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

Citaz. numru 340/98

John Grima

vs

L-Awtorita` ta` l-Ippjanar

Il-Qorti;

I PRELIMINARI

1. Fl-24 t`April 1997, l-Awtorita` ta` l-Ippjanar harget avviz biex tieqaf u ta` twettieq kontra John Grima, billi l-Awtorita` allegat li dan kellu ksur tal-kontroll ta` l-ippjanar konsistenti f`xoghol ta` bini mhux skond il-pjanti PB819/68, fil-fond "Solaris" Triq l-Etna, l-Mellieha.

2. Fil-5 ta` Gunju 1997, John Grima ("l-appellant") intavola appell minn dan l-avviz quddiem il-Bord ta` l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-

Bord"). Fl-appell tieghu, l-appellant talab li l-Bord imsemmi jogghbu jirrevoka l-imsemmi avviz biex tieqaf u ta` twettieq u dan ghar-ragunijiet li indika fl-istess appell ta` l-appellant.

3. L-Awtorita` ta` l-Ippjanar opponiet dan l-appell. Il-Bord imsemmi, wara li ha in konjizzjoni tal-fatti relevanti, u wara li sema` lill-partijiet, ta d-decizjoni tieghu fl-14 ta` Dicembru 1998. Il-Bord cahad l-appell w ikkonferma l-avviz biex tieqaf u ta` twettieq meritu ta` dan l-appell, b`dan illi l-Bord jordna li l-ezekuzzjoni ta` dan l-avviz ghandu jigi sospiz ghal perjodu ta` 60 jum mid-data tad-decizjoni liema perjodu l-appellant kellu jaghmel l-applikazzjoni sanatorja relattiva. Hekk kif din l-applikazzjoni ssir, l-ezekuzzjoni ta` l-avviz meritu ta` dan l-appell kellu jigi sospiz sakemm ikun hemm ezitu finali ta` tali applikazzjoni sanatorja. Ghall-ahjar intendiment ta` din is-sentenza, il-Qorti sejra tirriproduci hawnhekk id-decizjoni tal-Bord verbatim:

> "Il-Bord,
> Ra l-Appell ipprezentat minn John Grima minn avviz biex tieqaf u ta` twettieq mahrug fil-konfront tieghu mill-Awtorita` ta` l-ippjanar fl-24 ta` April, 1997.
> Dan l-Avviz jghid:
> 'Ghandek xoghol ta` bini mhux skond il-pjanti PB819/68'.
> Il-Bord ra` l-ECF file 417/97 u l-PAPB file 819/68.
> Sema u ra s-sottomissjonijiet tal-partijiet.
> Sema x-xhieda.
> Ra l-verbal tal-24 ta` Gunju 1998 fejn l-appell thalla ghas-sentenza.
>
> Ikkunsidra:
> L-Appellant indika fl-appell tieghu:
> '1. The works are very similar to the plans as approved (a copy is herewith attached)

Most of the deviations are linked to a third party problem regarding the positions of the villa on plot 285 which was built incorrectly, almost on the boundary wall.
2. The building works were definitely completed by January 1986, more than 10 years ago and recent decisions by the Civil Courts of Appeal give clear indicators as the correct attitude of the PA in such circumstances.
3. The front garden alignment has benn erected according to that set out by the Land Survey office.
4. The pools which are not indicated in the plans are however covered by a permit to operate on fresh water'.

Fis-sottomissjonijiet ta` l-Awtorita` gie spjegat fost affarijiet ohra:

'Illi ghal finijiet ta` ezattezza li fuqu jorbot hafna l-ezitu ta` l-appell odjern, ghandu jigi rilevat li l-permess originali u cjoe` PB 1242/83/819/68 mahrug fit-13 ta` Mejju 1983 approva zvilupp 'to erect dwelling with garage …and swimming pool … as per plans submitted and amended …'. Di fatti, fil-mori tal-kawza kif anke kkonstatata dan il-Bord, gie stabbilit li l-unika pjanta approvata formanti parti mill-permess originali kienet dik mmarkata bhala Blue 16A fil-file PB 819/68, liema pjanta hija ffirmata w ittimbrata ufficjalment u approvata ufficjalment mis-Sanita` oltre li turi bic-car li hija pjanta emendata (ara marki sofor fuqha)u cioe`li hi l-pjanta korretta li giet approvata skond l-istess nomenklatura tal-permess innifsu. Mill-banda l-ohra l-pjanta l-ohra li fuqha qed jibbaza l-appell tieghu l-appellant, apparti li qed jammenti li fiha xi devjazzjonijiet u alterazzjonijiet mill-permess originali (ara l-appell u sottomissjonijiet ta` l-appellant) dan il-Bord ghandu <u>partikolarment</u> jinnota li din il-pjanta partikolarti (li kull ma nafu li nstabet fil-file!) la hi ffirmata, la hi ttimbrata u, l-aktar importanti ma tindikax li hija pjanta emendata kif del resto jispecifika l-permess innifsu. In vista ta` dan, galadarba l-kaz in kwistjoni si tratta kaz ta` enforcement u l-Awtorita` gabet il-provi li l-istruttura ezistenti ma tikkonfermax mal-pjanti approvati tal-permess PB 1242/83/819/68, l-oneru tal-prova li jipproduci permess bi <u>pjanti approvati</u> li jikkontlarja jew jossorvola dan jispetta issa lill-istess appellant – liema prova indubbjament ma saritx ghaliex l-appellant ma rnexxilux jipprova li l-pjanta minnu sottomessa giet fil-fatt approvata u kwindi m`hijiex ta` min wiehed jorbot fuqha, bir-rizultanza ghalhekk li l-Bord ghandu jiddeciedi biss fuq il-fatti kif migjuba quddiemu u cioe` illi ghal finijiet ta` struttura l-permess vigenti si tratta PB 1242/83/819/68 u l-pjanti approvati relattivi. Il-fatt li l-

appellant jittenta jiggustifika kif kienu jsiru l-affarijiet fiz-zmien tal-hrug tal-permess huma ghal kollox irrilevanti ghal finijiet ta` dan l-appell; kienu jkunu rilevanti kieku fl-istess zmien ma kienx rikjest l-approvazzjoni tal-pjanti ghal finijiet ta` ufficjalita` li certmaent m`huwiex il-kaz.

Ghal kull bon fini ghal rigward il-permess PA 7399/95 mahrug fis-7 ta` Jannar 1998 'to replace front garden wall and carry out alterations to front proch', oltre li dan il-permess huwa ta` ftit importanza ghall-finijiet ta` l-appell odjern, l-esponenti jirrileva li dan il-permess hu permess separat u distint mill-permess ghall-istruttura ta` abitazzjoni mahrug fil-1983 stante li dan hu limitat ghal 'front garden wall' u ghal 'front porch' u kwindi ma jimpingix fuq il-mertu tal-kaz in kwistjoni.

Minghajr pregudizzju, pero`, u anke kif iccara l-Enforcement Officer ikkoncernat quddiem dan il-Bord, il-fatt li fil-pjanti ta` dan il-permess giet indikata l-elevation biss (li strettament u korrettement suppost giet indikata bhala proposta u mhux ezistenti) ta` l-istruttura kif ezistenti, din bl-ebda tigbid ta` immaginazzjoni ma` tista` jew ghandha tigi interpretata li l-permess tal-front garden wall u tal-front porch ikun qed effettivament japprova struttura totalment estraneja ghall-mertu tal-applikazzjoni'.

Fl-ahhar mill-ahhar il-Bord irid, f`dan il-kaz, jaghmel evalwazzjoni semplici – sar bini mhux skond il-pjanti approvati jew je? Il-Bord ezamina l-pjanti relattivi. Irid jigi notat dak li xehdu l-enforcement officers relattivi u anki l-perit A. Fenech Vella.

Joseph Sciriha xehed hekk:

'Kont jien li hrigt l-Enforcement Notice flimkien ma` Joe Agius, fi zmien li hrigt l-Enforcement il-pjanta mmarkta illum stess Dok SMS kienet fil-file PAPB 819/68. Jien hrigt l-Enforcement billi din il-pjanta ma kienetx approved. Mhux l-ewwel darba li sibt pjanti fil-file, kif fuq deskritt specjalment antiki. Jien nimxi fuq l-approved plan.'

