MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2011

Appell Civili Numru. 133/2009/1

Zrar Limited C 6245

vs

L-Awtorita` ta’ Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` ta’ Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 21 ta’ Gunju 2010 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi permezz ta’ avviz ipprezentat fis-7 ta’ April 2009, is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Onorabbli Qorti tal-Magistrati sabiex tikkundanna lill-Awtorita` intimata tirrifondi lura s-somma ta’ €11,646.87 u dan *stante* li fi kliem l-istess socjeta` rikorrenti l-Awtorita` intimata ma kinitx ottemprat ruhha mal-kundizzjoni imposta minnha stess meta imponiet tali hlas *tramite* garanzija bankarja.

Illi l-Awtorita` intimata eccepiet illi t-talbiet hekk kif kontenuti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-ammont tal-garanzija bankarja mertu tal-vertenza odjerna qatt ma kellha tigi rifuza lis-socjeta` rikorrenti *stante* illi tali ammont kien dovut bhala *“planning gain”* relattiv ghall-permess mahrug favur is-socjeta` attrici, liema pagament sar *tramite* garanzija bankarja u, ix-xoghlijiet li ghalihom gie impost tali hlas inbdew mill-Awtorita` fit-terminu preskritt.

Illi permezz ta’ decizjoni tat-2 ta’ Gunju 2010, l-Onorabbli Qorti tal-Magistrati laqghat it-talbiet tas-socjeta rikorrenti u cahdet l-eccezzjonijiet ta’ l-Awtorita` intimata.

Illi l-Awtorita` intimata hasset ruhha aggravata mid-decizjoni surriferita u qieghda tinterponi appell quddiem din l-Onorabbli Qorti.

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

Illi l-lanjanza tas-socjeta` rikorrenti appellata dejjem kien wiehed, u cioe` illi l-Awtorita` appellanta kienet hija stess kissret jew m’ottempratx ruhha mal-kundizzjoni tal-peremss numru 6054/97 kif sussegwentement ikkjarifikat mill-istess Awtorita` appellant permezz tal-ittra tat-22 ta’ Novembru 2000, u ghaldaqstant, l-ammont kellu jigi rifuz li-socjeta` rikorrenti appellata.

Illi in proprio difiza, l-Awtorita` resqet il-provi sabiex hija turi illi l-kundizzjoni hekk kif kontenuta fl-ittra tat-22 ta’ Novembru 2000 giet osservata minnha u resqet il-provi sabiex turi illi x-xogholijiet indikati fl-istess kundizzjoni saru fit-terminu imsemmi fi-istess ittra. Gew ukoll esebiti dockumenti u *invoices* li juru li l-istess xoghol kien sar, minn min kien sar u l-ammonti li kellhom jithallsu.

Illi pero`, l-Ewwel Onorabbli Qorti, fid-deliberazzjoni taghha tal-kaz odjern, u minkejja li s-socjeta` rikorrenti appellata qatt ma ilmentat minn hekk, ikkonkludiet illi l-istess awtorita` appellanta kellha monopolju statutorju fl-oghti jew rifjut ta’ permessi ta’ zvilupp u kienet qieghda

tipprofetta minn dan il-monopolju u timponi kundizzjonijiet li jmorru l-hemm mill-limiti tal-estensjoni tal-agir taghha.

Illi *oltre* dan, il-kjarifika li saret mill-Awtorita` *tramite* l-ittra taghha tat-22 ta' Novembru 2000, giet meqjusa mill-istess Onorabbli Qorti, bhala prova ta' nuqqas ta' *buona fede* da parti tal-istess Awtorita` *stante* li dak kontenut fl-istess ittra m'huwiex rifless fil-permess li nhareg.

Illi *oltre* dan, l-istess Onorabbli Qorti ikkonkludiet illi l-awtorita` appellanta kellha tuza tali garazija bankarja sat-22 ta' Novembru 2003 u dan m'ghamlitux fosthom billi l-istess garanzija intalbet biss fis-26 ta' Marzu 2009. *Oltre* dan l-istess Onorabbli Qorti qalet illi x-xoghlijiet saru minn Din l-Art Helwa u l-Kunsill Lokali Siggiewi u l-perjodu meta sar ix-xoghol huwa irrilevanti.

Illi mis-suespost, jigi umilment sottomess illi l-Ewwel Onorabbli Qorti marret ferm *oltre* dak mitlub minnha mis-socjeta` rikorrenti appellata *stante* illi fl-ewwel lok ikkonkludiet illi l-Awtorita` appellanti kienet talbet tali garanzija b'mod illecitu u *oltre* il-poteri moghtija lilha mill-legislatur.

Illi fuq dan il-punt jigi osservat illi l-awtorita` appellanta ghandha l-poter li timponi hlasijiet bhal dawk mertu tal-vertenza odjerna u dan *a tenur* tal-provvedimenti tal-**artikolu 40 tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta**.

Illi *oltre* dan, l-ittra tat-22 ta' Novembru 2000, kienet kjarifika mitluba mill-applikant (is-socjeta` rikorrenti appellata) wara l-hrug tal-permess, u liema kjarifika inghatat u giet accettata mis-socjeta` rikorrenti appellata. Ghaldaqstant zgur li hawnhekk mhux kaz li l-Awtoirta` agixxiet *in mala fede*.

