QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.
ONOR JOSEPH D. CAMILLERI, B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 5 ta' Ottubru, 2001

Numru 24

App. Nru. 241/98

Charles Fino

vs

Alfred Fabri bhala Chairman in rapprezentanza ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar

I. Preliminari

Dan hu appell li qed isir minn Charles Fino ("l-appellant") minn decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord"), moghtija fit-18 ta' Settembru, 1998, u li biha gie michud l-appell tieghu u kkonfermat avviz

biex tieqaf kif ukoll gie konfermat rifjut ghall-permess ghall-izvilupp mitlub mill-appellant.

2. Jirrizulta illi fil-15 ta' Novembru, 1989, l-appellant kien ottjena minn ghand id-Dipartiment ta' l-Artijiet koncessjoni sabiex juza l-ispazju tal-bankina ta' quddiem il-Ponte Vecchio Restaurant, Triq Stella Maris kantuniera ma' Tower Road, Sliema, bhala estensjoni ta' l-imsemmi restaurant taht certi kondizzjonijiet. Fost dawn il-kondizzjonijiet insibu dawn:-

> "The grantee shall embellish the site and surround it with decorative plants in order to provide a better view. Such an embellishment is however to be approved by the Commissioner of Land before new works are in hand.
>
> The grantee shall remove the tables whenever ordered to do so by the Police authorities............
>
> This permit shall not exempt the grantee from the obligation of obtaining any other permit and/or licence which may be required under any law and/or regulation in force from time to time".

2. Jirrizulta li fl-14 ta' Gunju, 1989, l-appellant kien awtorizzat mill-Pulizija "to place eleven tables with their respective chairs (four at each table)" fuq il-bankina in kwistjoni.

3. Illi l-appellant beda juza l-ispazju in kwistjoni ghall-iskop ta' *restaurant* u ghal dan il-fini hu kien irrecinta l-ispazju lilu koncess bi hwat kbar bil-pjanti, arbli tad-dawl u poggaman ta' l-injam.

4. Fil-bidu tas-sena 1994 l-appellant issostitwixxa l-hwat b'cint tal-*bricks*, liema xogholijiet saru minghajr ma qabel l-appellant talab u ottjena l-permess ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

5. Illi fis-26 ta' April ta' l-istess sena, 1994, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ikkonstatat li kien hemm ksur ta' kontroll ta' l-Ippjanar fuq is-sit in kwistjoni u ghalhekk harget avviz biex tieqaf billi gie allegat li l-appellant kien qieghed jaghmel xoghol ta' bini quddiem ir-restaurant Ponte Vecchio minghajr permess.

6. L-appellant ipprezenta applikazzjoni lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar biex taghtih permess ta' l-izvilupp konsistenti fil-kostruzzjoni ta' *boundary wall* fuq is-sit in kwistjoni. Din l-applikazzjoni giet registrata bhala valida fit-2 ta' Mejju ta' l-istess sena 1994.

7. L-istess l-applikazzjoni giet rifjutata permezz ta' decizjoni mehuda mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fis-27 ta' Jannar, 1995, u dana ghal tlett ragunijiet:-

1. With the proposal a 1.7m clear passage for pedestrians will not be maintained. The proposed lm wide passageway is not adequate for pedestrian movement.

2.The proposal does not provide for parking facilities as required by the Planning Authority (Table A.2.5: Interim Car Parking Standards)”.

3. For aesthetic reasons”.

8. Fit-13 ta’ Frar, 1995, l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar harget avviz biex tieqaf u ta’ twettiq fil-konfront ta’ l-appellant billi l-Awtorita’ allegat li kien hemm ksur tal-kontroll ta’ l-Ippjanar fuq is-sit in kwistjoni konsistenti fil-fatt li l-appellant kien ghamel xoghol ta’ bini quddiem ir-restaurant Ponte Vecchio minghajr permess. Huwa inghata 16-il gurnata zmien biex iwaqqaf il-ksur u iregga’ is-sit fl-istat originali tieghu.

