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-6 ta' Mejju, 2005

Appell Civili Numru. 325/2000/1

Leon Morris Gunnell

v.

L-Awtorita` ta' l-Ippjanar

Il-Qorti:

I PRELIMINARI

1. Leon Morris Gunnell ("l-appellant") ressaq applikazzjoni quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghall-permess ta' zvilupp rigwardanti "additions and alterations of a seawater pool" f'Hunter's Lodge, Triq il-Kaccaturi, Xaghra, Ghawdex. Din

l-applikazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp b'decizjoni li hija tat fis-16 ta' Gunju, 1999, liema decizjoni giet motivata b'erba' ragunijiet li gew imwassla lill-appellant.

2. Fis-7 ta' Lulju 1999, l-appellant intavola appell minn din id-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). Fl-istess appell, l-appellant spjega dettaljatament ir-ragunijiet tieghu ghaliex l-appell tieghu kellu jigi milqugh mill-imsemmi Bord.

3. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar issottomettiet risposta ghal dan l-appell, li biha tat ir-ragunijiet taghha ghaliex l-appell intavolat mill-appellant kellu jigi michud.

4. Fil-mori ta' l-appell quddiem il-Bord, il-partijiet kellhom il-fakolta` li jressqu s-sottomissjonijiet ohra taghhom bil-miktub, kif ukoll instemghet ix-xiehda ta' l-appellant. Inoltre, il-Bord zamm access fuq il-post fis-7 ta' Marzu 2000, u l-Bord ghadda ghad-decizjoni tieghu fl-udjenza tad-29 ta' Settembru, 2000.

5. Din id-decizjoni tal-Bord tirriproduci testwalment is-sottomissjonijiet kollha bil-mitkub li ressqu l-kontendenti, kif ukoll ix-xiehda ta' l-appellant. Ghall-kompletezza d-decizjoni tal-Bord qeghda tigi annessa ma' l-odjerna sentenza bhala appendici biex tifforma parti integrali minnha. Hawnhekk din il-Qorti sejra tirriproduci biss l-ahhar zewg paragrafi tad-decizjoni tal-Bord billi dawn jikkontjenu l-motivazzjoni kif ukoll id-dispozittiv ta' l-istess decizjoni tal-Bord:
"Ikkonsidra ulterjorment:

Il-Bord hu propens li jilqa' parzjalment dan l-appell fis-sens li qed jilqa' dik il-parti ta' l-appell li titratta dwar il-*pool* u l-*boundary wall*, izda qed jirrifjuta l-estensjoni fil-*first floor*. L-estensjoni qed tigi rifjutata peress li din ghandha impatt estetiku negattiv f'zona rurali. Terga' l-izvilupp propost huwa wiehed residenzjali u l-Bord huwa tal-fehma li l-koncessjoni li qed jaghmel f'din id-decizjoni hija gia` wahda liberali hafna fis-sens li l-Bord qed jippermetti li jsir

il-pool u l-boundary wall barra miz-zona permessa ghall-izvilupp;

Ghal dawn il-motivi, l-appellant ghandu jissottometti pjanti godda li juru l-*pool* u l-*boundary wall* izda mhux l-estensjoni fil-*first floor*. Wara li titwaqqa' l-estensjoni, ghandu jinhareg il-permess relattiv, suggett ghall-kundizzjonijiet *standard* u wara li tithallas hames mitt Lira multa skond l-Artikolu 58 ta' l-Att tal-1992 dwar l-Ippjanar. L-estensjoni triq [recte: trid] titwaqqa' fi zmien tlett xhur mil-lum. L-*enforcement officer* ghandu jikkonferma tali twaqqiegh li ghandu jsir a spejjez ta' l-appellant. Il-multa ghandha tithallas ukoll fi zmien tlett xhur mil-lum. Jekk l-estensjoni ma titwaqqax fi zmien tlett xhur mil-lum din id-decizjoni ma jkollha ebda effett skond l-Artikolu 58 fuq citat u l-appell jitqies li gie michud."

