QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. NOEL V. ARRIGO LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 31 ta` Mejju, 2002

Numru

Citaz. Numru: 116/97

Alfred Cassar

vs

L-Awtorita` ta` l-Ippjanar

I. Preliminari

Quddiem il-Bord ta` l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord") kien hemm zewg appelli, t-tnejn maghmula minn Alfred Cassar ("l-appellant") kontra l-Awtorita` ta` l-Ippjanar. L-appell li kien igib in-numru 570/95E KA kien jitratta dwar avviz biex tieqaf u ta` twettieq, mahrug mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar fis-16 ta` Novembru 1995 fil-konfront ta` l-appellant. L-appell l-iehor, li jgib in-numru 28/96, kien gie pprezentat fid-19 ta` Jannar 1996 mill-appellant dwar "deemed refusal" peress li l-applikazzjoni ta` l-appellant biex ikun hemm rikonsiderazzjoni ta` decizjoni li kien ha l-

Planning Area Permits Board ma kenitx giet ipprocessata u ghalhekk kienet meqjusa illi giet rifjutata.

2. F`dan l-ahhar imsemmi appell, il-Bord kien ta d-decizjoni tieghu fl-24 ta`Jannar 1997 u din id-decizjoni giet appellata quddiem din il-Qorti mill-appellant. Id-decizjoni relattiva ta` din il-Qorti nghatat fis-seduta tal-lum stess.

3. Jirrizulta illi l-Bord kien qed imexxi dawn iz-zewg appelli kontestwalment. Fl-istess data meta nghatat id-decizjoni ta` l-Appell Nru. 28/96 cioe` fl-24 ta` Jannar 1997 il-Bord iddiferixxa l-appell l-iehor cioe` dak li jgib in-numru l-570/95E ghas-seduta tal-21 ta` Frar 1997. Billi l-appellant kien appella quddiem din il-Qorti mis-sentenza msemmija li nghatat fl-24 ta` Jannar 1997 u billi l-appell l-iehor numru 570/95 li kien ghadu pendenti quddiem il-Bord kien jitratta dwar l-istess sit, l-appellant talab lill-Bord biex huwa jissoprasjedi sakemm ikun hemm decizjoni ta` din il-Qorti.

4. Fl-istess seduta tal-21 ta` Frar 1997 l-Awtorita` ta` l-Ippjanar opponiet li jkun hemm tali soprasessjoni w insistiet li l-appell mill-avviz tat-twettieq ikompli jinstema` mill-Bord.

5. Fit-18 t`April 1997 il-Bord iddecieda li ma jakkordax t-talba ghas-soprasessjoni u minflok ordna li l-appell dwar l-avviz biex tieqaf u tat-

twettieq ikompli jinstema`, u, ghal dan il-ghan, iddiferixxa l-appell ghas-7 t`Ottubru 1997, fuq din il-motivazzjoni:-