9. Illi l-appellant appella quddiem il-Bord kemm minn l-ahhar imsemmi avviz ta’ twettiq kif ukoll mid-decizjoni ta’ l-Awtorita’ li tirrifjuta l-permess ta’ zvilupp mitlub. Dawn l-appelli saru bi proceduri separati.

10. Illi l-Bord ta decizjoni preliminari fl-appell mir-rifjut ghall-hrug tal-permess fis-26 ta’ Jannar, 1996 li biha iddikjara dak l-appell null minhabba mankanza procedurali. L-appellant appella lil din il-Qorti li, b’sentenza taghha tat-28 ta’ Frar, 1997, iddecidiet li l-mankanza procedurali kienet sanabbli u rrinvijat l-appell ghas-smiegh lill-imsemmi Bord.

11. Illi bid-decizjoni tal-Bord datata 18 ta' Settembru, 1998, gew michuda iz-zewg appelli ta' l-appellant fis-sens illi gie kkonfermat ir-rifjut tal-permess kif ukoll il-hrug ta' l-avviz biex tieqaf.

<u>II. L-Appell</u>

12. L-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Bord u ghalhekk huwa interpona appell minnha quddiem din il-Qorti. Ghar-ragunijiet spjegati fir-rikors ta' l-appell tieghu, l-appellant talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka bhala nulla u/jew hazina d-decizjoni tal-Bord u tordna l-hrug tal-permess mitlub minnu, kif ukoll tordna r-revoka ta' l-avviz biex tieqaf.

13. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar ikkontesta l-appell billi preliminarjament eccepiet li l-appell odjern huwa irritu u null stante li ma kienx bazat fuq ebda punt ta' ligi deciz mill-Bord, u, fil-meritu, irrispondiet ghall-kontenut tar-rikors ta' l-appell. L-Awtorita' talbet li din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord.

<u>III. Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>

14. Kif rajna, d-decizjoni appellata tal-Bord tikkoncerna zewg appelli separati, ghalkemm konnessi ma' xulxin. Wiehed jittratta dwar l-i*stop and enforcement notice* u l-iehor jittratta dwar ic-cahda tat-talba ghall-permess ta' l-izvilupp dwar il-*boundary wall* li l-appellant ghamel fuq il-bankina in kwistjoni quddiem ir-restaurant tieghu.

15. Dwar l-ewwel imsemmi appell, l-appellant, fir-rikors ta' l-appell tieghu quddiem din il-Qorti, jghid hekk:-

> "Illi ghalkemm l-Avviz tat-twettiq ma giex konfermat, (lanqas imsemmi) u l-avviz tat-twaqqif kien ilu ezawrit billi l-bini tal-hajt kien lest meta inhareg, u allura l-esponent ma ghandux ordni biex iwaqqa, b'daqshekk l-istess per effett tad-decizjoni, jibqa' fi stat ta' illegalita'".

16. Din is-sottomissjoni ta' l-appellant hija gusta. Infatti, jidher car li l-Bord ma rrealizzax li l-appell li ghamel l-appellant quddiemu kien jikkoncerna l-*enforcement notice* li hareg fit-13 ta' Frar, 1995. Dana l-avviz qatt ma ssemma', kif sewwa rrimarka l-appellant, fid-decizjoni appellata, u <u>minflok</u> il-Bord irrefera <u>biss</u> ghall-avviz li hareg fis-26 ta' April, 1994, li minnu ma jirrizultax li sar appell quddiem il-Bord. Din l-iskorrettezza tal-Bord, ghalkemm tikkoncerna teknikalita' importanti, ftit tista' ggovi lill-appellant, ghaliex, kif sewwa jirrimarka huwa stess, dak li hu ferm aktar importanti huwa jekk it-talba tieghu ghall-hrug tal-permess rikjest minnu tigix milqugha jew le. L-applikazzjoni ta' l-appellant kienet wahda intiza biex huwa jigi in regola u jissana il-posizzjoni tieghu. Ghalhekk, jekk din l-applikazzjoni ma tigix milqugha, il-hajt li bena fuq il-bankina biex jissepara l-imwejjed li gie awtorizzat li jaghmel fuq l-istess bankina mid-Dipartiment ta' l-Artijiet, jibqa' hajt mhux konformi mal-ligi, u allura illegali, u li facilment jista' jkun soggett ghal kwalunkwe *enforcement notice* eventwali. F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti sejra

tghaddi ghall-punt krucjali f'dan l-appell, u cioe', l-appell dwar ir-rifjut tal-permess ta' l-izvilupp. Effettivament, dan huwa il-pern ta' l-appell kollu ta' l-appellant.

