MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Diċembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 87/2018/1 LM

Peter Polidano (K.I. numru 548261M)
("l-appellat")

vs.

Awtorità tal-Artijiet
("l-appellanta")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata, hawnhekk "l-appellanta", **Awtorità tal-Artijiet** mis-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva (minn issa 'l quddiem "it-Tribunal") fl-14 ta' Frar, 2019 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha t-Tribunal iddeċieda illi,

> *".... jilqa' l-appell tar-rikorrenti fit-termini hawn fuq enunċjati, u għaldaqstant iħassar u jannulla d-deċiżjoni appellata datata 24 ta' Lulju 2018, u jiċħad ir-risposta tal-Awtorità intimata."*

Fatti

2. Ir-rikorrent, hawnhekk "l-appellat" **Peter Polidano** kien applika sabiex jakkwista permezz ta' sejħa għall-offerti sit fi 'Triq tal-Ġebel', Birżebbugia, liema applikazzjoni ġiet rifjutata mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet (minn issa 'l quddiem "il-Bord"). Ir-rikorrent spjega li hu, flimkien ma' ħutu u ommu, huma sidien ta' porzjoni diviża ta' art formanti parti minn territorju kontigwu għall-art mertu ta' dawn il-proċeduri, liema art iddevolviet fuqhom wara att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-22 ta' Novembru, 1992. Ir-rikorrent spjega li huwa applika sabiex jakkwista l-art inkwistjoni mingħand l-awtorità appellanta permezz ta' sejħa għall-offerti għaliex permezz tal-akkwist ta' din l-art, huwa seta' jkollu aċċess aktar faċli għall-art tiegħu u ta' ħutu, li hija kontingwa għall-art mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Bord ħa din id-deċiżjoni tiegħu għaliex mid-*development history* tas-sit, jirriżulta li fuq is-sit hemm żvilupp mhux kopert b'permess, u l-Bord spjega li jekk jilqa' t-talba tar-rikorrent ikun qiegħed jissana din l-illegalità. Ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-ittra mibgħuta lilu mill-Awtorità tal-Artijiet fil-25 ta' Lulju, 2018 fejn huwa ġie infurmat illi,

> "Peress li d-*development history* tas-sit in kwistjoni fejn jidher li sar żvilupp mhux kopert b'permess u għalhekk il-Bord ma jħossx li għandu jikkonsolida żvilupp illegali."

Mertu

3. Ir-rikorrent spjega li huwa ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-Awtorità intimata, għaliex għalkemm fuq is-sit proprjetà tar-rikorrent u fuq is-sit li applika għaliha, hemm strutturi mibnija bla permess, ir-rikorrent jgħid li dawn ma sarux minnu imma mill-inkwilin li għandu l-pussess tal-plott kontigwu immarkat bin-numru 2. Ir-rikorrent qal li kemm hu kif ukoll il-komproprjetarji l-oħra kemm-il darba kienu kellmu lis-sid tal-art u lill-inkwilin li għandu l-pussess tagħha, u talbuh ineħħi l-imsemmija strutturi minn hemmhekk, imma dan ma kienx neħħieh. Ir-rikorrent qal ukoll li huwa kien saħansitra kellem lil uffiċjali tal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex dawn ikunu jistgħu jieħdu l-passi neċessarji f'dan ir-rigward. Kompla jgħid li huwa m'għandux jinżamm responsabbli għal azzjonijiet illegali ta' terzi, liema azzjonijiet saru mingħajr il-permess jew l-għarfien tiegħu. Qal ukoll li huwa m'għandux ibati l-konsegwenzi ta' dan l-aġir abbużiv, partikolarment għaliex huwa kien ħa l-passi neċessarji sabiex dan l-iżvilupp illegali jitneħħa. Ir-rikorrent spjega li bid-deċiżjoni tal-Bord, huwa safa ppreġudikat doppjament, għaliex mhux biss hemm terz li qiegħed jokkupalu parti mill-art, imma safa ppreġudikat wkoll fl-applikazzjoni tiegħu.

4. Ir-rikorrent ilmenta wkoll li l-Bord naqas milli jieħu kont tal-fatt li l-iżvilupp illegali inkwistjoni huwa wieħed ta' natura temporanja, li jikkonsisti f'għadd ta' *pallets* sabiex jinżammu l-annimali warajhom, u dawn il-*pallets* jistgħu jitneħħew f'kull ħin.

5. Quddiem it-Tribunal ir-rikorrent spjega li huwa ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Bord partikolarment għaliex huwa qatt ma kien talab li l-iżvilupp illegali jiġi sanat. Qal li huwa ħa u sejjer ikompli jieħu azzjoni kontra t-terz rigward l-iżvilupp illegali, iżda mill-banda l-oħra huwa m'għandux jiġi mċaħħad mid-drittijiet tiegħu fuq l-istess art. Kompla jgħid li d-deċiżjoni tal-Bord ma kinitx waħda li kellha tissana l-iżvilupp illegali kif jikkontendi l-Bord fid-deċiżjoni tiegħu, u l-Bord dejjem seta' jaċċetta l-applikazzjoni tiegħu bil-kundizzjoni li l-illegalità titneħħa.

