbli Qorti huma fuq il-fatt illi d-decizjoni finali mkien ma tiddeciedi l-kwistjoni dwar l-interess guridiku; *oltre* l-fatt li l-Bord qabad u dahal immedjatament fuq il-mertu. U ghal darb'ohra wiehed irid jevalwa jekk din il-kawzali hijiex ibbazata fuq punt ta' Ligi deciz mill-Bord.

6. Illi min-naha l-ohra, anke jekk l-appell interpost mill-appellant jintlaqa’ minn dina l-Onorabbli Qorti, l-Awtorita’ appellata m’ghandhiex issofri xi spejjez kemm taghha, kif ukoll spejjez ta’ l-appellant u tal-eppellati l-ohrajn.

In vista tal-premess l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gja’ prodotti partikolarment id-decizjonijiet tal-Bord tal-Appell tat-8 ta’ Frar 2002 u 17 ta’ Jannar 2003 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, tirrimetti ruhha ghad-decizjoni ta’ dina l-Onorabbli Qorti fis-sens li jekk l-appell interpost jintlaqa’ minn dina l-Onorabbli Qorti, l-atti ghandhom jigu rinvjati quddiem il-Bord ta’ l-Appelli dwar l-Ippjanar biex dan ta’ l-ahhar jiddeciedi il-kaz skond dawk id-direttivi li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 15 ta’ Mejju 2003, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Raymond u Rita Catania vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp Pierre Bondin”** deciz mill-istess Bord.

Rat ir-risposta ta’ Raymond u Rita Catania a fol. 46 u 47 tal-process datata 6 ta’ Gunju 2003 fejn esponiet:-

1. Illi l-aggravji sollevati mill-appellant odjern Pierre Bondin huma fil-qosor:-

(a) li d-decizjoni preliminari moghtija fit-8 ta’ Frar 2002 hija nulla u bla effett *stante* li fid-*decide* hemm kontro-sens;

(b) li d-decizjoni preliminari kellha tkun li l-esponenti ma kellhom ebda nteress guridiku fl-appell;

(c) li d-decizjoni finali mehuda fis-17 ta’ Jannar 2003 ghandha tigi dikjarata nulla u bla effett.

2. Illi in kwantu ghall-ewwel aggravju, l-appellant odjern qieghed hu nnifsu jikkontradixxi ruhu fl-espozizzjoni ta’ dan l-aggravju. Huwa jghid li d-decizjoni tat-8 ta’ Frar

2002 fiha kontro-sens ghaliex filwaqt li jsostni li t-tfittxija tal-Bord dwar l-interess guridiku kellha tkun limitata ghal tfittxija *prima facie*; imbaghad isostni li kien kontro-sens li l-Bord iddiferixxa sabiex isib raguni valida ghal tali nteress guridiku. Kif fil-fatt jirrizulta mit-test tad-decizjoni moghtija fit-8 ta' Frar 2003 il-Bord fil-fatt ghamel ezercizzju *prima facie* li skond l-appellant odjern kellu jaghmel u ddikjara li l-appellanti ***"… ghandhom 'prima facie' nteress guridiku biex jipprocedu b'dan l-appell a bazi ta' l-ewwel u r-raba' ragunijiet moghtija fl-ittra Red 10 fil-PA file …"*** Ghalhekk permezz ta' din id-decizjoni, il-Bord agixxa precizament fit-termini tal-Ligi meta ddecieda li l-esponenti kellhom fil-fatt l-interess guridiku *prima facie* biex jissoktaw l-appell.

3. Illi l-lanjanza tal-appellant odjern li d-decizjoni preliminari dwar l-interess guridiku tal-esponenti kienet wahda zbaljata ma jikkostitwixxix aggravju dwar punt ta' ligi izda dwar apprezzament ta' provi u ghalhekk huwa punt li mhuwiex appellabbli.

4. Illi l-esponenti ma jistghux jifhmu l-allegazzjoni ta' nullita' dwar id-decizjoni finali li nghatat fis-17 ta' Jannar 2003. Mhuwiex minnu li l-Bord iddecieda l-mertu minghajr ma ddecieda l-kwistjoni ta' nteress guridiku u lanqas ma huwa minnu li d-decizjoni tal-Bord kienet ibbazata fuq xi tahlita ta' nteress personali. Id-decizjoni tas-17 ta' Jannar 2003 inghatat mill-Bord wara li kien gja' stabbilixxa li l-esponenti kellhom l-interess guridiku mehtieg, u in kwantu ghall-meritu, kienet decizjoni bbazata purament fuq konsiderazzjonijiet u principji ta' *planning policies* kif jirrizulta ben car mill-istess decizjoni.

