

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tas-26 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 1825/2001/1

**Boris u Carina konjuġi Arcidiacono**

**-vs-**

**Salvu Schembri; Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar  
u b' digriet tas-27 ta' Settembru, 2002 gie kjamat in  
kawża l-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar**

**Il-Qorti;**

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-27 ta' Novembru 2001 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma l-proprjetarji ta' l-appartament numru 4 f'numru 116, Tower Road, Sliema.

Illi fil-15 ta' Jannar 1999, Salvu Schembri, il-proprjetarju ta' Sliema Chalet Hotel f'Tower Road, Sliema, ipprezenta

Pagna 1 minn 15

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

applikazzjoni numru PA 0231/99 għal *“extension of existing hotel (change of use of two apartments)”*.

Illi fl-10 ta' Awissu 1999 il-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp ħareġ *‘Refusal’*.

Illi fis-16 ta' Novembru 1999 l-attur ippreżenta *‘Objection’* lid-Direttur ta' l-Ippjanar permezz tal-Perit Nicholas Samut-Tagliaferro.

Illi fl-1 ta' Diċembru 1999 l-attur talab permezz tal-Perit Samut-Tagliaferro biex ikun preżenti meta ssir ir-*‘Reconsideration’*.

Illi fil-25 ta' Frar 2000 id-Direttur ta' l-Ippjanar informa lill-attur u lill-Perit tiegħu illi: *“Your request to be present when the DCC considers the above application has been received and noted. I am writing to advise you that the proposal has been included on the agenda for the meeting of ...”*

Illi fl-14 ta' Marzu 2000 id-Direttur ta' l-Ippjanar reġa' bagħat avviż ta' smiegħ ieħor lill-Perit ta' l-attur.

Illi fis-6 ta' April 2000 ir-*‘Refusal’* gie kkonfermat mill-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp.

Illi fl-4 ta' Mejju 2000 gie ppreżentat Appell mill-Perit Brian Ebejer għan-nom ta' l-imsemmi Salvu Schembri quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi fit-22 ta' Mejju 2000, l-istess Salvu Schembri, il-proprjetarju tas-Sliema Chalet Hotel, ippreżenta applikazzjoni oħra PA 02730/00 *“Division of two flats into four apartments at second and third floor levels”*.

Illi fit-30 ta' Ġunju 2000 l-attur ippreżenta *‘Objection’* lid-Direttur ta' l-Ippjanar permezz tal-Perit Nicholas Samut-Tagliaferro.

Illi b'ittra tal-25 ta' Jannar 2001 id-Direttur ta' l-Ippjanar informa lill-Perit ta' l-attur: *“We enclose for your*

*information a copy of the decision notice relating to the development application on which you made representations.”* Kien hemm annessa magħha kopja tal-permess datat 23 ta' Jannar 2001 għal żvilupp fuq l-applikazzjoni numru PA 02730/00, b' dana pero' illi *“1. The apartments are not to be interconnected with the adjacent hotel, namely, Sliema Chalet, or to be used for tourism purposes”*.

Illi l-Appell konċernanti l-applikazzjoni numru PA 0231/99 ippreżentat lill-iżviluppatur fl-4 ta' Mejju 2000 ġie ttrattat mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fis-seduti tal-14 ta' Lulju 2000, 10 ta' Novembru 2000, 9 ta' Frar 2001 u ġie deċiż fit-8 ta' Ġunju 2001, li qatt ma ġiet notifikata lill-attur jew lill-perit tiegħu.

Illi għall-ebda waħda minn dawn is-seduti ma ġie avżat l-attur jew il-Perit tiegħu minkejja t-talba magħmula espressament biex huma jkunu avżati sabiex jattendu ħalli jsostnu l-oġġezzjoni tagħhom kif kienu għamlu quddiem id-Development Control Commission, liema talba kienet ġiet milqugħa mid-Direttur ta' l-Ippjanar, kif fuq ingħad. B'hekk il-Bord ta' l-Appell naqas li jagħti opportunita' xierqa lill-*'Objector'* biex isostni l-oġġezzjonijiet tiegħu għall-iżvilupp propost.