6. L-Awtorità intimata fir-risposta tagħha quddiem il-Bord eċċepiet li hija fl-ebda waqt ma allegat li l-iżvilupp illegali fuq l-art kien sar mir-rikorrent, imma biss li tali żvilupp mhux kopert bil-permess. Kompliet tgħid li kien doveruż għall-appellant li jara li l-illegalità titneħħa jekk ma kienx hu li għamilha, u mhux joqgħod jistenna li jagħmel dan wara li tilef l-opportunità li jakkwista l-art. Żiedet tgħid li minkejja li dan l-iżvilupp huwa wieħed temporanju, dan xorta jibqa' żvilupp illegali. Qalet li bħala awtorità pubblika hija għandha l-obbligu li timxi bħala *bonus paterfamilias,* u li dak li jsir mhux biss irid ikun korrett, iżda hija trid tidher li qiegħda timxi b'mod korrett, u għalhekk ma setgħetx taċċetta li toħroġ sejħa għall-offerti fuq sit li fuqu hemm għadd ta' illegalitajiet. L-Awtorità intimata żiedet tgħid li t-talba tar-rikorrent għandha tiġi miċħuda għaliex huwa mkien ma indika l-bażi legali għalfejn l-għemil amministrattiv tal-Awtorità għandu jiġi rivedut. Kompliet tgħid li f'dan il-każ hija kellha obbligu li tamministra l-art pubblika b'diliġenza, u d-deċiżjoni meħuda minnha ttieħdet skont il-prinċipji tar-raġonevolezza, b'konformità mal-obbligu tagħha li tagħti raġuni għad-deċiżjonijiet tagħha.

7. Fix-xhieda tar-rikorrent quddiem it-Tribunal, spjega li huwa u ħutu huma s-sidien ta' porzjoni diviża ta' art fi "Triq tal-Ġebel" fil-limiti ta' Birżebbugia, li hija parti minn territorju ferm akbar. Ir-rikorrent spjega li l-art proprjetà tagħhom ma tmissx mat-triq, u parti mill-art ta' quddiemha hija moħlija b'ammont ta' skart u ħmieġ li jintefa' fiha min-nies li jgħaddu mit-triq. Qal li kien għalhekk li huwa għamel applikazzjoni biex ikun jista' jakkwista din l-art wara l-ħruġ ta' sejħa għall-offerti mill-Awtorità intimata, biex l-aċċess tiegħu mit-triq ikun jista' jiġi faċilitat. Ir-rikorrent spjega li l-inkwilin ta' parti mill-art kontigwa għamel struttura tal-*pallets* fuq l-art mikrija lilu, u b'din l-istruttura dan invada l-art proprjetà tar-rikorrent u ta' ħutu. Kompla jgħid li dawn l-istrutturi saru wara li huwa kien applika għall-akkwist tal-art, u min-naħa tiegħu huwa mill-ewwel kien informa lill-inkwilin tal-art kontigwa, li dawk l-istrutturi kellhom jitneħħew għaliex kien qiegħed jinvadi l-art tar-rikorrent u ta' ħutu. Ir-rikorrent qal li waħda minn ħutu kienet irrappurtat dak li ġara lill-Awtorità tal-Ippjanar, imma minkejja li l-uffiċjali li kellmuhom qalulhom biex iħallu kollox f'idejhom, ir-rikorrent jgħid li ma jafx x'azzjoni ttieħdet min-naħa tal-Awtorità. Żied jgħid li meta raw li baqa' ma sar xejn biex dawn l-istrutturi jitneħħew, hu u ħutu kienu kellmu avukat u dan bagħat ittra uffiċjali lis-sid tal-art u bagħtu kopja wkoll lill-Awtorità tal-Artijiet u lill-Awtorità tal-Ippjanar, sabiex jinfurmawhom b'dak li ġara u bit-tama li dawn l-awtoritajiet ikunu jistgħu jagħmlu xi ħaġa f'dan ir-rigward. Ir-rikorrent żied jgħid li kien biss wara li l-applikazzjoni tiegħu għall-akkwist tal-art ġiet rifjutata, li ħarġet l-*enforcement notice* fil-konfront tas-sid tal-art kontigwa u tal-inkwilin li kien

għamel dawn l-illegalitajiet. Ir-rikorrent spiċċa x-xhieda tiegħu billi qal li dawn l-istrutturi tneħħew wara li kien twaħħal l-*enforcement notice.*

8. Ix-xhud **Oliver Magro** in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar spjega li l-*enforcement notice* inħarġet fl-4 ta' Settembru, 2018 fil-konfront ta' Leonard Debono (l-inkwilin) u Jimmy Vella Limited (is-sid tal-art). Qal li l-iżvilupp illegali jikkonsisti fi kmamar, strutturi oħra u *paddocks* għat-trobbija taż-żwiemel, ħajt, depożitu ta' materjal kif ukoll tibdil tal-użu tas-sit.

9. Fil-kontroeżami tar-rikorrent, dan spjega li l-istrutturi illegali kienu jestendu biss sa fuq l-art tiegħu u ta' ħutu u mhux ukoll fuq l-art tal-Gvern.

10. Ix-xhud **Dr Anita Giordimaina**, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata, spjegat li l-Bord kien iddeċieda li l-applikazzjoni tar-rikorrent għandha tiġi rifjutata għaliex skont dak li rriżulta mill-*geoserver,* kien jidher li fuq l-art kien hemm strutturi illegali, u għalhekk il-Bord kien iddeċieda li jirrifjuta tali permess għall-akkwist tal-art sabiex min-naħa tiegħu ma jkunx ikkonsolida dan l-iżvilupp illegali. Ix-xhud spjegat li fuq il-Bord ikun hemm rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, u dan kien ikkonferma li l-iżvilupp li kien hemm fuq l-art ma kienx kopert bil-permess. Ix-xhud qalet li l-Bord ma kkonsidrax min kien għamel dawk l-istrutturi, iżda qies biss li ma kienx ser isir l-aħjar użu tal-art billi tingħata lil min irid aċċess, filwaqt li għandu strutturi illegali fuq l-art tiegħu. Ix-xhud iddeskriviet l-art li applika dwarha r-rikorrent bħala *unlet and unused wasteland.*

