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 it-Tnejn, 15 ta' Lulju, 2002.

Numru

Appell numru 389/00

Emanuel Grima

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp

Il-Qorti;

I. PRELIMINARI

1. Emanuel Grima ("l-appellat") kien applika biex jottjeni permess tal-izvilupp konsistenti fil-bini ta' garage/store ghall-uzu agrikolu fuq sit fi Triq il-Marfa, l-Mellieha. B'decizjoni tad-9 ta' Mejju 1997, il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp irrifjutat li tohrog dan il-permess mitlub lill-appellat ghar-ragunijiet li jissemmew fid-dokument relattiv.

2. Fl-4 ta' Gunju 1997, l-appellat intavola appell minn din id-decizjoni quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord") u dana ghar-ragunijiet li jinsabu elenkati fl-istess appell.

3. Waqt li l-appell inkwistjoni kien qieghed jinstema' mill-Bord, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ipprezentat nota ta' sottomissjonijiet, li ggib id-data tad-19 ta' Jannar 1999, li fiha giet sollevata l-pregudizzjali li fl-applikazzjoni li l-appellat ghamel lill-Awtorita' biex jottjeni l-imsemmi permess tal-izvilupp, kienet saret dikjarazzjoni skorretta billi l-appellat indika lilu nnifsu bhala s-sid tal-art li fuqha kien qed jintalab il-permess, meta l-appellat kien biss il-kerrej u mhux is-sid tal-istess art.

4. Fis-seduta tal-5 ta' Mejju 1999, l-Avukat tal-appellat talab lill-Bord li jordna li ssir korrezzjoni :-

> "fis-sens li kull fejn l-appellant qed jidher bhala sid, din tigi mibdula fis-sens li tigi taqra li qed japplika bhala inkwilin. Inoltre jitlob li ghas-seduta li jmiss jigi mharrek il-Kummissarju tal-Artijiet jew rapprezentant tieghu, sabiex jaghti l-kunsens tieghu ghal tali zvilupp kif rikjest mill-appellant bhala inkwilin."

5. L-Avukat ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar oppona li ssir il-korrezzjoni mitluba mill-appellat ghar-raguni :-

> "li f'dan il-kaz qed nitkellmu dwar applikazzjonijiet li huma nulli minhabba kwistjoni ta' *false declaration* meta saret u f'dan il-kuntest jaghmel riferenza ghall-verbal tas-seduta precedenti u d-decizjonijiet citati fl-istess verbal."

6. Il-Bord ta lill-partijiet il-fakulta' li jiskambjaw bejniethom noti ta' osservazzjonijiet, li fil-fatt gew debitament prezentati. Il-Bord ippronunzja ruhu fuq din il-kwistjoni fis-6 ta' Novembru, 2000, meta ta decizjoni preliminari li biha laqa t-talba ghall-korrezzjoni mitluba u ordna

li fil-proceduri u formali kollha relattivi, kull fejn l-appellat kien jinsab indikat bhala sid, dan ghandu jitbiddel sabiex jirrifletti l-fatt li huwa kien inkwilin, u ghalhekk il-Bord iddifferixxa l-kaz ghall-kontinwazzjoni, wara li kkonsidra hekk :-

> "Ra l-verbal tal-5 ta' Mejju 1999 li fiha l-Bord iddifferixxa l-appell ghas-sentenza dwar it-talba ghall-korrezzjoni fl-applikazzjoni fis-sens illi l-appellant ghandu jigi ndikat bhala inkwilin u mhux sid.
>
> L-Awtorita' ssottomettiet :
>
> "Illi l-appellata l-Awtorita' tissottometti li l-applikazzjonijiet inkwistjoni huma nulli. Skond anke kif jirrizulta mill-applikazzjonijiet fil-PA files gja citati, l-appellant f'zewg applikazzjonijiet kien iddikjara li hu sid is-sit inkwistjoni meta fattwalment irrizulta mod iehor. Illi hu sottomess li l-appellant meta ghamel hekk kien jaf li hu mhux is-sid tas-sit inkwistjoni. Illi dan sar bi ksur tal-procedura kif stabbilit fl-art. 32(3) ta' l-Att Numru 1 tan-1992.
>
> Illi bhala stat ta' fatt ma hemmx dubbju li fiz-zewg applikazzjonijiet, l-appellant kien iddikjara li hu s-sid. (Ara t-taqsima intitolata 'Certificate of Ownership A') u fattwalment jirrizulta li dan mhux minnu. Illi dan in-nuqqas da parti ta' l-appellant qua applikant igib mieghu n-nullita' ta' l-applikazzjonijiet inkwistjoni. Illi hu sottomess li hawn mhux qed jittrattaw dwar applikazzjonijiet li jistghu jigu rrangati jew emendati kif donnu qed jippretendi l-appellant, imma dwar applikazzjonijiet fejn ir-rekwiziti ghal taghrif korrett mill-applikanti - f'dan il-kaz l-appellant - huma cari u fejn dikjarazzjoni falza ggib ukoll riferenza ghall-art. 32(3) ta' l-Att gia citat.
>
> Illi di piu' ghal kull buon fini jigi rilevat li certament issa mhux l-istadju li wiehed jigi u jitlob li jaghmel korrezzjoni ghal dikjarazzjoni falza li kien ghamel meta applika. Se mai dan messu sar meta l-applikant kien gie biex jimpla l-applikazzjonijiet gia citati. Ghal kull buon fini l-appellant meta applika kien jaf li l-art mhix tieghu. Di piu' tali jirrizulta li tali dikjarazzjoni saret mhux darba imma darbtejn.
>
> Illi inoltre issir riferenza ghal diversi decizjonijiet ta' dan il-Bord fosthom dik fl-ismijiet Eucharist Bajada vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar deciza fl-1 ta' April 1999 kif ukoll id-decizjonijiet tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Saviour Falzon vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-