Illi dan jikkostitwixxi vjolazzjoni palesi tal-prinċipju tal-gustizzja naturali sempliċi iżda fundamentali *“audi alteram partem”*.

Illi d-deċiżjoni mogħtija fit-8 ta' Ġunju 2001 il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar iddeċieda kif ġej:

*“Illi l-Bord huwa propens li jilqa' l-appell sugġett għall-kundizzjonijiet li ġejjin:*

a) *minflok li l-bieb li jagħti għall-common areas tal-blokk li jmiss mas-Sliema Chalet Hotel jingħalaq, għandu jsir 'emergency exit' li tkun tikkonsisti f'bieb li jiftaħ minn ġewwa biss ħalli f'każ ta' emerġenza r-residenti tal-Hotel jkunu jistgħu joħorġu minn dan il-bieb;*

Kopja Informali ta' Sentenza

b) *japplikaw ukoll il-paragrafi 1 sa 7 fl-appell tal-Perit Brian Ebejer a fol. 2 u 3 ta' din id-deċiżjoni.*

*Il-Perit Ebejer għandu jirrevedi l-pjanti fi żmien xahar mill-lum biex jikkonformaw ma' paragrafu (a) ta' din id-deċiżjoni u wara għandu jinħareġ il-permess relattiv sugġett għall-kundizzjonijiet hawn fuq imsemmija u dawk standard. Il-pjanti li qed jiġu approvati huma dawk riveduti skond din id-deċiżjoni.”*

Illi din id-deċiżjoni ma fiha l-ebda raġunijiet jew motivazzjoni skond il-liġi għala l-appell qed jiġi milqugħ u d-deċiżjoni oriġinali qed tiġi mibdula, u għalhekk għandha tiġi dikjarata nulla konformament ma' dak li ġie ritenut mill-Qorti ta' l-Appell f'diversi sentenzi tagħha.

Illi b'ittra ta' l-1 ta' Awissu 2001 id-Direttur ta' l-Ippjanar informa lill-Perit ta' l-attur:

*“We enclose for your information a copy of the decision notice relating to the development application on which you made representations.”* Kien hemm annessa magħha kopja tal-permess maħruġ mid-data tat-23 ta' Lulju 2001 fuq l-istess applikazzjoni numru PA 02730/00.

Illi l-imsemmi permess ta' l-iżvilupp inħareġ *“saving third party rights”*.

Illi l-iżvilupp propost jilledi serjament it-*“third party rights”* in kwantu jgħib miegħu it-telf jew preġudizzju notevoli tal-*“privacy”* ta' l-attur u l-familja tiegħu.

Jgħidu l-konvenuti għaliex, għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi n-nuqqas tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li jibgħat avviż ta' smiegħ ta' l-appell lill-attur u lill-perit tiegħu – wara l-*‘Objection’* li ġiet ipprezentata kif espressament mitlub minnhom biex ikunu avżati bid-dati tas-seduti, liema talba ġiet aċċettata mid-Direttur ta' l-Ippjanar – jikkostitwixxi vjolazzjoni palesi tal-prinċipju tal-

gustizzja naturali "*audi alteram partem*", u għalhekk tiddikjara nulli dawn il-proċeduri.

2. Tiddikjara wkoll null u bla effett id-deċiżjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar mogħtija fit-8 ta' Ġunju 2001 minhabba li ma fiha l-ebda raġunijiet jew motivazzjoni skond il-liġi għala l-appell qed jiġi milqugħ u d-deċiżjoni tal-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp qed tiġi mibdula, u dan konformament ma' dak li ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell f'diversi sentenzi tagħha.

