MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**RAYMOND C. PACE**

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2010

Appell Civili Numru. 15/2009

**Joseph Tanti.**

**vs.**

**L-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.**

**Il-Qorti,**

## I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Tanti ta' karta ta' identita` 809252(M) datat 2 ta' Novembru 2009 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi l-appellanti issottometta *"Full Development Application"* sabiex jinhareg permess tal-izvilupp ghal *"Addition to existing kiosk"*, fil-Qawra. Din it-talba giet michuda mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp fi stadju ta' rikonsiderazzjoni ghas-segwenti raguni:-

*“The proposed extension to the existing kiosk goes against Paragraph 5.8 of the Policy and Design Guidance on Kiosks, (May 1994), since it exceeds the maximum size permitted for kiosk and will encroach further on the coastal area".*

Illi fl-appell tal-esponenti quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar huwa appella mid-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp *stante* li:-

*"With reference to the above appeal, on behalf of my client Mr. Joseph Tanti. I would like to inform you that the proposed extension will not encroach further on the promenade as the area of the site will remain the same as granted by the Lands Department”.*

*“Further more my client is requesting this extension to create a smoking area for his clients’.*
*‘In view of the above I am requesting my client's request to be favorably considered."*

Illi fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tal-21 ta' Ottubru 2009, il-Bord cahad l-appell u kkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp.

<u>Illi l-aggravji huma s-segwenti</u>:-

1. Illi l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ghamel interpretazzjoni hazina tal-*policies* vigenti, *stante* li hu applika *policy NWSP 13 "Commercial Use of Promenade and Foreshore"* li hi applikabbli ghall-*kiosk*, meta effettivament u dan a konoxxenza tal-istess awtorita` intimata, l-appellant huwa licenzjat skont il-licenzja mahruga u valida sal-31 ta' Dicembru 2009 mill-Malta Tourism Authority bhala wahda ta' ***<u>snack bar second class 2</u>*** u mhux ta' *kiosk* ghalkemm indikat hekk fl-applikazzjoni *stante* il-permess originali, u dan kif jirrizulta fl-anness Dokument “JT 1” li jidher li b'xi mod dan ma kienx mehud in kunsiderazzjoni mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar *stante* li kien hawn ghalfejn l-appellant ghandu *footprint* fejn jezercita l-kummerc tieghu ta' aktar minn 106 mk u hawn allura illi l-licenzja operata mill-appellant ma

hix wahda ta' *kiosk per se* imma kif gia nghad ta' ***classified snack bar second class 3*** u li ghalhekk il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ghamel applikazzjoni hazina fuq punt ta' dritt dwar il-*policies* li kellhom jigu operati fil-konfront tan-natura ta' din l-applikazzjoni aktar u aktar meta mill-istess ricerki jirrizulta li l-appellant ghandu l-art li mhix parti mill-foreshore u aktar li qieghda b'titolu ta' cens temporanju ghal snin twal mill-istess Lands Department (ara Dokument “JT 2” anness ma’ dan l-appell u dan bhala konferma tat-titolu).

2. Illi l-Bord tal-Appell dawr l-Ippjanar ukoll kien zbaljat meta pogga l-applikazzjoni tal-appellant bhala estensjoni jew *kiosk* addizzjonali meta effetivament illum l-appellant huwa licenzjat fuq sit li tieghu huwa ghandu d-drittijiet ta' titolu shih u car bhala censwalist li donnu ghal ragunijiet mhux spjegabbli l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar injora.

3. Illi anke l-fatt li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu jghaddi kumment li, *"Additionally, appellant's claim that the extension is necessary to accommodate a smoking area for its clients is not acceptable since patrons who wish to smoke could easily be accommodated in the unroofed area around the kiosk",* ma jaghmilx sens li ladarba permessi ghal *smoking area* inhargu mill-MEPA f'postijiet klassifikati bhala ***snack bar second class* jew ta' natura simili**;

4. Salv aggravji ohra;

Ghaldaqstant din il-Qorti hija mitluba li tannulla d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tal- 21 ta’ Ottubru 2009 u tibghat lura l-atti quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar biex dan il-kaz jerga’ jigi deciz mill-gdid.

Rat id-dokumenti esebiti u mmarkati bhala Dok “JT 1” u Dok “JT 2” a fol 5 sa 14 tal-process.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 16 ta’ Novembru 2009 a fol 18 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord

tal-Appell fl-ismijiet **“Joseph Tanti vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** deciz mill-Bord.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti fejn fis-seduta tal-11 ta’ Mejju 2010 meta ssejjah l-appell dehru id-difensur tal-partijiet. Dr. Ian Stafrace obbliga ruhu sabiex fi zmien tletin (30) gurnata minn dan id-digriet jipprezenta l-*policies* relevanti ghall-kaz. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghat-28 ta’ Ottubru 2010.

Rat in-nota tal-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 19 ta’ Mejju 2010 a fol. 22 tal-process.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

## <u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi jirrizulta li l-appellant odjern kien originarjament applika sabiex jaghmel estensjonijiet ghall-*Kiosk* (*“addition to existing kiosk”)* fis-sit indikat f’Qawra Point, San Pawl il-Bahar, u din giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ L-Izvilupp, anke fi stadju ta’ rikonsiderazzjoni ghaliex tali estensjoni tal-*kiosk* ezistenti giet ikkonsidrata li tmur kontra paragrafu 5.8 tal-*“Policy and Design Guidance on Kiosks (May 1994), since it exceeds the maximum size permitted for coasts and will encroach further on the the coastal area”.*

Illi minn din id-decizjoni sar appell quddiem il-Bord ta’ l-Appell minghajr ma gew indikati l-aggravji tieghu (9 ta’ Awwissu 2005). Illi fit-23 ta’ April 2007 *tramite* l-perit tieghu Stephen Farrugia l-appellant sostna li l-dak propost bhala estensjoni ma kienx ser jinvadi l-*promenade*, u li sit jibqa’ dak moghti lilu mid-Dipartiment tal-Artijiet u li tali estensjoni hija necessarja bhala *“smoking area”.*

Illi l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ikkonstata li l-*kiosk* ezistenti ghandu kejl ta’ 56 m.k. u l-proposta hija sabiex il-

parti miftuha mal-genb tieghu tinghalaq bil-hgieg u l-aluminium u b'hekk ikunu jistghu jitpoggew 10 imwejjed u 40 siggu u l-art in kwistjoni ghandha kejl superficjali ta' 50 m.k., b'dan li jekk tali applikazzjoni tigi permessa l-parti msaqqfa tal-*kiosk* tkun ta' 106.m.k. u li ghalih japplika il-paragrafu 5.8 tal-*"Policy and Design Guidance on Kiosks (May 1994)* hemm citat li normalment jippermetti *Kiosk*s ghal *overall floor area* ta' 20.m.k. u b'hekk l-estensjoni rikjesta ma setghatx tigi permessa ghaliex ma taqax taht dawn il-parametri u dan anke ghaliex sostna li dak li qed jigi kkunsidrat kien filfatt *kiosk* anke jekk permess li jbiegh *snacks.* Ghalhekk b'decizjoni datata 21 ta' Ottubru 2009 dan l-appell gie michud mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (il-Bord).

Illi sar l-appell odjern fejn sostna li l-*policy NWSP 13 "Commercial Use of Promenade and Foreshore"* giet applikata hazin mill-Bord ghaliex din hija applikabbli ghal *kiosk*, meta l-appellant huwa licenzjat bhala *snack bar second class* mill-*Malta Tourisim Authority*, u dan ghalkemm huwa indikat bhala *kiosk* fl-applikazzjoni originali. B'hekk din il-*policy* ma kellhiex tapplika ghall-kaz in ezami; jghid ukoll li l-Bord tratta l-applikazzjoni bhala estensjoni ta' *kiosk* meta l-appellant huwa licenzjat u ghandu dritt ta' censwalist fuq is-sit; jghid ukoll li bhala *snack bar second class* jew ta' natura simili huwa ghandu dritt ghal *smoking area.*

Illi din il-Qorti thoss li verament dak li qed isostni l-appellant fl-appell odjern huwa li l-estensjoni li huwa qed jitlob mhux ghall-*kiosk* izda ghal *snack bar second class*, izda din il-konsiderazzjoni hija punt ta' fatt, u mhux punt ta' dritt u taqa' fid-diskrezzjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar sabiex jiddeciedi l-istess, u bhala punt ta' fatt ma hemmx appell minnu quddiem din il-Qorti skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356**, u dan ghaliex dan certament ma jammontax ghall-punt ta' dritt deciz mill-Bord.

Illi wiehed jista' japplika ghall-kaz in ezami dak li ntqal fid-decizjonijiet **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza fit-28 t'Ottubru 2002

(Appell Numru 13/01 RCP) u **"Victor Borg vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 31 ta' Mejju 2007):-

*"Illi minn ezami tad-decizjoni tal-Bord jirrizulta li l-Bord ma kellux bzonn jippronunzja ruhu fuq xi punt ta' dritt. Invece, id-decizjoni bazikament tikkontjeni semplici applikazzjoni ta' diversi policies tal-Pjan ta' Struttura ghall-fatti tal-kaz kif rahom u apprezzahom il-Bord. Apprezzament tekniku dan li jisfuggi l-mansjoni revizjonali ta' din il-Qorti. Jidher car ghalhekk mal-ewwel illi l-appellant qieghed jappella fuq fatti. Dan … ma huwiex possibbli legalment."*

Illi fl-istess sentenza l-Qorti kompliet tghid illi:-

*"… kif inghad aktar 'il fuq il-gurisdizzjoni ta' dina l-Qorti, f'appelli bhal dawn, cjoe' taht l-Att Numru 1 tal-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-seta` gurisdizzjonali li tirrevedi u tirrimedja ghal <u>kwalunkwe</u> mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn decizjoni tal-Bord. Invece din il-Qorti tista', u ghandha tintervjeni <u>biss</u> fil-kazijiet li <u>jolqtu direttament xi punt ta' ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord … Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu fid-diskrezzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindakabbli minn dina l-Qorti f'appelli bhal dawn …</u>"*

Illi fl-istess sentenza l-Onorabbli Qorti spjegat illi:-

*"… kwistjoni bhal din tidhol strettament fil-mansjonijiet tal-Bord li hu tribunal amministrattiv u / jew kwazi gudizzjarju mwaqqaf apposta b'zewg membri teknici fih, li huma professjonalment kwalifikati biex jevalwaw sewwa s-sottomissjonijiet teknici li jsiru quddiemu u jaslu ghal decizjoni gusta fuq materja teknika … Din il-Qorti ma ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi dawn il-konkluzjonijiet teknici milhuqa mill-Bord, ghaliex billi dawn jinvolvu apprezzament ta' provi hafna drabi ta' natura teknika, u dwar fatti li jesorbixxu l-kompetenza taghha. Wara kollox, il-Bord gie mwaqqaf proprju biex jirrevedi d-*

*decizjonijiet ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar primarjament ghalkemm mhux esklussivament fuq dan l-aspett tekniku."*

Illi dan il-punt rega' ghal darb' ohra kien konfermat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **"Tonio Azzopardi vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza fit-28 t'Ottubru 2002, fejn intqal:-

*"Illi fil-fehma tal-Qorti fil-kaz in ezami d-decizjoni tal-Bord kienet proprju f'dan is-sens, cjoe' li applika l-policies relevanti ghall-fatti li kellu quddiemu, u ghalhekk dan certament ma jikkostitwixxix u ma jammontax ghal decizjoni fuq punt ta' dritt li minnu jista' jsir appell quddiem din il-Qorti skont id-dispozizzjoni tal-Kap 356. Illi l-fatt li fid-decizjoni tieghu l-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar jaghmel referenza ghal xi policies jew regolamenti, dan ma jkun fl-ebda mod ifisser li jkun qieghed jiddetermina xi punt ta' dritt. Wara kollox, il-Bord ta' bilfors irid japplika u jibbaza ruhu fuq il-varji dispozizzjonijiet tal-policies u regolamenti relattivi sabiex jiddetermina l-appelli li jkun qieghed jiddetermina, izda huwa biss fl-eventwalita' li fis-sentenza tieghu l-Bord jaghmel valutazzjoni ossija apprezzament ta' xi punt ta' dritt li din il-Qorti tkun tista' tissindika d-decizjoni tieghu. Fil-kaz in ezami, huwa evidenti li dan ma kienx il-kaz, u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud."*

Illi minn dan kollu din il-Qort thoss li l-appell odjern ma jaqax taht il-parametri tal-ligi bhala punt ta' dritt deciz mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li jaghti d-dritt ta' appell quddiem din il-Qorti, ghaliex ma hemmx dubju li l-punt jekk l-estensjoni mitluba hija ta' *kiosk* jew ta' *snack bar* hija evalwazzjoni u determinazzjoni ta' punt ta' fatt u xejn izjed. Huwa mmaterjali kif l-appellant ipprova jimposta l-appell, ghaliex essenzjalment dan huwa l-aggravju kollu tal-istess. Fuq dan biss l-appell odjern ghandu u qed jigi michud.

Illi izda jinghad li ghall-grazzja tal-argument jekk l-appell jigi ezaminat fil-mertu dan huwa kompletament infondat fuq kull binarju allegat mill-appellanti. Fl-ewwel lok l-appellant jghid li l-Bord ghamel hazin meta applika l-*policy NWSP 13 "Commercial Use of Promenade and*

*Foreshore" policy NWSP 13 "Commercial Use of Promenade and Foreshore"* ghaliex l-estensjoni intalbet mhux ghall-*kiosk* izda ghal snack bar. Fil-verita' il-Bord ma applikax din il-*policy* tant li qal *"illi l-kiosk in kwistjoni huwa kopert bil-permess PA 1611/94 mahrug fit-18 ta' Marzu 1998, fil-waqt li l-Pjan Lokali kien gie "endorsed' mill-Ministru responsabbli fit-3 ta' Awwissu 2006. Il-Bord ghalhekk ikkonkluda illi l-Policy NWSP 13 m'hijiex relevanti ghal dan il-kas".* Mela l-ewwel aggravju huwa totalament infondat u addirittura zbaljat ghal kollox.

Illi t-tieni aggravvju huwa li l-Bord ikkonsidra l-applikazzjoni bhala estensjoni ta' *kiosk* meta qed jigi allegat li effettivament l-appellant huwa licenzjat fuq sit li fuqu ghandu dritt ta' censwalist. Dan l-aggravju huwa *non sequitur,* peress li immaterjalment x'titolu ghandu l-appellant fuq is-sit, dan ma jbiddilx in-natura ta' l-oggett soggett tal-applikazzjoni, li fil-permessi vigenti fuq l-istess, u sahansitra fuq l-applikazzjoni stess prezentata mill-appellant hija indikata bhala *kiosk*. Mhux hekk biss izda l-kuntratt datat 20 ta' Frar 2009 pubblikat minn Nutara Diana Charles jirreferi ghall-bini ta' benefikati permanenti konsistenti fi *kiosk*, u l-pjanti esebiti mill-istess appellant fil-process tal-appell quddiem il-Bord jirreferu ghall-istess bhala "*kiosk*" (PD No. 275 2003 A – File 31/200; u pjanta annessa mal-ittra immarkata bhala Dok. "D" annessa man-nota tad-9 ta' Lulju 2007 tal-appellant quddiem il-Bord); dan jirrizulta wkoll mill-verbal quddiem il-Bord tas-seduta tas-27 ta' Frar 2008 fejn l-istess Perit Stephen Farrugia ghan-nom tal-appellant irrefera ghall-kuntratt tal-ghoti ta' l-art Qawra Point suggett ghal "Tanti *Kiosk*" li kien ser jigi estiz ghal perjodu iehor ta' 25 sena; l-ittra tal-istess Perit datat 9 ta' Lulju 2007, tad-Direttur tal-Artijiet A.V. Mamo datata 19 ta' April 2007, tal-*Contribution Receipt* mill-*Malta Tourism Authority* datata 18 ta' April 2007 (Dok. "B") u licenzja mill-istess Awtorita' tal-istess data (Dok. "C") jirreferu ghall-*Mobile Glass Kiosk (Near Fra Ben).* Dan ukoll meta l-applikazzjoni stess tirreferi ghall-estensjoni ta' *kiosk*. B'hekk dan il-bazi tal-appell hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt u fil-verita' kompletament bla bazi.

Illi l-ahhar aggravvju, dwar il-provizjoni ta' dak li l-appellant qed jesigi li ghandha tkun *smoking area* hija purament punt ta' fatt, ghalkemm jinghad li l-applikazzjoni giet korrettament trattata bhala wahda ta' estensjoni ta' *kiosk* u ghaliha japplika l-paragrafu 5.8 tal-*"Policy and Design Guidance on Kiosks (May 1994),* kif korrettament gie applikat mill-Bord u ghalhekk dan l-aggravju qed jigi wkoll michud.

Illi ghalhekk ghar-ragunijiet premessi l-appell odjern qed jigi michud fit-totalita' tieghu.

**<u>III. KONKLUZJONI.</u>**

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi **tichad l-appell interpost mill-appellant Joseph Tanti skont ir-rikors ta' l-appell tieghu tat-2 ta' Novembru 2009** *stante* li huwa nfondat kif fuq deciz u b'hekk tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Joseph Tanti vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** datata 21 ta' Ottubru 2009.

Illi l-ispejjez ta' din id-decizjoni jibqghu a karigu ta' l-appellant Joseph Tanti.

**< Sentenza Finali >**

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