Ghaldaqstant l-appell interpost mill-appellant ghandu jigi michud bl-ispejjez.

Rat il-verbali tas-seduti tad-9 ta' Gunju 2003 u tat-13 t'Ottubru 2003 fejn id-difensuri trattaw il-kaz, u l-appell gie differit ghas-sentenza ghas-27 t'April 2004.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan l-appell jikkoncerna applikazzjoni li kienet saret mill-appellant Pierre Bondin fejn dan kien applika ghall-permess *“to change of use from existing garage to a bar”* fi 2, Triq il-Qaliet, M’Scala.

Illi wara l-Kummissjoni ghall-Kontrol ta’ l-Izvilupp jidher li harget permess PA 03869/00 fid-data tal-1 ta’ Novembru 2000 u l-appellati Raymond u Rita Catania, *ai termini* tal-Att Nru. 1 tal-1992, kienu appellaw quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fis-7 ta’ Dicembru 2000.

Illi l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar l-ewwel kien ta decizjoni preliminari fit-8 ta’ Frar 2002 fejn kien sostna li *“l-appellanti ghandhom prima facie nteress guridiku biex jipprocedu f’dan l-appell a bazi ta’ l-ewwel u r-raba’ ragunijiet moghtija f’ittra f’red fil-P.A. file izda l-Bord irid jara li qabel ma jaghti decizjoni finali dwar jekk l-appellanti ghandhomx interess guridiku huwa jrid fl-ewwel lok jisma’ aktar provi in sostenn ta’ dawn l-argumenti u jekk hemm bzonn jidhol fil-mertu proprju ta’ dan l-appell”*

Illi sussegwentement b’decizjoni datata 17 ta’ Jannar 2003 l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar iddispona mill-appell quddiemu tat-terzi Raymond u Rita Catania billi ddikjara li *“jilqa’ l-appell u wara li ra l-Policy BEN 1 tal-Pjan ta’ Struttura, qed jirtira u jhassar il-permess mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp lil Pierre Bondin”.*

Illi l-appellant Pierre Bondin qed jappella miz-zewg sentenzi moghtija u qed jghid li d-decizjoni preliminari moghtija fit-8 ta’ Frar 2002 ghandha tigi dikjarata nulla u bla effett *stante* illi fid-*decide* hemm kontro-sens li jaghmel l-istess decizjoni null, u wkoll ghaliex qed jghid li fi kwalunkwe kaz, u bla pregudizzju ghall-ewwel aggravju d-decizjoni preliminari kellha tkun illi Raymond u Rita Catania ma kellhom ebda nteress guridiku fl-appell.

Illi jidher car li l-appell li sar mill-appellati Raymond Catania *et* quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar sar abbazi tad-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 15 (1) (d) tal-Kap 255** u dwar dan l-istess appellant odjern ma huwa qed jghid xejn u allura ma hemm l-ebda dubju li l-istess appell quddiem l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar sar kontra l-ligi.

Illi li qed tigi attakata hija *invece* l-ewwel decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar li ddecidiet li l-appellat Raymond Catania kellu *prima facie* nteress guridiku abbazi ta’ zewg ragunijiet minnu sottomessi u hemm elenkati fl-istess decizjoni tat-8 ta’ Frar 2002.

Illi l-istess appellanti odjern jghid li l-ewwel decizjoni kienet intiza sabiex *“jigi stabbilit jekk prima facie l-appellanti* (cjoe’ Raymond Catania) *kellhomx interess guridiku ai termini tal-artikolu 15 (1) (d) tal-Att dwar l-Ippjanar”.* Jghid li dan ma sarx u d-decizjoni dwar dan ma ittiehditx – u aktar ‘il quddiem jghid li d-decizjoni kellha *“ l-ewwel nett tfittxija ghandha tkun prima facie u xejn aktar” etc.*

Illi din il-Qorti thoss li dak li kellu jaghmel il-Bord ta’ l-Appell dwar dan l-appell ta’ terz kien biss li jistabbilixxi li l-appell ta’ terz sar minn persuna nteressata minn decizjoni ta’ l-Awtorita’ dwar kull haga ta’ kontroll ta’ l-izvilupp abbazi tal-**artikolu 15 (1) (d) tal-Kap 356** u fil-fatt hekk jirrizulta li ghamel kemm fl-ewwel decizjoni tieghu u kemm fid-decizjoni tieghu dwar il-mertu.