Is-Sentenza Appellata

11. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-14 ta' Frar, 2019, it-Tribunal ikkonkluda li l-appell tar-rikorrent għandu jiġi milqugħ, u konsegwentement ħassar u annulla d-deċiżjoni appellata mogħtija mill-Bord fl-24 ta' Lulju, 2018, filwaqt li ċaħad ir-risposta tal-Awtorità konvenuta li tressqet quddiemu, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet datata 24 ta' Lulju 2018 u kkomunikata lilu permezz ta' ittra datata 25 ta' Lulju 2018 li permezz tagħha ġie mgħarraf illi l-applikazzjoni tiegħu għal "*Disposal by tender" *tal-fond "*site at Triq il-Ġebel, Birżebbuġia" *kienet qiegħda tiġi miċħuda peress li mid-*development history *tas-sit in kwistjoni jidher li sar żvilupp mhux kopert b'permess u li għalhekk il-Bord ma jħossx li għandu jikkonsolida żvilupp illegali.*
>
> *Mill-provi jirriżulta illi r-rikorrent huwa ko-proprjetarju ta' porzjoni diviża ta' art f'Tal-Ġebel Road, Birżebbugia, liema porzjoni ma tmissx mat-triq però quddiemha hemm art tal-Gvern u għalhekk ir-rikorrent applika biex toħroġ b'*tender *biex jekk tiġi mogħtija lilu jkollu aċċess faċli għat-triq. Jgħid li biswit l-art tiegħu hemm plots oħra ta' terzi, fosthom wieħed li jinsab mikri, fejn l-inkwilin invada parti mill-art tiegħu wara li hu kien għamel l-applikazzjoni sabiex l-art in kwistjoni toħroġ b'*tender*. Wara li pprova jasal ma' dan l-inkwilin u mas-sid bil-kelma t-tajba, ir-rikorrent mar jagħmel rapport għand il-Pulizija però dawn qalulu li din kienet kwistjoni ċivili. Għalhekk sar rapport lill-Awtorità tal-Ippjanar u wkoll bagħtu ittra legali lill-inkwilin u lis-sid. Sussegwentement kienet ħarġet* enforcement notice *mill-Awtorità tal-Ippjanar u l-inkwilin neħħa l-istrutturi però kien għadu ma naddafx kollox.*
>
> *Mid-dokumenti esebiti minn Oliver Magro, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, jirriżulta illi kien sar ilment mal-istess Awtorità dwar is-sit in kwistjoni fit-30 ta' Jannar 2017 sakemm finalment fl-4 ta' Settembru 2018 ħarġet* enforcement notice *dwar l-illegalitajiet riskontrati fil-konfront ta' ċertu Leonard Debono.*
>
> *Dr Anita Giordmaina, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata, xehdet illi meta l-applikazzjoni tar-rikorrenti ġiet quddiem il-Bord ġie nnutat li fuq is-*

sit kien hemm diversi strutturi mingħajr permess. Għaldaqstant il-Bord ħass li kellu jirrifjuta l-applikazzjoni biex ma jikkonsolidax l-iżvilupp illegali.

Ikkunsidra;

*Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi għalkemm l-iżvilupp illegali, illum imneħħi wara ordni ta' infurzar mill-Awtorità tal-Ippjanar, kien fuq sit li kien interament privat, il-Bord tal-Gvernaturi kien tal-fehma li kellu jiċħad it-talba tar-rikorrent biex porzjon art li kienet adjaċenti għall-proprjetà tar-rikorrent ma tinħariġx b'*tender *stante li kieku dan isir kien se jkun qiegħed jikkonsolida żvilupp illegali;*

Illi mill-provi jirriżulta ampjament ċar illi ma kienx ir-rikorrent li wettaq l-iżvilupp illegali però terzi u dan ad insaputa *tiegħu. Fil-fatt meta r-rikorrent induna b'dan huwa ħa azzjoni appożita li wasslet għall-ordni ta' infurzar fir-rigward ta' terzi. Jirriżulta wkoll illi fiż-żmien meta r-rikorrent issottometta l-applikazzjoni tiegħu quddiem il-predeċessur tal-Awtorità intimata ma kien hemm l-ebda struttura illegali fuq il-proprjetà tar-rikorrent. Madankollu t-talba tar-rikorrent ġiet ipproċessata circa tliet snin wara u nel frattemp laħaq sar l-iżvilupp illegali msemmi.*

It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Bord tal-Gvernaturi naqas milli jħares lejn l-istampa kollha u evalwa l-applikazzjoni b'mod kemmxejn superfiċjali. Il-membri tal-Bord tal-Gvernaturi jinkludu wkoll Periti mill-Awtorità tal-Ippjanar u allura l-istess Bord seta' faċilment jivverifika l-istorja tas-sit tar-rikorrent, liema storja kienet tirrifletti dak li kien sar fl-istess sit kif evidenzjat mid-dokumenti esebiti bħala Dokument EM 2 a fol. 65 et seq *minn Oliver Magro, uffiċjal tal-Awtorità tal-Ippjanar. Però l-Bord ħass li kellu jieqaf fuq il-fatt li mis-*servers *tal-Awtorità tal-Ippjanar irriżulta li kien hemm xi strutturi illegali. Ma jirriżultax illi sussegwentement indaga biex jara x'azzjoni kienet qiegħda tieħu l-istess Awtorità fir-rigward jew għallinqas jekk l-ilment lill-Awtorità tal-Ippjanar kienx ġew minn terzi mingħand min kien oriġina.*

Għalhekk, fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, jista' jkun, u probabbli hekk hu stante li kkunsidra li ladarba r-rikorrent fit-talba tiegħu ddikjara li l-unika art li hemm adjaċenti għall-art mitluba hija tiegħu, illi l-Bord ikkunsidra illi l-iżvilupp illegali kien sar mir-rikorrent. Din tirriżulta li kienet assunzjoni żbaljata u kwindi l-Bord ħa in konsiderazzjoni ċirkostanza fattwalment żbaljata.