> "Illi l-Bord se jichad it-talba ta` l-appellant u dan a bazi ta` decizjoni simili li dan l-istess Bord kif presjedut ta` fil-24 ta` Jannar, 1997 fl-ismijiet Gejtu Briffa kontra l-Awtorita` ta` l-Ippjanar (appell numru 572/95E KA) fejn dan il-Bord kien irraguna hekk:
> 'Il-Bord huwa tal-fehma li ghandu jichad it-talba ghal soprasessjoni minhabba li l-proceduri ta` twettiq huma ghal kollox differenti mill-proceduri li hemm pendenti quddiem il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta` l-Izvilupp sabiex din il-Kummissjoni tiddeciedi taghtix il-permess ghall-izvilupp jew le. In sostenn ta` din id-decizjoni, dan il-Bord jixtieq jiccita decizjoni ohra tal-Qorti ta` l-Appell li hija aktar pertinenti ghal dan il-proceduri stante li hija decizjoni li l-Qorti ta` l-Appell kienet hadet minn appell maghmul minn decizjoni ta` dan il-Bord. Fis-sentenza ta` George De Brincat kontra l-Awtorita` ta` l-Ippjanar deciza fit-31 ta` Mejju 1996, il-Qorti ta` l-Appell kienet tal-fehma li l-Bord jista` jiddeciedi appell minn avviz ta` twettiq minghajr il-bzonn li jistenna l-ezitu ta` applikazzjoni ghall-permess ghall-izvilupp pendenti quddiem il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta` l-Izvilupp:
>
> Stabbiliti l-fatti jrid jigi determinat bhala punt ta` dritt jekk il-Bord kienx korrett meta rritjena illi l-fatt li kien hemm applikazzjoni pendenti ghall-hrug tal-permess, dan kienx ifisser li ma jistax jigi minnu deciz appell minn <u>Enforcement Notice</u>. Dan fuq il-pretest illi jekk il-permess eventwalment jinghata, dan 'jincidi sensibilment' fuq l-enforcement notice in kwantu dak li kien originarjament kontra l-ligi jkun gie regolarizzat. L-appellant qieghed konvenjentement jikkonfondi l-opportunita` u l-konvenjenza amministrattiva li tista` tissuggerixxi lill-Awtorita` li zzomm pass lura fl-Avviz tat-Twettiq meta hemm applikazzjoni pendenti u r-rigur ta` l-applikazzjoni tal-ligi kontra min jabbuza minnha. Ma jistax jkun hemm l-ebda dubju li l-appellant hu fi stat ta` illegalita` in kwantu hu provat illi hu ghamel kostruzzjoni bla permess mill-Awtorita` kompetenti meta dan kien mehtieg. Dan *ex admissis* in kwantu hu konsegwenza inevitabbli tal-fatt illi l-appellant applika ghall-permess lill-Awtorita` ta` l-Ippjanar biex tigi sanzjonata l-kostruzzjoni abbuziva tieghu.
>
> F`din l-istess sentenza, il-Qorti ta` l-Appell ghalmet illi l-appellant ma jistax jillamenta miz-zmien eccessiv li l-Awtorita` ta` l-Ippjanar kienet qed tiehu sabiex tipprocessa l-applikazzjoni tieghu meta l-istess appellant kien kiser il-ligi billi ghamel zvilupp li ma kienx

munit bil-permess ghall-izvilupp u wara li gie notifikat b`avviz ta` twettiq issottometta l-applikazzjoni sanatorja:

Fl-isfond ta` dawn il-konsiderazzjonijiet hi ghal kollox barra minn lokha s-sottomissjoni ta` l-appellant illi l-allegat dewmien fl-ipprocessar ghall-applikazzjoni gdida tieghu ghall-permess 'u dana ferm oltre t-terminu propost mil-ligi ghad-decizjoni ta` tali applikazzjoni', kien qieghed 'jipprovoka u jikkontinwa stat ta` illegalita`'. Dan hu propju l-'colmo'. L-applikant *reo confesso* li kkaguna l-istat ta` illegalita` jilmenta li l-Awtorita` bid-dewmien taghha ma kienetx qed tippermettilu li jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu u ghalhekk kienet hi stess hatja ta` dik l-illegalita`. Bhallikieku l-appellant kellu xi dritt ghall-permess li talab wara li volontarjament kiser il-ligi u abuzivament bena dak li ma kienx awtorizzat li jibni. L-appellant donnu ma jifhimx, jew ahjar ma jaqbillux jifhem, illi fi stat ta` dritt hu kellu strettament jigi kundannat li jirripristina l-istat ta` legalita` billi jiddemolixxi l-kostruzzjoni abuziva u dana qabel ma jigi anke biss permess lilu li japplika biex jibni dak li xtaq jibni. Jekk amministrattivament, b`sens ta` pratticita`, min jabbuza qed jinghata l-opportunita` li jipprova jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu – jekk dan kien fil-parametri tal-ligi – qabel ma jigi mgieghel iwaqqa` l-bini abbuziv (u l-Qorti ma hijiex qed tghid li mhux hekk ghandu jkun) min jabbuza certament ma jistax jivvanta xi dritt minn tali koncessjoni. *Multo magis* ma jistax jesigi illi ghandu xi dritt li jilmenta minn xi irragonevolezza ta` terminu biex tigi deciza l-applikazzjoni sanatorja tieghu jew jippretendi li sofra xi pregudizzju minhabba tieghu jew jippretendi li sofra xi pregudizzju minhabba xi allegat dewmien ta` l-Awtorita` fl-ipprocessar ta` din l-applikazzjoni tieghu. Hu ovvju li l-appellant hu fi htija u jista` biss jinkolpa lilu nnifsu, u certament mhux lill-Awtorita` ghall-konsegwenzi li jista` gustament igarrab minhabba l-agir abbuziv u llegali tieghu.