3. Tiddikjara *inoltre* illi d-deċiżjoni msemmija tat-8 ta' Ġunju 2001 u l-permess relattiv (PA 00231/99) maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar fit-23 ta' Lulju 2001 jammontaw għal vjolazzjoni tar-'*raison d'etre*' ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u ta' Structure Plan Policy BEN 1 li hu fundamentali għal kwistjonijiet dwar l-iżvilupp u għalhekk tiddikjarahom nulli u bla effett, billi kif ġie ddikjarat fid-DPA Report negattiv:

*"The overall aim of the Planning Authority is to safeguard the quality of the amenity of the residents living within the same block and this should not be jeopardised by the permission of undesirable development, which is developed with impacts that cannot be mitigated... The proposed conversion of the apartments would be of detriment to the other residents living in the block since the other residents would lose their privacy, thus running counter to Structure Plan Policy BEN 1."*

4. Tiddikjara illi l-permess maħruġ fit-23 ta' Lulju 2001 "*saving third party rights*" jivvjola serjament id-drittijiet ta' l-atturi in kwantu l-estensjoni tas-Sliema Chalet Hotel għal ġewwa l-blokk fejn jabitaw huma ser tikkawża storbju u inkonvenjent persistenti mill-'*guests*' tal-lukanda lejl u nhar, bit-*television* f'kull kamra, u dan billi proprjeta' purament kummerċjali (lukanda) ser tiġi '*interconnected*' ma' bini residenzjali ta' natura permanenti, u *inoltre* l-valur ta' l-appartament li huwa xtraw f'Tower Road ser jonqos drastikament minhabba dan l-iżvilupp, u dan kollu qed jippreġudika l-istat ta' saħħa ta'l-attur u speċjalment ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

martu li diġa' qed tbatu minn trawma u 'stress', u għalhekk tiddikjara l-imsemmi permess null u bla effett.

Bl-ispejjeż, inkluzi dawk ta' l-atti għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut Salvu Schembri pprezentat fit-8 ta' Novembru 2001, kontra l-konvenuti li huma ngunti għas-subizzjoni.

B'riserva ta' kull azzjoni oħra, inkluzi azzjoni għad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' l-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Salvu Schembri, ipprezentata fit-30 ta' Jannar 2002, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti illi tiddeċiedi din il-kawża.
2. Preliminarjament in-nuqqas ta' interess ġuridiku ta' l-atturi.
3. Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għaž-żewġ eċċezzjonijiet preliminari, l-proċedura stabbilita mill-Att Dwar l-Ippjanar Dwar l-Ipproċessar ta' Applikazzjoni għal Żvilupp quddiem id-Development Control Commission (DCC) kif ukoll quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar ġiet segwita u għaldaqstant l-premessi tal-atturi m'humix veritieri u talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda.
4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel talba attriċi għandha tiġi miċħuda *stante* illi meta l-atturi ndenjaw ruħhom illi huma jew il-perit tagħhom jagħmlu r-rappreżentazzjonijiet tagħhom verbalment jew bil-kitba dawn saru u ttiehdet kunsiderazzjoni tagħhom. Kien nuqqas tal-atturi illi naqsu illi jkomplu jsegwu l-applikazzjoni u sussegwenti appell ta' l-eċċipjent quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar kif faċilment setgħu jagħmlu mingħajr oppożizzjoni minn hadd. Għaldaqstant ma jistgħux issa f'dan l-istadju jargumentaw illi kien hemm ksur tal-prinċipju tal-*audi alteram partem* għaliex kienu

komplew juru interess f'ogġezzjoni tagħhom setgħu faċilment jattendu għas-smiegħ tal-appell in kwistjoni u jagħmlu r-rappreżentazzjonijiet tagħhom.

5. Illi t-tieni talba attriċi għandha tiġi miċħuda wkoll *stante* illi sabiex il-Bord tal-Appell Dwar l-Ippjanar wasal għad-deċiżjoni tiegħu huwa sema u kkunsidra l-pożizzjonijiet ippreżentati mill-partijiet kif ukoll kkunsidra l-ogġezzjonijiet tal-atturi ppreżentati mill-perit tagħhom quddiem id-DCC u kkunsidra l-*policies* tal-Pjan tal-Istruttura u a bażi ta' dawn wasal għad-deċiżjoni tiegħu tat-8 ta' Ġunju 2001.

