MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2010

Appell Civili Numru. 14/2009

Kuntessa Maria Theresa Deguara Caruana Gatto.

vs.

L-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 14 ta' Awwissu 2009 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz tal-applikazzjoni numru Avviz Biex Tieqaf u ta' Twettieq ECF 155/07 mahrug fuq l-appellanta bhala sid u Jesmond Muscat bhala okkuppant avzat illi gewwa fond.

Illi l-appellanta hasset ruhha aggravata minn dan l-Avviz u interponiet appell quddiem il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar.

Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Lulju 2009 l-istess Bord iddecieda billi laqa' l-appell interpost mill-appellanta *stante* illi ma kinetx hija li ghamlet l-izvilupp illegali u hassar l-istess awiz fil-konfront tal-istess appellanta.

Illi l-esponent thoss ruhha aggravata minn din id-decizjoni u ghaldaqstant qieghda tinterponi dan l-Appell quddiem din l-Onorabbli Qorti:

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:-

Illi l-Bord tal-Appelli, f'appell interpost minn Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq ghandu jara jekk l-allegat zvilupp illegali jissussistix fuq is-sit, u dan *stante* illi fl-istess Avviz l-Awtorita` tinforma lil min jintbaghat lilu l-istess Avviz illi "ghandek" zvilupp illegali, u mhux li "ghamilt" zvilupp illegali.

Illi l-**artikolu 52 (5) tal-Att dwar l-Ippjanar** fil-fatt jipprovdi ghall-notifika tal-istess avviz sew lil sid l-art kif ukoll lill-okkupant, fattur illi fil-fatt jikkonferma illi l-legislatur stess kien qed jahseb ghal sitwazzjoni bhal dik odjerna, *stante* illi huwa inverosimili illi l-istess zvilupp illegali jista' jsir kemm minn sid l-art kif ukoll mill-okkuppant.

Illi *oltre* dan, l-istess Art *tramite* l-**artikolu 55A (4)** jipprovdi illi l-ispejjez ta' kull azzjoni li tista' tittiehed mill-Awtorita` kontra l-istess zvilupp illegali ghandhom jingabru minghand is-sid, u ghaldaqstant tohrog izjed cara r-raguni ghalfejn, fejn hu possibbli, anke sid il-fond ghandu jkun notifikat bl-istess Avviz.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-esponenti bir-rispett kollu titlob li din l-Onorabbli Qorti ghandha thassar u tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Lulju 2009 fl-ismijiet

premessi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati odjerni.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 3 ta' Settembru 2009 a fol 14 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **"Kontessa Maria Deguara Caruana Gatto vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-Bord.

Rat li l-Kontessa Maria Theresa Deguara Caruana Gatto giet notifikata bir-rikors tal-appell fis-26 ta' Jannar 2010.

Rat ir-risposta tal-Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto datata 27 ta' Jannar 2010 a fol. 23 tal-process fejn ecceppiet:-

Illi l-appell gie pprezentat *fuori termine* u ghalhekk huwa null.

Illi d-decizjoni tal-Bord tal-appell dwar l-ippjanar fil-kaz fl-ismijiet premssi hija wahda gusta u timmerita konferma u dan apparti li ma tqajjem ebda punt ta' ligi dwar liema jista' jsir appell.

Illi d-decizjoni in kwistjoni hija wahda mahsuba u ragunata. L-appellant jinvita lil din l-Onorabbli Qorti biex tiehu attitudni ferm semplicistika ghal-ligi. Huwa car li kull ligi trid tigi applikata fl-isfond ta' ligijiet ohra u fid-dawl tar-retta raguni. Huwa l-invit tal-appellant li jigi njorat il-fatt li dan l-izvilupp sar totalment kontra r-rieda tal-appellanti u kienet l-appellanti stess li interpellat lill-inkwilin biex jieqaf u jnehhi dan l-izvilupp u dan xorta wahda baqa' ghaddej. L-appellanti ghalhekk ma kellha l-ebda tort jew kontroll fuq il-kwistjoni kollha u naturalment id-decizjoni tal-Bord tirrifletti dan il-fatt.