Kontro Ezami:

'Jien fil-file qed nara nota datata 19 ta` Marzu, 1984, ' Works are in progress', din hija Min 50 fil-file.
Qed naghmel referenza ghall-applikazzjoni li kienet daret fuq dan il-fond fit-30 ta` Jannar 1987 li dwaru hareg permess bhala renewal 1242/83/819/68 f`dan il-permess

hemm imnizzel '…as per plans submitted and amended of …'.

Il-perit A. Fenech Vella xehed hekk:

'Jien kont involut fil-bini ta` dan il-fond mill-1981, meta xtara l-art John Grima u li fuqha kien hemm applikazzjoni ghaddejja, file PAPB 819/68, li fuqu intalab change of owner u hareg il-permess datat 30 ta` Mejju, 1993. Wara li hareg il-permess tlabna ghal alignment u skoprejna li l-bini li tela` fuq il-plots ta` hdejna 284 u 285, kien spustat b`tali mod li kien ser ikolli hames piedi side garden. Wara zmien twil ta` ricerka biex naraw mienx zball tal-plotting jew alignment iddecidejna li nitilfu hames piedi mill-art taghna biex inhallulu side cutilage dicenti, biss sa dan it-tant konna diga` bdejna nibnu skond l-unici 'pjanti' prodotti minnu, u wara li tlesta l-bini fil-bidu tal-1986 u giet stabbilita kemm il-linji divizorja u kemm l-alignment peress li Santa Maria kien iffurmat minn kumpanija privata, fit-30 ta` janna, 1987 cioe` sena wara li lestejna il-bini ghamilna l-applikazzjoni li fuqha hareg il-permess datat 25 ta` Mejju, 1987 appuntu sabiex jigi ssanat il-bini ezistenti. Dan il-permess kien mehtieg ukoll ghall-skopijiet ta` loan mill-Lohombus li riedu c-certifikat li l-bini ittella skond il-permessi regolari.

Sussegwentement hareg permess iehor PA 7399/95, illi ssana xogholijiet ohra li kienu ghar-rigward tal-front garden u l-porch nixtieq inzid illi ma din l-ahhar applikazzjoni kien hemm pjanta li turi l-bini ezistenti, li giet approved, pero li jinkludi wkoll indikazzjoni cara ta` l-outline tal-bini u l-faccata principali li huma konformi mal-pjanti originali tieghu u mux ma dawk approvati bil-permess 12 ta` Mejju, 1983'.

Kontro Ezami:

'Jien ma nafx b`xogholijiet li jkunu bdew qabel ma jinhareg il-permess fuq il-pjanti sottomessi. Jiena bhala perit naccetta biss meta l-pjanti jkunu sactionable. Nista` nikkonferma illi meta beda x-xoghol kif gie spjegat ma kellix pjanti approvati f`idejja u cioe` il-pjanta Dok SMS, pero fit-30 ta` Jannar, 1987 tani estru ta` genn biex napplika fuq bini, ilu lest sena bi pjanti fantazma biex nirrinova permess li ma kellix bzonn nirrinova'.

L-Enforcement Officer Carmel Gafa xehed:

‘PA 7399/95 li tissana garden porch u boundary wall gie kopert bil-permess datat 7 ta` Jannar 1998. Il-pjanti li hemm annessi mal-permess bhala approved plans jindika bl-ezatt dak li hemm on site u dan jinkludi l-faccata tal-villa u l-outline’.

Huwa car li parti mix-xogholijiet li saru ma sarux skond l-approved plans – ossia il-pjanti li fuqhom hemm it-timbru relativ u li jinsabu fuq il-pussess ta` l-Awtorita`. **Din hija sitwazzjoni fattwali li ma tistax tahrab minnha. Dik hi sitwazzjoni rejali tal-post in kwistjoni.**

Il-Bord ghal dak li huwa l-avviz relattiv m`ghandux triq ohra ghajr li jikkonfermah. Il-permess PA 7399/95 tissana parti minn dak li ma sarx skond dawn l-approved plans IZDA, kif gie ben spjegat fin-nota ta` sottomissjonijiet ta` l-Awtorita`, il-bini li sar kontra l-approved plans tal-permess PAPB 819/68 ma kienx kollu indikat f`dan il-permess tal-1995. Hemm in-nieqes.

