MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-1 ta' Lulju, 2005

Appell Civili Numru. 242/1999/1

Carmel Borg

v.

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. Carmel Borg ("l-appellant") ressaq applikazzjoni quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar li biha talab *change of use from clothes shop into salumeria and for placing*

fifteen tables in Pjazza Regina together with an illuminated shop sign u dan fil-fond 11, Old Treasury Street, il-Belt Valletta. Din l-applikazzjoni giet milqughha mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, li fl-ghoti tal-permess relattiv imponiet diversi kundizzjonijiet. Fost dawn il-kundizzjonijiet kien hemm l-ewwel u l-hames li jaqraw kif gej:
"1. No permission is hereby granted for the placing of tables and chairs in Pjazza Regina, as this would severely restrict space for pedestrian movement along pedestrian routes within the Pjazza and movement to other existing uses, including the monument in the Pjazza.

...

5. Development shall be limited to that applied for (Change from clothes shop to Salumeria) and not extended to any form of catering establishment."

2. L-appellant hassu aggravat mill-impozizzjoni ta' dawn iz-zewg kundizzjonijiet u ghalhekk ressaq appell quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). Il-Bord, wara li sema' lill-partijiet u wara li ghamel access fuq is-sit meritu tal-kawza, ta d-decizjoni tieghu fit-28 ta' Settembru 1999, li biha cahad l-appell u kkonferma l-imsemmija kundizzjonijiet numru 1 u 5 tal-permess, u dan wara li *inter alia* ikkonsidra hekk:
"Illi l-Bord wara li zamm access fis-sit mertu ta' dan l-appell seta' jikkostata illi Pjazza Regina hija ngombrata b'numru ta' mwejjed u mhux il-kaz li ghandu jkun hemm aktar intensifikazzjoni ta' dan it-tip ta' uzu. Terga' s-sit fejn dawn l-imwejjed qed jigu proposti, jaghlaq passagg li minn taht l-arkati jaghti ghall-monument tar-Regina Vittorja b'mod li l-access ghal dan il-monument se jinghalaq definittivament u ghalhekk dan mhux desiderabbli;

Dwar il-kwistjoni tal-*catering establishment*, il-Bord ma jarax ghalfejn ghandu jbiddel din il-kundizzjoni li wara kollox hija mposta mill-H.C.E.B. aktar u aktar meta jqis ic-cokon tas-sit (15 sq.m. ghall-*basement* u 15 sq.m. ghall-*ground floor*);

Ghall-kompletezza kopja shiha ta’ din id-decizjoni tal-Bord qeghdha tigi annessa bhala appendici ma’ l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

<u>II L-APPELL</u>

3. Fit-12 ta’ Ottubru 1999 l-appellant ressaq appell minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti. Ghar-ragunijiet li huwa jispjega fir-rikors ta’ l-appell tieghu, l-appellant talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar id-decizjoni appellata tal-Bord u minflok taghti l-provvedimenti kollha li jidhrilha xierqa inkluz, jekk hemm bzonn, ordni biex il-kaz jerga’ jinstema’ mill-Bord.

4. L-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ikkontestat l-appell bir-risposta taghha pprezentata quddiem din il-Qorti fid-19 ta’ Ottubru 1999. Ghar-ragunijiet hemm spjegati, l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar qeghdha titlob li din il-Qorti jogoghbha tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata fl-intier taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

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

5. L-Awtorita` ta’ l-Ippjanar, fl-ewwel lok, qeghdha tikkontesta l-appell billi resqet l-eccezzjoni li dan l-appell huwa null, billi ma sarx minn punt ta’ ligi li gie deciz mill-Bord, kif rikjest mil-ligi. Evidentement, din l-eccezzjoni preliminari u ta’ natura procedurali hija bazata fuq id-dizpozizzjoni kontenuta fl-Artikolu 15(2) ta’ l-Att Numru 1 ta’ l-1992 cioe` l-Att dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp. Din id-dispozizzjoni tghid, *inter alia*, li d-decizjoni tal-Bord ghandha tkun finali u nghata dritt ta’ appell <u>biss</u> dwar punti ta’ ligi li jkunu decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu.