6. Illi t-tielet talba attriċi għandha tiġi miċħuda wkoll *stante* illi din it-talba hija bbażata fuq kwistjonijiet purament ta' żvilupp u ppjanar u din il-Qorti m'hijiex l-awtorita' kompetenti sabiex tiddeċiedi materji bħal dawn.

7. Illi għall-istess raġunijiet tal-paragrafu preċedenti ir-raba' talba għandha tiġi miċħuda *stante* illi din it-talba tittratta wkoll materja purament ta' żvilupp u ppjanar li ċertament din il-Qorti mhix kompetenti illi tidhol fihom.

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba din il-Qorti tilqa' t-talbiet attriċi, l-eċċipjent ma għandux jeħel spejjeż ta' din il-kawża *stante* illi *se mai* hija l-konvenuta l-oħra f'din il-kawża li hija responsabbli għal dak li qed jallegaw li għalhom l-atturi u l-mandat ta' inibizzjoni li ssir referenza għalih fiċ-ċitazzjoni kien ġie miċħud minn din il-Qorti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-awtorita' konvenuta ppreżentata fl-4 ta' Frar 2002, illi permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi preliminarjament, dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex ġurisdizzjoni fuq il-materja *stante* li dak li qiegħed jiġi attakkat huwa l-operat u d-deċiżjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, liema bord m'huwiex meqjus

bħala “awtorita’ pubblika” a tenur tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi m’għandhomx l-interess ġuridiku neċessarju biex jinterponu din il-kawża fil-konfront tal-eċċipjenti Awtorita’ tal-Ippjanar;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel, it-tieni u r-raba talba attriċi m’humieq u qatt ma jistgħu jkunu diretti kontra l-eċċipjenti Awtorita’ ta’ l-Ippjanar *stante* illi:

a. Li l-istess awtorita’ hija għal kollox indipendenti mill-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar li dwar l-operat tiegħu qiegħed isir l-ilment dedott fl-ewwel żewġ talbiet; u

b. Ir-raba’ talba hija purament kwistjoni ta’ natura ċivili bejn l-atturi u l-applikant konvenut Salvu Schembri, liema kwistjoni l-istess awtorita’ eċċipjenti tissalvagwardja billi nħareġ permiss “*saving third party rights*”;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, dina l-Onorabbli Qorti m’għandhiex ġurisdizzjoni fuq il-materja dedotta fit-tielet talba attriċi u dan a tenur tal-provvedimenti tal-artikolu 469A(4) tal-Kap. 12;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tielet talba attriċi, hekk kif dedotta, hija nfondata fil-fatt u fid-dritt *stante* li r-raġuni li fuqha hija bbażata l-istess talba, u ċioe’ dik id-deċiżjoni tammonta għall-vjolazzjoni tar-*raison d’etre* tal-Awtorita’ tal-Ippjanar, m’hijiex waħda mir-raġunijiet li taħtha jista’ jiġi ssindikat l-operat ta’ awtorita’ pubblika a tenur ta’ l-istess artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta;

6. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tielet talba, hekk kif dedotta, hija daqstant ieħor infondata fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-istess awtorita’ eċċipjenti kienet qiegħda tiddefendi l-pożizzjoni tagħha quddiem l-istess Bord ta’ l-Appelli dwar l-Ippjanar, liema



Kopja Informali ta' Sentenza

pożizzjoni kienet proprju dik ta' rifjut li jinħareġ il-permess mertu tal-vertenza odjerna;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-ewwel u t-tieni talba huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi:

a. Il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar bl-ebda mod ma vvjola l-principji tal-gustizzja naturali fil-proċeduri tal-appell mertu tal-vertenza odjerna;

b. Id-deċizzjoni meħuda mill-istess Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar hija valida.

8. Illi għaldaqstant, in vista tal-premess, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess atturi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' l-awtorita' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavits u semgħet ix-xhieda;

Rat l-atti proċesswali;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tal-1 ta' Lulju 2009 li permezz tagħha il-kawża tħalliet għas-sentenza wara illi semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi qabel il-Qorti ma tidhol fil-kwistjonijiet legali li jirrigwardjaw din il-kawża tajjeb li tirriassumi l-fatti li taw lok għaliha.