Illi *oltre* dan, kuntrarju ghal dak li kkonkludiet l-Ewwel Onorabbli Qorti, il-garanzija bankarja giet depositata ghand l-Awtorita' mill-ewwel, u mhux fis-sena 2009. Li gara Marzu tas-sena 2009 kien illi s-socjeta` rikorrenti appelata giet mitluba sabiex <u>iggedded</u> tali garanzija *stante* illi minkejja li kienu saru x-xoghlijiet, il-pagamanti kienu

ghadhom ma gewx konkluzi u b'hekk is-socjeta` rikorrenti appelata giet mitluba sabiex, kif ghamlet f'kull sena mis-sena 2000 'l hawn, iggedded tali garanzija.

Illi *oltre* dan, tressqu bizzejjed provi sabiex l-Awtoirta` appellanti turi illi x-xoghlijiet indikati saru fit-terminu patwit bejn il-kontendenti, u kuntrarju ghal dak li kkonkludiet l-Ewwel Onorabbli Qorti, f'dan il-kaz, iz-zmien li fih saru x-xoghlijiet huwa mportanti.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-esponenti bir-rispett kollu titlob li din l-Onorabbli Qorti ghandha thassar u tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Magistrati tat-2 ta' Gunju 2010 fl-ismijiet premessi, u filwaqt li tilqa l-eccezzjoni tal-Awtorita` intimata appellanta, tichad it-talbiet tar-rikorrenti appellata, bl-ispejjes kontra r-rikorrenti appellata.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-15 ta' Frar 2011.

Rat ir-risposta tal-appell tas-socjeta' appellata Zrar Limited (C 6245) datata 7 ta' Frar 2011 a fol. 8 tal-process fejn gie eccepit:-

1) Illi fil-kawza ntavolata quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Malta) nhar is-7 ta' April 2009, s-socjeta` attrici, illum appellata, talbet lill-Ewwel Onorabbli Qorti sabiex tikkundanna lill-Awtorita` intimata, illum appellanti, li thallas lis-socjeta` attrici s-somma ta' hdax-il elf sitt mija u erbghin ewro u sebgha u tmenin centezmu (€11,646.87), ekwivalenti ghal hamest elef Liri Maltin (Lm5,000), rapprezentanti l-import ta' garanzija bankarja (bin-numru No 64 50/00) illi kienet saret mis-socjeta` attrici a favur tal-Awtorita` intimata in relazzjoni mal-applikazzjoni ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp bin-numru 6054/97, liema somma kellha tigi rifuza lis-socjeta` attrici jekk ma tigix utilizzata entru tliet snin mid-data tal-hrug tal-permess (liema permess inhareg nhar il-15 ta' Jannar 2001 u ghaldaqstant it-terminu kien jaghlaq nhar il-15 ta' Jannar 2004), u dan kif tra l'altro ikkonfermat l-Awtorita` intimata innifisha fl-ittra taghha datata 22 ta' Novembru

2000 "*The applicant shall contribute Lm5,000 towards a trust fund for the conservation and rehabilitation of the Ghar il-Kbir/Clapham Junction Area of Archeological Importance. These funds shall be administered by the Planing Authority together with the Museums Department and the Siggiewi Local council,* ***and shall be refunded to the applicant if the sum is not utilized within three years from the date of the issue of the permit"*** u kif rega' gie ikkonfermat fl-ittra taghha tat-8 ta' Marzu 2001.

2) Illi permezz ta' nota ta' eccezzjonijietipprezentata mill-Awtorita` intimata illum appellanti, l-istess Awtorita` eccepiet:-

1. Illi t-talbiet hekk kif kontenuti huma nfondati fil-fatt u fid-drift *stante* li l-ammont tal-garanzija bankarja mertu tal-vertenza odjerna qatt ma kellha tigi *rifuza* lis-socjeta` attrici *stante* illi tali ammont kien dovut bhala "planning gain" relattiv ghall-permess mahrug favur is-socjeta` attrici, liema pagament sar *tramite* garanzija bankarja.

2. Illi *oltre* dan, ix-xoghlijiet li ghalihom gie impost tali hlas inbdew mill-Awtorita` fit-terminu preskritt.

3) Illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-2 ta' Gunju 2010, l-istess Qorti laqghet it-talbiet tas-socjeta` attrici, illum appellata u cahdet l-eccezzjonijiet tal-Awtorita` intimata illum appellanti.

4) Illi permezz ta' rikors tal-appell imressaq mill-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, l-istess Awtorita` appellanti qieghda titlob lil din l-Onorabbli Qorti tirriforma s-sentenza fl-ismijiet premessi fis-sens illi thassarha u tirrevokaha billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u hekk tichad it-talbiet tas-socjeta attrici.