Ghalhekk id-decizjoni appellata ghandha tigi kkonfermata, u l-appell ghandu jigi michud.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti fejn fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2010 meta ssejjah l-appell deher

Dr. Ian Stafrace li rrimetta ruhu ghall-provi. Il-Profs. Refalo u l-appellant imsejha diversi drabi baqghu ma dehrux. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Ottubru 2010.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi dan huwa appell mill-Awtorita' dwar decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 29 ta' Lulju 2009, fejn l-istess Bord kien laqa' appell tal-appellanti odjerna bhala sid tal-proprjeta' in kwistjoni dwar Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq Numru ECF 391/07 datat 25 ta' Mejju 2007 ("l-Avviz") li kien indika lill-istess intimata odjerna li fis-sit f'Ta Wied Hazrun l/o Dingli *"ghandek zvilupp li jikkonsisti minn bini ta' zewgt ikmamar u dan kollu minghajr permess",* u dan peress li l-istess Bord sostna li skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 52 tal-Kap. 356** l-Awtorita' ghandha id-diskrezzjoni li tohrog tali Avviz kontra s-sid jew l-okkupant jew kontra t-tnejn, u dan jista' jimporta konsegwenzi anke penali kif indikat fl-**artikolu 56 (1) tal-Kap. 356,** u ghalhekk l-appell interpost mis-sid f'dan il-kaz ghandu jigi trattat anke taht dak li jiddisponi l-**artikolu 15 tal-Kap. 356,** fis-sens li l-Bord ghandu kompetenza li jisma` kull appell, anke dak dwar twettiq ta' zvilupp, u allura d-dritt ta' l-appell tal-appellanti quddiem il-Bord ghandu u kellu jigi deciz skont in-normi tad-dritt amministrattiv fis-sens *"li kull cittadin ghandu d-dritt li jattakka l-validita' jew l-effett ta' l-atti amministrattivi ta' l-Awtorita' u dan peress li r-rimedju ordinarju taht l-artikolu 469A tal-Kap 12, ma jkunx applikabbli",* u allura f'dan il-kaz la darba l-appellant quddiem il-Bord (l-intimata odjerna) ma kellha x'taqsam xejn mal-bini tal-izvilupp indikat, izda adirittura opponietu, u dan anke meta saret applikazzjoni sanatorja mill-okkupant Joseph Muscat, mela allura l-istess Bord hass li kellu jilqa' l-appell tal-intimata odjerna u dan ghar-ragunijiet hemm indikati ghaliex l-istess intimata odjerna ma kellha x'taqsam xejn ma' tali zvilupp illegali u wkoll ghaliex dan bl-ebda mod

ma kien ser jippregudika id-dritt tal-Awtorita' li taht l-**artikolu 55A (4)** tigbor bhala dritt civili l-ispejjez ragonevolment inkorsi minnha biex tesegwixxi l-avviz ta' twettiq kontra l-intimata bhala sid, ovvjament bla hsara ghall kull jedd tas-sid appellanti li tirkuprhom minghand l-okkupant Jesmond Muscat, u ghalhekk sostna li allura l-**artikolu 52 (11)** ma huwiex applikabbli ghall-kaz u laqa' l-appell tal-intimata u hassar l-Avviz in kwantu mahrug kontra taghha.

Illi dwar dan sar appell mill-Awtorita' peress li sostniet l-Avviz ta' Twettiq hareg skont il-ligi kontra s-sid bhala l-persuna li fuq is-sit taghha ghandha zvilupp illegali u mhux ghaliex b'xi mod gie allegat li hija kienet li ghamlet tali zvilupp illegali u dan kollox taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 52,** u l-intenzjoni tal-ligi hija li l-istess Avviz jinhareg kemm kontra is-sid u kemm kontra l-okkupant, anke jekk ikun il-kaz, bhal dak odjern, li wiehed minnhom biss ikun ghamel l-izvilupp. Dan huwa konfermat mill-fatt li l-**artikolu 55A (4)** jipprovdi li l-ispejjez ta' kull azzjoni li tiehu l-Awtorita' sabiex jitnehha l-izvilupp illegali tista' ssir kontra s-sid, u ghalhekk huwa necessarju li s-sid jigi notifikat, u ghalhekk l-istess Awtorita' talbet ir-revoka tas-sentenza tad-29 ta' Lulju 2009.