Ghalhekk, dan il-Bord jerga` jaghmel tieghu dak kollu li gie stabbilit fid-decizjoni hawn fuq citata ta` Gejtu Briffa"

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

7. L-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Bord u appella minnha quddiem din il-Qorti. Huwa talab lil din il-Qorti joghgobha thassar u tannulla din id-decizjoni msemmija tal-Bord u

minflok tordna lil Bord biex ma jghaddiex ghas-smiegh fuq il-meritu ta` l-appell li kellu quddiemu qabel ma jkun deciz l-appell numru 28/96. L-appellant jillamenta li l-Bord naqas li jattribwixxi debita importanza ghal fatt li l-appellant kellu pendenti quddiem din il-Qorti appell iehor maghmul minnu stess li l-meritu tieghu kien intimament marbut ma` u jincidi direttament fuq l-ezitu finali tal-proceduri l-ohra relattivi ghall-avviz tat-twettieq meritu ta` l-appell odjern. L-appellant sostna li kemm il-darba l-Bord kellu jippronunzja d-decizjoni tieghu fuq il-meritu ta` l-avviz tat-twettieq dan jista` jirrendi inutli w ineffikaci l-appell l-iehor maghmul mill-appellant quddiem din il-Qorti.

8. Min-naha l-ohra, l-Awtorita` ta` l-Ippjanar irrispondiet illi l-appell kellu jigi michud billi d-decizjoni preliminari tal-Bord kienet wahda gusta u timmerita konferma u dan ghar-ragunijiet migjuba fir-risposta ta` l-Awtorita` imsemmija.

III. Konsiderazzjonijiet ta` din il-Qorti

L-ewwel eccezzjoni li ressqet l-Awtorita` ta` l-Ippjanar fir-risposta taghha ghall-appell ta` l-appellant hija precizament li d-digriet in kwistjoni tal-Bord kien wiehed preliminari u ghalhekk ma kienx appellabli quddiem din il-Qorti.

9. Il-Qorti sejra tilqa` din l-eccezzjoni ghaliex jidhrilha li d-digriet tal-Bord li gie appellat ma kienx fil-fatt appellabli qabel id-decizjoni finali tal-Bord. A skans ta` hela ta` hin zejjed il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni taghha li tat fl-14 t`April 1997 fil-kawza bl-ismijiet ‘Emanuel Morguello versus Chairman ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar’, fejn din il-Qorti investiet din il-kwistjoni u waslet ghal konkluzjoni, ghar-ragunijiet dettaljati moghtija fiha, li d-digrieti interlokutorji bhal dawn mhumiex appellabli quddiem din il-Qorti qabel id-decizjoni finali tal-Bord.

10. Billi l-appellant appella mid-digriet in kwistjoni quddiem din il-Qorti, huwa rnexxielu effettivament iwaqqaf il-Bord milli jippronunzja ruhu dwar il-mertu ta` l-Appell pendenti quddiemu, cioe` dwar l-avviz biex tieqaf u tat-twettieq. Anke` iz-zewg appelli intervolati quddiem din il-Qorti tmexxew kontestwalment minn din il-Qorti. Billi llum l-Appell l-iehor gie deciz ma jistax ikun hemm l-ebda ostakolu ghat-tkomplija tas-smiegh ta` l-Appell odjern mill-Bord.

11. Ghalhekk, din il-Qorti sejra tilqa` l-eccezzjoni preliminari ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar u sejra tibghat l-atti lura lill-Bord sabiex huwa ikompli jiddisponi mill-kaz skond il-ligi. Jidhrilha ghar-ragunijiet moghtija fl-Appell l-iehor fl-istess ismijiet li gie deciz illum li hu jkun gust li jkun hemm temperament fil-kap ta` l-ispejjez.

12. Ghal dawn il-motivi tilqa` l-eccezzjoni preliminari ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar, tiddikjara irritu u null l-Appell intavolat mill-appellant u tibghat lura l-atti ta` l-appell odjern numru 570/95E lill-Bord ta` l-Appell dwar l-Ippjanar ghall-kontinwazzjoni skond il-ligi. L-ispejjez ta` dan l-Appell, fic-cirkostanzi, jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Dep/Reg.

gs