Ippjanar in rappresentanza ta' l-istess datata 31 ta' Mejju 1996 u Michael Abela vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datata l-11 ta' Mejju 1998."

L-Appellant issottometta :

"3. L-appellant, kuntrarjament ghas-sottomissjonijiet imressqa mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar datata 12 ta' Mejju 1999, josserva illi l-applikazzjonijiet relattivi tieghu ghandhom jibqghu jigu meqjusa bhala validi skond il-ligi u dana ghar-ragunijiet hawn elenkati :-

i. L-artikolu tal-ligi fuq kwotat jitkellem dwar mod ta' procedura li ghandha tigi adottata f'kaz ta' applikazzjonijiet. Illi ghalhekk huwa fatt pacifiku li n-nuqqas inkwistjoni jolqot punt ta' procedura u mhux ta' sustanza. Illi kwalunkwe nuqqas li jista' jirrizulta fuq kwistjoni ta' procedura tkun tista' tigi rrangata b'talba apposita partikolarment jekk ikun hemm nuqqas ta' opposizzjoni mill-parti l-ohra - pero' anke f'kaz ta' opposizzjoni, din xorta wahda ma ggibx maghha fiha nfisha n-nullita' assoluta;

ii. Illi fil-fatt fil-ligi inkwistjoni mkien ma hemm indikat li l-procedura relattiva ghandha tigi adoperata b'mod u manjiera tassattiva. Difatti jezistu diversi punti u regolamenti ta' procedura stipulati fl-istess ligi, li f'kaz ta' nuqqas ta' osservanza taghhom jistghu xorta wahda jigu sanati fi stadju ulterjuri;

iii. Illi jekk wiehed ihares lejn il-Kodici ta' Procedura u Organizazzjoni Civili bhala anologija, jinnota li r-regoli ta' procedura hemm stipulati jistghu jigu sanati b'talba ad hoc ghal dan l-iskop partikolarment wara l-emendi ricenti u f'ebda mument ma jgibu maghhom in-nullita' bil-mod assolut;

iv. Jinghad oltre li ghalkemm l-appellant indika lilu nnifsu bhala sid, dana ghamlu in buona fede u minghajr ebda hsieb ta' qerq. Fil-fatt matul l-istess proceduri, irrizulta li hu literat, li huwa stess ezebixxa bhala prova tieghu l-ktieb tal-ircevuti tal-kera li kien ihallas lill-Kummissarju tal-Artijiet. Inoltre huwa stess gab ukoll bhala prova dikjarazzjoni, go forma ta' ittra minghand l-istess Kummissarju tal-Artijiet, fejn dan ta' l-ahhar ikkonferma li l-appellant ihallas il-kera lilu u li ma jsib ebda oggezzjoni ghall-izvilupp propst mill-appellant;

v. Illi din il-komunikazzjoni maghmula mill-Kummissarju ta' l-Art fuq talba tal-istess Appellant, tista' titqies bhala li tinkwadra u li ghalhekk tissoddisfa r-rekwizit alternattiv tal-Art 32(3) fejn jghid "or that he has notified the owner of his intention to apply ......". L-agir ta' l-appellant fir-rigward tas-sid proprja, il-Kummissarju ta' l-Artijiet, fil-fatt jista' jitqies bhala ekwivalenti ghal notifika lill-