Għaldaqstant jirriżulta ċar illi l-Bord tal-Gvernaturi għamel apprezzament tat-talba tar-rikorrent b'mod żbaljat u kwindi t-Tribunal qiegħed iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni u jistieden lill-Bord jerġa' jikkunsidra t-talba tar-rikorrent fid-dawl ta' dak imsemmi aktar 'il fuq. Madankollu t-Tribunal ma jistax jilqa' huwa stess it-talba tar-

rikorrent għaliex dan ma jaqax fil-kompetenza tiegħu. Li jista' jagħmel, kif qiegħed jagħmel, huwa li jannulla d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata sabiex jerġa' jsir il-proċess li jwassal għal deċiżjoni ġdida fid-dawl ta' din is-sentenza.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, filwaqt li jilqa' l-appell tar-rikorrenti fit-termini hawn fuq enunċjati u għaldaqstant iħassar u jannulla d-deċiżjoni appellata datata 24 ta' Lulju 2018, jiċħad ir-risposta tal-Awtorità intimata. Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata."

<u>L-Appell</u>

12. L-awtorità konvenuta ppreżentat l-appell tagħha fis-6 ta' Marzu, 2019, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

"... jogħġobha tħassar, tirrevoka u tikkanċella d-deċiżjoni datata 14 ta' Frar 2019 (Rik. Nru. 87/2018/CG) fl-ismijiet ***Peter Polidano vs l-Awtorità tal-Artijiet*** *mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva u tilqa' l-kontenut tar-Risposta tal-Awtorità Appellanta u dana a spejjeż taż-żewġ istanzi esklussivament għall-appellat Peter Polidano."*

13. L-appellanta tgħid li tħoss ruħha aggravata bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex (i) min fil-fatt kien wettaq l-iżvilupp illegali ma kinitx fil-fatt parti mill-konsiderazzjonijiet tal-Bord li abbażi tagħhom l-applikazzjoni tal-appellat ġiet rifjutata. Qalet li f'dan il-każ kien evidenti għall-Bord li fuq is-sit kien hemm diversi illegalitajiet, u dan kien il-motiv li wassal għar-rifjut tal-applikazzjoni tal-appellat mill-Bord, u mhux min wettaq l-illegalitajiet; (ii) L-*enforcement notice* maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar tirrigwarda "*construction of several rooms, stables, boundary wall with wooden pallets, two stone pillars, installation of a*

gate and dumping without permit", u mhux sempliċiment t-tqegħid ta' diversi *pallets* tal-injam, kif allega l-appellat. L-appellanta qalet li l-*enforcement notice* maħruġa kontra s-sid tal-art u kontra l-inkwilin għadha viġenti peress li dawn l-illegalitajiet għadhom jissussistu fuq l-art. L-appellanta kompliet tgħid li mill-informazzjoni li hija aċċessibbli għall-pubbliku, jirriżulta li l-illegalitajiet fuq l-art ilhom hemm mill-2004, u kien biss fl-2017 li l-appellat għamel rapport lill-Awtorità tal-Ippjanar dwar dan. L-appellanta qalet li mhux raġonevoli li wieħed jistenna li r-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar fuq il-Bord jkollu funzjonijiet investigattivi. Qalet ukoll li t-Tribunal wasal għal konklużjoni żbaljata meta qal li l-Bord assuma li l-illegalitajiet twettqu mill-appellat, għaliex fil-verità mkien ma jirriżulta li l-Bord ħa d-deċiżjoni tiegħu wara li assuma li dawn l-illegalitajiet kienu saru mill-appellat.

<u>Ir-risposta tal-appell</u>

14. Fir-risposta tal-appell tiegħu, l-appellat eċċepixxa preliminarjament li huwa ma ġiex notifikat bl-appell tal-Awtorità tal-Artijiet, u minn dan isegwi li l-proċeduri bil-miktub ma ngħalqux fit-terminu perentorju ta' sena. Qal li huwa ma ġiex notifikat bir-rikors tal-appell tal-awtorità appellanta, u konsegwentement huwa kien taħt l-impressjoni li d-deċiżjoni tat-Tribunal kienet *res judicata.* Qal li wara li kiteb lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità sabiex jistħarreġ dwar ir-raġuni għalfejn aktar minn sena wara d-deċiżjoni tat-Tribunal, huwa ma sema' xejn aktar dwar l-applikazzjoni tiegħu. Huwa ġie mgħarraf li l-Awtorità kienet intavolat appell, u wara sab li kien sar biss

tentattiv wieħed ta' notifika fit-8 ta' Marzu, 2019. Qal li kien biss wara digriet ta' din il-Qorti tal-4 ta' Mejju, 2020 li l-Awtorità appellanta għamlet tentattiv ta' notifika fis-6 ta' Mejju, 2020. L-appellat qal li l-Awtorità appellanta baqgħet tipprova tinnotifikah fl-indirizz fejn kien jgħix qabel fil-Qrendi, u dan meta kien faċli għall-awtorità appellanta li tikkonferma li fil-fatt l-indirizz tiegħu jinsab Marsaskala, għaliex huwa rreġistrat mal-awtoritajiet governattivi fuq dan l-indirizz il-ġdid. L-appellat qal li huwa għalhekk li l-appell tal-Awtorità appellanta għandu jitqies li mar deżert.

