MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tad-9 ta' Gunju, 2005

Appell Civili Numru. 232/1999/1

Anthony Demajo

v.

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti:

<u>I PRELIMINARI</u>

1. Anthony Demajo ("l-appellant") ressaq applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar. L-applikazzjoni kienet sabiex huwa jaghmel *embellishment of existing belvedere (property of applicant) and converting same into an amenity for the*

public. No permanent structure is being proposed at road level but a small temporary structure. Includes change of use of 4 stores to ancillary facilities of restaurant/bar fi Belveder, Triq il-Qawra, San Pawl il-Bahar. L-applikazzjoni in kwistjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fl-istadju ta' rikunsiderazzjoni ghas-segwenti ragunijiet:

"The proposed development is unacceptable as it would have a deleterious impact on the amenity of the area and of existing adjoining uses by virtue of visual intrusion and additional traffic generation. It therefore constitutes bad neighbour development and so conflicts with Structure Plan policy BEN1, which seeks to protect the amenity of existing uses.

The proposed development does not contribute to the enhancement of the urban design characteristics of the area but, only jeopardize its visual amenity. It is therefore incompatible with the principles of good design and with the characteristics of the area, as it is unlikely to maintain the visual integrity of the area in which it is to be located. The development is therefore in conflict with Structure Plan policy BEN2.

The proposal runs counter to Structure Plan policy TRA4 and the car parking standards set out in Table A2.5 in the Structure Plan's Explanatory Memorandum in that it fails to provide the required car parking spaces. It will give rise to unacceptable additional on-street car parking which would not be in the interests of the amenity of the area and which would exacerbate existing problems of congestion, potential highway danger, and vehicular and pedestrian conflict.

The proposed development will remove the existing spaces within the boathouses for boat parking. This is not in the interests of the uses which are acceptable on coastal areas. There is no justification to remove the spaces, within the existing boathouses, in lieu of the proposed development, particularly when considering the lack of such boat storage facilities on the coast."

2. Fl-4 ta’ Settembru 1998, l-appellant intavola appell qudiem il-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar (“il-Bord”). Dan l-appell gie michud u r-rifjut ghall-permess gie konfermat wara li l-Bord *inter alia* ikkonsidra hekk:
“Illi dan il-Bord qed jichad l-appell ghar-ragunijiet moghtija fir-rifjut tal-permess ghall-izvilupp. Il-Bord hu tal-fehma li l-izvilupp propost ma jissodisfax il-*car parking requirements* kontemplati f’*Explanatory Memorandum* ghall-Pjan ta’ Struttura peress li l-izvilupp in kwistjoni jirrikjedi *102 car parking spaces* mentri fil-fatt l-appellant qed jipproponi *35 car parking spaces* kwazi terz ta’ dak li tistabilixxi l-*policy*. Apparti din il-konsiderazzjoni ta’ fatt, il-Bord jinnota li l-izvilupp propost huwa *out of scale* ma’ l-inhawi li jinsab fihom. Ghalhekk, il-Bord jaqbel mar-rapport tad-Direttorat fis-sens li l-izvilupp kummercjali fil-bosta ta’ din l-entita` ma ghandux jigi permess;”

3. Kopja shiha tad-decizjoni tal-Bord li nghatat fl-10 ta’ Settembru 1999, qeghda tigi annessa bhala appendici ma’ l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha. Qieghed isir hekk ghaliex din id-decizjoni shiha tikkontjeni l-konsiderazzjonijiet kollha li a bazi taghhom l-appell intavolat mill-appellant gie michud.

II L-APPELL

4. Billi l-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Bord huwa ressaq appell minnha quddiem din il-Qorti fit-23 ta’ Settembru, 1999. Ghar-ragunijiet migjuba dettaljatament fir-rikors ta’ l-appell tieghu, l-appellant talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord tal-10 ta’ Settembru 1999, u b’hekk tiddeciedi li l-appell ta’ l-esponenti quddiem il-Bord kellu jintlaqa’, bl-ispejjez.