Illi fuq dan il-punt jigi rilevat li dak li jirrikjedi l-**artikolu 15 (1) (d) tal-Kap 356** huwa biss li jkun hemm terzi persuni nteressati dwar decizjoni ta’ l-Awtorita’ dwar materja ta’ kontroll ta’ zvilupp u li jigu sodisfatti l-kriterji stabbiliti fil-paragrafi ((i) (ii) (iii) u (v) tal-istess subartikolu, u din hija kwistjoni merament ta’ fatt li l-Bord ghandu kompetenza dwarha esklussivament. Mid-decizjoni preliminari, li lanqas kienet rikjesta *ut sic,* dak li jidher li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ghamel meta sostna li *prima facie* l-istess appellant quddiemu kellu *prima facie* nteress guridiku sabiex jaghmel l-istess appell quddiem, u dan abbazi ta’ zewg ragunijiet hemm sottomessi, inkluz dik

dwar *policies* ta’ l-ippjanar ibbazata fuq il-*policy* BEN 1 indikata fl-istess decizjoni.

Illi l-Qorti tinnota li jidher li l-ezami li fil-fatt l-istess Bord ta’ l-Appell ghamel fid-decizjoni preliminari tieghu kien anke aktar vast minn dak strettament necessarju peress li l-kuncett ta’ interess guridiku huwa tekniku minn dak imsemmi mill-ligi kif timporta l-ligi bil-**Kap 356** li jitkellem dwar terza persuna nteressata, u ghalhekk jidher li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar tratta l-kaz ta’ l-appell ta’ terz hafna iktar minn dak strettament necessarju ghall-fini tal-procedura quddiemu u fil-fatt lanqas kellu bzonn jaghti decizjoni preliminari. Izda dan ma jfissirx li d-decizjoni attwalment moghtija kienet b’xi mod difettuza legalment; anzi jidher li dahlet fil-fond ta’ kuncett ta’ terza persuna nteressata aktar minn dak li kien strettament rikjest jew necessarju, tant li mponiet fuq l-appellanti quddiemu *test* aktar rigoruz minn dak indikat mill-ligi, izda xorta wahda sabet li ghandu mhux biss il-kwalifika ta’ terza persuna iteressata izda wkoll *prima facie* nteress guridiku, u allura certament li f’dan l-isfond l-appell odjern tal-appellanti Pierre Bondin ma jistax jirnexxi peress li fl-ewwel lok dan mhux punt ta’ dritt abbazi tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356** u fit-tieni lok peress li fi kwalunkwe kaz jidher car li mid-decizjoni, (li kienet tispetta unikament lill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ghaliex hija punt ta’ fatt) tal-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, l-appellanti quddiem l-istess Bord kien fl-fatt terza persuna nteressata abbazi tal-**artikolu 15 (1) (d) tal-Kap 356,** u mhux hekk biss izda rreferiet u stabbilit ukoll li l-istess appellanti Raymond Catania et kellu adirittura *prima facie* nteress guridiku anke fuq *planning considerations.* B’hekk jidher car li l-istess Bord ta’ l-Appell ghamel dak li l-appellant odjern stess qed jghid li kellu jaghmel abbazi (ta’ l-ewwel paragrafu) tal-paragrafu numru 8 tal-appell tieghu, u ghalhekk jidher li l-istess appell odjern fuq is-sentenza preliminari tal-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma’ jistax jintlaqa’.

Illi ghall-kompletezza jinghad li dak li l-istess appellant isemmi fil-paragrafi 9, 10 u 11 tar-rikors tal-appell tieghu huma kollha punti ta’ fatt li ma humiex kompetenza ta’ din

il-Qorti *stante* li dawn jittrattaw bazikament fuq argumenti ghaliex l-istess Bord ma messux wasal ghad-decizjoni li fil-fatt ha u dawn fihom innifishom huma konsiderazzjonijiet fattwali fil-kompetenza esklussiva tal-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li ghandu l-kompetenza wkoll li jirregola l-procedura kollha quddiemu kif fil-fatt ghamel u dan bla ma kien hemm ebda ksur tal-principji tal-gustizzja naturali u *audi alteram partem,* li in verita' lanqas huma vantati mill-appellanti odjern.