5) Illi s-socjeta` appellata hija tal-fehma illi s-sentenza appellata hija wahda gusta u timmerita konferma u dan jinghad anke fid-dawl tal-fatt illi l-aggravji imressqa f'dan l-

istadju mill-Awtorita` appellanti huma fattwalment skorretti u ma jiccentraw xejn fil-mertu tal-kaz *de quo.*

6) Illi jinghad illi in prim'istanza il-Qorti tal-Magistrati (Malta) iddecediet gustament illi l-Awtorita` appellanti naqset milli tosserva l-kundizzjonijiet stabbiliti fil-korrispondenza tat-22 ta' Novembru 2000 u relatati intrinsikament mal-permess numru 6054/97, liema kundizzjonijiet, fi kliem l-istess Qorti, *"[huma] vinkolanti fuq l-Awtorita` intimata"* u huwa appuntu dan il-punt krucjali illi fuqu kienet ticcentra t-talba attrici, u li fuq ukoll l-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Malta) ibbazat primarjament id-decizjoni taghha.

7) Illi hafna mir-ragunijiet imressqa mill-Awtorita` appellanti fir-rikors tal-appell taghha huma rrilevanti ghall-vertenza *de quo* u bhala tali gew skartati in prim'istanza mill-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Malta). Ghaldaqstant jigi sottomess *in primis* illi din l-Onorabbli Qorti ghandha tistrieh fuq ir-rizultanzi processwali tal-prim'istanza u ma tiddisturbax l-apprezzament tal-istess.

8) Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, jidher illi l-Awtorita` appellanti qieghda tibbaza l-appell taghha fuq is-segwenti aggravji, liema aggravji s-socjeta` appellata lesta illi tirribatti:

1. Illi l-Awtorita` appellanti qieghda ssostni illi *"l-Ewwel Onorabbli Qorti <u>marret ferm oltre dak mitlub minnha mis-socjeta` rikorrenti appellata</u> stante illi fl-ewwel lok ikkonkludiet illi l-Awtorita` appellanta kienet talbet tali garanzjia b'mod illecitu u oltre l-poteri moghtija lilha mill-legislatur".*

Illi f'dan ir-rigward, is-socjeta` appellata tirrileva illi, fid-dawl tar-rizultanzi processwali l-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Malta) kienet altru milli legittimata illi taghmel certu osservazzjonijiet rigwardanti l-mod u manjiera ta' kif l-Awtorita` appellanti tezegwixxi l-karigu taghha, referibbilment ghall-kaz in ezami, inkluz il-mod ta' kif jigu mposti certi kundizzjonijiet, liema kondizzjoniet, *ai termini* tas-sentenza moghtija mill-istess Onorabbli Qorti tal-

Magistrati (Malta), *"jmorru li 'l hemm mill-limiti tal-estensjoni tal-agir taghha fir-rigward".* Madankollu, assolutament mhuwiex minnu illi b'xi mod l-istess Qorti marret li 'l hinn mit-talbiet tas-socjeta` appellata u dan *stante* illi d-decizjoni finali kienet ibbazata primarjament fuq il-ksur car tal-obbligu da parti tal-Awtorita` appellanti illi tirrifondi l-garanzija kemm-il darba din il-garanzija ma tigix **utilizzata** entru t-terminu prefiss u inkontestat ta' tliet (3) snin mid-data tal-hrug tal-permessi relattivi.

2. Illi l-Awtorita` appellanti ssostni illi l-istess Awtorita` ghandha l-poter illi timponi hlasijiet bhal dawk fil-mertu tal-vertenza *de quo a tenur* tal-provvediment ta' l-**artikolu 40 tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta**.

Illi bir-rispett kollu, dan l-argument ma jiccentra xejn fil-kwistjoni odjerna *stante* illi dan l-argument ma jimpingi xejn la fuq it-talbiet attrici, u lanqas fuq is-sustanza tad-decizjoni in prim'istanza u *in ogni* kaz dan l-argument jitratta osservazzjonijiet *'obiter'* li ghamlet l-Ewwel Qorti u mhux parti mid-*decide*, u huwa *ormai* pacifiku illi f'appell ma tistax tattakka osservazzjonijiet *obiter* (*vide* f'dan ir-rigward Appell Civili Numru 1150/1996/3 deciza fil-21 ta' Ottubru 2010 fl-ismijiet **El Dara Limited vs Emmanuel Galea** u Appell Civili Numru 29/2007/2 deciza fit-30 ta' Gunju 2010 fl-ismijiet **Maria Cini vs Lucia sive Lucy Saliba et** fejn intqal b'mod car illi *"Din il-Qorti tosserva li parti ghandha dritt ta' appell mid-decide tas-sentenza - cioe' minn dak li s-sentenza tkun iddecidiet kwantu ghall-kontestazzjoni li tinbet mic-citazzjoni (jew illum rikors guramentat) u l-eccezzjonijiet, u mhux minn dak li Qorti tkun qalet purament obiter u li ghalhekk, proprju ghax obiter, ma jorbot Hl hadd").*

3. Illi l-Awtorita` appellanti qieghda zzomm illi l-ittra tat-22 ta' Novembru 2000 kienet semplici kjarifika da parti tal-Awtorita` appellanti wara l-hrug tal-permess, u ghaldaqstant l-istess Awtorita` tghid illi *"zgur li hawnhekk mhux il-kaz li l-Awtorita` agixxiet in mala fede".*

