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. 419/2000/1

Pawlina Xuereb

v.

L-Awtorita` ta' l-Ippjanar

Il-Qorti:

I PRELIMINARI

1. Il-fatti l-aktar saljenti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti:

(a) Fil-15 ta’ Jannar 1993, l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ikkoncediet permess ta’ zvilupp fuq is-sit Numru 2, Triq San Girgor, Ghajnsielem, Ghawdex, ghall-bini ta’ *terraced house* u *basement/store/garage* ghal karozzi privati.
(b) Il-bini li gie kostruwit fuq is-sit ma sarx skond il-pjani approvati. Infatti nbnew zewg *flats* separati fuq zewg sulari minghajr il-*basement*.

(c) Sussegwentement inhargu *Enforcement Notices* fis-sena 1999.

(d) Fl-istess sena saret applikazzjoni PA1046/99 lill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar “*to sanction existing building*” kif gie kostruwit, cioe` bhala zewg appartamenti separati.

(e) Din l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp ghar-ragunijiet li nghataw lill-applikant b’decizjoni tat-30 ta’ Novembru, 1999.

2. Fl-20 ta’ Dicembru 1999, gie intavolat appell minn din id-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp quddiem il-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar (“il-Bord”). Il-Bord wara li sema’ lill-partijiet, zamm access fuq il-fond, u ta d-decizjoni tieghu fit-3 ta’ Novembru, 2000. Din id-decizjoni tinkorpora r-ragunijiet tar-rifjut ta’ l-applikazzjoni ghall-permess mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp kif ukoll l-appell li sar minn din id-decizjoni quddiem il-Bord. L-istess decizjoni tirriproduci testwalment ir-risposta tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp, kif ukoll ir-replika ta’ l-appellant maghmula mill-perit tieghu kif ukoll is-sottomissjoni bil-miktub ta’ l-avukat ta’ l-istess appellant, cioe` Pawlina Xuereb. L-imsemmija decizjoni tal-Bord tikkonkludi hekk:

“Illi l-Bord huwa propens li jilqa’ parti mill-appell fis-sens li l-Bord qed jilqa’ l-proposta kollha hlief ghal *living/dining room* li tinsab indikata fuq il-pjanta PA 1046/99/1B fil-first floor, jigifieri l-Bord jaqbel li jsir il-first floor basta li titnehha minnu dik il-kamra indikata bhala *living/dining room*.

Stante li l-izvilupp ga` sar il-Bord jordna lill-appellanta li thallas multa fl-ammont ta’ hames mitt Lira Maltija (Lm500) fi zmien xahar mil-lum u li tnehhi l-*living/dining* room fi zmien tliet xhur mil-lum. Wara li tithallas il-multa u wara li l-*Enforcement Officer* jiccertifika li l-kamra indikata bhala *“living-dining room*” tkun tnehhiet, ghandu jinhareg il-permess relattiv suggett ghall-kundizzjonijiet standard. Il-pjanti li qed jigu approvati huma 1A u 1B b’dan illi l-kamra “living-dining room” fil-pjanta 1B mhux qed tigi approvata;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jilqa’ parzjalment l-appell, ihassar ir-rifjut tal-permess u jordna li jinhareg il-permess relattiv skond kif gie deciz f’din id-decizjoni.”

Ghall-kompletezza l-imsemmija decizjoni tal-Bord qeghda tigi riprodotta bhala appendici ghas-sentenza odjerna sabiex tifforma parti integrali minnha.

II L-APPELL

3. Fl-20 ta’ Novembru 2000, Pawlina Xuereb (“l-appellanti”) intavolat appell quddiem din il-Qorti mid-decizjoni tal-Bord moghtija fit-3 ta’ Novembru, 2000. Hija ressqet u spjegat id-diversi aggravji taghha u talbet li din l-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni moghtija fil-Bord fit-3 ta’ Novembru 2000 u minflok tordna l-approvazzjoni ta’ l-applikazzjoni taghha ghall-izvilupp tas-sit in kwistjoni.

4. L-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ikkontestat dan l-appell b’risposta ipprezentata fit-30 ta’ Novembru, 2000. Hija ressqet eccezzjoni preliminari fis-sens li l-appell kien null ghaliex ma kienx jitratta punt ta’ ligi deciz fid-decizjoni tal-Bord u inoltre hija ressqet ir-ragunijiet taghha li bihom ikkontestat il-meritu ta’ l-appell. L-istess Awtorita` sostniet li d-decizjoni tal-Bord kienet gusta u ghalhekk talbet li din tigi konfermata biex b’hekk l-appell jigi michud.

III KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

5. Il-Qorti trid, fl-ewwel lok, tikkonsidra u tiddecedi l-eccezzjoni proceduralι sollevata mill-Awtorita` ta’ l-

Ippjanar. Biha, qed jigi allegat li l-appell odjern huwa wiehed null ghaliex l-istess appell ma giex ibbazat fuq xi punt ta' ligi li gie deciz mill-Bord. Din l-eccezzjoni hija msejsa fuq is-subartikolu 2 ta' l-Atikolu 15 ta' l-Att 1 tal-1992.

6. Jekk wiehed jezamina d-decizjoni tal-Bord dan jista' malajr jinduna li din id-decizjoni hija maqsuma f'zewg partijiet. Fl-ewwel parti jinsabu riprodotti testwalment l-atti li gew skambjati bejn il-partijiet kontendenti fil-kawza, filwaqt li t-tieni parti hija maghmulha mis-silta riprodotta testwalment ftit aktar qabel f'din is-sentenza. Il-Bord jartikola decizjoni proprja tieghu, b'mod mill-aktar succint jekk mhux addirittura telegrafiku.

7. Minn analizi tat-tieni parti tad-decizjoni tal-Bord, ghandu jigi nutat li dan l-istess Bord la investiga u wisq anqas iddecieda punt/i tad-dritt. Ghalhekk meta decizjoni tkun giet konfezzjonata b'dan il-mod, huwa pjuttost difficli biex wiehed ikun jista' jintavola appell validu minnha quddiem din il-Qorti. Dan ghaliex l-Att Nru 1 tal-1992 jillimita l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti hija limitata biss ghal revizjoni ta' decizjonijiet tal-Bord unikament fuq punti ta' dritt li jkunu gew decizi mill-istess Bord. Izda dan ma jfissirx li, decizjoni tal-Bord li ma jkunx fiha decizjoni espressa fuq punt ta' ligi ma hija qatt appellabbli quddiem din il-Qorti. Fil-fatt, gurisprudenza pjuttost ricenti ta' din il-Qorti rat interpretazzjoni estensiva lid-dispozizzjoni relevanti tal-ligi f'kazijiet partikolari meta l-fattispeci partikolari jkunu jippermettu li dan ikun jista' jsir gustament. Hekk per ezempju, tista' issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti moghtija fit-28 ta' Gunju 2002, fil-kawza fl-ismijiet Avukat Pio Valletta v. il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, fejn decizjoni tal-Bord giet revokata minhabba li l-Bord kien naqas li jinvestiga kif ukoll li jiddeciedi kwistjoni legali li tressqet quddiemu u li kienet relevanti biex il-kaz ikun jista' jigi deciz b'mod gust.

8. B'referenza ghall-kaz odjern, l-appellanti qeghdha tissottometti li d-decizjoni tal-Bord tat interpretazzjoni u ghamlet applikazzjoni hazina tal-ligi kif ukoll tal-fatti ta' dan il-kaz. Barra minn hekk, il-Bord mar oltre l-poteri

tieghu meta impona kondizzjoni li l-permess ma kellux johrog mill-Awtorita` qabel ma tihallas multa ta' hames mitt Lira Maltin (Lm500) u dan qabel ma titwaqqa l-*living/dining room* fl-ewwel sular tal-bini in kwistjoni. Sostanzjalment, ghalhekk l-appellanti qeghdha tissolleva l-pregudizzjali li l-Bord ecceda l-poteri koncessi lilu mil-ligi meta dan iddecieda b'dan il-mod u ghalhekk agixxa *ultra vires*. Ghalkemm ir-rikors ta' l-appell jitratta din il-kwistjoni minn diversi aspetti, dan jibqa' sostanzjalment l-aggravju principali ta' l-appellanti f'dan l-appell.

9. Din il-Qorti diga` iddecidiet bosta drabi li meta jirrizulta li l-Bord fid-decizjoni tieghu jkun agixxa *ultra vires*, allura f'dan il-kaz ikun jista' jsir appell validu quddiem din il-Qorti minn tali decizjoni. Gie wkoll deciz minn din il-Qorti li huwa obbligu tal-Bord li jaghmel il-motivazzjonijiet tieghu fid-decizjonijiet tieghu. Dan ghaliex il-legislatur ikkonferixxa fuq il-Bord diskrezzjoni wiesa' hafna u taht is-Saltna tad-Dritt (*"rule of law")* meta tinghata diskrezzjoni bhal din, huwa xieraq li l-ezercizzju ta' tali diskrezzjoni jkun imwiezen mhux mill-arbitarjeta` izda mill-motivi li jaghtu sodisfazzjoni lil dak li jkun ghaliex id-diskrezzjoni giet ezercitata f'dak is-sens u mhux f'sens iehor.

10. Din il-Qorti jidhrilha li kif huwa konfezzjonat ir-rikors ta' l-appell hemm diversi aggravji li huma proceduralment validi ghaliex jaqghu fl-interpretazzjoni wiesa' li din il-Qorti tat ghall-frazi "punt ta' dritt li jkun deciz mill-Bord". Isegwi ghalhekk li l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar fuq dan il-punt procedurali qeghdha tigi michuda.