Huwa veru dak li intqal mill-perit A. Fenech Vella li sa certu punt huwa ezercizzju bla sens li titlob ‘sanctioninig’ ta` dak li inti, sa fejn taf inti, ghandek permess ghalih. Pero jibqa` l-fatt ewlieni li l-approved plans originali keinu dawk li kienu u ghalhekk kellu jsir sanctioning ta` kollox – sanctioning car u inkwivoku, cioe` talba cara fl-applikazzjoni f`dan is-sens – ‘to sacntion’.

Ghal dawn il-motivi il-Bord qed jichad l-appell u jikkonferma l-avviz biex tieqaf u ta` twettieq mertu ta` dan l-appell b`dana illi l-ezekuzzjoni ta` dan l-avviz ghandu jigi sospiz ghal perjodu ta` sittin jum millum f`liema perjodu l-appellant ghandu jaghmel l-applikazzjoni sanatorja relattiva. Hekk kif din l-applikazzjoni issir l-esekuzzjoni ta` l-avviz mertu ta` dan l-appell jigi ssospiz sakemm ikun hemm esitu finai ta` tali applikazzjoni sanatorja.

Il-Bord irid jaghmilha cara anzi carissima illi din id-decizjoni bl-ebda mod ma ghandha tigi interpretata bhala turija ta` nuqqas ta` fiducja jew ta` kredibilita` tax-xhieda fuq moghtija mill-Perit A. Fenech Vella u l-fatti minnu esposti - liema Perit dejjem mexa u mexxa b`mod korrett quddiem dan il-Bord. L-interpretazzjoni ta` din id-decizjoni ghandha tkun biss ta` applikazzjoni ta` ligi ghal fatti kif esposti.

II L-APPELL

4. L-appellant John Grima hassu ruhu aggravat minn din id-decizjoni tal-Bord, u b`rikors ipprezentat fit-28 ta` Dicembru 1998, huwa ntavola appell minnha quddiem din l-Qorti. L-appellant, ghar-ragunijiet esposti fir-rikors tieghu, qieghed jitlob lil din il-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni appellata moghtija mill-Bord u takkorda l-appell li kien intavola l-istess appellant quddiem il-Bord u dan taht dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

5. Din it-talba ta` l-appellant giet opposta mill-awtorita` ta` l-ippjanar fir-risposta taghha ta` l-appell, kemm b`eccezzjoni ta` natura procedurali, u kemm ukoll b`eccezzjoni fil-meritu u cioe` li d-decizjoni appellata tal-Bord kienet wahda gusta u kienet timmerita konferma. L-Awotirta` ta` l-Ippjanar ghalhekk talbet li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell interpost u minflok tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord, u dan ghar-ragunijiet esposti fl-istess risposta.

III KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI

6. Meta l-Awtorita` ta` l-Ippjanar harget l-avviz tat-twettieq in kwistjoni, hija allegat li l-appellant kellu l-bini tieghu fuq imsemmi mibni mhux skond il-pjanti approvati mill-Planning Area Permits

Board liema pjanti kienu mehmuza mal-permess mahrug mill-istess Bord fit-13 ta` Mejju 1983 fil-file numru 819/68.

7. L-appellant ikkontesta din l-allegazzjoni ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar quddiem il-Bord principalment fuq l-allegazzjoni li:

> "the works are very similar to the plans as approved".

Huwa annetta ma` l-appell tieghu kopja tal-pjanti li fuqhom kien qed jibbaza t-tezi tieghu kif ukoll spjega ghaliex hemm xi devjazzjonijiet minnhom.