Illi l-aggravu tal-appellant dwar Pierre Bondin dwar id-decizjoni finali tas-17 ta' Jannar 2003 huwa fis-sens li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell ma kenitx ibbazata fuq dak li huwa sejjah bhala *planning considerations* izda biss fuq konsiderazzjonijiet personali tal-appellant quddiem l-istess Bord Raymond Catania, li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma' setax jikkonsidra w allura l-istess Bord ta' l-Appell mar *ultra vires.* Apparti dan qed isostni li ma ddecieda xejn dak li kellu jiddeciedi li l-appellant quddiemu kellu jew ma kellux interess guridiku.

Illi jekk wiehed jibda' minn din l-ahhar lamentela msemmija jirrizulta li din hija kompletament bla bazi ghaliex harsa anke superficjali tad-decizjoni finali tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar turi bic-car li l-istess decizjoni tikkonferma bl-aktar mod car li l-appell tat-terza persuna nteressata quddiema kien validu, tant li gew accettati s-sottomissjonijiet tieghu bbazati fuq konsiderazzjonijiet ta' zvilupp u ppjanar abbazi tal-*policy BEN 1,* li kienet gja' saret riferenza ghaliha fl-ewwel decizjoni.

Illi dwar it-tieni lamentela hawn elenkata jidher li l-istess decizjoni bbazat ruhha purament fuq konsiderazzjonijiet ta' zvilupp biss tant li qaghdet bazikament fuq dik li sejhet bhala r-raba' raguni migjuba mill-appellant quddiem l-appell quddiemha nterpost, u dan peress li din kienet *"ibbazat fuq policy ta' ppjanar u specifikatament fuq Policy BEN 1 tal-Pjan ta' Struttura. Din il-policy tipprovdi illi l-izvilupp koncess ghandu jkun kompatibbli ma' l-uzi adjacenti ghas-sit mertu tal-proposta".*

Illi fil-fatt jidher li l-istess appell gie deciz fuq dan il-punt kif jidher mill-ahhar erba’ paragrafi tal-istess sentenza fejn l-istess Bord ta’ l-Appell ikkonstata bhala fatt li l-istess zvilupp kien qed isir f’zona li kienet wahda residenzjali u dan sar ukoll wara li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ikkonsidra u ra zewg applikazzjonijiet ohra kemm fl-istess triq u fl-inhawi ta’ madwar (PA 6144/01 – PA 674/97) u kkonkluda li *“s-sit mertu ta’ dan l-appell jinsab f’zona li hija totalment residenzjali u li l-hwienet li qed issir riferenza ghalihom, ghalkemm fl-istess triq, huma ferm ’il boghod mir-residenza tal-appellanti……”*

Illi apparti dan kollu tali konsiderazzjonijiet moghtija mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar huma konsiderazzjonijiet dwar fatt fil-kompetenza tal-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, u ghalhekk in kwantu l-istess appell qed jattakka tali konsiderazzjonijiet ta’ fatt, l-istess appell huwa wkoll mhux permessibbli abbazi tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta’ Malta,** u hawn din il-Qorti taghmel riferenza ghal diversi sentenzi taghha fuq l-istess materja nkluza dik fl-ismijiet **“George Mifsud vs Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (A.I.C. (RCP) 17 ta’ Frar 2003) u diversi decizjonijiet ohra hemm citati.

Illi ghalhekk anke taht dan l-aspett l-aggravji tal-appellanti ma jistghux jigu milqugha u l-appell tal-appellant ghandu u qed jigi michud bl-ispejjez.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet indikati fir-risposta tal-appellati l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp datata 13 ta’ Marzu 2003 u ta’ l-appellati Rita u Raymond Catania fir-risposta taghhom datata 6 ta’ Gunju 2003, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Pierre Bondin fir-rikors tal-appell tieghu datat 31 ta’ Jannar 2003,** *stante* li huwa legalment insostenibbli ghar-ragunijiet kollha fuq indikati u ghalhekk tikkonferma z-zewg decizjonijiet tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **“Raymond u Rita Catania vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp u Pierre Bondin”** datati

rispettivament 8 ta' Frar 2002 u 17 ta' Jannar 2003 ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellant Pierre Bondin.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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