17. Id-decizjoni tal-Bord li jichad dana l-appell hija espressa b'mod verament lakoniku bis-segwenti motivazzjoni:-

> "Dwar l-applikazzjoni l-Bord jinnota li struttura permanenti bhal ma hi *boundary wall* li l-appellant irid jaghmel se tingombra l-bankina ta' quddimu u ghalhekk mhux se tkun accessibbli ghall-*pedestrians* f'dak il-perjodu li r-*restaurant* ikun maghluq. Diversament tkun il-posizzjoni meta l-imwejjed ikunu ta' natura temporanja fis-sens li jitnehhew meta r-*restaurant* jinghalaq".

18. Jidher car li l-Bord jinjora u ma jittrattax l-ahhar zewg motivi tar-rifjut tal-permess moghti mill-Kummissjoni tal-Kontroll ta' l-Izvilupp li jaqraw hekk:-

> " 2. The proposal does not provide for parking facilities as required by the Planning Authority (Table A2.5: Interim Car Parking Standards)".
>
> 3. For aesthetic reasons".

Similment il-Bord jinjora ghal kollox is-segwenti sottomissjonijiet li ghamel l-appellant dwar dawn iz-zewg ragunijiet imsemmija mill-Kummissjoni tal-Kontroll ta' l-Izvilupp:

> "It-tieni raguni ghar-rifjut tghid illi ma gewx ipprovduti facilitajiet ghal-"parking". Kif diga' ntqal, l-uzu ta' l-art m'huwiex ser jinbidel, u l-art ilha "committed" b'dana l-uzu sa mill-1989. Issa qed tintalab provvista ta' parking minhabba recint gdid!
>
> L-ahhar raguni ghar-rifjut isemmi "ragunijiet estetici". Dina minnha nnifisha hija decizjoni soggettiva u mhux rizultat ta' policy. L-appellant jidhirlu illi d-disinn propost huwa ta' kwalita' ahjar minn dak li kien hemm qabel u ghalhekk qieghed isir titjib fid-dehra estetika ta' l-inhawi".

Huwa veru li l-Bord irriproduca dawn is-sottomissjonijiet fid-decizjoni tieghu izda d-decizjoni appellata ma fiha ebda kumment dwarhom tal-Bord.

20. Jidher li l-Bord qieghed jibbaza l-motivazzjoni tieghu ghac-cahda ta' l-appell fuq l-ewwel raguni tar-rifjut moghtija mill-Kummissjoni tal-Kontroll ta' l-Izvilupp, cioe':-

> "1. With the proposal a 1.7m clear passage for pedestrians will not be maintained. The proposed 1m wide passageway is not adequate for pedestrian movement".

Fis-sottomissjonijiet tieghu dwar din ir-raguni l-appellant kien argumenta quddiem il-Bord li l-wisgha minimu ta' 1.7 metri ma kienet tirrizulta minn ebda policy jew regolament u ghalhekk kienet wahda arbitrarja. Inoltre, l-appellant kien enfasizza quddiem il-Bord li huwa kien diga qieghed jokkupa l-ispazju in kwistjoni fuq il-bankina sa mill-1989 u li kwindi, l-ingombru tal-bankina kien ilu jsir minn dik is-sena 1989.

21. Il-Bord iddecieda li jichad l-appell ghaliex dehrlu li l-hajt effettivament mibni mill-appellant fuq il-bankina ta' quddiem ir-*restaurant* tieghu, kien sejjer jingombra b'mod permanenti l-istess bankina, u b'hekk kien sejjer jirrestringi u jfixkel b'mod permanenti l-access tal-*pedestrians* ghall-istess bankina.