Il-konvenut Schembri applica biex jinħariġlu permess għal estensjoni ta' lukanda tas-Sliema u l-Kummissjoni tal-kontroll tal-iżvilupp tal-awtorita' konvenuta rrifjutat din it-

talba f'Awissu 1999. Huwa rreġistra oġġezzjoni *ai termini* tal-Att relattiv u l-attur permezz tal-Perit Samut-Tagliaferro talab li jkun preżenti biex joġġezzjona għall-ħruġ tal-permess. Fill-fatt huwa attenda għas-smiegħ tal-appell quddiem l-hekk imsejjaħ DCC (l-istess kummissjoni msemmija) li kkonfermat ir-rifjut tagħha fis-6 ta' April 2000. F'Mejju 2000 il-konvenut permezz tal-perit tiegħu appella quddiem il-Bord tal-Appelli ta' l-istess awtorita'. U dan ġie deċiż fit-8 ta' Ġunju 2001 mingħajr ma' l-attur ġie notifikat bis-smiegħ tiegħu. Il-kontent tad-deċiżjoni tal-Bord hija riprodotta kollha fiċ-ċitazzjoni tal-attur.

F'Lulju 2001 il-perit tal-attur ġie notifikat bid-deċiżjoni tal-Bord u għandu jingħad illi ġie wkoll approvat permess għal applikazzjoni oħra tal-konvenut li huwa għamel fit-22 ta' Mejju tas-sena 2000. Din kienet biex huwa jaqsam żewġ appartamenti f'erbgħa sakemm dawn l-appartamenti ma jkunux annessi mal-lukanda u ma jintużawx għal skopjiet ta' turizmu.

L-attur qed jattakka kemm is-sentenza tal-Bord tal-Appell u kemm il-ħruġ tal-permess fuq it-tieni applikazzjoni. Fir-rigward tal-ewwel applikazzjoni huwa qed jgħid illi l-Bord tal-Appell ċaħadlu smiegħ xieraq għaliex lanqas biss informah bil-proċeduri in kwistjoni u wkoll għaliex id-deċiżjoni m'hijiex motivata. Jgħid ukoll li d-deċiżjoni tmur kontra l-istess *ragion d'essere* tal-Awtorita'. Finalment jikkontesta t-tieni permess għaliex dan ivvjola serjament id-dritt tiegħu u qed tikkawżalu storbju u nkonvenjenti mill-persuni li jkunu *guests* fil-lukanda billi l-lukanda se tiġi konnessa ma' bini residenzjali.

## **PROVI**

L-attur ippreżenta affidavit a fol 49 tal-proċess li fih tista' tgħid irrepeta dak li hu kontenut fiċ-ċitazzjoni u n-nota ġuramentata tiegħu. Jirrepeti li qatt ma ġie nformat bis-seduti quddiem il-Bord tal-Appell. Fir-rigward tat-tieni permess jgħid li dan ikkawżalu preġudizzju. Bintu Gabriella Arcidiacono kkonfermat li taħt l-appartamenti tagħhom u fejn kienet tgħix ommhom kien ikun hemm storbju ġej mill-kmamar okkupati mill-mistednin tal-lukanda.

Il-Perit Nicholas Samut-Tagliaferro xehed a fol 77 fejn qal li hu gie nkarigat mill-attur fir-rigward tal-applikazzjonijiet in kwistjoni. Il-konvenut xtara żewġ appartamenti u ried iniffidhom mal-lukanda. Naturalment dawn huma fl-istess korp ta' bini tal-proprjeta' tal-attur. Huwa kkonferma li kienu preżenti għaliex talbu biex ikunu fid-deliberazzjonijiet tad-DCC illi finalment ċaħad it-talba tal-konvenut. F'Mejju 2000 il-konvenut għamel applikazzjoni ġdida fejn talab illi jaqsam żewġ flats f'erbgħa. Huma oġġezzjonaw iżda f'Jannar 2001 il-MEPA aċċettat *purche'* ma jkunx hemm konnessjoni mal-lukanda. Quddiem il-Bord tal-Appell pero' qatt ma dehru għax ma ġewx infurmati bis-seduti. Ir-riżultat aħħari kien li l-konvenut seta' jiftaħ bieb ta' emergenza fil-lukanda li jagħti direttament għal ġol-korp ta' appartamenti in kwistjoni.