Illi s-socjeta` appellata tirrileva illi dan l-argument huwa assolutament fallacju *stante* illi kif wiehed jista' jintebah

b'semplici osservazzjoni tad-dokumenti prodotti, l-ittra tat-22 ta' Novembru 2000 ma gietx prezentata **wara** l-hrug tal-permess relattiv, liema permess inhareg fil-15 ta' Jannar 2001, izda **qabel,** u ghaldaqstant kwalunkwe allegazzjoni da parti tal-Awtorita` appellanti illi din l-ittra kienet semplici kjarifika tal-permess hija biss attentat da parti tal-istess Awtorita` illi tigi sottovalutata s-sahha tal-istess ittra, liema ittra kienet tistipula inekwivokabilment dawk il-kundizzjonijiet applikabbli ghall-garanzija mertu tal-vertenza in dizamina u li *di piu`* regghet giet ikkonfermata bl-ittra tat-tmienja ta' Marzu 2001.

Illi ghaldaqstant, u fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, iregi l-argument tal-Ewwel Qorti illi "*l-istess Awtorita` tidher li qed tabbuza anke mill-korrispondenza li tidhol fiha mal-klijenti taghha billi f'din il-korrispondenza tindika mod, pero' fil-permess li tohrog, tindika iehor".*

4. Illi fir-rigward tal-argument tal-Awtorita` appellanti illi *"[l]i gara f'Marzu tas-sena 2009 kien illi s-socjeta` rikorrenti appellata giet mitluba sabiex iggedded tali garanzija",* is-socjeta` appellata tirrileva illi dan assolutament mhuwiex minnu u f'dan l-istadju ma tistax tippercepixxi b'liema estensjoni tal-immaginazzjoni l-Awtorita` appellanti qieghda tinterpreta l-kliem: "*The Malta Environmental and Planning Authority hereby requests payment of this guarantee. Kindly effect payment by depositing into our DPF Account... This claim is being made as the applicant did not duly perform the obligations under the permit"* bhala **tigdid tal-garanzija,** u partikolarment wara li wiehed jikkonsidra illi dan gara wara illi s-socjeta` appellata ghamlet id-debita ittra ufficjali u kif ukoll varji interpellazzjonijiet sabiex tigi lilha rritornata l-garanzija mertu tal-vertenza *de quo.*

5. Illi l-Awtorita` appellanti, fl-ahhar aggravju taghha, qieghda tishaq illi *"tressqu bizzejjed provi sabiex l-Awtorita` appellanta turi illi x-xoghlijiet indikati saru fit-terminu patwit bejn il-kontendenti, u kuntrarju ghal dak li kkonkludiet l-Ewwel Onorabbli Qorti, f'dan il-kaz, iz-zmien li fih saru x-xoghlijiet huwa importanti".*

Illi s-socjeta` appellata tirritjena d'dan il-kaz illi l-Ewwel Onorabbli Qorti ghamlet apprezzament gust tal-fatti u tac-cirkostanzi mertu tal-kawza odjerna meta rriteniet illi *"il-perjodu meta nbeda x-xoghol hu rrilevanti",* u dan *stante* illi din il-kawza ma ticcentra xejn fuq id-data tax-xoghlijiet li ghalihom l-Awtorita` apppellanti, u dan *stante* illi l-unika dati relevanti huma (1) id-data tal-hrug tal-permess relattiv, u (2) it-terminu ta' tliet snin mid-data tal-hrug tal-imsemmi permess.

Illi ghaldaqstant, din il-kawza hija unikament ibbazata fuq il-fatt illi l-Awtorita` apellanti naqset milli tottempra ruhha entru t-terminu stipulat mal-kundizzjonijiet marbuta mal-garanzija merta tal-kawza odjerna, u ma ebda fattur iehor illi l-Awtorita` appellanti qieghda tipprova, f'dan l-istadju, tiggranfa minnu sabiex tittenta tiskapola l-obligazzjonijiet taghha versu s-socjeta` appellata.

Ghaldaqstant, is-socjeta` appellata, umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tas-6 ta' Gunju 2010, bl-ispejjez kontra l-Awtorita` appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fil-15 ta' Frar 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. John Gauci ghas-socjeta` appellata u Dr. Ian Stafrace ghall-awtorita` appellanti. Il-Qorti nnotat li l-process tas-sentenza appellata kien ghadu mhux allegat ma' dawn l-atti u ordnat li dan jigi allegat minnufih. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell giet differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghat-28 ta' Gunju 2011.