5. L-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ikkontestat l-appell b’risposta ipprezentata minnha fit-28 ta’ Settembru, 1999. B’din ir-risposta, l-Awtorita` appellata issollevat il-pregudizzjali li l-appell kien null ghax ma kienx ibbazat fuq punti ta’ ligi izda biss fuq *policies* u interpretazzjoni ta’ *policies*, u

wiegbet ghall-aggravji mressqa mill-appellant fir-rikors ta' l-appell tieghu. Imbaghad, l-istess Awtorita` ta' l-Ippjanar talbet li din l-Qorti joghgobha tichad l-appell u tikkonferma fl-intier taghha d-decizjoni appellata tal-Bord – bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

6. L-appellant ressaq tlett aggravji fil-konfront tad-decizjoni appellata tal-Bord. Din il-Qorti sejra titratta dawn l-aggravji, ghalkemm mhux necessarjament fl-ordni li ressaqhom l-appellant fir-rikors ta' l-appell, u anke sejra tikkonsidrahom fid-dawl ta' l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar li biha qeghda tissottometti li l-appell hu null ghax mhux bazat fuq punt ta' ligi izda biss fuq interpretazzjoni ta' *policies*.

7. Wiehed mill-aggravji ta' l-appellant huwa precizament li l-Bord kien skorrett meta huwa cahad l-appell ghall-izvilupp propost fuq il-motiv li l-istess zvilupp propost kien eccessiv meta paragonat ghall-inhawi fejn gie propost. L-appellant qieghed isostni li l-Bord kellu l-fakolta` u kellu l-obbligu, li f'dawn ic-cirkostanzi l-izvilupp propost jirridimensjonah ghal dak li l-Bord kien jidhirlu adegwat. Billi din il-Qorti jidhrilha li f'dan l-aggravju hemm involut punt legali li johrog mid-decizjoni appellata, din il-Qorti sejra tikkonsidra dan l-aggravju bhala wiehed ammissibbli.

8. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, meta wiehed iqis il-fattispeci partikolari ta' dan il-kaz u tan-natura ta' l-izvilupp propost, wiehed jista' jasal ghal konkluzjoni li verament il-Bord kellu l-fakolta` li jipproponi ridimensjonament ta' l-izvilupp propost. Il-Bord seta' jaghmel dan bil-fakolta` u d-diskrezzjoni li taghtih il-ligi stess, ezattament bis-sahha tas-sitt regolament tat-Tielet Skeda li tinsab annessa ma' l-Att Dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp. Allura tqum il-kwistjoni: il-fatt li l-Bord ma wzax din id-diskrezzjoni necessarjament iwassal ghal zball, u f'kaz affermattiv, dan l-izball ghandu jwassal biex jinvalida d-decizjoni appellata? Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, ir-risposta ghal dawn il-kweziti huwa fin-negattiv. Il-Qorti tara li l-Bord seta', kieku ried, uza din il-fakolta` li taghtih il-ligi biex jirridimensjona l-

progett propost, pero` l-fatt li ma ghamilx hekk, ma jista qatt jiggustifika lil din il-Qorti li ticcensura lill-Bord bis-sanzjoni estrema ta' l-impunjazzjoni tad-decizjoni appellata. Fil-fehma ta' din il-Qorti, din il-fakolta` hija marbuta intrinsikament mal-mansjoni diskrezzjonali tal-Bord fl-apprezzament ta' dawk il-kwistjonijiet teknici u fattwali ta' l-ippjanar li jkunu relevanti ghall-kaz. Ovvjament il-partijiet setghu qablu quddiem il-Bord bejniethom fuq ridimensjonament tal-progett. Effettivament, l-appellant kien qieghed jipproponi quddiem il-Bord li l-progett jitnaqqas b'sebghin fil-mija (70%). Madanakollu, ma jidhirx li kien hemm reazzjoni favorevoli da parti ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghal din il-proposta u l-Bord deherlu li kellu jaghti l-gudizzju tieghu a bazi tal-proposta, kif originarjament maghmula mill-appellant. Billi dana l-operat ma kienx kontra l-ligi, f'dawn ic-cirkostanzi allura l-ewwel aggravju ta' l-appellant ma jistax jintlaqa'.