II L-APPELL

6. L-appellant hassu aggravat b'din id-decizjoni tal-Bord u minnha interpona appell quddiem din il-Qorti fid-9 ta' Ottubru, 2000. L-appellant spjega l-fatti li wasslu ghal dan l-appell hekk:

"L-esponenti kien xtara l-proprjeta` tieghu fl-1990's minghand il-Perit Victor Bigeni bhala direttur tal-kumpanija 'Gozo Views Properties Limited'. Xtraha fl-istess stat u kundizzjoni illi fiha tinsab illum. Huwa ma wettaq l-ebda alterazzjonijiet jew zidiet fiha. Ghall-habta tal-1997, l-esponenti iddecieda illi jistalla dish antenna fuq il-villa tieghu, u allura irrikorra ghand l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghall-permess necessarju skond il-ligi. Dakinhar l-ispetturi ta' l-Awtorita` gew iwettqu spezzjoni fuq il-proprjeta` ta' l-esponenti, u nstab, b'ghageb kbir ta' l-esponenti illi l-bini ma kienx strettament ai termini tal-permess illi kien inhareg lill-Perit Bigeni originarjament. Infatti nstab illi l-*outline* tal-bini fil-pjan terran kien differenti, u ftit izghar, minn dak permess; kif ukoll illi s-sular ta' fuq ma kienx kopert interament bil-permessi rilaxxjati. Allura l-esponenti applika sabiex dawn id-divergenzi jigu sanati. U hawnhekk beda l-kalvarju tieghu. Filwaqt illi bini ferm akbar minn dak tieghu, fil-vicinanzi immedjati ghad-dar tieghu, pero` aktar lejn is-sies, u ghalhekk aktar vizibbli

nhariglu permess minghand l-Awtorita` ta' l-Ippjanar kontra l-hlas ta' multa ta' mitt lira, il-poteri fl-istess Awtorita` iddecidew illi l-esponenti ma haqqux l-istess trattament, izda huwa ghandu jwiegeb ghan-nuqqasijiet ta' l-awturi fit-titolu tieghu."

7. Wara li l-appellant spjega dettaljatament l-aggravji tieghu, huwa ikkonkluda r-rikors ta' l-appell tieghu billi talab illi din il-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni msemmija tal-Bord, u minflok tordna l-approvazzjoni ta' l-applikazzjoni tieghu ghall-kontinwazzjoni ta' l-izvilupp tas-sit *de quo*, u sussidjarjament, talab ukoll li din il-Qorti joghgobha tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord, minhabba nuqqasijiet serji elenkati fir-rikors ta' l-appell tieghu, u ghalhekk tirrimetti l-process lura lill-Bord sabiex dan jerga' jikkonsidra mill-gdid il-kaz u jiddecidieh fit-terminu tal-ligi u fl-ambiti tal-poteri affidati lilu.

8. Fit-18 ta' Ottubru 2000, l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ipprezentat ir-risposta ta' l-appell taghha. Preliminarjament hija eccepiet in-nullita` ta' l-appell ghaliex ma kienx bazat fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord, u fil-meritu issommettiet ir-ragunijiet taghha ghaliex is-sentenza appellata kienet wahda gusta u ghalhekk timmerita konferma. Ghalhekk l-Awtorita` ta' l-Ippjanar talbet illi din il-Qorti joghgobha tichad l-appell interpost mill-appellant u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord fl-intier taghha.