Dr Anton Grech illi huwa psikjatra qal li l-attriċi għandha problem psikjatriċi u huwa mportanti li jkollha rquad regolari, xi ħaġa li jkun diffiċli għaliha bl-użu tal-appartamenti in kwistjoni għal skopijiet turistiċi.

Ivor Robinich uffiċjal tal-Awtorita' konvenuta kkonferma tista' tgħid dak li ġia' ingħad u qal ukoll li huwa ma għandux x'jaqsam mal-proċeduri tal-Bord tal-Appell għaliex dak dipartiment għalih. Charles Schembri Segretarju tal-Bord qal pero' li biex l-*objector* ikun informat bis-smiegħ tal-appell huwa għandu jinforma lill-istess Bord.

L-Awtorita' ddikjarat illi ma kellhiex provi xi tressaq iżda l-konvenut iproduċa bħala xhud lill-Avukat Dottor Kevin Aquilina u xehed huwa stess. Dr Aquilina li kien Chairman tal-Bord tal-Appelli in kwistjoni qal li l-Bord qatt ma kien infurmat li kien hemm xi terzi nvoluti fil-każ u kwindi kien għalhekk li qatt ma nformaw lill-atturi li setgħu jitolbu jkun preżenti għas-seduti quddiem il-Bord. Skond hu, il-MEPA f'każ ta' appell tinforma lill-partijiet interessati jixtiequx ikunu preżenti billi tintbagħtilhom formola u jekk huma juru dan l-interess jigu nformati bis-seduti. Din il-proċedura mhix stabbilita bil-ligi iżda skond skeda tal-Att in kwistjoni il-Bord għandu s-setgħa jirregola l-proċedura tiegħu. Dan

kien ġie konfermat anke minn sentenza tal-Qorti tal-Appell (esebita fol 194). Kontro-eżaminat, qal li quddiem il-Bord ma jkollhomx il-*file* tad-DCC bħala tali u għalhekk ma jkunux jafu jekk ikun hemm xi *objector*.

Il-konvenut xehed illi huwa xtara żewġ *flats* u talab biex jamalgamahom mal-lukanda u wara li l-permess ġie rifjutat huwa appella u rebaħ l-appell. Għalhekk għamilhom mal-lukanda. Qal li dawn issa huma parti mill-lukanda iżda biex jidhlu go fihom jużaw il-bieb prinċipali tal-lukanda u mhux tal-blokk ta' appartamenti ħlief f'każ ta' emerġenza (*fire escape*). Kontro-eżaminat qal li kien biss l-attur li oppona għaliex is-sidien tal-appartamenti l-oħra qatt ma kellu problema magħhom.

### **KWISTJONIJIET LEGALI**

Il-konvenuti t-tnejn issollewaw eċċezzjoni tal-ġurisdizzjoni tal-Qorti biex tiddeċiedi din il-kawża anke jekk il-konvenut Schembri sempliċement irrefera għall-kompetenza. Fil-fatt jidher li fil-bidu tal-kawża kien hemm il-ħsieb li din tiġi deċiża l-ewwel u anke ġew preżentati noti ta' sottomissjonijiet fir-rigward iżda bil-bdil tal-ġudikanti din intesiet u tressqu l-provi fuq il-mertu tal-każ.

