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-28 ta' Jannar, 2005

Appell Civili Numru. 84/1998/1

David Xuereb ghan-nom ta' Tip Top Limited

v.

L-Awtorita` ta' l-Ippjanar

Il-Qorti:

I PRELIMINARI

1. Il-fatti l-iktar saljenti li jservu ta' retroxxena ghal dan l-appell huma s-segwenti:

(a) Fit-28 ta' Mejju 1996, terza persuna irraportat lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar li kienet qeghda issofri minn

inkonvenjent ta’ storbju kawzat minn *lift* u *containers* appartenenti lil David Xuereb (“l-appellant”).
(b) Fl-20 ta’ Gunju 1996, l-appellant ircieva *Enforcement Notice* mahrug mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar li jghid li kien hemm ksur tal-kontroll ta’ l-ippjanar fil-fond Tip Top, Triq San Tumas, il-Fgura, konsistenti fil-fatt li l-appellant kien installa *lift* minghajr permess fil-post li l-uzu tieghu kien *shaft*.
(c) L-appellant applika lill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar biex taghtih permess ta’ zvilupp shih ghal “*addition of lift shafts and alterations to existing building*”, f’Sanyo Buildings, Triq Hompesch, il-Fgura.
(d) Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp laqghet l-applikazzjoni fis-sens li nghatat il-permess mitlub, pero`, bil-kundizzjoni li:
“only the passenger lift is to be built as the goods’ lift would lead to intensification of use of the store; therefore conflicting with Structure Plan policy BEN1.”

(e) L-appellant talab lill-Kummissjoni biex tikkonsidra mill-gdid it-talba tieghu. Din it-talba, pero`, giet michuda minhabba:
1. “l-istess raguni msemmija fis-subparagrafu (d) hawn fuq kif ukoll

2. ‘the proposed goods’ lift is likely to cause inconvenience to adjacent dwelling/s due to noise and vibration.”

(f) Billi l-appellant hassu aggravat mid-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp, huwa ressaq appell mill-istess decizjoni quddiem il-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar (“il-Bord”), u dan fuq diversi aggravji.
(g) Fil-31 ta’ Lulju 1998, il-Bord cahad l-appell billi iddikjara:
“Illi l-Bord jaqbel maz-zewg ragunijiet ghar-rifjut tal-permess ghall-izvilupp mahruga mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp u dan peress li l-goods’ lift qieghed ezatt mal-hajt ta’ l-appogg u ghalhekk ha jkun ta’ inkonvenjent ghall-gar. Terga’ l-lift mhux sitwat sew ghax qieghed fil-bitha mal-hajt ta’ l-appogg. Strutturi fil-bitha

huma kontra l-ligijiet sanitarji skond il-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija;

“Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ta’ l-izvilupp.”

Ghall-kompletezza, kopja shiha tad-decizjoni tal-Bord qeghda tigi annessa bhala appendici ma’ din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha, u dan peress li l-istess decizjoni tal-Bord fiha riprodotti testwalment is-sottomissjonijet bil-miktub li ghamlu l-kontendenti quddiem il-Bord.

II L-APPELL

2. L-appellant ressaq appell quddiem din il-Qorti mid-decizjoni tal-Bord moghtija fil-31 ta’ Lulju 1998, permezz ta’ rikors ta’ l-appell intavolat fit-13 ta’ Awissu, 1998. Ghar-ragunijiet li l-appellant spjega fir-rikors ta’ l-appell tieghu, huwa talab li din il-Qorti joghgobha thassar u tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord u b’hekk tilqa’ l-appell odjern tieghu.

3. L-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ikkontestat dan l-appell preliminarjament billi issollevat eccezzjoni ta’ natura procedurali u, cioe`, li l-appell kien wiehed null u dan ghaliex wiehed jista’ jappella biss minn decizjoni tal-Bord biss fuq punti ta’ ligi li jkunu gew decizi mill-istess Bord. Inoltre, l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar wiegbet ghall-aggravji mressqa mill-appellant fir-rikors ta’ l-appell tieghu u issottomettiet li d-decizjoni appellata tal-Bord kienet gusta u ghalhekk timmerita li tigi konfermata. Ghalhekk l-istess Awtorita` talbet li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata.

III KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

4. L-ewwel ma ghandha tigi kunsidrata hija l-pregudizzjali sollevata mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar. B’din l-eccezzjoni l-Awtorita` appellata qeghda tirritjeni li l-appell huwa null ghaliex l-aggravji mressqa fih ma humiex bazati fuq xi punt ta’ ligi li gie deciz mill-Bord. Ghalkemm ir-risposta ta’ l-appell ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ma ticcitax il-bazi legali

ta’ din l-eccezzjoni, huwa evidenti li l-istess eccezzjoni hija msejsa fuq is-subartikolu 2 ta’ l-Artikolu 15 ta’ l-Att Nru. 1 tal-1992.