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

9. Kif jirrizulta minn dak li ntqal sa issa, l-appell li ressaq l-appellant quddiem il-Bord, gie *in parte* milqugh. Ezattament l-appell intlaqa' ghal dak li jirrigwarda s-*swimming pool* u l-*boundary wall* pero` l-appell gie michud fil-konfront ta' l-estensjoni li kienet tinsab fil-*first floor*. Il-permess ghal *swimming pool* u ghal *boundary wall* kien suggett ghall-kundizzjonijiet *standard*, ghas-sottomissjoni ta' pjanti godda li juru l-istess *swimming pool* u *boundary wall* izda mhux ukoll l-estensjoni fil-*first floor*, kif ukoll ghat-twaqqiegh ta' l-estensjoni u l-hlas ta' hames mitt Lira skond l-Artikolu 58 ta' l-Att Numru 1 tal-1992. Il-Bord

espressament ordna li jekk it-twaqqiegh ta’ l-estensjoni fil-first floor ma jsehhx fi zmien tlett (3) xhur mid-data tad-decizjoni, u jekk ma tithallasx l-imsemmija multa ta’ hames mitt lira, il-permess ghas-*swimming pool* u l-*boundary wall* kellu jitqies li gie michud.

10. Fil-konfront ta’ din id-decizjoni tal-Bord, l-appellant ressaq quddiem din il-Qorti diversi aggravji. In succint l-appellant qieghed jallega li din id-decizjoni tal-Bord fiha applikazzjoni u interpretazzjoni hazina tal-ligi ghall-fatti ta’ dan il-kaz kif ukoll li l-Bord agixxa *ultra vires*, cioe` mar oltre l-poteri tieghu meta impona kundizzjonijiet fuq l-appellant biex tigi approvata s-*swimming pool* u l-*boundary wall* in kwistjoni.

11. Fost id-diversi aggravji li gew imressqa mill-appellant ghall-konsiderazzjoni ta’ din il-Qorti, sejrin jissemmew is-segwenti, b’mod konciz hafna:

1. li l-Artikolu 58 ta’ l-imsemmi att kien jipprevedi li l-multa li tissemma’ fl-istess artikolu, kienet tista’ tigi imposta biss fil-konfront tas-sid li jkun wettaq zvilupp li jikkostitwixxi reat kontra l-Att tal-1992, jew fil-konfront ta’ sid li jkun gieghel lil haddiehor li jwettaq l-istess zvilupp kontra l-ligi. Fil-kaz odjern, l-appellant kien xtara l-proprjeta` in kwistjoni minghand terzi li kienet fl-istat li fiha tinsab illum. Ghalhekk, l-imsemmija multa ma setghetx tigi applikata fil-konfront ta’ l-appellant izda, se mai, kellha tigi applikata fil-konfront ta’ min effettivament wettaq ir-reat in kwistjoni;

2. li l-poter li tigi iflitta multa skond l-imsemmi Artikolu 58 ma jappartjenix lill-Bord, izda jappartjeni biss lill-Aworita` ta’ l-Ippjanar;

3. li l-Bord ma ghandux il-kompetenza li jordna li xi bini jitwaqqa’, hlief meta si tratta minn appell minn avviz ta’ twettiq mahrug mill-Awtorita` nnifisha. Konsegwentement anke hawnhekk il-Bord ecceda l-poteri moghtija lilu bil-ligi meta ordna li l-estensjoni fil-first floor titwaqqa’;

4. il-kundanna maghmulha mill-Bord ghat-twaqqiegh ta’ l-estensjoni fil-first floor kienet effettivament

tikkostitwixxi procedura ta’ twettieq prevista fl-Artikolu 51 u 52 ta’ l-Att 1 tal-1992. Il-Bord ma kellux il-poter li jaghmel ordni bhal dik fid-decizjoni ghaliex b’dik l-ordni huwa illeda d-dritt ta’ l-appellant ghal smigh xieraq u innegalu l-possibilita` li kienet taghtih il-ligi fl-ipotesi li l-procedura ta’ twettiq tkun giet inizjata mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar. F’dan l-ahhar imsemmi kaz huwa kien ikollu dritt li jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu quddiem din l-Awtorita`, u jekk dawn ma jigux milqugha huwa kien ikollu d-dritt li jmur quddiem il-Bord fejn seta’ iressaq kull sottomissjoni li jidhirlu xierqa, inkluz sottomissjonijiet dwar fatti. Fis-sitwazzjoni odjerna, l-appellant ma kellux tali possibilita` u infatti huwa jista jappella biss quddiem din il-Qorti mid-decizjoni appellata fuq kwistjonijiet ta’ dritt li jkunu gew espressament decizi mill-Bord biss;

5. fid-decizjoni tieghu l-Bord iddecieda fuq kwistjonijiet li lanqas biss kienu mitluba mill-partijiet quddiemu. Lanqas l-Awtorita` nnifisha ma kienet talbet illi l-appellant jigi kkundannat sabiex iwaqqa’ l-bini li jinsab fis-sular ta’ fuq. L-appellant issottometta li Bord kien marbut bil-fatti mressqa quddiemu, bis-sottomissjonijiet tal-partijiet u bit-talbiet rispettivi taghhom. Il-kundanna inflitta fuq l-appellant kienet allura decizjoni *ultra petita;*

6. li l-approvazzjoni tas-*swimming pool* u tal-*boundary wall* ma kienitx liberalita` ghaliex bhala fatt il-*policies* li jiggvernaw il-bini ta’ *swimming pools* u *boundary walls* inbiddlu u llum huwa ferm aktar facli u normali li jinhareg permess ghal *swimming pool*;

7. li l-Bord wettaq ingustizzja kbira mieghu ghax ma nghatax l-istess trattament li nghata s-sid ta’ binja vicina li giet approvata mill-Awtorita` nonostante li l-impatt viziv estetiku huwa ferm aktar negattiv minn dak li jista’ jigi attribwit ghall-estensjoni fil-first floor ta’ l-appellant.

12. L-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ikkontestat l-appell fl-ewwel lok billi ressqet pregudizzjali preliminari fis-sens li l-appell interpost kien wiehed null peress li ma kienx bazat fuq punt ta’ ligi li kien deciz fid-decizjoni appellata tal-Bord.

13. Evidentement din l-eccezzjoni preliminari hija bazata fuq id-disposizzjoni kontenuta fl-Artikolu 12(2) ta' l-Att Numru 1 tal-1992. Din id-disposizzjoni, inter alia, tghid li d-decizjoni tal-Bord ghandhom jkunu finali u nghata dritt ta' appell biss dwar punt ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Issa jekk wiehed jinterpreta din id-dispozizzjoni tal-ligi ristrettivament u letterlament u japplikaha ghall-kaz odjern, wiehed isib li fid-decizjoni appellata ma hemm l-ebda deliberazzjoni u decizjoni espressa ta' xi punt ta' ligi. Madanakollu, din il-Qorti, fil-gurisprudenza aktar ricenti taghha, interpretat din id-disposizzjoni b'mod aktar wiesa' fis-sens li ma hemmx bzonn li l-punt ta' ligi ikun gie espressament deciz fid-decizjoni appellata. Dan ghaliex jista' jaghti l-kaz li punt ta' ligi partikolari li fuq jkun sar appell, ghalkemm ma jkunx gie deciz espressament fid-decizjoni appellata, madankollu jkun evidentement involut jew implicitu fl-istess decizjoni.

14. Fil-kaz odjern, jirrizulta li l-Bord fid-decizjoni appellata tieghu kien laqa' l-appell *in parte* billi ikkonceda permess fil-konfront ta' l-i*swimming pool* u tal-*boundary wall*, liema permess pero` gie kondizzjonat ghall-hlas ta' multa ta' hames mitt lira skond l-Artikolu 58 ta' l-imsemmi att kif ukoll ghal twaqqigh ta' l-estensjoni li kien hemm fuq il-*first floor*. Kif intwera aktar qabel f'din is-sentenza, l-appellant ressaq diversi aggravji fosthom li meta impona dawn il-kondizzjonijiet, il-Bord mar oltre l-parametri tal-kaz, agixxa *ultra vires*, u impona multa li qatt ma setghet tigi inflitta fuq l-appellant ghax huwa qatt ma kien ikkommetta vjolazzjoni jew reat kontra xi disposizzjonijiet ta' l-Att I ta' l-1992. Jidher car li dawn l-aggravji kollha kemm huma jinvolvu punti legali. Ghalkemm dawn il-punti legali ma gewx espressament decizi fid-decizjoni appellata tal-Bord, <u>madanakollu dawn l-istess punti legali xorta wahda jistghu jitqiesu bhala li huma involuti jew impliciti fid-decizjoni appellata</u>. Infatti, meta l-Bord impona l-istess kondizzjonijiet, implicitament kien qieghed jiddeciedi li huwa kellu l-*vires* li jimponihom, li l-imposizzjoni ta' l-istess kondizzjonijiet kienu jirrijentraw fil-parametri tal-vertenza bejn il-partijiet u li l-Bord seta' legalment u validament

jimponi l-istess kondizzjonijiet. Id-decizjoni tal-Bord ma fiha l-ebda deliberazzjoni dwar dawn il-punti legali precizament ghaliex hadd mill-partijiet ma kien issottometta xejn dwarhom fil-mori ta' l-appell quddiem il-Bord, kif ukoll ghaliex l-istess Bord ma issenjalahomx ghall-attenzjoni tal-partijiet u ma stedinhomx jaghmlu sottomissjonijiet dwarhom. Certament, li kieku l-Bord ghamel tali senjalazzjoni qabel ma ta d-decizjoni tieghu, l-appellant x'aktarx li kien iressaq quddiem il-Bord sottomissjonijiet simili jekk mhux identici ghal dawk li fuqhom huma mibnija l-aggravji msemmija fl-appell odjern. B'hekk gara li l-Bord iddecieda l-istess punti legali, *sia pure* implicitament, u b'hekk ghadda biex impona l-imsemmija kondizzjonijiet fid-decizjoni appellata. Konsegwentment, l-appell odjern huwa validu ghaliex huwa bazat fuq punt legali li gie deciz, *sia pure* implicitament, fid-decizjoni appellata tal-Bord. Ghalhekk, l-eccezzjoni preliminari procedurali ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar mhijiex fondata u qeghda tigi rigettata.

15. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti l-punti legali li l-appellant qieghed iressaq f'dan l-appell jinvolvu kwistjonijiet ta' certa importanza li certament ma jisthoqilhomx li jigu decizi semplicement b'mod implicitu kif gara fil-kaz odjern. Ghall-kuntrarju, din il-Qorti thoss li dawn il-kwistjonijet jisthoqqilhom li jingiebu a konjizzjoni tal-Bord biex, jekk ikun il-kaz, huwa jidhol fihom sewwa u jiddecidihom b'mod espress u b'motivazzjoni debita kif trid il-ligi.

16. Din il-Qorti ghalhekk ma hijiex sejra tiddeciedi dawn il-punti legali hija stess, ghaliex jidhrilha li ghandha tissalvagwardja il-beneficcju tad-*doppio esame*. F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma ghandha l-ebda triq ohra hlief li tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord u tibghat l-atti lura lill-istess Bord sabiex huwa jkun jista' jaghti d-decizjoni tieghu motivata skond il-ligi, <u>u fid-dawl ta' din id-decizjoni</u>.

17. Ghal dawn il-motivi, previa li tichad l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, tilqa' l-appell biss fis-sens premess, u ghalhekk tannulla d-decizjoni

appellata tal-Bord u tpoggi lill-partijiet fl-istess posizzjoni li kienu fiha minnufih qabel ma nghatat is-sentenza appellata tal-Bord, u tirrimetti l-process lill-Bord sabiex dan jerga' jiehu konjizzjoni tal-kaz u jiddecidih fit-termini tal-ligi, u fid-dawl ta' dak li ntqal f'din id-decizjoni.

Fic-cirkostanzi, l-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Deputat Registratur
Mgc

<u>APPENDICI</u>

Kopja tad-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fis-29 ta' Settembru 2000, qeghda tigi annessa bhala appendici ma' l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minna

< Sentenza Finali >

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