8. Il-Bord sab li filwaqt li l-Awtorita` ta` l-ippjanar kienet qed tibbaza l-allegazjoni taghha fuq il-pjanta mmarkata blue 16A fil-file relattiv, l-appellant, min-naha l-ohra, kien qed jibbaza t-tezi tieghu fuq pjanta ohra li kienet fl-istess file izda li kienet tvarja bl-aktar mod sinifikanti mill-pjanta blue 16A.

9. Rinfaccjat b`din is-sitwazzjoni ta` provi konfliggjenti, il-Bord kellu jiddeciedi liema minn dawn il-pjanti kienet il-pjanta li effettivament kienet approvata mill-Planning Area Permits Board. Wara li l-Bord ezamina l-file relattiv u l-provi kollha li tressqu quddiemu mill-partijiet, il-Bord ikkonkludha hekk:

> "huwa car li parti mix-xogholijiet li saru ma sarux skond l-approved plans – ossija l-pjanti li fuqhom hemm it-timbru relattiv u jinsabu fil-pusess ta` l-Awtorita`. **Din hija sitwazzjoni fattwali li ma tistax tahrab minnha. Dik hi sitwazzjoni rejali tal-post in kwistjoni.** Il-Bord ghal dak li

huwa l-avviz relattiv m`ghandux triq ohra ghajr li jikkonfermah."

10. Il-Bord investiga ukoll l-allegazzjoni ta` l-appellant li:

"an application to carry out several alterations has now been also amended to include the sanctioning of all minor alterations from the above permit".

Dwar din l-allegazzjoni il-Bord sab hekk:

'Il-permess PA 7399/95 tissana parti minn dak li ma sarx skond dawn l-approved plans IZDA, kif gie ben spjegat fin-nota ta` sottomissjonijet ta` l-Awtorita`, il-bini li sar kontra l-approved plans tal-permess PAPB 819/68 ma kienx kollu indikat f`dan il-permess tal-1995. Hemm in-nieqes."

11. Huwa evidenti minn qari tad-decizjoni appellata li din id-decizjoni ma kienet tinvolvi ebda punt ta` dritt u li ebda punt ta` dritt ma gie deciz fiha la b`mod dirett u lanqas b`mod indirett. Il-kwistjoni li kellu jiddeciedi l-Bord kienet eminentement wahda ta` apprezzament ta` provi li ressqulu l-partijiet. Sfortunatament ghall-appellant il-Bord abbraccia it-tezi ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar u wasal ghall-konkluzzjoni li parti mix-xogholijiet ta` bini li ghandu l-appellant fuq is-sit tieghu ma kenux saru skond il-pjanti approvati u li allura l-Bord ma kellux triq ohra ghajr li jikkonferma l-avviz tat-twettieq in kwistjoni.

12. Li fl-appell tieghu quddiem din il-Qorti l-appellant rega` qajjem mil-gdid l-aggravji li huwa kien qajjem originarjament quddiem il-

Bord. L-appellant qieghed jistieden lil din il-Qorti biex tevalvwa l-provi relattivi mill-gdid u qieghed jistieden lil din il-Qorti biex issib:

> "illi mid-dokumentazzjoni li tezisti fil-file fil-pussess ta` l-Awtorita` jidher car u inekwivoku li kienu jezistu pjanti ohra u li ghalihom hareg permess anke jekk dawn il-pjanti fil-pussess ta` l-Awtorita` mhumiex ittimbrati".

13. Sfortunatament ghall-appellant il-legislatur ma tax lil din il-Qorti l-kompetenza li tissindaka l-apprezzament li jaghmel il-Bord dwar il-provi li ressqu l-partijiet quddiem l-istess Bord. Infatti, l-Artiklu 15 (2) ta` l-Att 1 tal-1992 espressament jipprovdi li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta` ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti ta` l-Appell. Ladarba l-imsemmi aggravju ta` l-appellant ma jinvolvi ebda punt ta` dritt, din il-Qorti m`ghandiex triq ohra ghajr li takkorda l-eccezzjoni preliminari li nghatat mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar u cioe` li l-appell, f`dan ir-rigward hu irritu u null stanti li huwa kompletament bbazat fuq punti fattwali u m`hemm involut fih l-ebda punt ta` dritt.