15. L-appellat qal li mingħajr preġudizzju għal dan, huwa jirrileva li l-appell inkwistjoni huwa dwar applikazzjoni li kien għamel biex jakkwista feles art proprjetà tal-Gvern, li tinsab biswit raba' li jappartjeni lilu. Qal li huwa jixtieq li tinħareġ sejħa għall-offerti rigward l-imsemmija art tal-Gvern sabiex din tkun tista' tiġi akkwistata minnu bħala wieħed mis-sidien ta' art kontigwa, iżda l-applikazzjoni tiegħu ġiet rifjutata għaliex il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet qal li kien hemm numru ta' illegalitajiet fuq is-sit. L-appellat irrefera għall-fatt li t-Tribunal kien iċċensura dan ir-raġunament tal-Awtorità appellanta, għaliex imkien ma jirriżulta li dawn l-illegalitajiet fil-fatt twettqu minnu. L-appellat għamel riferiment għall-konsiderazzjoni tal-awtorità appellanta li d-deċiżjoni tagħha ma kinitx ibbażata fuq l-identità ta' min wettaq l-illegalità, imma fuq is-sempliċi fatt li fuq l-art kien hemm numru ta' illegalitajiet. L-appellat qal li dan mhux korrett, għaliex filwaqt li huwa minnu li l-appellanta ma daħlitx fil-mertu ta' min kien għamel l-illegalitajiet fuq l-art, jirriżulta li l-Bord ibbaża ruħu fuq is-suppożizzjoni li l-illegalitajiet kienu twettqu minnu. L-appellat għamel riferiment għax-xhieda ta' Dr Anita Giordimaina fejn

qalet li l-Bord kien assuma li l-illegalitajiet li kien hemm fuq l-art kienu saru mill-appellat. Qal ukoll li huwa ferm ironiku li filwaqt li l-Awtorità appellanta qiegħda tgħid li t-Tribunal wasal għad-deċiżjoni tiegħu fuq premessi żbaljati, huwa evidenti li kienet id-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi li ttieħdet fuq premessi żbaljati li ttieħdu bħala fatt. L-appellat qal ukoll li minkejja li l-awtorità appellanta għadha qiegħda tinsisti li l-istat ta' illegalità fuq l-art għadu jissussisti, mill-provi kellu jirriżulta li l-illegalitajiet fuq l-art kienu tneħħew. L-appellat żied jgħid li dan il-fatt ma ġiex kkontestat mill-awtorità appellanta, u t-Tribunal kien saħansitra stieden lill-Awtorità tal-Artijiet tagħmel il-verifiki tagħha dwar dan. L-appellat qal li l-awtorità appellanta ma tistax tibbaża wieħed mill-aggravji tagħha fuq il-fatt li din l-illegalità għadha tissussisti, meta jirriżulta li min-naħa tagħha din m'għamlet l-ebda verifiki dwar dan. L-appellat qal ukoll li mhux minnu li l-illegalitajiet li tagħmel riferiment għalihom l-awtorità appellanta ilhom jissussistu mill-2004, għaliex minn dak li ġie dikjarat bil-ġurament quddiem it-Tribunal, jirriżulta li meta saret applikazzjoni fl-2015 ma kien hemm l-ebda struttura illegali fuq l-art. B'riferiment għar-raba' aggravju tal-Awtorità appellanta, li mhuwiex realistiku li r-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar fuq il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet ikun mistenni li jassumi rwol investigattiv, l-appellat qal li l-ħsieb wara l-artikoli 10 u 14 tal-Kap. 563 huwa li mhux biss ikun hemm koperazzjoni bejn l-entitajiet governattivi konċernati, imma anki li min jiġi maħtur fuq il-Bord tal-Gvernaturi għandu jintgħażel bi ħsieb. L-appellat qal ukoll li filwaqt li mill-provi jirriżulta li l-*enforcement notice* inħarġet fl-4 ta' Settembru, 2018, kien huwa stess li rrapporta l-illegalitajiet fit-30 ta' Jannar, 2017, kif ikkonfermat mir-

rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar Oliver Magro. L-appellat qal li huwa spiċċa f'sitwazzjoni fejn kellu jirrapporta dawn l-illegalitajiet għaliex dawn ma kinux ristretti għall-art tiegħu, imma kienu prinċipalment fuq art kontigwa appartenenti lil terzi.

16. L-appellat sostna wkoll li bil-pożizzjoni li ħadet l-awtorità appellanta din qiegħda ċaħħdu mill-possibilità li tikkonsidra l-applikazzjoni tiegħu, issa li mhux biss irriżulta li l-illegalitajiet fuq l-art ma sarux minnu, imma anki li dawn tneħħew, u għalhekk f'każ li l-applikazzjoni tal-appellat tiġi aċċettata, ma jistax jiġi argumentat li l-Bord qiegħed jissana l-illegalitajiet fuq is-sit. L-appellat qal ukoll li fiż-żmien meta huwa għamel l-applikazzjoni tiegħu mal-awtorità appellanta, fis-sit ma kien hemm l-ebda illegalitajiet, imma d-dewmien ta' tliet snin biex il-Bord jiddeċiedi fuq l-applikazzjoni tiegħu, wasslu biex terzi persuni laħqu għamlu sensiela ta' illegalitajiet fis-sit. L-appellat qal li kien in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li t-Tribunal ikkonkluda li jkun ekwu u opportun li l-Bord jikkonsidra l-applikazzjoni tal-appellat mill-ġdid, u kien għalhekk ukoll li d-deċiżjoni tal-Bord ġiet imħassra. L-appellat ikkonkluda r-risposta tiegħu billi qal li huwa jikkonsidra l-appell tal-awtorità appellanta bħala frivolu u vessatorju, u li hu bl-ebda mod ma jista' jifhem il-ħtieġa ta' tali appell meta d-deċiżjoni tat-Tribunal kienet biss fis-sens li l-Bord kellu jikkonsidra l-applikazzjoni tiegħu mill-ġdid minħabba fatti li huma apparenti, u meta huwa ċar li l-appellat qiegħed jiġi punit minħabba l-aġir ta' terzi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

17. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex fl-ewwel lok tikkunsidra l-eċċezzjoni preliminari tal-appellat, u sussegwentement tgħaddi biex tikkonsidra r-rikors tal-appell tal-awtorità appellanta, ir-risposta tal-appellat, u dan fil-kuntest tal-konsiderazzjonijiet li saru mit-Tribunal biex wasal għad-deċiżjoni appellata.