6. Jekk wiehed jinterpreta din id-dispozizzjoni tal-ligi ristrettivament u litteralment u japplikaha b’dan il-mod ghall-kaz odjern, wiehed ikollu jikkonkludi li fid-decizjoni appellata tal-Bord m’hemm l-ebda deliberazzjoni u decizjoni <u>espressa</u> ta’ xi punt ta’ ligi, u allura l-appell intavolat mill-appellant ma jistax ikun ammissibli. Madanakollu, din il-Qorti, fil-gurisprudenza aktar ricenti taghha, tat interpretazzjoni aktar wiesgha ta’ l-imsemmija dispozizzjoni tal-ligi, fis-sens li mhux necessarju li l-punt

ta' ligi jkun gie espressament deciz fid-decizjoni appellata biex ikun hemm lok ghal appell validu. Dan ghaliex jista' jaghti l-kaz li l-punt ta' ligi partikolari li fuqu jkun sar appell ikun evidentement involut jew kompriz, sia pure implicitament, fl-istess decizjoni. Konsegwentement, hemm lok li l-aggravji mressqa mill-appellant f'dan l-appell jigu konsiderati f'dan l-isfond legali.

7. L-ewwel aggravju ta' l-appellant jikkonsisti fl-allegazzjoni li, referibilment ghall-hames kundizzjoni imposta fil-permess moghti mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, il-Bord naqas li jezamina, jikkonsidra u jispjega l-kundizzjoni imposta u l-appellant jghid li din il-kundizzjoni hija bla sens. Huwa jispjega din is-sottomissjoni tieghu b'dan il-mod:
"Illi bir-rispett jigi sottomess li l-Bord naqas jikkunsidra li l-kundizzjoni li giet imposta hija bbazata fuq kunsiderazzjoni li mhux relevanti. Meta l-bord hareg il-permess ghal Salumeria ma setax bir-rispett jghid li l-hanut ma jistax jintuza ghall-skopijiet ta' catering u dana peress li Salumeria fiha nnifisha tifforma parti ta' dak li huwa msejjah catering. Huwa bir-rispett sottomess li l-kundizzjoni msemmija hija konfliggenti mal-permess moghti stante li l-attivita` principali ta' Salumeria huwa l-bejgh ta' prodotti ta' l-ikel li huma ppreparati jew imsajrin bil-melh (ara kopja ta' Zingarelli annessa bhala Dok. A). Illi l-appellant ihoss li l-kundizzjoni mposta ma tistax tigi mposta la darba l-permess proprio huwa dak ta' catering bi stil Taljan.

Illi jigi wkoll sottomess li ma nghatat ebda raguni ghal tali kundizzjoni hlief li hekk iddecieda l-Hotel & Catering Establishments Board li fuq kollox lanqas ta raguni ghal tali kundizzjoni."

8. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar wiegbet testwalment hekk ghal dan l-ggravju:
"....li meta wiehed fattwalment janalizza kif u ghal x'hiex applika l-appellant fl-applikazzjoni tieghu ghall-permess ta' zvilupp, u cioe` ghal *change of use from clothes shop to salumerija*, anke fid-dawl ta' kif l-appellant innifsu spjega l-kuncett ta' ***Salumerija*** bhala limitat ghall-bejgh ta' priezet,

salami, sotto-aceti, ecc., jirrizulta li mhux talli l-Bord naqas jikkunsidra li l-kundizzjoni numru 5 imposta fil-permess mahrug hi bla sens, izda ghal kuntrarju li l-istess kundizzjoni giet fil-fatt konfermata mill-Bord proprju ghaliex ikkunsidra c-cirkostanzi ta’ l-izvilupp li kien qed jigi propost. Il-kundizzjoni numru 5 tal-permess tghid hekk: “*Development shall be limited to that applied for (change of use from clothes shop to Salumerija) and not extended to any form of catering establishment*”. Jigi rilevat li peress li l-applikant talab biss li jbiegh prizet, salami, ecc. mill-fond in kwistjoni, il-projbizzjoni li fil-fond ma jigix preparat jew servut ikel imsajjar del resto fuq imposizzjoni tal-Bord tal-Lukandi u Stabbilimenti li Jipprovdu Ikel (HCEB) hi totalment gustifikata u sostennibbli fid-dawl tan-natura ta’ l-istess applikazzjoni, anke kif gustament enfasizza l-Bord tenut kont tac-cokon tas-sit in kwistjoni. Fil-fatt, ma jirrizulta ebda konflitt bejn tali kundizzjoni u l-permess mahrug.”