Illi ghal dan l-intimata sostniet li l-appell tal-Awtorita' huwa null peress li sar *fuori termine;* inghad ukoll li l-appell huwa null ghaliex tali decizjoni ma tinvolvi ebda punt ta' dritt; u fl-ahharnett inghad wkoll li fil-mertu dan ghandu jigi michud u dan peress li l-ligi trid tigi interpretata b'mod ragonevoli u la darba l-intimata ma kellha x'taqsam xejn mal-bini, anzi hija stess opponiet ghall-izvilupp propost, hija ghal kollox estranea ghal tali zvilupp u allura hija ma ghandha ebda tort jew kontroll fuq il-kwistjoni kollha u dan huwa fil-fatt rifless fid-decizjoni tal-Bord.

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni fejn gie allegat li l-appell huwa *fuori termine* jinghad li din hija kompletament bla bazi u dan peress li d-decizjoni moghtija hija dik li inghatat fid-29 ta' Lulju 2009 u l-appell odjern sar fl-14 ta' Awissu 2009 u ghalhekk fit-terminu indikat fl-**artikolu 15 (10) tal-Kap. 356** u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi din il-Qorti tinnota li s-sentenza tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar jidher li giet indikata bhala moghtija fid-29 ta' Lulju 2007 u ghalhekk jirrizulta li hemm zball fid-data fl-istess sentenza u dan jirrendi l-istess sentenza bhala nulla u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi (fol. 3 tal-process u original tad-decizjoni ffirmata mill-membri tal-Bord fil-file Appell Numru 155/07E li gie anness *animo ritirandi* ma' l-atti ta' dan l-appell) u ghalhekk l-atti tal-istess appell ghandhom jigu rinvjati lill-Bord sabiex il-kaz jigi deciz mill-istess Bord, diversament kompost, skont il-ligi.

Illi bla pregudizzju ghal dak hawn indikat din il-Qorti thoss li fil-mertu, kontrarjament ghal dak li eccepiet l-intimata, dan huwa appell permess taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 tal-Kap. 356** u dan peress li dan huwa appell fuq punt ta' dritt deciz mill-Bord, u fil-fatt l-istess decizjoni hija interpretazzjoni tal-**artikolu 52 tal-Kap. 356,** u ghalhekk anke t-tieni eccezzjoni tal-intimata qed tigi michuda.

Illi fl-ahharnett u fil-mertu jinghad li l-appell tal-Awtorita' appellanti huwa wkoll gustifikat u dan ghaliex l-**artikolu 52 (9) (a) u (b) tal-Kap. 356** jipprovdi b'mod mandatorju li l-appell ghandu jigi milqugh biss fil-kaz li l-Bord ikun sodisfatt li jew hemm permess skont l-Att attwali jew il-ligi li kien hemm qabel l-istess Att dwar l-Ippjanar dwar l-izvilupp indikat fl-Avviz, jew inkella jekk jigi ppruvat li l-kondizzjonijiet tal-istess permess gew kollha sodisfatti dwar l-istess zvilupp, jew ma hemmx bzonn skont il-ligi l-ezistenza ta' permess, u *"(b) f'kull kaz iehor ghandu jigi michud l-appell".*

Illi fil-kaz odjern ma hemm l-ebda dubju li fuq l-izvilupp imsemmi fl-Avviz ma hemm ebda permess, tant li l-okkupant prezenta applikazzjoni sanatorja, fil-verita' opposta mill-intimata odjerna, izda ghal dak li huwa l-intimata u ghal dak li hija l-ligi ta' ppjanar kif attwalment promulgata, dan ma ghandu ebda effett sabiex jibdel id-disposizzjonijiet fuq indikati.

