MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2013

Appell Civili Numru. 425/2012/1

**Xlendi Resort Limited (C43577) u
All Seasons Holidays Limited (C37825)**

v.

Superintendent tas-Sahha Pubblika

Dan hu appell imressaq ai termini tal-Artikolu 102(6) tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija (Kap. 10 tal-Ligijiet ta’ Malta) wara decizjoni mehuda mill-Bord ghas-Servizzi Generali fil-15 ta’ Gunju, 2012, u kkonfermata fit-8 ta’ Ottubru, 2012, wara talba ghar-rikonsiderazzjoni, li biha talba ghal xoghlijiet fil-Hotel Xlendi Resort, fix-Xlendi, Ghawdex, giet accettata mill-imsemmi Bord taht certi kundizzjonijiet li l-

istess Bord qies mehtiega biex l-istess zvilupp ikun konformi mar-regolamenti tas-sanita`.

Id-decizjoni li ha l-imsemmi Bord ghas-Servizz Generali hija s-segwenti:

“**<u>Case No. 38/12 (PA 04284/09)</u>**

Structural alterations to construct ‘acess to all’ passenger lift and guest facilities at level 3, and to include the sanctioning of façade layout and general design layout of Xlendi Hotel

Present: Perit E. Rosignaud

Mr. J. Farrugia, PSEO and Mr. Paul Dalli, Asst. SEO obo MEPA

“Having heard the verbal submissions made by both parties and having taken into consideration the written submissions and also the secific particulars of the case and that the premises has been in operation for decades the Board decided that:-

“a) all the internal yards are sanctioned as shown on plan considering that the level 3 is not habitable and also since the shortest shaft serves only the bedrooms on one side while the central yards are linked together;

“b) the bedroom on level 3 next to the staircase should be used as a non-habitable space and the corner back office on level 4 should be used for storage purposes only;

“c) the backyard is being sanctioned strictly subject to the following conditions as shown on **Dokument ER1**:-

“i) all the balconies at levels 4, 5 and 6 should be removed;

“ii) roofing ov er of the same backyard should be limited in height to below the windowsill at level 4 and should be 50% retractable with remote control operation. The applicant should submit details of this roof (skyligth) for approval by PSEO;

"iii) the back wall of the hotel facing the backyard should not be raised more than Point 'X' marked in the Section of **Document ER1**; and

"iv) all toilets that are not naturally ventilated should be ventilated mechanically.

"**Following these amendments a lighting and ventilation report is also to be submitted for the approval of the PSEO.**"

Is-socjetajiet rikorrenti ressqu dan l-appell ghal quddiem din il-Qorti li biha qed jitolbu t-thassir tad-decizjoni tal-Bord ghas-Servizzi Generali, u l-akkoljiment tal-applikazzjoni taghhom, fis-sens li din titqies konformi mar-regolamenti tas-sanita`.

L-appellanti jissottomettu li l-kundizzjonijiet ghall-approvazzjoni imposti mill-Bord huma irragonevoli u "minghajr sens ta' proporzjon", peress illi dak propost minnhom jaghti kaz il-htiega ta' passagg ta' dawl naturali u s-sistema ta' ventilazzjoni hija wahda bazata fuq standards internazzjonali.

Trattat l-appell din il-Qorti tosserva li f'materja ta' din ix-xorta, fejn il-ligi thalli t-tehid ta' decizjoni li taffettwa s-sanita` pubblika f'idejn Bord tekniku, f'idejn dan l-istess Bord irid jithalla certa diskrezzjoni fil-materja ghax hu qieghed f'posizzjoni ahjar minn din il-Qorti biex jevalwa u jqis l-impatt tal-izvilupp propost fuq is-sahha pubblika. Meta jsir appell ghal quddiem din il-Qorti, il-kaz irid, veru, jerga' jigi ezaminat, pero`, f'kaz li jirrizulta li d-decizjoni tal-Bord tkun ragunata u meqjusa, din il-Qorti ma ghandhiex tbiddel id-decizjoni, semplicement ghax, fil-fehma taghha, id-decizjoni kellha tkun xort'ohra. Meta hemm Bord tekniku mahtur bil-ligi, din il-Qorti trid bilfors taghti certa deferenza lil dak il-Bord, u ghandha tintervjeni biss meta jkun hemm ksur tal-pricipji ta' gustizzja naturali, jew meta d-decizjoni ma tkunx tista' tigi sostnuta bir-raguni jew is-sens komun.

Issa, f'dan il-kaz, l-appellanti jridu jaghmlu alterazzjonijiet strutturali fil-lukanda msemmija, liema xoghlijiet jinkludu it-tisqif ta' bitha interna bejn zewg sezzjonijiet tal-istess lukanda. Fil-fehma tal-imsemmi Bord, dan is-saqaf kien sejjer jimblokka d-dawl naturali u l-ventilazzjoni ghall-kmamar li huma sitwati fil-livell numru erbgha (4) tal-imsemmija lukanda, liema kmamar jaghtu ghal fuq l-istess bitha interna. L-appellanti jissottomettu illi huma pprovdew ghall-ventilazzjoni b'sistema li tirrispetta r-rekwiziti legali u pprezentaw rapport ta' ditta ta' enginiera biex isostnu dan l-argument.

Din il-Qorti ma tistax taccetta l-aggravji tal-appellanti. Diga` jirrizulta li l-bitha interna hija ta' qies anqas minn dak rikjest mil-ligijiet sanitarji u dan inaqqas id-dawl naturali u l-ventilazzjoni ghall-appartamenti fit-tielet u r-raba' livell. Tara li l-konsiderazzjoni tal-Bord li "*the proposed roofing over the central yard by means of a canopy will obstruct light and ventilation from reaching the said rooms*" ma tistax titqies bhala wahda irragonevoli. Fil-fehma ta' dan il-Bord, u din il-Qorti ma tarax ghala ma ghandhiex taghti d-debita piz li din il-fehma, id-dimensjonijiet tal-galleriji li jharsu fuq il-bitha interna, huma tali li ma jipprermettux il-passagg adegwat ta' dawl naturali.

Il-fatt li l-appellanti jghidu li jistghu joholqu sistema ta' ventilazzjoni adegwata, ma hijiex, fil-fehma ta' din il-Qorti, konsiderazzjoni li, f'dan il-kaz, tista' xxejjen l-oggezzjonijiet tal-imsemmi Bord. Il-fond meritu ta' dan l-appell huwa lukanda li sservi bhala <u>*resort*</u> ghat-turisti, u dawn jigu hawn Malta biex iqattghu ftit jiem biex igawdu x-xemx u l-arja naturali tal-bahar, u mhux biex iqattghu il-btala taghhom f'sistema ta' ventilazzjoni artificjali. Is-sistema mahsuba suppost isservi "*to introduce and extract air for the habitable rooms*", u dan b'fannijiet li, ftit jew wisq, jaghmlu hsejjes; din mhix sistema idejali ghat-turisti. Di fatti l-bitha hi intiza mil-ligi biex tippermetti ventilazzjoni naturali u l-ventilazzjoni artificjali hi sostitut fqir ghaliha.

F'lukanda mahsuba li sservi bhala *resort*, din il-Qorti tapprezza u tifhem il-hsieb tal-Bord li tara li t-turisti jgawdu <u>l-arja u dawl naturali</u> ghaliex dan hu li primarjament trid il-

ligi specjalment ghaliex dan hu li primarjament trid il-ligi u mhux bis-sahha ta’ sistema li trid tkun ibbilancjata u mantenuta biex, forsi, toffri certu livell ta’ kumdita`. L-impenn tal-Bord biex jigi assigurat ambjent naturali ghat-turisti huwa ta’ min japprezzah u din il-Qorti ma tarax li ghandha tvarja d-decizjoni li ha l-Bord f’dan il-kaz.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost minn Xlendi Resort Limited u All Seasons Holidays Limited billi tichad l-istess u tikkonferma d-decizjoni tal-Bord ghas-Servizzi Generali in subjecta materja.

L-ispejjez ta’ dan l-appell jithallsu miz-zewg socjetajiet appellanti in solidum.

< Sentenza Finali >

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