9. Din il-Qorti tinklina li taqbel ma’ l-appellant li l-kliem uzat fil-kundizzjoni in kwistjoni huwa xi ftit infelici. Madanakollu, jidher car li l-iskop ta’ l-imsemmija kundizzjoni imposta fil-permess huwa li l-fond jintuza biss ghal skopijiet ta’ salumeria u ghal xejn aktar. Fil-fehma konsidrata ta’ din il-Qorti l-appell fuq dan l-aggravju huwa inammissibli fit-termini ta’ l-Artikolu 15(2) ta’ l-att numru 1 ta’ l-1992. Dan ghaliex l-aggravju huwa bazat fuq kritika ta’ l-apprezzament tal-fatti li ghamel il-Bord fid-decizjoni tieghu. Kontrarjament ghal dak li jissottometti l-appellant, il-Bord, fid-decizjoni appellata tieghu, ta r-ragunijiet tieghu ghaliex kien qieghed jafferma l-kundizzjoni in kwistjoni. Din il-kundizzjoni infatti kienet giet imposta wara li l-*Planning Authority* ikkonsultat lill-*Hotel & Catering Establishments Board*. *In oltre* l-Bord ha in konsiderazzjoni wkoll id-daqs, jew ahjar ic-cokon, tal-fond meritu tal-kawza. Ghalhekk l-ewwel aggravju ma jistax jintlaqa’.

10. Bit-tieni aggravju tieghu, l-appellant qieghed jissottometti li r-rifjut ta’ l-applikazzjoni ghat-tqeghid ta’ mwejjed fil-Pjazza Regina hija manifestament ibbazata fuq konsiderazzjonijiet irrelevanti waqt li ma gewx applikati

l-konsiderazzjonijiet relevanti ghall-kaz. L-appellant spjega li d-decizjoni tal-Bord giet bazata fuq ezami vizwali tal-Pjazza waqt l-access mizmum mill-Bord, li kkonkluda li l-Pjazza kienet diga` ingumbrata b'numru ta' mwejjed u siggijiet. L-appellant argumenta li r-rifjut ghat-tqeghid ta' l-imwejjed mitlub mill-appellant fil-pjazza fuq ir-raguni li waqt l-access il-Bord ra li l-Pjazza kienet diga` ingumbrata bl-imwejjed kienet konsiderazzjoni totalment irrelevanti. L-appellant issottometta li l-Bord naqas li jiehu in konsiderazzjoni dak li kien verament relevanti ghall-kaz u senjatament il-posizzjoni ta' l-imwejjed fi Pjazza Regina skond pjanta tad-Dipartiment ta' l-Artijiet li kienet turi bic-car li l-imwejjed quddiem il-hanut ta' l-appellant kienu abbuzivi. L-appellant zied jghid ukoll li l-*Valletta Rehabilitation Committee* kien fil-fatt irtira l-opposizzjoni originali tieghu. L-appellant jiccita sentenza Ingliza li tghid "*failure to take something that is relevant into account (or alternatively taking into account something that is not relevant) means that the resultant decision is ultra vires and may be quashed, although the Courts retain a discretion whether to do so. Whether something is relevant is a legal matter for the Courts to decide.*"

11. Jirrizulta li l-*Valletta Rehabilitation Committee* kien originarjament oggezzjona li l-appellant ipoggi mwejjed fi Pjazza Regina. L-ittra tal-*Valletta Rehabilitation Committee* datata 21 ta' Mejju 1996 u ndirizzata lill-*Planning Authority* tghid hekk:
"Apart from the fact that the area requested is already occupied by other tables VRP highly objects to the palcing of furthur tables in Republic (sic) Square."