5. Ezami anke pjuttost superficjali tad-decizjoni tal-Bord jindika li l-istess decizjoni ma investigat l-ebda punt ta’ dritt, ghalkemm iddecidiet, f’zewg kelmiet, punt ta’ dritt billi stqarret “Strutturi fil-bitha huma kontra l-ligijiet sanitarji skond il-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija”. Effettivament, id-decizjoni appellata tirriproduci testwalment il-varji sottomissjonijiet bil-miktub li ressqu l-partijiet quddiem il-Bord u tikkonkludi bil-paragrafu citat aktar qabel f’din is-sentenza, ezattament f’para. 1(g) supra.

6. Meta decizjoni tkun maghmula f’format bhal dan, huwa ovvju li mhux daqshekk facli li jsir appell validu minnha quddiem din il-Qorti, minhabba li l-gurisdizzjoni ta’ din il-Qorti hija verament limitata. Dan ghaliex hija nghatat biss is-setgha gurisdizzjonali li taghmel revizjoni tad-decizjoni tal-Bord unikament fuq punti ta’ dritt li jkunu gew decizi mill-istess Bord. Wiehed jista’ jinnota li kien hemm zvilupp gurisprudenzjali fl-interpretazzjoni ta’ din id-disposizzjoni tal-ligi ghaliex f’sentenzi pjuttost ricenti, din il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li decizjoni tal-Bord li ma jkunx fiha decizjoni <u>espressa</u> fuq punt ta’ ligi xorta wahda tkun tista’ tigi appellata lil din il-Qorti meta jissussistu certi fatti specifici f’kazijiet partikolari li jkunu jippermettu li dan gustament isir skond il-ligi. Hekk per ezempju, wiehed jista’ jsemmi l-kaz ta’ tali interpretazzjoni estensiva fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-28 ta’ Gunju 2002, fil-kawza fl-ismijiet <u>Avukat Pio Valletta v. 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 li tressqet quddiemu u li kienet verament relevanti biex il-kaz ikun deciz skond il-ligi.

7. L-ewwel aggravju ta’ l-appellant jikkoncerna r-referenza li ghamel il-Bord ghal-ligijiet sanitarji. L-appellant qed isostni li dawn il-ligijiet ma kienux applikabbli ghall-kaz odjern billi si tratta ta’ <u>showroom</u> fil-pjan terran, ufficcju fl-ewwel sular u *stores* fit-tieni sular. L-appellant jirrileva wkoll li ma kien hemm l-ebda

oppozizzjoni min-naha tas-Sanita` biex il-*goods' lift* jinbena fil-bitha.

8. Din il-Qorti ezaminat il-*file* li jgib in-numru tar-registrazzjoni 4207/1996 li fih hemm l-applikazzjoni biex jinghata permess ta' zvilupp dwar is-sit in kwistjoni. Din il-Qorti sabet li verament is-*Sanitary Engineering Officer* iffirma u pogga t-timbru tieghu fuq il-pjanta esebita fl-istess file biex jindika li s-Sanita` kienet tapprova l-istess applikazzjoni. Ghall-ezattezza, pero`, wiehed irid jghid li ma jirrizultax jekk din l-approvazzjoni inghatatx ghall-pjanta in kwistjoni <u>wara jew qabel</u> ma sar il-kancellament tal-*goods' lift* fuq l-istess pjanta. Infatti, l-appellant kien qajjem kwistjoni dwar dan il-kancellament minhabba li huwa kien qed jirritjeni li dan l-istess kancelliment sar mill-ufficcjal ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar minghajr l-awtorizazzjoni mehtiega kif ukoll ad insaputa tieghu. L-appellant sostna li b'dak l-agir ta' l-ufficcjal ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar huwa kien tqarraq ghax inghata x'jifhem li l-applikazzjoni tieghu kienet giet accettata, pero`, wara irrizulta, li l-applikazzjoni tieghu kienet intlaqghet biss in parti minhabba li l-goods' lift ma kienx inghata permess li jibqa' fil-post.