Rat il-process kollu nkluza s-sentenza quddiem l-Ewwel Qorti.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi jirrizulta li b'sentenza datata 2 ta' Gunju 2011 l-Qorti tal-Magistrati (Malta) kienet laqghet it-talbiet attrici ghaliex sostniet li l-Awtorita' intimata ghandha monopolju statutorju fl-ghoti jew rifjut ta' permessi ta' zvilupp, u inghad *"li qed tapprofitta ruhha minn dan il-monopolju u timponi kundizzjonijiet li jmorru lill-hemm mil-limiti ta' estensjoni tal-agir taghha fir-rigward;"*

"Illi meta imprenditur jadixxi quddiemha dan hu kostrett li jaghmel hekk bl-iskop biss li l-applikazzjoni tieghu tigi ezaminata fid-dawl tal-limiti ambjentali u edilizji li fuqhom l-istess Awtorita' ghandha gurisdizzjoni li tgharbel u tiddetermina;"

"Illi meta timponi kundizzjonijiet li jistraripaw dawn il-limiti statutorji u timponi kundizzjonijiet ohra li jmorru oltra tali limiti, hi tkun qed tintervjeni fis-suq in dizamina u tramite l-monopolju statutorju li ghandha tkun qed tirrikatta lill-izviluppattur li ma jkollux triq ohra hlief li jobdi – nonostante ovvjament li rimedji ohra huma possibbli, ghalkemm il-htiega li jkollu permess f'idejh biex jipprocedi timmilita kontra l-fatt li jista' jutiliza rimedji ohra biex ma jhallix lill-Awtorita' in dezamina tabbuza mis-sitwazzjoni;"

"Illi nonostante s-suepost, ghandu jinghad ukoll li ictu oculi jidher li l-istess Awtorita' tidher li qed tabbuza anke mill-korrispondenza li tidhol fiha mal-klijenti taghha billi f'din il-korrispondenza tindika mod, pero' fil-permess li tohorg, tindika mod iehor;"

"Illi tali nuqqas ta' buona fede fl-agir ta' dan l-organu statutorju amministrattiv moghni b'responsabilita' hekk importanti, hi ferm preokkuppanti stante li tali agenziji huma obbligati li jimxu in buona fede;

Illi dan qed jinghad peress li rrizulta li f'korrispondenza datata 22 ta' Novembru 2000, l-istess Awtorita' iddikjarat bil-miktub li hekk il-garanzija bankarja in dezamina ma tkunx utilizzata fi zmien tlett (3) snin mill-oghti tal-permess, allura din kellha tigi rifuza lis-socjeta' applikanti;"

"Illi pero' meta tigi paragunata din il-klawsola mal-klawsola numru 8 tal-permess mahrug fir-rigward (ara fol. 7), din il-limitazzjoni triennali ma gietx inkluza;"

"Illi l-ebda raguni ma nghatat ghal din id-diskrepanza;"

"Ikkunsidrat

Illi tenut kont tal-obbligu tal-buona fede, din il-Qorti tikkonsidra li l-indikazzjoni moghtija fil-korrispondenza datata 22 ta' Novembru 2000, hi vinkolanti fuq l-Awtorita' intimata;"

"Illi ghaldaqstant l-istess Awtorita' kienet tenuta tutilizza l-garanzija bankarja in dezamina, (anke jekk din il-qorti hi tal-fehma li l-mod kif giet asigurata hu illegittimu), sat-22 ta' Novembru 2003;"

"Illi nonostante cio', jirrizulta li l-istess garanzija bankarja ntalbet mis-socjeta' intimata biss fis-26 ta' Marzu 2009, abbundantement wara l-iskadenza tad-data indikata mill-istess Awtorita'".

"Illi ghaldaqstant, kuntrarju ghall-dak sottomess, mill-Awtorita' intimata t-talba tas-socjeta' rikorrenti hi fundata fil-fatt u fid-dritt peress li l-ammont in dizamina ma giex mitlub kif pattwit;"

"Illi t-talba li la xogholijiet inbdew mill-Awtorita' fit-terminu preskritt ma tirrizultax assodata stante li fl-ewwel lok ix-xogholijiet kienu fdati f'idejn l-ghaqda Din l-Art Helwa u fil-Kunsill Lokali tas-Siggiewi, u li in ogni modo, il-perjodu meta nbeda x-xoghol hu rrelevanti;" Ghalhekk it-talbiet attrici gew milqugha.

Illi l-aggravji tal-Awtorita' appellanti huma (1) li l-Qorti marret *oltre* t-talbiet u l-eccezzjonijiet li kellha quddiemha meta kkonkludiet li hija ghandha monopolju statutorju fl-ghoti jew rifjut tal-permessi u kienet qed tapprofitta ruhha mis-sitwazzjoni u wkoll li l-ittra tat-22 ta' Novembru 2000 giet meqjusa bhala prova ta' nuqqas ta' *buona fede* taghha; (2) iddecidiet ukoll ferm *oltre* dak mitlub minnha meta ikkonkludiet li l-Awtorita' appellanti kienet talbet garanzija b'mod illecitu u *oltre* l-poteri taghha; (3) din l-asserzjoni ma hijiex korretta peress li fil-fatt l-Awtorita' ghandha poter timponi tal-hlasijiet skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 40 tal-Kap. 356;** (4) l-ittra tat-22 ta' Novembru 2000 kienet kjarifika mitluba mill-applikant konsegwenti ghall-hrug tal-permess u allura mhux il-kaz li jinghad li l-Awtorita' agixxiet *in mala fede*; (5) illi kuntrarju ghal dak li nghad il-Qorti, il-garanzija bankarja giet depositata ghand l-Awtorita' mill-ewwel, u mhux fis-sena 2009, izda kull ma gara kien li f'Marzu 2009 s-socjeta' appellata giet mitluba igedded tali garanzija, ghaliex minkejja li saru tali xogholijiet il-pagamenti ma kienux ghadhom gew effettwati, u ghalhekk kull ma sar kien li s-socjeta' rikorrenti kif ghamlet kull sena mis-sena 2000 l-hawn iggedded tali garanzija u f'dan il-kuntest tressqu bizzejjed provi li x-xogholijiet saru fit-terminu stabilit, u ghalhekk kuntrarju ghal dak li kkonkludiet l-Ewwel Qorti, iz-zmien li fih saru x-xogholijiet huwa mportanti.

Illi fir-risposta tal-appell, is-socjeta' appellata sostniet li (1) l-osservazzjonijiet maghmula mill-Qorti kienu f'lokhom ghaliex it-talba attrici hija bbazata fuq garanzija li kellha tigi rifuza ghaliex ma gietx utilizzata; (2) dwar il-poteri tal-Awtorita' intimata dak li qalet il-Qorti kien *obiter* u ma jorbotx lill-partijiet; (3) dwar l-konkluzjoni li l-Awtorita' agixxiet *in mala fede* inghad li tali ittra harget qabel il-permess u l-Awtorita kellha tosserva l-istess kundizzjonijiet; (4) f'Marzu 2009 ma kienx hemm talba ta' tigdid tal-istess garanzija ghaliex l-Awtorita' appellata talbet il-hlas tal-istess garanzija - u dan fuq il-pretest li s-socjeta' appellata ma osservatx l-obbligazzjonijiet imposti fil-permess moghti, dan anke in vista ta' diversi interpellazzjonijiet fir-rigward kontra s-socjeta' appellata

kontra l-Awtorita'; (5) fejn fl-appell inghad li l-Awtorita' uriet li xoghol li kellu jsir gie ppruvat u li z-zmien li saru x-xogholijiet huwa importanti, inghad li l-Ewwel Qorti ghamlet apprezzament gust tal-fatti u dan ghaliex il-perjodu meta nbeda x-xoghol huwa rrelevanti u dan ghaliex id-dati relevanti huma meta nhareg il-permess, u t-terminu ta' tlett snin mid-data tal-hrug tal-permess, u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud.

Illi, wara li din il-Qorti rat l-atti kollha processwali, thoss li l-Awtorita' appellanti ghandha ragun dwar l-ewwel tlett aggravji minnha mressqa, u dan ghaliex jidher car li l-permess ta' zvilupp li ghalih tirreferi l-kawza datat 15 ta' Jannar 2001 (PA 06054/970) kien jimponi l-kundizzjoni cara u inekwivoka li:-

"The applicant shall contribute Lm5,000 towards a trust fund for the conservation and rehabilitation of the Ghar il-Kbir/Clapham Junction Area of Archeological Importance. These funds shall be administered by the Planning Authority together with the Museums Department and the Siggiewi Local Council".

Illi ma hemm l-ebda dubju li l-kwezit quddiem il-Qorti ma kienx dak jekk l-Awtorita' kellhiex dritt timponi din il-kundizzjoni u lanqas gie allegat li l-Awtorita' mxiet *in mala fede.* Fil-fatt kull ma ntalab kien biss li tigi rifuza s-somma li kienet tirrapprezenta l-istess garanzija li giet msarrfa mill-Awtorita' appellanti b'ittra datata 26 ta' Marzu 2009 (Dok. "F") u dan ghaliex is-socjeta' appellata sostniet li l-kondizzjoni ghall-ghoti tal-istess garanzija kienet li din kellha tigi utilizzata fi zmien tlett snin mill-hrug tal-permess skond ittra datata 22 ta' Novembru 2000, haga li allegatament ma saritx peress li tali talba saret hafna wara tali terminu.

Illi ghalhekk bir-rispett jinghad li dak kollu li hemm indikat fis-sentenza tal-Ewwel Qorti fir-rigward tal-poteri tal-Awtorita' kien ghal kollox irrilevanti, u fic-cirkostanzi tal-kaz mhux ghal kollox korrett ghaliex jidher car li l-Awtorita' fil-hrug tal-permess agixxiet skond il-ligi, u fil-fatt dan lanqas qatt ma gie kkontestat mis-socjeta' appellata.

Illi dwar il-kundizzjoni mertu tal-kawza odjerna, u cjoe' dik li ssir kontribuzzjoni ta' Lm5,000 ghall-ghan indikat f'paragrafu 8 tal-permess, jidher car li din kienet kundizzjoni mposta mal-hrug tal-istess permess ta' zvilupp mill-Awtorita' li abbazi tieghu is-socjeta' appellata giet awtorizzata li taghmel l-izvilupp hemm propost, u dan il-hlas kellu jsir bhala kundizzjoni konsewgenti ghall-hrug tal-permess, u fil-fatt skond l-istess permess dan il-hlas kellu jsir fit-*trust* indikat, u ma kienx hemm ebda limitu ta' zmien impost sakemm kellu jkun disponibbli l-istess hlas, anzi jidher li dan kellu jkun hlas li jsir mill-ewwel bl-intiza sabiex jitpogga fi *trust fund* ghall-konservazzjoni u riabilitazzjoni tal-area hemm indikata f'paragrafu 8 tal-istess permess (fol. 7).