9. It-tieni aggravju ta' l-appellant jikkoncerna c-cahda ta' l-appell da parti tal-Bord minhabba li l-izvilupp ma jissodisfax il-*car parking requirements* kontemplati fl-Explanatory Memorandum ghall-Pjan ta' Struttura. Il-Bord qal li l-progett propost kien jirrikjedi 102 *car parking spaces* mentri fil-fatt l-appellant kien qieghed jipproponi biss 35 *car parking spaces*. L-appellant jghid li tali enuncazzjoni da parti tal-Bord hija doppjament zbaljata fil-ligi ghaliex fl-ewwel lok il-Bord injora kompletament il-possibilita` li japplika fir-rigward ta' l-appellant il-*Commuted Car Parking Scheme*, u fit-tieni lok il-Bord messu irridimensjona l-izvilupp propost biex dan jigi jattalja ghall-ammont ta' parkegg li l-appellant kien qed jipprovdi ghall-karozzi.

10. Dwar l-ahhar punt sollevat f'dan l-aggravju ta' l-appellant, il-Qorti diga` esprimiet ruhha precedentement f'din is-sentenza u ghalhekk ma hemmx lok li ssir repetizzjoni ta' dak li diga` qalet. Dwar l-ewwel aspett ta' dan l-aggravju, l-appellant qieghed jissottometti li l-Bord messu applika l-*Commuted Car Parking Scheme,* billi din hija materja ta' ligi. Izid jghid li la darba dik l-iskema kienet applikabbli ghall-post in kwistjoni, kien obbligu tal-Bord li japplika dik l-iskema u f'kaz li ma kellux japplikaha,

l-Bord kellu jaghti r-ragunijiet tieghu ghaliex ma kellux japplika dik l-istess *Commuted Car Parking Scheme*. Evidentement, anke fir-rigward ta' dan l-aspett ta' dan l-aggravju, si tratta ta' punt legali li huwa involut u implicitu fid-decizjoni appellata u ghalhekk din il-Qorti jidhrilha li huwa ammissibbli ghall-konsiderazzjonijiet taghha.

11. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, kien ikun ferm ahjar li l-Bord ta r-ragunijiet tieghu ghaliex ma kienx sejjer japplika l-*Commuted Car Parking Scheme* li verament kienet applikabbli ghall-*area* in kwistjoni. Aktar u aktar meta l-appellant, fil-mori ta' l-appell quddiem il-Bord, kien qieghed jinsisti li *se mai* din l-iskema tigi applikata ghall-kaz tieghu. Dan aktar u aktar meta l-appellant stess kien qieghed jipproponi li l-progett minnu propost inaqqsu bi tletin fil-mija (30%) kif jirrizulta mill-inkartament tal-Bord. Madanakollu din il-Qorti hija tal-fehma li l-operat tal-Bord ma jgibx in-nullita` tad-decizjoni appellata ghaliex din il-Qorti tifhem li kien hemm qabza pjuttost ezorbitanti bejn in-numru ta' *car parking spaces* li kien qed jipprononi l-appellant ghal 102 *car parking spaces* li kien jirrikjedi l-progett, kif minnu originarjament propost quddiem il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp. Fil-fehma tal-Qorti, l-uzu tad-diskrezzjoni li l-ligi taghti lill-Bord fl-applikazzjoni ta' l-iskema in kwistjoni, cioe` l-*Commuted Car Parking Scheme*, hija intimament konnessa ma' kwistjonijiet teknici u fattwali ta' l-ippjanar u ghalhekk din il-Qorti difficilment tara kif din il-Qorti ghandha s-setgha gurisdizzjonali li tissindika l-uzu ta' tali diskrezzjoni. Konsegwentement, anke dan l-aggravju ta' l-appellant ma jistax jintlaqa'.

12. Bit-tielet u l-ahhar aggravju tieghu, l-appellant qieghed jissottometti li d-decizjoni appellata tal-Bord hija irragjonevoli u diskriminatorja meta wiehed jikkonsidra l-iskala ta' l-izvilupp permessa fl-inhawi immedjati tal-post ta' l-appellant. L-appellant issottolineja li d-diskriminazzjoni twassal ghal zball fil-ligi u ghalhekk tirrendi d-decizjoni rivedibbli minn din il-Qorti. Fin-Nota ta' Osservazzjonijiet ta' l-appellant, intavolata minnu fl-20 ta' Novembru 2002, l-appellant jghid hekk fuq dan l-aggravju:

“Dwar it-tielet punt l-esponent jaghmel riferenza ghall-Artikolu 469A tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili. Is-sottomissjoni ta’ l-esponent hija li n-nuqqas tal-Bord li jaderixxi fid-decizjonijiet tieghu mal-parametri stabbiliti ghall-validita` ta’ att amministrattiv f’dak l-artikolu huwa zball tal-ligi. Huwa mhux biss inkonvenjenti imma ingust u illogiku li wiehed jargumenta li l-bazi fuq liema att amministrattiv jista’ jitqies ghall-konsiderazzjoni tal-validita` tieghu ma jistghux jitqajmu bhala bazi f’appell maghmul mid-decizjoni tal-bord. Jekk appell jinghata lill-bord fuq zball fil-ligi, allura certament, jigi bir-rispett sottomess, in-nuqqas li wiehed josserva l-parametri ta’ l-imsemmi artikolu, huza zball fil-ligi, ghaliex manifestament jikkontravjeni disposizzjoni cara u miktuba tal-ligi. Il-posizzjoni tkun anke izjed serja ghall-appellant billi huwa jkun jinsab prekluz milli jaghmel azzjoni ghall-isharrig gudizzjarju stante li ghandu r-rimedju ta’ l-appell miftuh ghalih. Meta l-appell jkun deciz normalment ikun ghadda t-terminu ta’ sitt xhur mill-att f’liema tali azzjoni ghall-stharrig tkun tista’ tigi esperita. Issa fost ir-ragunijiet fuq liema att amministrattiv jista’ jigi mistharreg, hekk l-abbuz ta’ poter minhabba li maghmul ghal ragunijiet mhux xierqa jew msejjes fuq motivi mhux rilevanti. F’dan il-kuntest ghalhekk l-allegazzjoni li l-operat tal-Bord fil-konfront tieghu kien wiehed diskriminatorju huwa ekwiparabili ghal ragunijiet mhux xierqa, ghaliex huwa car li mhux xieraq li att amministrattiv jiddiskrimina bejn cittadin u iehor jekk mhux ghal motivi ben cari u ammessi mil-ligi. Imma f’dan il-kaz ma hemm l-ebda raguni ghaliex l-izvilupp ta’ l-appellant kellu jigi konsidrat eccessiv f’zona kompletament imsewda minn zviluppi fermi izjed estensivi u oneruzi ghall-ambjent minn dak propost mill-appellant. Ghalhekk ukoll jigi sottomess bir-rispett li dan l-appell tieghu ghandu jirnexxi.”

13. Fir-risposta taghha pprezentata fil-25 ta’ April 2003, il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp ikkummentat hekk fil-konfront ta’ dan l-aggravju ta’ l-appellant:
“Illi bir-rispett kollu, huwa car u ovvju illi l-kompetenza ta’ dina l-Onorabbli Qorti hija limitata ghall-skrutinju fuq punt

ta' Ligi deciz mill-Bord, u bl-ebda mod ma testendi ghall-judicial review taht l-Artikolu 469A tal-Kap. 12.

Illi r-relazzjoni bejn il-provvedimenti ta' l-Artikolu 469A u d-dritt ta' l-appell taht il-provvedimenti ta' l-Artikolu 15 ta' l-Att 1/92 gew analizzati fid-dettal f'bosta decizjonijiet ta' din l-Onorabbli Qorti, u recentement l-istess punt gie dibattut u trattat fis-segwenti decizjonijiet:

- *Salvu Sciberras vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar (26/01 RCP) 24/3/03;*

- *Santino Gauci vs. DCC (32/01 RCP) 24/3/03;*

- *John Mary Deguara vs. l-Awtorita` ta' l-Ippjanar (23/01 RCP) 24/3/03; u*

- *Frans Cuschieri vs. DCC (10/02 RCP) 24/3/03.*

Issir ukoll referenza ghal *Mario Camilleri vs. DCC (18/01 RCP) 28/10/02* fejn intqal illi:

*Illi mela allura fil-kompetenza taghha bhala Qorti ta' l-Appell minn decizjoni tal-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar hija qatt ma tista' tigi mitluba sabiex taghmel dan l-ezercizzju ta' stharrig gudizzarju ta' azzjoni amministrattiva, stante li dan l-isharrig fil-maggoranza tal-kazi jinkludi ezami kemm tal-fatti esposti fil-kaz in partikolari, kif ukoll tal-ligi applikabbli, u dan apparti li r-rimedji ghall-istess a differenza minn dak quddiem din il-Qorti huma wkoll ben differenti kif jista' jigi indikat bhala ezempju mill-**Artikolu 469A(5)** li jimmontempla wkoll talbiet ta' danni, apparti n-nullita` ta' l-istess att amministrattiv.*

*Illi in vece f'din il-veste din il-Qorti qed tagixxi biss bhala Qorti tat-tieni istanza u anke l-ezami taghha huwa hekk limitat fid-disposizzjoni ta' l-**Artikolu 15(1) tal-Kap 356**, b'mod li hija tista 'biss tezamina d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord, b'dan ghalhekk li r-rikors lejn din il-Qorti taht il-**Kap 356** u l-azzjoni quddiem il-Qrati ordinarji taht id-disposizzjonijiet ta' l-**Artikolu 469A tal-Kap 12** huma ghal kollox differenti*

u distinti minn xulxin, u certament li wahda ma ghandha qatt telimina jew tissostitwixxi ruhha ghal ohra, anke peress li z-zewg azzjonijiet, flimkien ma' ohrajn, huma disponibbli ghal kull persuna, kollox skond in-natura tal-lamentela jew aggravju taghha, skond ir-regoli rispettivi, inkluz procedura u principji sostantivi, u r-rimedji differenti li japplikaw ghal kull kaz in partikolari, li huwa impossibbli li jigu elenkati kollha f'din is-sentenza.

Illi inoltre dan, l-aspett ta' diskriminazzjoni allegat mill-appellant gie ukoll dibattut f'bosta decizjonijiet ta' dina l-Onorabbli Qorti. Illi l-bazi ta' l-argument ta' diskriminazzjoni mressaq mill-appellant huwa fuq il-fatt illi *ma hemm l-ebda raguni ghaliex l-izvilupp ta' l-appellant kellu jigi konsidrat eccessiv f'zona kompletament imsewda minn zviluppi fermi izjed estensivi u oneruzi ghall-ambjent*.

Illi bir-rispett kollu, dan kollu jinkwadra ruhu f'konstatazzjoni ta' fatti, liema konstatazzjoni l-Bord fil-fatt ghamel meta huwa, wara li qies l-istess argument maghmul mill-appellant quddiemu, ikkonkluda illi *Bord jinnota li l-izvilup propost huwa out of scale ma' l-inhawi li jinsab fihom. Ghalhekk il-Bord jaqbel mar-rapport tad-Direttorat fis-sens li l-izvilupp kummercjali fil-bosta ta' din l-entita` m'ghandux jigi permess.*

Biex wasal ghal din il-konkluzjoni, il-Bord qies u ivvaluta il-progett propost fil-kuntest ta' *l-inhawi li jinsab fihom*, u mhux fl-astratt. Konkluzjoni li necessarjament tfisser illi l-Bord qies l-argument maghmul mill-appellant quddiemu u wasal ghall-konkluzjoni tieghu. Certament li minn konstatazzjoni fattwali bhal din, m'hemmx appell quddiem dina l-Onorabbli Qorti."

14. Illi din il-Qorti ezaminat akkuratament il-kwistjoni involuta fl-aggravju in kwistjoni ta' l-appellant, u ssib li sostanzjalment taqbel mas-sottomissjonijiet li ghamlet il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp li jinsabu riportati hawn fuq. Il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni anke ghaliex il-gurisprudenza citata mill-Kummissjoni appellata hija bizzejjed konvincenti u ma tirrikjedix approfondiment

ulterjuri. Ghalhekk, anke dan l-aggravju ma jistax jintlaqa'. Madanakollu, din il-Qorti qeghda thalli impregudikat kull dritt li l-appellant jista' jkollu ghal kwalunkwe rimedju iehor li l-ligi tista' taghtih in konnessjoni ma' l-allegazzjoni sollevata mill-appellant f'dan it-tielet aggravju tieghu.

15. Ghal dawn il-motivi, filwaqt li tichad l-appell, tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. Billi c-cirkostanzi partikolari tal-kaz jimmeritaw temperament fil-kap ta' l-ispejjez, tordna li l-istess spejjez jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Deputat Registratur
Mgc

APPENDICI

Kopja tad-decizjoni appellata tal-Bord moghtija minnu fl-10 ta' Settembru 1999, qeghda tigi hawn annessa biex tifforma parti integrali mill-odjerna sentenza.

< Sentenza Finali >

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