istess sid bl-intenzjoni tieghu ta' zvilupp - liema sid mhux talli rrikonoxxa l-imsemmija applikazzjoni billi baghat ir-risposta tieghu izda inoltre ma lissen ebda oggezzjoni ghall-istess;

vi. Illi wiehed irid ukoll jevalwa l-argument ta' l-appellant dwar il-validita' ta' l-applikazzjonijiet tieghu fid-dawl tad-dottrina tal-jus superveniens. F'dan ir-rigward diversi guristi civili bhal Torrente u Pothier jargumentaw li persuna li tkun akkwistat xi dritt civili fi stadju ulterjuri ghal proceduri istitwiti minnha tista' tissokta fil-pretenzjoni ghal tali dritt nonostante li fil-mument tal-intavolar tal-istess proceduri dak id-dritt kien nieqes;

vii. L-Awtorita' tikkontendi li l-informazzjoni moghtija kienet falza, bil-hsieb naturali li tinvola l-maxim li "fraus omnia corrompit". Illi fil-kaz in ezami pero' jidher bic-car li mhux si tratta ta' informazzjoni falza izda kaz ta' nuqqas ta' ftehim bejn l-appellant (illetterat) u l-persuna li kienet qed timlilu l-applikazzjoni ghan-nom tieghu (x'aktarx il-perit jew l-iskrivan tieghu). Ma kien hemm ebda intenzjoni frawdolenti jew qarrieqi da parti tal-appellant - multa magis meta wiehed jara li fl-istess proceduri, l-appellant stess ressaq provi biex juri li huwa jokkupa l-art b'kera minghand il-Gvern kif gia ndikat hawn fuq."

Il-Bord jilqa' t-talba ghall-korrezzjoni kif mitluba tenut kont tal-fatt illi jidher ampjament car li l-izball kien proprju hekk - zball - u ma kien hemm **ebda tentattiv ta' qerq**. Wiehed ma jridx jinsa li hawn si tratta ta' mili ta' formula mod jew iehor. L-applikant, pero' ghandu javza lis-sid koncernat bl-izvilupp tieghu kif mitlub fil-procedura ta' l-applikazzjoni u jgib il-provi necessarji biex juri li dawn saru."

II. L-APPELL

7. Billi l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp hassitha aggravata b'din id-decizjoni tal-Bord, hija appellat minnha quddiem din il-Qorti b'rikors intavolat fl-1 ta' Marzu 2001. Ghar-ragunijiet esposti fl-istess rikors, il-Kummissjoni appellanti talbet li din il-Qorti joghgobha thassar u tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord u tiddikjara li l-istess applikazzjoni kienet nulla u konsegwentement l-appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien null ukoll.

8. L-appellat, fir-risposta tal-appell tieghu, espona r-ragunijiet tieghu ghaliex, fil-fehma tieghu, d-decizjoni appellata tal-Bord kienet wahda gusta. Huwa talab li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell odjern u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord u tibghat l-atti lura lill-istess Bord sabiex huwa jkompli jisma' l-kaz skond il-ligi.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI

9. Minn ezami tad-decizjoni appellata, jirrizulta li l-unika raguni li wasslet lill-Bord biex jilqa' t-talba ghall-korrezzjoni rikjesta mill-appellat, kienet li d-dikjarazzjoni erroneja li ghamel l-appellat fuq l-applikazzjoni tieghu lill-Awtorita', u cioe' li huwa kien is-sid tal-art inkwistjoni, ma kienitx saret b'xi tentattiv ta' qerq izda kienet saret minnu semplicement bi zball.

10. Din il-Qorti ma hija sejra tikkummenta xejn fuq dana l-apprezzament li ghamel il-Bord dwar l-intenzjoni tal-appellat meta ghamel l-istess dikjarazzjoni skorretta fuq l-applikazzjoni inkwistjoni. Il-Qorti qieghda tghid hekk billi s-semplici apprezzament tal-fatti tal-kaz jirrijentra fil-kompetenza insindakabbli tal-Bord u bhala tali din il-kwistjoni tezorbita mill-gurisdizzjoni limitata li l-legislatur ikkonferixxa fuq din il-Qorti.