18. B'mod preliminari l-appellat jgħid li dan l-appell għandu jitqies li mar deżert minħabba li n-notifika tiegħu ma saritx fit-terminu perentorju ta' sena kif stipulat fl-artikolu 963 tal-Kap. 12. Jgħid li wara l-ewwel tentattiv ta' notifika li rriżulta fin-negattiv, għaddiet aktar minn sena, sakemm kien huwa stess permezz tal-avukat tiegħu li kkuntattja lill-awtorità appellanta biex jistaqsi dwar ir-raġuni għalfejn l-applikazzjoni tiegħu kienet tħalliet pendenti wara li kien hemm deċiżjoni mit-Tribunal. L-appellat qal li huwa kien taħt l-impressjoni li d-deċiżjoni tat-Tribunal kienet għaddiet in ġudikat, u kien biss f'dan l-istadju li huwa ġie infurmat li l-Awtorità tal-Artijiet kienet appellat mid-deċiżjoni tat-Tribunal.

19. Il-Qorti awtorizzat lill-awtorità appellanta tinnotifika r-rikors tal-appell lill-appellat permezz tal-purtier u wara l-ħin legali. Imma jirriżulta li l-appellat ma setax jiġi notifikat fl-indirizz indikat, għaliex l-appellat ma kienx għadu joqgħod fl-indirizz tal-Qrendi indikat minnu fir-rikors promotur tiegħu, imma kien mar joqgħod Marsaskala. Il-Qorti tqis li minkejja li l-aħħar tentattiv ta' notifika li sar bil-marixxall fid-29 ta' Settembru, 2020, reġa' kellu eżitu negattiv għax sar f'indirizz fejn l-appellant ma kienx għadu joqgħod, però l-appellat

xorta waħda ġie debitament notifikat bl-avviż tas-smigħ tal-14 ta' Ottubru, 2020 u rnexxielu jdaħħal ir-risposta tiegħu fid-9 ta' Ottubru, 2020. Il-Qorti tqis l-appellat naqas meta ma infurmax lill-kontraparti li fil-mori ta' dawn il-proċeduri, huwa kien biddel l-indirizz tiegħu. Għalhekk id-dewmien sabiex jingħalqu l-proċeduri bil-miktub, li quddiem qorti fi grad tal-appell għandhom jingħalqu fi żmien sena mill-preżentata tar-rikors tal-appell, kien unikament konsegwenza ta' dan in-nuqqas tal-appellat. Proprju għalhekk il-Qorti mhijiex sejra tgħaddi għas-sanzjoni estrema li tiddikjara l-appell deżert, partikolarment għaliex jirriżulta li l-appellat għaraf jiddefendi l-każ tiegħu u ressaq fil-ħin ir-risposta tiegħu għall-appell tal-awtorità appellanta.

L-Ewwel Aggravju: *il-Bord ma bbażax id-deċiżjoni tiegħu fuq min wettaq l-iżvilupp illegali*

20. L-awtorità appellanta tgħid li mhux minnu li l-konsiderazzjoni ewlenija tagħha qabel ħadet id-deċiżjoni li tirrifjuta l-applikazzjoni tal-appellat kienet li l-illegalitajiet fuq l-art inkwistjoni kienu saru mill-appellat. L-awtorità appellata spjegat li l-Bord sar jaf bl-illegalitajiet fl-art minn informazzjoni li kellu għad-dispożizzjoni tiegħu, u fid-deċiżjoni ta' rifjut tiegħu kkonsidra biss il-fatt li fl-art kien hemm għadd ta' illegalitajiet, u mhux min wettaqhom.

21. Min-naħa l-oħra l-appellat jgħid li filwaqt li l-Bord jgħid li straħ biss fuq il-mertu tal-illegalitajiet u fl-ebda waqt ma kkonsidra min wettaqhom, madanakollu mix-xhieda ta' Dr Anita Giordimaina, Segretarju tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Bord tal-awtorità appellanta, jirriżulta li l-Bord kien taħt l-

impressjoni li tali strutturi saru mill-appellat, u kien għalhekk li dan irrifjuta l-applikazzjoni tiegħu.

22. Fl-ewwel lok il-Qorti ssibha diffiċli tifhem ir-raġuni għalfejn l-awtorità appellanta ddeċidiet li tirrifjuta t-talba tal-appellat għall-ħruġ ta' sejħa għall-offerti għat-trasferiment tal-art amministrata minnha, għaliex fuq art kontigwa għaliha hemm diversi illegalitajiet. L-art pubblika inkwistjoni, li ġiet deskritta bħala "*wasteland*" minn uffiċjal tal-awtorità appellata, kienet qiegħda tintuża għal skopijiet ta' tfigħ ta' skart b'mod illegali. Il-Qorti setgħet tapprezza l-istat li tinsab fih din l-art mir-ritratti li jinsabu fl-atti tal-proċeduri quddiem it-Tribunal. L-appellat wera interess f'din l-art għaliex hija kontigwa għal art oħra tiegħu u ta' ħutu, u bl-akkwist tal-art inkwistjoni, huwa jkun jista' jikseb aċċess aħjar għall-proprjetà tagħhom, li preżentement tinsab interkjuża u m'għandha l-ebda aċċess għal fuq it-triq pubblika. Mill-provi jirriżulta wkoll li l-istrutturi illegali li għamlet riferiment għalihom l-Awtorità appellanta fid-deċiżjoni biex irrifjutat l-applikazzjoni tal-appellat, ma jinsabux fuq l-art pubblika rigward liema l-appellat talab li tinħareġ sejħa għall-offerti, imma fuq art privata, li parti minnha tappartjeni lill-appellat u lil ħutu. Għaldaqstant il-Qorti ma tistax tifhem x'inhi r-raġuni għalfejn l-awtorità appellanta inqdiet b'illegalitajiet fi proprjetà ta' terzi biex tirrifjuta l-applikazzjoni tal-appellat. Il-Qorti tqis illi li kieku l-awtorità appellanta ma kinitx konvinta li l-illegalitajiet fuq is-sit kienu twettqu mill-appellat, ma kinitx ser tasal biex tippenalizza lill-appellat billi tiċħad l-applikazzjoni tiegħu.