11. Wiehed mill-aggravji ta' l-appellanti huwa li l-Bord ma kellux id-dritt li jimponi hames mitt Lira Maltin (Lm500) multa fuq l-appellant ghar-raguni li l-izvilupp kien diga` sar izda ma kienx konformi mal-permess li kien inhareg. L-appellanti issottomettiet li dan il-poter kien gie moghti mil-legislatur permezz ta' l-Artikolu 58 ta' l-Att Nru. 1 tal-1992 lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar izda mhux lill-Bord.

12. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni, ghalkemm huwa veru li hemm distinzjoni netta bejn l-Awtorita` u l-Bord, minhabba li dan huwa organu kwazi

gudizzjarju li huwa indipendenti mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Pero`, din il-Qorti jidhrilha li l-Bord ghandu legalment is-setgha li jimponi kundizzjoni li tithallas multa meta jidhirlu li ghandu jissanzjona xi binja li tkun giet kostruwita minghajr permess. Din il-mizura taghti certa flessibilita` lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex tikkonferixxi legalita` fuq bini li inbena illegalment u din il-Qorti ma ssib xejn hazin jew anti-guridiku li din il-flessibilita` tigi adoperata wkoll mill-Bord biex huwa jaghmel gustizzja fil-kazijiet kongruwi. Ghalhekk l-aggravju in kwistjoni ta' l-appellanti ma jistax jintlaqa'.

13. L-appellanti tikkonsidra taht diversi aspetti l-kondizzjoni imposta mill-Bord li qabel ma jinhareg il-permess mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, il-*living/dining room* fl-ewwel sular ghandha titwaqqa' ghas-sodisfazzjon ta' l-ufficcjali ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar. L-appellanti tallega li meta l-Bord impona din il-kundizzjoni huwa ecceda l-poteri moghtija lilu bil-ligi, iddecieda "*ultra petita*" u kiser id-dritt ghal smigh xieraq u mar kontra l-principji tal-gustizzja naturali.

14. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti dan l-aggravju huwa gustifikat. Din il-Qorti fliet bl-akbar reqqa l-process u l-inkartament migbur mill-Bord u hemmhekk ma sabet l-ebda talba mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar li living/dining room ghandha titwaqqa' jekk l-applikazzjoni ta' l-appellanti tigi milqughha. Kif sewwa issottomettiet l-appellanti l-Bord bhala entita` kwazi gudizzjarja kien marbut bil-fatti mressqa quddiemu, bis-sottomissjonijiet tal-partijiet u bit-talbiet rispettivi taghhom. Sussegwentement, meta dan il-Bord qajjem l-ewwel darba din il-kwistjoni fid-decizjoni appellata, huwa cahad lill-appellanti d-dritt li taghmel is-sottomissjoni taghha fuq l-istess aspett. Din l-iskorrezza procedurali tal-Bord, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, tassumi proporzjoni akbar meta wiehed iqis li d-decizjoni telegrafika tal-Bord ma tikkontjeni assolutament l-ebda gustifikazzjoni jew motivazzjoni ghaliex il-Bord wasal ghall-konkluzjoni tieghu li din il-*living/dining room* kellha tigi mwaqqa' u ma tigix sanzjonata. Taht dan l-aspett, ghalhekk din il-kondizzjoni li giet imposta mill-bord tidher arbitrarja wisq ghaliex ma hija sorretta minn assolutament

ebda motivazzjoni li b’xi mod tiggustifika l-imposizzjoni l-istess kondizzjoni.

15. La darba din il-Qorti wasslet ghal din id-decizjoni, din il-Qorti ma tara l-ebda rimedju iehor hlief li tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord u tirrimetti l-process lill-istess Bord sabiex il-kaz jigi rikonsidrat minnu. Isegwi wkoll li l-aggravji l-ohra sollevati mill-appellanti ma hemmx il-htiega li jiegu kkonsidrati minn din il-Qorti ulterjorment.

16. Ghal dawn il-motivi prevja li tichad l-eccezzjoni preliminari procedurali ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar, tilqa’ l-appell fis-sens li tiddikjara li d-decizjoni appellata tal-Bord hija nulla u filwaqt li tpoggi lill-partijiet fl-istess posizzjoni li kienu fiha minnufih qabel ma giet pronunzjata l-imsemmija decizjoni, tordna li l-process jigi rimess lill-Bord sabiex jiddeciedi l-kaz skond il-ligi. L-ispejjez jithallsu mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar appellata.

Deputat Registratur
mg

APPENDICI

Kopja tad-decizjoni tal-Bord moghtija fit-3 ta’ Novembru 2000, qeghdha tigi annessa ma’ l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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