Din il-Qorti diversi drabi rriteniet li għandha ġurisdizzjoni biex tisma' kawżi kontra awtoritajiet pubbliċi speċjalment meta jiġu nvokati d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jew id-dettami tal-ġustizzja naturali. Dan allura ġie konkrettizzat fl-artikolu 469A tal-Kap 12. Din l-istess Qorti ftiit xhur ilu (fil-kawżi "**Buttiġieg vs Prim Ministru**", "**Gatt vs Prim Ministru u Portelli vs Prim Ministru**") deċiži fis-27 ta' April 2009) irripetiet dan il-kunċett anke fil-konfront ta' deċiżjonijiet tal-Kummissjoni għas-Servizz Pubbliku li *ut sic* hija protetta mill-iskrutinju tal-Qrati u dan anke skond sentenzi preċedenti ("**Perit Vincent Galea vs Kummissjoni għas-Servizz Pubbliku**") deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Kostituzzjonali fil-21 ta' Jannar 1985). L-argument tal-konvenuti illi l-Bord tal-Appelli mhux awtorita' skond l-artikolu 469 A ma jikkonvincix il-Qorti għaliex kif sewwa rritenew l-atturi, l-artikolu in kwistjoni tinkludi taħt id-definizzjoni ta' awtorita' kull korp maħluq kostitwit mill-liġi. F'kull każ il-Qorti kif ġia' ingħad tħoss li għandha

teżercita l-poter tagħha jekk jiġi allegat ksur tad-drittijiet tal-bniedem jew nuqqas ta' osservanza tad-dettami tal-ġustizzja naturali minn kull tribunal maħluq bil-liġi.

Wieħed minn dawn id-drittijiet fundamentali tal-bniedem huwa dak li jkollu smiegħ xieraq minn Tribunal imparzjali u dan isib ruħu f'forma oħra fil-prinċipju tal-ġustizzja naturali hekk imsejjaħ *audi alteram partem* fis-sens li wieħed ma jistax jimmaġina smiegħ xieraq mingħajr l-opportunita' li jsemma leħnu f'dawk il-proċeduri. Dan huwa kif ġia' ingħad wieħed mill-prinċipji bażilari tal-ġustizzja naturali. *The principle that no one should be condemned or deprived of his rights without being heard, and above all without having received notice that his rights would be put to stake, is of a universal equity. Nothing less would be necessary than an express declaration of the legislature to put aside this requirement, which applies to all courts and to all the bodies called upon to render a decision that might have the effect of annulling a right possessed by an individual.* (“**L' Alliance des Professeurs Catholiques de Montreal vs Labour Relations Board of Quebec – 1953**” riportat fil-manwal “**The Application of the European Convention Human Rights**” – J E S Fawcett paġna 148).

Il-Qorti tħoss li dan il-prinċipju ġie nfrant mill-Awtorita' konvenuta meta naqset li tinforma lill-atturi bis-seduti quddiem il-Bord tal-Appelli. Wieħed m'għandux jippretendi illi fil-proċeduri preċedenti l-Awtorita' għandha toħroġ fit-toroq tfittex il-partijiet interessati iżda meta l-process imur quddiem il-Bord tal-Appelli kostitwit bl-istess liġi li waqqfitha, hija għandha tara li dawk il-partijiet li wrew interess jipparteċipaw quddiem il-proċeduri ta' qabel għandhom ikunu nformati bis-seduti. M'hemm ebda dubju li b'dan in-nuqqas l-atturi ġew preġudikati konsiderevolment tant illi l-Bord lanqas biss kien jaf li kien hemm xi oġġezzjonijiet għall-ħruġ tal-permess – xi haġa illi żgur seta' jkollu effett fuq id-deċiżjoni tagħha. L-Awtorita' ma tistax tistaħba wara l-Bord u tgħid li m'għandha x'taqsam xejn miegħu għal żewġ raġunijiet; il-Bord għalkemm kostitwit independentement minnha huwa parti mill-istruttura tal-istess awtorita' u kif qal Dr. Aquilina

kien jispetta lill-awtorita' nnifisha li tinforma lill-partijiet interessati jekk xtaqux jattendu għas-seduti. Dan l-Awtorita' m'għamlitux u għalhekk id-deċiżjoni tal-Bord għandha tiġi annullata.