22. Jidher car ghal din il-Qorti li l-motivazzjoni msemmija fl-ewwel raguni tar-rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u l-motivazzjoni tac-cahda ta' l-appell moghtija mill-Bord, huma it-tnejn bazati fuq l-ingombru li l-hajt mibni mill-appellant fuq il-bankina in kwistjoni kien sejjer igib fuq l-istess bankina u dana b'detriment ghall-access tal-*pedestrians* ghall-istess bankina. Jidher car ghal din il-Qorti li l-Kummissjoni kienet enfasizzat il-fatt li dan l-inkombru kien sejjer jikkonsisti billi ma thalliex wisgha bizzejjed minn tarf tal-hajt sat-tarf tal-bankina, waqt li min-naha l-ohra l-Bord jenfasizza li l-hajt kien ta' natura permanenti, u ghalhekk il-parti tal-bankina recintata bil-hajt in kwistjoni ma kienetx sejra tkun accessibbli ghall-*pedestrians* f'dak il-perjodu li r-*restaurant* ikun maghluq.

22. Fl-appell tieghu quddiem din il-Qorti l-appellant jallega li l-Bord ma tahx smiegh xieraq ghaliex jallega illi l-kwistjoni ta' l-accessibilta' ghall-*pedestrians* f'dak il-hin li r-*restaurant* ikun maghluq, qatt ma kienet

giet sollevata, la fid-decizjoni originali ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u lanqas waqt l-appell. L-appellant jallega li b'hekk huwa ma nghatax opportunita' la li jgib provi u lanqas argumenti dwar din il-kwistjoni.

23. Din is-sottomissjoni ta' l-appellant, li evidentement tikkoncerna kwistjoni legali, twassal lil din il-Qorti biex tikkonsidra l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. B'din l-eccezzjoni, l-awtorita' qeghda tallega li l-appell intavolat quddiem din il-Qorti huwa wiehed irritu u null ghaliex ma kienx bazat fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord. L-istess eccezzjoni hi bazata fuq l-art. 15(2) ta' l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp li jiddisponi li d-decizjonijet tal-Bord ikunu finali, hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom ikunu hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell. L-imsemmija disposizzjoni tal-ligi giet kommentata minn din il-Qorti f'ghadd kbir hafna ta' decizjonijiet ricenti, u ghalhekk din il-Qorti m'ghandhiex tirrepeti hawn dak li diga' intqal hafna drabi minnha dwar din id-disposizzjoni.

24. Fil-fehma tal-Qorti, il-motivazzjoni lakonika tal-Bord tidher li hija bazata unikament fuq apprezzament tal-fatti rilevanti tal-kaz. Fost il-fatti li kellu quddiemu il-Bord, kien hemm il-kondizzjonijiet li dina l-Qorti diga' accennat ghalihom fit-tieni paragrafu ta' din is-sentenza, li gew imposti mid-Dipartiment ta' l-Artijiet meta dan id-Dipartiment ikkonceda l-uzu tal-bankina in kwistjoni lill-appellant. Din il-Qorti kellha l-okkazzjoni

f'sentenzi precedenti li ticcensura l-Bord ghall-fatt li ta' spiss kienu qeghdin jigu quddiemha decizjonijiet li jkunu espressi b'mod verament lakoniku, jekk mhux addirittura f'termini telegrafici ghal dak li jirrigwarda l-motivazzjoni li fuqha tkun ibbazata l-konkluzzjoni tal-Bord. Il-Qorti tinnota li l-Bord ma jaccennax ghal dawn il-kondizzjonijiet tad-Dipartiment ta' l-Artijiet, izda din il-Qorti ma tistax ma tosservax li, bhala fatt, din il-prova kienet quddiemu kif jirrizulta minn ezami ta' l-inkartament tal-Bord. Din il-Qorti ma tistax tonqos li tosserva wkoll li d-decizjoni tal-Bord hija eminentement bazata fuq apprezzament ta' fatti u jidher car li l-Bord, biex wasal ghad-decizjoni tieghu, ma nvestiga u ma ddecidiex ebda kwistjoni ta' dritt. Minn dan isegwi li normalment ma jista' jkun hemm ebda appell minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti, billi l-gurisdizzjoni taghha, kif jidher car mid-disposizzjoni tal-ligi fuq citata, tinsab limitata ghal revizjoni biss ta' kwistjonijiet ta' dritt li jkunu gew decizi mill-Bord.