Illi mill-istess jidher li lanqas gie ndikat ebda zmien fl-istess permess sabiex jigi mpost xi terminu fuq l-Awtorita' appellanti sabiex tutilizza l-istess garanzija (minflok kontribuzzjoni), li jidher li l-istess socjeta' appellata harget minflok il-hlas u dan huwa sinifikanti meta l-permess huwa datat 15 ta' Jannar 2001, mentri l-ittra li saret riferenza ghaliha mis-socjeta' appellata kienet dik datata 22 ta' Novembru 2000, u ghalhekk jidher li l-permess stess ma mpona l-ebda obbligu fuq l-Awtorita' appellanti sabiex tutilizza tali garanzija f'xi terminu, la mid-data tal-istess ittra u wisq inqas mid-data tal-permess.

Illi ma hemm l-ebda dubju wkoll li tali garanzija (minflok il-kontribuzzjoni) kienet saret mis-socjeta' appellata mill-ewwel *tramite* l-HSBC u kienet baqghet tigi mgedda mill-istess socjeta' appellata hafna wara l-perjodu ta' tlett snin mill-hrug tal-permess, cjoe' 15 ta' Jannar 2004 (ghaliex l-ittra tat-22 ta' Novembru 2000 (u mhux il-permess) – tirreferi ghal terminu ta' *"tlett snin from date of issue of permit"* u mhux ta' tlett snin mid-data tal-ittra (kalkolu allura li sar hazin mill-Ewwel Qorti li f'pagna 6 tas-sentenza irreferiet ghad-data tat-22 ta' Novembru 2003 – tlett snin mid-data tal-ittra imsemmija); fil-fatt mix-xhieda tal-Perit Raymond Vassallo (21 ta' Ottubru 2009) jirrizulta li tali garanzija baqghet tigi mgedda sas-sena 2009. Dan

qed jinghad minkejja l-fatt li l-istess ittra terga titkellem dwar kontribuzzjoni u mhux fuq garanzija.

Illi ghalhekk minn dan jidher li fi kwalunkwe kaz, (anke jekk tali terminu ma giex indikat fil-permess li hareg sussegwenti ghall-istess ittra datata 22 ta’ Novembru 2000), is-sinifikat tal-istess kontenut tal-ittra datata 22 ta’ Novembru 2000 kien jirreferi mhux ghall-perjodu meta tigi msarrfa l-istess garanzija, ghaliex il-hlas kellu jsir qabel) izda ghal xogholijiet elenkati mal-kundizzjoni numru 8 tal-istess permess ghall-konservazzjoni u riabilitazzjoni tas-sit hemm indikat, u jidher li din is-socjeta’ appellata mxiet mieghu biss bil-mod li halliet il-garanzija veljanti, ghaliex minkejja li jidher li f’din il-kawza hija qed tghid li kellha obbligu li zzomm tali garanzija biss ghal zmien tlett snin mid-data tal-hrug tal-permess, u dment li l-Awtorita’ tutillizza l-istess garanzija fl-istess perjodu, xorta jibqa’ l-fatt li l-istess socjeta’ appellata halliet il-garanzija hemm sas-sena 2009, u kien biss b’ittri ufficjali datati 3 ta’ Ottubru 2008 (Dok. “D”) u 6 ta’ Marzu 2009 (Dok. “E”) li ntalab ir-rilaxx tal-istess garanzija, u minflok l-Awtorita’ appellanti rreagixxiet billi talbet li tali garanzija tigi onorata skond ittra datata 26 ta’ Marzu 2009 (Dok. “F”) li giet esegwita skond ittra datata 3 ta’ April 2009 (Dok. “G”). Dan kollu, ghalkemm relevanti, lanqas biss saret riferenza ghalih fid-decizjoni appellata, u certament li din hija mankanza serja, ghaliex tmur lejn il-mertu tal-pendenza odjerna.

Illi tenut kont ta’ dan kollu, din il-Qorti thoss allura li fil-fatt il-bazi tal-eccezzjoni tal-Awtorita’ appellanti minn dak li hemm fil-permess ta’ zvilupp giet ippruvata u dan peress li jirrizulta li ma kienn hemm ebda kundizzjoni jew terminu mpost fuq l-istess obbligazzjoni naxxenti mill-permess *ut sic,* liema permess, nkluz l-istess klawsola, gew accettati mis-socjeta’ appellata tant li ma ghamlu l-ebda procedura sabiex jattakkaw l-istess kondizzjoni, u jidher li adirixiet ruhha mal-kundizzjonijiet kollha tal-permess, inkluz li sar l-izvilupp minhom mitlub u wkoll li pprovdiet garanzija bankarja (minflok hlas ta’ kontribuzzjoni), sabiex tissodisfa l-obbligu taghha indikat f’paragrafu 8 tal-permess relattiv mertu ta’ din il-kawza. F’dan il-kuntest din il-Qorti thoss li

dak eccepit mill-Awtorita’ fl-ewwel eccezzjoni (fol. 21), gie ppruvat, u dan minkejja l-fatt li l-Ewwel Qorti, jidher li lanqas biss ikkunsidratu, u dan ikompli jrendi dak ritenut fl-istess decizjoni bhala inaccettabli – tenut kont tal-mertu tal-vertenza u l-eccezzjonijiet sollevati.