23. Barra minn hekk, il-Qorti tqis li x-xhieda mogħtija minn Dr Anita Giordimaina, Segretarju tal-Bord tal-awtorità appellanta, u li għalhekk setgħet tixhed b'awtorità dwar dak li ġie diskuss fil-Bord, ikkonfermat li d-deċiżjoni tal-Bord ittieħdet għaliex kien taħt l-impressjoni li l-istrutturi illegali saru mill-appellat innifsu. Mill-provi jirriżulta mhux biss l-istrutturi ma kinux saru mill-appellat, imma li saħansitra kien l-appellat innifsu li rrapporta l-illegalitajiet lill-Awtorità tal-Ippjanar, u sussegwentement sar magħruf li l-istrutturi kienu saru mill-inkwilin li għandu fil-pussess tiegħu l-art kontigwa. Il-Qorti tqis li d-deċiżjoni tal-awtorità appellanta, li tirrifjuta l-applikazzjoni tal-appellant għaliex mid-*development history* tas-sit inkwistjoni kien jirriżulta li kien hemm strutturi li ma kinux koperti bil-permess, u għalhekk il-Bord ħass li m'għandux jikkonsolida żvilupp illegali, għandha mill-fieragħ, għaliex l-art li l-appellat applika għaliha ma kinitx kolpita minn żvilupp illegali. Barra minn hekk ma jirriżultax li f'każ li l-art tiġi trasferita bi kwalunkwe titolu li jkun, l-illegalitajiet fuq l-art kienu ser jiġu kkonsolidati, għaliex l-Awtorità tal-Artijiet m'għandhiex l-awtorità li tissana jew tirregolarizza illegalitajiet fuq l-art. Huwa għalhekk li r-raġuni mogħtija mill-Awtorità appellanta għar-rifjut tal-applikazzjoni tal-appellat qajla tista' titqies li hija waħda 'raġonevoli'. Tqis għalhekk li l-ewwel aggravju tal-appellanta mhuwiex ġustifikat u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *in-natura tal-iżvilupp illegali*

24. L-awtorità appellanta tissottometti li minkejja li l-appellat jgħid li l-iżvilupp illegali li sar fuq l-art jikkonsisti f'għadd ta' *pallets* tal-injam li jistgħu

jitneħħew faċilment, fil-verità mid-deskrizzjoni tal-iżvilupp illegali mogħtija fl-*enforcement notice* maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar*,* jirriżulta li l-iżvilupp illegali kien jikkonsisti anki fi strutturi u kmamar mibnija illegalment. L-awtorità appellanta tgħid ukoll li din l-*enforcement notice* għadha fis-seħħ għaliex l-illegalitajiet imsemmija baqgħu ma tneħħewx minn fuq is-sit.

25. Il-Qorti tqis li skont ix-xhieda mogħtija mill-appellat quddiem it-Tribunal, l-illegalitajiet li kien hemm qabel sussegwentement tneħħew. L-appellat xehed li wara li sar rapport lill-Awtorità tal-Ippjanar u ġew identifikati s-sid tal-art u l-inkwilin li jokkupaha, kienet inħarġet *enforcement notice* mill-Awtorità tal-Ippjanar u l-illegalitajiet tneħħew. Mir-ritratti esebiti jirriżulta li l-istrutturi illegali kienu jikkonsistu f'għadd ta' strutturi tal-injam li setgħu faċilment jitneħħew. Għaldaqstant il-Qorti m'għandhiex għalfejn ma temminx dak li xehed l-appellat li dawn l-istrutturi tneħħew. L-appellat kien ilu li informa lit-Tribunal li l-illegalitajiet kienu tneħħew mill-inkwilin jew mis-sid tal-art kontigwa sa minn meta ppreżenta l-*affidavit* tiegħu, u f'każ li dan ma kienx minnu, l-awtorità appellanta kellha tikkontesta dan waqt il-proċeduri quddiem it-Tribunal u mhux waqt il-proċeduri tal-appell. In vista kemm ta' dak li xehed l-appellat quddiem it-Tribunal u anki tal-informazzjoni mogħtija minnu fir-risposta għall-appell, din il-Qorti mhijiex qiegħda taċċetta bħala veritiera l-asserzjoni tal-awtorità appellanta li dawn l-istrutturi illegali għadhom fuq is-sit.

It-Tielet Aggravju: l-illegalitajiet fuq is-sit kienu ilhom hemm mill-2004

26. L-awtorità appellanta tgħid li l-illegalitajiet fuq is-sit kienu ilhom hemm mill-2004. Imma l-appellat waqt id-depożizzjoni tiegħu qal li kien biss wara li huwa applika mal-awtorità appellata sabiex din toħroġ sejħa għall-offerti għat-trasferiment tal-art inkwistjoni, li kienu nbnew l-istrutturi illegali.