14. Subordinatament l-appellant irrefera ghall-permess PA7399/95 mahrug fis-7 ta` Jannar 1998 ezattament "to replace front garden wall and carry out alterations to front porch" u jghid li meta l-Awtorita` ta` l-Ippjanar harget dan il-permess hija kellha quddiemha l-pjanta tal-perit Fenech Vella li kienet turi "l-villa layout and elevations" tal-bini ezistenti. L-appellant jghid li l-

Awtorita` kienet approvat l-applikazzjoni imsemmija u mmultat Lm115 lill-appellant stante li l-bini ma kienx konformi mal-pjanti originali. L-appellant jghid li bid-decizjoni tal-Bord ta` l-Appell dwar l-Ippjanar l-appellant kien qed jigi ppenalizzat darbtejn.

15. Anke `dan l-aggravju mhux, fil-fehma konsiderata ta` din il-Qorti, gustifikat ghaliex il-Bord ha in konsiderazzjoni fid-decizjoni tieghu l-permess PA7399/95 u espressament qal li dan il-permess jissana parti mill-bini li ma sarx skond il-pjanti approvati. Pero` il-Bord ikkonstata li dan il-permess ma kienx jissana l-bini kollu ezistenti ghax ma kienx ikopri t-tibdil kollu li sar effettivament u li ma kienx approvat. Illi ghalhekk, anke dan l-aggravju ma jistax jintlaqa` minn din il-Qorti.

16. Finalment l-appellant jillamenta li d-decizjoni appellata ma taghmel ebda referenza ghal-ligi jew regolament li huwa applikabbli meta kienet tezisti kontroversja fuq aspett fattwali u legali u konsegwentement tippekka serjament.

17. Huwa veru li l-Bord ma ghamel ebda referenza ghal dispozizzjoni tal-Ligi applikabbli. Pero`, fil-fehma konsiderata tal-Qorti, dan in-nuqqas mhux wiehed li jintitola lil din il-Qorti li tannulla l-istess decizjoni appellata ghas-semplici raguni li l-ligi applikabbli,cioe`, l-Att 1 tan-1992 ma timponi ebda obbligu fuq il-Bord li jispecifika d-dispozizzjonijiet applikabbli. Din il-Qorti ma tridx tinftiehem hazin. Meta jkun hemm verament kontrovenzja fuq punt ta` dritt huwa mistenni mill-Bord li jispecifika liema hija d-dispozizzjoni

applikabbli u r-regolament jew policy ta` l-Awtorita` li huma relevanti ghal kaz u jaghmel interpretazzjoni relattiva. Pero`, meta l-affarijiet ikunu ovvji, bhalma hu f`dan il-kaz, in-nuqqas tal-Bord, li jkun jindika precizament id-dispozizzjoni applikabbli, ma twassalx ghan-nullita` tad-decizjoni appellata.

18. Fil-kaz odjern id-dispozizzjoni applikabbli tal-Ligi kienet ezattament l-Artikolu 52 (6) ta` l-Att 1 tan-1999 biex Appell minn avviz tat-twettieq jigi revokat il-Bord irid ikun sodisfatt, enteraria, li l-bini jkun kopert bil-permess ta` l-Awtorita` li l-kondizzjonijiet li ghalihom il-permess ikun soggett kienu gew effettivament imharsa. Hija haga evidenti li l-Bord applika din id-dispozizzjoni u sab li t-tezi esposta mill-appellant quddiemu ma kenitx debitament provata u ghalhekk cahad l-Appell u kkonferma l-avviz tat-twettieq. Din il-Qorti ezaminat akkuratament il-kontenut kollu tar-rikors ta` l-appellant u tikkonkludi li ma tistax tilqa` it-talba ta` l-appellant fih kontenuta.

19. Ghall-dawn il-motivi, tichad l-appell, tikkonferma d-decizjoni tal-Bord ta` l-Appell dwar l-Ippjanar moghtija fl-14 ta` Dicembru 1998, b`dana li t-terminu ta` sittin jum msemmi fl-istess decizjoni appellata ghandu jibda` jiddekori mill-lum. L-ispejjez kollha jithallsu mill-appellant John Grima.

Dep/Reg.

gs