Illi dak li inghad mill-Bord huwa ghalhekk legalment inkorrett peress li f'dan il-kaz il-Bord skont l-imsemmija disposizzjoni ma jistax jaghmel mod iehor hlief li jichad l-appell tal-intimata bhala sid tal-fond; dan dejjem bla pregudizzju ghad-drittijiet tas-sid, f'dan il-kaz l-intimata odjerna li tuza r-rimedji taghha civili kontra l-okkupant jew il-persuna li bniet illegalment l-istess zvilupp, izda dan hija materja ta' dritt civili, li ghaliha hemm rikors permezz tal-proceduri ordinarji; dan ukoll bla pregudizzju ghal kull rimedju li l-istess intimata jista' talvolta jkollha skont il-ligi anke forsi taht l-**artikolu 469 A tal-Kap. 12,** la darba l-**Kap. 356** f'dan il-kaz ma joffrilha l-ebda rimedju.

Illi ghandu jinghad li l-Qorti, kull Qorti, specjament f'dan il-kaz ta' ligi specjali, hija obbligata li tagixxi skont il-ligi, u mhux li taghmel il-ligi hija, u ghalhekk jekk l-intimata thoss li l-ligi hija ngusta fir-rigward taghha, ghandha rimedji ohra disponibbbli ghaliha, rimedji li jistghu jkunu kemm dawk ordinarji u wkoll kostituzzjonali, izda din il-Qorti fil-kompetenza limitata taghha taht il-**Kap. 356** bhala Qorti tal-Appell ma tistax hlief tapplika l-istess disposizzjoni, u f'dan il-kaz l-**artikolu 52 (9) (a) u (b) tal-Kap. 356** huwa car fis-sens li la darba ma hemmx permess, meta tali permess huwa mehtieg, mela allura l-appell minn Avviz bhal dak odjern *"ghandu jigi michud".* Mhux minnu li l-**artikolu 15 tal-Kap. 356** jipprovdi xi triq ohra jew immur b'xi mod kontra d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 52** appena citat.

Illi jinghad ukoll li huwa dritt tal-Awtorita' li tohrog tali Avviz kontra s-sid, anke fil-kaz li l-izvilupp ma jkunx esegwit minnu proprju peress li l-Ligi tipprovdi wkoll ghall-esekuzzjoni fin-nuqqas li tali zvilupp jibqa' hemm billi jitnehha dak li llegalment inbena, u huwa vitali f'dan il-kaz, li s-sid ta' fejn ikun hemm l-istess zvilupp illegali jkun involut u notifikat skont il-ligi. Dan dejjem bla pregudizzju ghal kull dritt civili li l-istess sid ikollu kontra t-terz li jkun ghamel l-istess bini llegali, anke jekk bhal kif allegat f'dan il-kaz minkejja l-opposizzjoni tal-istess sid. Pero' dan kollu ma jiggustifikax li tinghata interpretazzjoni differenti minn dak li l-ligi tipprovdi b'mod mandatorju u espressament, u b'mod mill-iktar car, u allura f'dan il-kuntest id-decizjoni

tal-Bord hija legalment zbaljata, u ghalhekk ghar-ragunijiet premessi, l-istess decizjoni qed tigi ghal din ir-raguni wkoll dikjarata bhala nulla u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Illi ghalhekk l-appell tal-Awtorita' rikorrenti qed jigi milqugh u qed tannulla d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet premessi deciza fid-29 ta' Lulju 2009 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar diversament kompost, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skont il-ligi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-intimata datata 27 ta' Jannar 2010 in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' l-appell ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fir-rikors taghha datat 14 ta' Awissu 2009** inkwantu l-istess huwa konsistenti ma' dak hawn deciz u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Kontessa Maria Theresa Deguara Caruana Gatto vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tad-29 ta' Lulju 2009 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skont il-ligi.

Illi l-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu a karigu tal-intimata appellata.

< Sentenza Finali >

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