Lanqas l-argument tal-konvenut li l-atturi messhom ħadu ħsieb isegwu l-proċeduri ma treġi. Kien dover ta l-Awtorita' li tinformahom u ħadd ma għandu jistenna li ċ-ċittadin għandu joqgħod imur fl-uffiċini tagħha biex issegwi l-proċedura tal-ħruġ ta' permess ta' ħaddieħor.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-interess ġuridiku huwa ċar li l-atturi għandhom dan l-interess għaliex il-ħruġ tal-permess in kwistjoni seta' jinħolqilhom inkonvenjent konsiderevoli. Il-Qorti pero' ma tħossx li d-deprezzament tal-proprjeta' tal-atturi għandha tkun konsiderazzjoni għaliex ħadd ma jista' jippretendi li ma jsirx żvilupp fid-dintorn tal-proprjeta' tiegħu sempliċement għaliex b'dak l-iżvilupp il-proprjeta' tiegħu se tinżel fil-prezz.

Il-Qorti għalhekk ma tħossx li għandha għalfejn tindaga ulterjorment fir-rigward tal-ewwel tlett talbiet attriċi għaliex in-nuqqas tal-awtorita' li tinformahom bis-smiegħ tal-appell twassal fil-fehma tagħha għall-annullament ta' dik id-deċiżjoni. Fil-verita' l-akkoljiment ta' l-ewwel żewġ talbiet irendu inutili t-tielet talba, li għalhekk il-Qorti se tastjeni minnha.

Fir-rigward tar-raba u l-aħħar talba pero' l-Qorti ma tistax tannulla d-deċiżjoni tal-Kummissjoni sempliċement għaliex l-atturi ma jaqblux magħha *purche'* għal raġunijiet li jistgħu ikunu validi. Il-kwistjoni ta' jekk permess jinħariġx tibqa' l-mansjoni unika tal-Awtorita konvenuta u l-Qorti tista' tannulla biss għar-raġunijiet ġia' msemmija. Madankollu dan ma jfissirx li l-konvenut jista' jdejjaq lill-atturi fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu bil-permessi b'kollox. Il-permess *ut sic*, ippermetta lill-konvenut jagħmel dak l-iżvilupp u l-Qorti mhux se tindañal f'dak l-aspett. L-Awtorita' konvenuta kważi lanqas għandha għalfejn tikkwalifika l-permessi li toħroġ bil-frażi *saving third party rights* għaliex il-permessi amministrattivi qatt ma jistgħu jeżentaw lill-persuna li favurha jinħareġ il-permess biex

b'xi mod ma jhallix lil haddiehor igawdi l-proprjeta' tiegħu billi jdejqu bi hsejjes, irjiehat, jikkawża periklu jew b'xi mod iehor. Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet "**Emanuel Mifsud et vs Victor Camilleri**" fil-15 ta' Diċembru 2004 fejn il-Qorti spjegat kif l-użu tal-proprjeta' għandha ssir b'mod li ma tippregudikax l-użu tal-proprjeta' ta' haddiehor. L-atturi għalhekk għandhom miżuri oħra legali x'jistgħu jieħdu fir-rigward iżda ma jistgħux jitolbu l-annullament tad-deċiżjoni tal-Kummissjoni fuq din il-bażi.

### **DEĊIŻJONI**

Il-Qorti għalhekk filwaqt li tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti (*eccetto s-seba'* eċċezzjoni tal-konvenut u t-tielet eċċezzjoni ittra B tal-Awtorita' konvenuta) tilqa' l-ewwel żewġ talbiet attriċi, u kwindi tiddikjara nulla s-sentenza tal-Bord tal-Appell dwar l-ippjanar tat-8 ta' Ġunju 2001; tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba minhabba l-premess; tiċhad ir-raba' talba, salv kull dritt ta' azzjoni ulterjuri spettanti lill-atturi; l-ispejjeż għandhom jithallsu kwantu għal tlett kwarti mill-Awtorita' konvenuta u kwart mill-atturi iżda l-konvenut Schembri għandu jhallas l-ispejjeż tiegħu.

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----