9. Quddiem din il-Qorti l-appellant naqas li juri li l-ligijiet sanitarji li japplikaw ghall-btiehi ma japplikawx ukoll ghal sit li jkun mibni bhala *showroom* fil-pjan terran u b'ufficji fl-ewwel sular u b'imhazen fit-tieni sular. Din il-kwistjoni, li verament hija kwistjoni fuq punt legali li gie deciz mill-Bord, ma gietx trattata mill-appellant li illimita ruhu biss ghall-asserzjoni li ligijiet sanitarji ma kienux applikabbli ghall-kaz odjern. Evidentement, jekk l-appellant ried li din il-Qorti tirrendi fid-dettal din il-kwistjoni huwa kellu d-dover li ma jillimitax ruhu ghal asserzjonijiet semplici li ma jkunux korroborati b'referenza kif ukoll analizi tal-ligijiet sanitarji in kwistjoni. Dan aktar u aktar meta l-appellant ma irregistra l-ebda reazzjoni ghas-sottomissjonijiet li ghamlet l-Awtorita` ta' l-Ippjanar fil-konfront ta' dan l-aggravju u li jinsabu fir-risposta ta' l-appell taghha u li testwalment huma f'dan is-sens:
"…..hu sottomess li l-Bord kien korrett meta qal li l-izvilupp propost hu wkoll kontra l-ligi sanitarji b'mod partikolari l-

Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija u r-Regolamenti dwar il-Bini ta' Djar u Dranagg (ara r-regolament 26 ta' l-istess). F'dan ir-rigward hu sottomess li l-imsemmija regolamenti japplikaw wkoll fil-kaz tal-fond in kwistjoni (ara d-definizjoni ta' 'dar' fl-art. 97 tal-Kap. 10 li tinkludi wkoll 'hanut' ecc.).

Illi inoltre fis-sottomissjonijiet tieghu f'dan ir-rigward l-appellant nomine naqas jiggustifika ghalfejn l-istess ligijiet m'ghandhomx japplikaw ghal kaz odjern."

F'dawn ic-cirkostanzi, din il-Qorti ma tistax tilqa' l-imsemmi aggravju ta' l-appellant, ghalkemm tapprezza li l-Bord ukoll kien verament telegrafiku bil-mod kif esprima ruhu fuq dan l-aspett tal-ligijiet sanitarji.

10. L-aggravju li jmiss li jigi ikkunsidrat jikkonsisti f'din is-sottomissjoni ta' l-appellant:
"Illi l-Bord ma apprezzax ukoll il-fatt li permezz ta' ittra datata 17 ta' April, 1997, kien gie mwieghed mill-Awtorita` is-segwenti "if the fine is paid within the term indicated, no further legal action will be taken against you". Qatt ma gie moghti l-icken indikazzjoni li wiehed biss u mhux iz-zewg 'lifts' kienu gew approvati. Difatti hu hallas din il-multa bil-konvinzjoni li l-kwistjoni ser tieqaf hemm, pero` xorta wahda gie raffrontat bi proceduri kontra dak imwieghed u mpunjat mill-istess Awtorita';

11. Il-Qorti tinnota li l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ma ghamlet l-ebda sottomissjoni specifika dwar dan l-aggravju. Madanakollu l-istess aggravju jrid jigi analizzat ukoll fid-dawl ta' l-eccezzjoni preliminari procedurali li ssemmiet aktar qabel f'din is-sentenza. Ezami tal-process relattiv jindika li dan l-aggravju hu bazat fuq diversi allegazzjonijiet u/jew fatti li l-aktar saljenti minnhom huwa s-segwenti:
(a) li l-kancellament tal-goods' lift minn fuq il-pjanta annessa ma' l-applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp sottomessa mill-appellant, sar abbuzivament mill-ufficcjal ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar u li l-istess kancellament tal-*goods' lift* sar ad insaputa u minghajr l-awtorizazzjoni ta' l-

appellant. L-appellant isostni wkoll li huwa kien gie mqarraq mill-Planning Shop meta gie infurmat li l-applikazzjoni tieghu kienet intlaqghet u allura nghata x'jifhem li din l-applikazzjoni kienet intlaqghet fl-intier taghha. Sussegwentment irrizulta li l-applikazzjoni in kwistjoni kienet intlaqghet izda b'dan li l-goods' lift ma kienx se jigi awtorizzat.

(b) L-appellant isostni li l-Awtorita` ta' l-Ippjanar kienet talbitu li jhallas multa ta' mija u hmistax-il Lira Malta (Lm115) dwar "il-*lift already installed*" (ara fol. 37) peress li fl-istess talba ta' l-Awtorita` huwa kien gie mwieghed li jekk din il-multa tithallas fi zmien tliet xhur "*no further action will be taken against you*".

(c) Fatt iehor saljenti johrog minn paragrafu 5 tan-nota kronologika ta' l-appellant a fol. 54 tal-process, li giet minnu debitament konfermata bil-gurament. Hemmhekk jintqal li "L-uniku lift li kien hemm li kien hemm installat kien il-'*goods' lift'* u mhux il-'*passenger lift'"*. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar qablet ma' din l-asserzjoni ta' l-appellant ghaliex a fol. 63 tal-process gie verbalizzat hekk:

"Dr Ian Stafrace fl-ewwel lok jiddikjara li bhala fatti kien qed jaqbel man-nota kronologika ta' l-appellant tat-13 ta' Frar, 2001."

12. Id-decizjoni appellata tal-Bord fiha accenn ghal din il-kwistjoni billi tirriproduci s-sottomissjonijiet ta' l-appellant. Madanakollu l-istess Bord ma dahalx biex jinvestiga din il-kwistjoni, li kienet ukoll tinkludi aspetti legali. Infatti, l-appellant kien qieghed jissottometti li l-kancellament tal-*goods' lift* minn fuq il-pjanta in kwistjoni kienet "*ultra vires since the authority did not have the facility to approve a proposal in part*". Aspett legali iehor ta' din il-kwistjoni johrog mill-kwezit jekk l-Awtorita` ta' l-Ippjanar setghetx tirrifjuta li tohrog il-permess ghall-*goods' lift* la darba kien jirrizulta li l-uniku lift li kien stallat fuq il-post kien il-*goods' lift* u mhux il-*passenger lift* u dwar dan il-*goods' lift* hija kienet talbet il-hlas ta' multa li fil-fatt giet imhallsa mill-appellant. Jirrizulta wkoll li din il-kwistjoni nqalghet ghaliex meta l-Awtorita` ta' l-Ippjanar talbet lill-appellant li jhallas il-multa hija ma specifikatx jekk il-multa kienitx tapplika ghall-*goods' lift* jew ghall-*passenger lift* izda

indikat biss li l-multa kienet qeghda tintalab ghal "*lift already installed*".

13. Jirrizulta li l-Bord fid-decizjoni appellata tieghu ma dahalx f'din il-kwistjoni u naqas ukoll li jikkonsidra u jiddeciedi l-kwistjoni legali involta f'din il-kwsitjoni li diga` sar accenn ghaliha fil-paragrafu precedenti.

14. Fuq il-bazi tal-gurisprudenza ta' din il-Qorti, li sar accenn ghaliha aktar qabel f'din is-sentenza, u precizament f'paragrafu 5 supra, jidher li l-imsemmi aggravju ta' l-appellant ma jinsabx newtralizzat bl-eccezzjoni preliminari procedurali ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar imsemmija aktar qabel. Isegwi li allura hemm lok li d-decizjoni tal-Bord tigi revokata minhabba li l-Bord naqas li jinvestiga u jiddeciedi l-imsemmija kwistjonijiet legali li tressqu quddiemu u li kienu relevanti biex il-kaz ikunu gustament deciz.

15. Din il-Qorti waslet ghall-istess konkluzjoni dwar l-aggravju l-iehor li jissemma' fil-penultimu paragrafu tar-rikors ta' l-appell u li jaqra hekk:
"Illi fl-ahhar nett jigi osservat li l-Artikolu 5(2) ta' l-Att tal-1992 jistipula s-segwenti u cioe` "The Authority's policies, plan, conditions and procedures shall be published and given an affective date". Sa llum ghad ma kien hemm ebda policy ipprattikata li tipprojbixxi lifts ma' hitan divizorji;"

16. L-appellant kien issottometta dan l-aggravji quddiem il-Bord ta' l-Appell fil-mod segwenti:
"During the sitting of the 17th November 1997, the Chairman of the Commission explained to the members that it is their policy to refuse permission for lifts adjacent to the third party walls as they may cause disturbance to the neighbours. In my verbal submissions I pointed out that this was the first time that I had heard of such a policy and that in terms of Section 5(2)(c) of the Development Planning Act as amended on the 12th August 1997, the days of the instant, retroactive, rabbit-out-of-a-hat policies were over. Hence as there is no mention of this policy in

the Planning Fact book, it could not be invoked in this case. The Commission's attention was drawn to the fact that it is standard practice for blocks of flats with a three-cane frontage to have a lift adjoining the party wall and that in my own practice, I had received a substantial number of such permits. As my client's business closes at 7:00p.m. the goods lift certainly causes far less inconvenience than that in a block of flats which may be in use at all times of day and night."

17. Anke fil-konfront ta' dan l-aggravju jidher li l-Bord naqas li jinvestiga u jiddeciedi l-kwistjoni legali li tressqet quddiemu u li kienet relevanti biex il-kaz jinghata decizjoni gusta; b'hekk anke a bazi ta' dan l-aggravju jidher li din il-Qorti ghandha tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord.

18. La din il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni ma jidhrilhiex li ghandha tidhol fl-aggravju l-iehor li jissemma fir-rikors ta' l-appellant.

19. Ghal dawn il-motivi, tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord u tibghat l-atti lura lill-Bord biex huwa jiddeciedi l-kaz skond il-ligi. L-ispejjez jithallsu mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Deputat Registratur
Mg

APPENDICI

Kopja tad-decizjoni moghtija fil-31 ta' Lulju 1998, mill-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar, qeghda tigi annessa ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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