11. Pero', tibqa' l-kwistjoni prettament ta' dritt, u cioe' jekk il-Bord setghax validament jakkorda l-korrezzjoni mitluba mill-appellat u jiskarta l-opposizzjoni li saret ghall-istess korrezzjoni mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, liema opposizzjoni kienet ukoll bazata anke fuq xi gurisprudenza ta' din il-Qorti li giet citata espressament lill-Bord fin-nota ta' sottomissjonijiet li

l-Awtorita' kienet ipprezentat quddiem il-Bord, liema gurisprudenza kienet interpretat id-disposizzjonijiet tal-ligi applikabbli ghall-kaz.

12. Is-sub-artikoli (1)u (3) tal-Artikolu 32 tal-Att Numru 1 tal-1992 jiddisponu hekk :-

> "32.(1) Kull min jixtieq jaghmel zvilupp .... ghandu japplika lill-Awtorita' ghall-permess ghal zvilupp, b'dak il-mod, f'dik il-forma, u moghtija dik l-informazzjoni li l-Awtorita' tista' tippreskrivi.
>
> 32.(2) Min japplika ghall-permess ghall-izvilupp ghandu jiccertifika lill-Awtorita' li huwa s-sid tal-art jew li javza lis-sid bl-intenzjoni tieghu li japplika b'ittra registrata li l-Awtorita' tkun irceviet kopja taghha."

13. Fl-Atikolu 2 tal-imsemmi Att insibu t-tifsira - pjuttost infelici fil-fehma tal-Qorti - tal-kelma "sid" :-

> "sid dwar art tfisser persuna li jew bid-dritt taghha jew bhala agenta ta' haddiehor ghandha d-dritt tircievi l-kera tal-art jew, fejn l-art mhix mikrija, kien ikollha dak id-dritt kieku kienet mikrija."

14. Illi huwa pacifiku bejn il-kontendenti li fil-kaz odjern l-appellat mhuwiex is-sid tal-art li fuqha huwa talab il-permess tal-izvilupp inkwistjoni. Irrizulta li l-appellat huwa biss l-inkwilin tal-istess art li kienet giet mikrija lilu mid-Dipartiment tal-Artijiet "on agricultural terms".

15. Issa huwa ovvju li meta l-appellat qieghed jiddetjeni l-art inkwistjoni b'titolu ta' kiri, l-appellat qatt ma jista' jigi deskritt bhala "sid" ghall-fini tal-Artikolu 2 u tal-Artikolu 32 tal-Att fuq imsemmi. Isegwi allura li huwa qatt ma kellu d-dritt li jipprezenta ruhu quddiem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar bhala "sid".

16. Eppure, fl-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp inkwistjoni, fejn l-appellat qieghed jitlob li jinghata permess li jibni garage/store fuq is-sit moghti lilu b'kiri, huwa ddikjara lilu nnifsu bhala li huwa l-uniku sid tal-art inkwistjoni.

17. Evidentement, meta l-appellat iccertifika ruhu mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar bhala li huwa s-sid tal-art inkwistjoni, meta huwa ma kellux din il-kwalita', huwa ghamel dikjarazzjoni skorretta f'aspett pjuttost importanti, u b'hekk ma ottemperax ruhu ma' rekwizit li l-ligi kienet timponi fuqu.

18. Infatti r-regolamenti ghall-permess ta' zvilupp (metodu ta' applikazzjoni) emanati bis-sahha tal-avviz legali numru 133 tal-1992, jimponu obbligu fuq kull applikant li jitlob permess ta' zvilupp lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar li jimla l-forma ta' applikazzjoni stampata u provduta mill-istess Awtorita'. Dan kellu jsir b'mod li din l-applikazzjoni kellu jkun fiha t-taghrif u d-dikjarazzjonijiet kollha mehtiega mill-formola applikabbli. Aktar rilevanti ghall-kaz odjern is-sub-inciz 1(a) tal-istess Avviz Legali 133 tal-1992 jimponi l-obbligu li f’liema applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp <u>irid ikun hemm</u> :-

> "ic-certifikat mitlub mis-sub-artikolu (3) tal-Artikolu 32 tal-Att maghmul u ffirmat mill-applikant fuq wahda mill-formoli stampati u pprovduti ghalhekk u skond il-htiega tal-kaz, mill-Awtorita'."

19. Illi din il-Qorti jidhrilha li dina d-disposizzjoni timponi fuq kull applikant obbligu preciz derivanti minn disposizzjoni espressa u cara tal-ligi, liema disposizzjoni ma tistax tigi njorata impunement. Din il-Qorti diga' kellha okkazjoni tesprimi ruhha fuq kwistjoni bhal din fil-kawza fl-ismijiet <u>"Saviour Falzon vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-</u>

Ippjanar" deciza fil-31 ta' Mejju 1996 kif ukoll fil-kawza fl-ismijiet "Michael Abela vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp" deciza fil-11 ta' Mejju 1998. Din il-Qorti tirrileva li dawn is-sentenzi gew espressament indikati lill-Bord fin-nota ta' sottomissjoni ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanaripprezentata quddiem il-Bord fit-12 ta' Mejju 1999.

20. Il-Qorti ghandha tosserva li l-Bord mhux biss ma segwiex din il-gurisprudenza, izda wkoll li l-istess Bord ma ta l-ebda raguni ghaliex ghamel hekk. Huwa risaput li skond l-Att Numru 1 tal-1992, decizjoni finali fuq punt ta' dritt bhal dan tispetta ultimament lil din il-Qorti, u ghalhekk, bir-rispett kollu, il-Bord naqas li josserva dover evidenti li kellu josserva meta agixxa b'dan il-mod. Din il-Qorti tikkoncedi li l-Bord kien liberu li ma jsegwix il-gurisprudenza ta' din il-Qorti, izda jekk deherlu li kellu jaghmel hekk, almenu kien mistenni minnu li janalizza l-istess gurisprudenza u fid-decizjoni tieghu, jadduci ragunijiet sodi li jiggustifikaw tali operat, u mhux semplicement jinjora l-istess gurisprudenza ta' din il-Qorti, bhallikieku qatt ma nghatat.

21. Illi din il-Qorti ezaminat akkuratament is-sottomissjonijiet kollha dwar din is-sottomissjoni li l-appellat ghamel kemm quddiem il-Bord kif ukoll quddiem din l-istess Qorti, u jidhrilha li l-gurisprudenza li qieghda ssir riferenza ghaliha hija pjenament applikabbli ghall-kaz odjern ukoll. Il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni ghaliex jidhrilha li r-rekwizit impost fuq kull applikant bis-sahha tal-Artikolu 32(3) tal-imsemmi Att huwa rekwizit importanti u ta' sustanza, u mhux, kif jargumenta l-appellat, li hu semplici kwistjoni ta' procedura li tista' tigi sanata dejjem u f'kull waqt tal-proceduri.

22. Din il-Qorti tasal li tikkoncedi li difett bhal dan fl-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp x'aktarx jista' jkun sanat fl-istadju meta l-Awtorita' tkun ghadha fil-kors li tipprocessa l-istess applikazzjoni. Anzi jekk l-Awtorita', f'dana l-istadju tinduna hija stess b'tali mankanza fl-applikazzjoni, waqt li tkun qieghda tipprocessa l-istess applikazzjoni, din il-Qorti jidhrilha li l-Awtorita' ghandha dover li tissenjalha hija stess l-istess difett lill-applikant li ghandu jinghata l-opportunita' kollha li jirretifika l-istess difett fl-applikazzjoni tieghu.

23. Pero', din il-Qorti jidhrilha li jekk il-kwistjoni dwar dan id-difett tqum wara li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar tkun iddecidiet il-meritu tal-applikazzjoni, f'dan l-istadju inoltrat tal-proceduri, tali difett ma jibqax aktar sanabbli, wisq u wisq aktar meta l-Awtorita' tkun qieghda topponi li dan isir.

24. Din il-Qorti tkun l-ahhar wahda li tipprova tinforza jew tissanzjona l-formalizmu zejjed u esagerat ta' dari, u ghalhekk tirrijafferma l-principju assodat fil-gurisprudenza taghna li kemm jista' jkun, l-atti salvabbli ghandhom dejjem jigu salvati. Mill-banda 'l ohra pero', din il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li d-difett riskontrat fl-applikazzjoni tal-appellat ma huwiex aktar sanabbli f'dan l-istadju fid-dawl tal-konsiderazzjoni li hawn si tratta ta' disposizzjoni tal-ligi cara u espressa li timponi rekwizit essenzjali intiz mhux biss biex jipprotegi s-serjeta' tal-proceduri, izda wkoll rekwizit li huwa intiz jipprotegi l-interessi ta' kull min jista' jkun involut u affettwat bl-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp mitlub mill-applikant.

25. Illi ghalhekk f'dana l-istadju inoltrat tal-proceduri, l-imsemmi difett fl-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp intavolata mill-appellant quddiem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma jistax jigi sanat bil-konsegwenza

inevitabbli li l-applikazzjoni qieghda tigi ddikjarata f'dana l-istadju bhala wahda nulla.

26. Ghal dawn il-motivi, l-appell qieghed jigi milqugh u d-decizjoni appellata tal-Bord qieghda tigi revokata. L-ispejjez fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Dep/Reg
mg