Imbaghad, fil-process allegat, hemm ittra ohra ta' l-istess *Valletta Rehabilitation Committee* datata 20 ta' Gunju 1997 li tghid *inter alia* li:
"*We still stand by our original letter of the 21st May 1996. In our opinion there are already too many tables in Republic* (sic) *Square. No further tables should be allowed. Furthermore no proof has been given that he has approval from the Lands Department*."

Jidher li sussegwentement il-*Valletta Rehabilitation Committee* immitiga l-oggezzjoni tieghu ghaliex bl-ittra tat-30 ta' Gunju 1998 indirizzata lill-*Planning Authority inter alia* tghid hekk:
"We have again been approached by this developer re his appeal. The situation has changed since our last letter of a year ago in that one of the cafe``s that used to have tables in the square is no longer existing. In that sense one can argue that there is space available. The developer is also stating that his tables will be replacing those currently occupied by another cafe`` [Eddie's Regina Cafe`] who is only using this area on a temporary basis.

We are however still concerned that there is no passage way in front of the monument as we have insisted over the years. We are told that this request will in no way reach the monument itself. We have also not been given any response to our request as to whether the developer has clearance from the Estates Management Department.

If his talbes are going to replace existing tables which are on the side of the square then we have no objection."

12. Din il-Qorti ma taqbel xejn ma' l-appellant li l-Bord ibbaza d-decizjoni tieghu fuq konsiderazzjonijiet irrelevanti u ma hax in konsiderazzjoni fatti li kienu relevanti ghal decizjoni korretta tal-kaz. Fl-ewwel lok ghandu jinghad li l-Bord kien korrett meta bbaza d-decizjoni tieghu fuq dak li seta' jikkonstata waqt l-access li nzamm appozitament ghalhekk. Il-Bord qal li huwa seta' jikkonstata li Pjazza Regina hija ngombrata b'numru ta' mwejjed u mhux il-kaz li jkun hemm aktar intensifikazzjoni ta' dan it-tip ta' uzu. Il-Bord zied jghid li s-sit fejn dawn l-imwejjed qed jigu proposti li jitqeghdu, kien jaghlaq il-passagg li minn taht l-arkati jaghti ghall-monument tar-Regina Vittorja b'mod li l-access ghal dan il-monument se jinghalaq definittivament u ghalhekk dan mhux desiderabbli. Fit-tieni lok il-Bord ma setax jibbaza d-decizjoni tieghu wkoll fuq l-allokazzjoni ta' l-imwejjed fi Pjazza Regina li kienet saret mil-*Lands Department*. L-appellant qieghed jghid li din kienet konstatazzjoni rilevanti ghall-kaz billi l-posizzjoni ta' l-

imwejjed fi Pjazza Regina skond pjanta tad-Dipartiment ta' l-Artijiet kienet turi bic-car li l-imwejjed quddiem il-hanut ta' l-appellant kienu abbuzivi. Din il-Qorti ghandha, pero`, tissottolinea li l-Bord ma setax jibbaza d-decizjoni tieghu fuq tali konstatazzjoni li issa qieghed jindika l-appellant ghas-semplici raguni li fil-process quddiem il-Bord l-appellant naqas li jressaq prova ta' kif id-Dipartiment ta' l-Artijiet kien alloka t-tqeghid ta' l-imwejjed. Din il-prova ma saritx la tramite ix-xhieda tad-Dipartiment ta' l-Artijiet u lanqas bi prova dokumentarja cioe` l-esibizzjoni fil-process tal-pjanta relattiva ta' l-allokazzjoni ta' l-imwejjed fi Pjazza Regina skond l-awtorizzazzjoni moghtija mil-*Lands Department*. Konsegwentement, l-aggravju li issa qieghed iressaq l-appellant ma jistax jintlaqa' u qieghed jigi respint.

13. Ghal dawn ir-ragunijiet l-appell qieghed jigi michud u d-decizjoni tal-Bord qeghdha tigi konfermata. L-ispejjez jithallsu mill-appellant.

Deputat Registratur
df

APPENDICI

Kopja tad-decizjoni appellata moghtija mill-Bord fit-28 ta' Settembru 1999 qeghdha tigi hawn annessa biex tifforma parti integrali mill-odjerna sentenza.

< Sentenza Finali >

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