Illi ma` dan jinghad ukoll li jirrizulta mill-atti, li anke jekk tigi kkunsidrata l-ittra datata 22 ta’ Novembru 2000, li x-xoghol in relazzjoni mal-istess kien beda fit-termini ndikati fl-istess ittra u dan kif jirrizulta mix-xhieda ta’ Ivor Robinich rappresentant tal-Awtorita’ (18 ta’ Novembru 2009) u mid-Dok. “IR 1” sa Dok. “IR 4” esebiti a fol. 32 sa fol. 40 tal-process, u mhux hekk biss izda li saru wkoll ix-xogholijiet relattivi kif jidher minn Dok. “IR 5” sa Dok. “IR 10” tal-istess u ghalhekk, kuntrarjament ghal dak li rriteniet l-Ewwel Qorti, huwa hafna relevanti meta nbeda ix-xoghol, u dan inbeda u tkompla zgur fit-terminu indikat fl-istess ittra, (ittra li dejjem il-kondizzjonijiet ta’ liema ma gew qatt inkluzi fl-istess permess). Hawn dejjem qed nitkellmu fuq garanzija meta fil-fatt l-istess permess jezigi l-hlas ta’ kontribuzzjoni.

Illi kien fil-fatt in vista ta’ dan u wkoll fil-kuntest tal-permess ta’ zvilupp kif mahrug li s-socjeta’ appellata baqghet ggedded l-istess garanzija u dan sakemm din giet msarrfa mill-istess Awtorita’ b’ittra lill-Bank datata 26 ta’ Marzu 2009 (Dok. “F”), kif it-termini taghha kienu jippermettu li jsir, ghaliex fil-fatt jidher li l-Bank HSBC li hareg l-istess garanzija, adirixxa ruhu mal-istess rikjesta da parte tal-Awtorita’ appellanti, u rrilaxxa l-ammont minnu garantit favur l-istess Awtorita’ kif jidher mill-ittra datata 3 ta’ April 2009 (Dok. “G”), u huwa hawn sinfikanti, li dan kollu kien possibbli ghaliex l-istess socjeta’ appellata bl-ebda mod ma rtirat l-istess, u ma hemmx dubju li t-termini tal-garanzija gew moghtija mill-Bank fuq struzzjonijiet taghha, u dan fuq kollox in adempjiment tal-kundizzjoni numru 8 tal-permess ta’ zvilupp datat 15 ta’ Jannar 2001 bid-differenza biss izda sinfikanti, li tali kundizzjoni tal-permess kienet timponi l-hlas tas-somma attwali u mhux garanzija.

Illi ghalhekk fuq din il-bazi jirrizulta li l-aggravji tal-Awtorita' appellanti huma gustifikati fis-sens hawn deciz, u anke peress li jirrizulta li s-socjeta' appellata kienet obbligata skond il-permess li thallas l-istess kontribuzzjoni dak in-nhar, u din il-kundizzjoni tal-permess baqghet veljanti, kif baqa' veljanti l-istess permess, li s-socjeta' appellata accettat, u ghalhekk l-Awtorita' appellanti mxiet skond il-poteri taghha skond il-permess, meta talbet il-hlas ta' l-istess u skond it-termini tal-garanzija, iktar u iktar meta x-xoghol relattiv ghall-istess progett indikat f'artikolu 8 tal-permess jirrizulta li sar. Minn imkien ma jidher li l-Awtorita' rrinunzjat ghal tali dritt, u ghalhekk ma hemmx dubju fl-opinjoni ta' din il-Qorti li l-appell tal-Awtorita' appellanti huwa ben fondat.

Illi dan ifisser li l-istess socjeta' appellata ma ghandha l-ebda dritt li titlob lura s-somma li thallset lill-Awtorita' intimata permezz tal-garanzija ndikata, u ghalhekk id-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati fl-ismijiet premessi, qed tigi revokata u t-talba attrici f'din il-kawza qed tigi michuda, b'dan li qed tigi milqugha n-nota tal-eccezzjonijiet tal-Awtorita' intimata appellanti.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tas-socjeta' appellata datata 7 ta' Frar 2011 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-Awtorita' appellanti datat 21 ta' Gunju 2010 biss in kwantu l-istess huwa konformi ma' dak hawn deciz, b'dan li tirrevoka s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet "Zrar Limited vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" datata 2 ta' Gunju 2010, u minflok tichad it-talba tas-socjeta' attrici fir-rikors taghha datat 7 ta' April 2009 ghaliex hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi u tilqa` r-risposta tal-Awtorita' appellanti datata 8 ta' Mejju 2009 biss in kwantu l-istess hija konformi ma' dak hawn deciz.**

Bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' appellata Zrar Limited.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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