25. Huwa evidenti ghal din il-Qorti li l-appellant, konsapevoli mil-limitazzjoni gurisdizzjonali imposta mill-imsemmi Att f'kawzi bhal dawn, jittanta jaghti zvolta partikolari lill-appell tieghu billi jipprova jimmotivah fuq kwistjoni legali. Apparti l-kwistjoni ta' l-ammissibilita' o meno f'dana l-appell ta' l-allegazzjoni, da parti ta' l-appellant, li ma kellux *fair hearing* mill-Bord, jirrizulta li l-Bord kellu quddiemu l-pjanti ta' kif gie mibni l-hajt, kif ukoll ir-ritratti li ttiehdu, kemm qabel ma gew mitmuma x-xogholijiet

fuq l-istess hajt, kif ukoll wara. Ghalhekk il-Bord seta' jasal ghal decizjoni xierqa <u>dwar il-fatt</u> jekk il-hajt li bena l-appellant kienx jikkostitwixxi ingombru eccessiv fuq il-bankina, u hu seta' jiddeciedi wkoll il-fatt dwar l-accessibilita' o meno tal-*pedestrians* ghall-istess bankina meta r-*restaurant* ikun maghluq.

26. Illi ghalhekk din il-Qorti ma tistax tikkonsidra l-ilment ta' l-appellant li ma kellux *fair hearing*. Lanqas tista' tilqa' l-ilment l-iehor ta' l-appellant li l-Bord agixxa ultra vires, ghaliex, kif jallega l-appellant: "Il-Bord donnu tfixkel fl-applikazzjoni ghas-sostituzzjoni tal-hwat bil-hajt ma' applikazzjoni ghall-uzu ta' bankina ghall-imwejjed". Jidher car ghal din il-Qorti li l-Bord injora l-ahhar zewg motivi allegati mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp meta din il-Kummissjoni cahdet l-applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp ta' l-appellant, u kif diga' intqal, il-Bord ibbaza d-decizjoni tieghu fuq il-motiv ta' l-ingombru tal-bankina, accennat fl-ewwel motiv tal-Kummissjoni. Jidher car ukoll ghal din il-Qorti li l-appell kien jikkoncerna l-kwistjoni jekk l-appellant kellux jinghata permess ghall-izvilupp biex jissana l-kostruzzjoni tar-recint li ghamel fuq il-bankina. Evidentement, ic-cahda tal-hrug ta' tali permess ma jfissirx li l-Bord kien qieghed jichad lill-appellant l-uzu tal-parti tal-bankina allokata lill-appellant mid-Dipartiment ta' l-Artijiet ghall-iskop imsemmi fl-istess koncessjoni. Din il-Qorti jidhrilha li fuq din il-kwistjoni l-Bord ma esprima l-ebda fehma u lanqas ta decizjoni. L-istess

Awtorita’ ta’ l-Ippjanar, fir-risposta ta’ l-appell taghha, tirrileva, infatti, hekk:-

> “Lanqas ma dahal il-Bord fil-kwistjoni jekk l-imwejjed humiex legali jew le..........il-meritu tar-rifjut huwa ferm differenti minn strutturi temporanji bhal imwejjed, li jitnehhew meta r-*restaurant* ikun maghluq” (ara fol., 14 tal-process).

Ghalhekk, anke l-ahhar lament ta’ l-appellant ma huwiex wiehed fondat.

27. Ghal dawn il-motivi, il-Qorti qeghda tilqa’ l-eccezzjoni preliminari ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar u ghalhekk qeghda tichad l-appell. L-ispejjez jithallsu mill-appellant Charles Fino.

Dep/Reg

mm