27. Il-Qorti ma tarax x'inhi r-rilevanza ta' dan l-aggravju fir-rigward tar-rifjut tal-applikazzjoni tal-appellat, meta ma jirriżultawx li dawn l-illegalitajiet saru fuq art pubblika. L-awtorità appellanta donnha li trid tgħid li kien biss wara li l-appellat kien applika għall-art pubblika inkwistjoni, li dan irrapporta l-illegalitajiet li kien hemm fuq l-art tiegħu u ta' ħutu u fuq art kontigwa għaliha. L-appellat xehed li dan ġara għaliex l-illegalitajiet inkwistjoni saru wara li kien applika għall-art pubblika. Imma l-awtorità appellanta tgħid li lilha jirriżultalha li dawn l-illegalitajiet kienu ilhom fis-sit mill-2004. L-awtorità appellanta mhijiex l-awtorità munita bil-funzjoni li tissana jew tirregolarizza żviluppi illegali fil-pajjiż, iżda tħaddem magħha għadd ta' uffiċjali pubbliċi li regolarment jagħmlu spezzjonijiet fuq l-art, u wieħed jistenna li f'każ li jiltaqgħu ma' illegalitajiet jew problemi oħra, dawn jafu fejn għandhom jindirizzawhom. L-appellat ma kellu l-ebda obbligu akbar minn ta' kull ċittadin ieħor, li jagħmel rapport dwar dawn l-illegalitajiet fuq l-art kontigwa għal tiegħu

Tqis għalhekk li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Ir-raba' aggravju: *Mhux raġonevoli li wieħed jistenna li r-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar fuq il-Bord ikollu rwol investigattiv waqt il-qadi ta' dmirijietu*

28. Il-Qorti tqis li mhux raġonevoli li wieħed jippretendi li r-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar fuq il-Bord ikollu informazzjoni dwar kull porzjon art li jista' jintalab vot dwarha waqt il-qadi ta' dmirijietu fuq il-Bord. Madanakollu huwa raġonevoli li wieħed jistenna li d-deċiżjoni tal-Bord tkun ibbażata fuq fatti preċiżi, li jekk ikun hemm bżonn jiġu vverifikati bl-intervent tal-uffiċjal tal-Awtorità tal-Ippjanar fuq il-Bord. Din il-Qorti tistenna li l-awtoritajiet governattivi rispettivi jiġbdu l-istess ħabel, li jikkollaboraw flimkien u li jaqsmu l-informazzjoni li jkollhom għad-dispożizzjoni tagħhom, kemm sabiex ma jkunx hemm duplikazzjoni tax-xogħol li jrid isir, kif ukoll sabiex ir-riżorsi ta' dawn l-entitajiet jiġu utilizzati bl-aħjar mod possibbli. F'dan il-każ jirriżulta li minkejja li l-appellat irrapporta l-illegalitajiet li kien hemm fuq l-art, l-Awtorità tal-Ippjanar damet sena u disa' xhur biex ħarġet l-*enforcement notice* inkwistjoni. Il-Qorti tqis li verifika dwar jekk kinitx ser tinħareġ *enforcement notice* setgħet issir faċilment, anki b'mod elettroniku, u għalhekk setgħet tiġi evitata sitwazzjoni fejn l-awtorità appellanta rrifjutat l-applikazzjoni tal-appellat minħabba fl-illegalitajiet fuq l-art, u sussegwentement l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet *enforcement notice* fuq l-art u eventwalment dawn l-illegalitajiet tneħħew. Hija l-liġi stess li tipprovdi min għandhom ikunu l-uffiċjali pubbliċi li jiffurmaw parti mill-Bord, u dan tagħmlu bl-iskop li l-Bord ikun f'pożizzjoni li jistabbilixxi l-fatti b'mod kemm jista' jkun preċiżi qabel jasal għad-deċiżjonijiet tiegħu, xi ħaġa li f'dan il-każ naqas milli jagħmel.

Il-ħames aggravju: *it-Tribunal kien skorrett meta qal li l-Bord ħa d-deċiżjoni tiegħu fuq il-premessa żbaljata li l-illegalitajiet twettqu mill-appellant*

29. Il-Qorti diġà ppronunzjat ruħha dwar dan l-aggravju, li t-Tribunal kien korrett fejn qal li l-Bord erronjament wasal għall-konklużjoni li l-illegalitajiet fuq l-art saru mill-appellat, u kien għalhekk li ddeċieda li jirrifjuta l-applikazzjoni tiegħu. Dan billi kienet Dr Anita Giordimaina, Segretarju tal-Bord, li fix-xhieda tagħha quddiem it-Tribunal li kkonfermat dan. Barra minn hekk din il-Qorti tqis li d-deċiżjoni tal-Bord li jirrifjuta l-applikazzjoni tal-appellat għaliex fuq l-art kontigwa għall-art li applika għaliha kien hemm diversi illegalitajiet, għandha mill-fieragħ għaliex il-mansjoni tal-Bord testendi biss sa fejn dan għandu jieħu deċiżjonijiet rigward art proprjetà tal-Gvern ta' Malta, u mhux dwar art tal-privat, kif jirriżulta li kien il-każ odjern.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti tqis illi l-aggravji kollha tal-appellanta mhumiex ġustifikati u filwaqt li tiċħadhom, tikkonferma d-deċiżjoni appellata, u tannulla u tħassar id-deċiżjoni tal-Bord tal-24 ta' Lulju, 2018.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-awtorità appellanta billi tiċħad l-aggravji kollha tal-awtorità appellanta u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha. Tordna li l-applikazzjoni tal-appellat tiġi kkunsidrata mill-ġdid mill-awtorità appellanta, wara li jieħu konjizzjoni tal-konsiderazzjonijiet li għamlet il-Qorti f'din is-sentenza.

Spejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-awtorità appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur