MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 1721/2001/1

Albert u Maria Dolores sive Doris Satariano

v.

Awtorita` tal-Ippjanar

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli, wiehed principali maghmul mill-atturi u l-iehor incidentali maghmul mill-Awtorita` konvenuta, minn sentenza moghtija fid-19 ta' April 2010 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, li permezz taghha dik il-Qorti

laqghet l-eccezzjonijiet tal-Awtorita` billi cahdet l-ewwel tlett talbiet, laqghet ir-raba' u l-hames talba, u ordnat li l-istess konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' €4,000, cahdet is-sitt talba, laqghet is-seba' talba u ordnat li jitnehha r-recint fi zmien tlett xhur taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar, laqghet it-tmien talba limitatament ghal dak li jirrigwarda s-seba' talba, filwaqt li halliet impregudikata l-kwistjoni tal-oggetti allegatament nieqsa mill-proprjeta` in kwistjoni; u ordnat li l-ispejjez, hlief dawk diga` decizi jithallsu ¾ mill-atturi u ¼ kwart mill-Awtorita`.

<u>Il-Fatti</u>

2. Fis-succint il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti.

3. L-atturi huma proprjetarji tal-fond fuq indikat li originarjament kien jikkonsisti f'zewg binjiet separati li ambjent minnhom kien jintuza mis-sid precedenti bhala r-residenza tieghu u l-binja l-ohra kienet tintuza bhala hanut [Bar]. Fis-sena 1982 l-atturi akkwistaw dawn il-fondi, u fis-sena 1989 talbu permess biex jaghmlu <u>addizzjonijiet</u> f'dan il-bini, bazikament konsistenti fil-bini ta' kamra u ta' kurridur li jghaqqad iz-zewg binjiet. Huma nghataw permess fis-sena 1990 biex jaghmlu dawn ix-xoghlijiet, liema permess kellu validita` ta' sentejn, cioe` sas-sena 1992.

4. L-atturi jghidu li meta huma gew biex jezegwixxu x-xoghol skont il-permess irrizulta li l-kmamar kienu fi stat hazin hafna, minhabba li kienu gew

milquta mill-effetti tal-ispluzjonijet li kienu qed isiru dak iz-zmien fil-barriera li kienet fil-vicinanzi, u ghalhekk ghamel talba ghall-*"alterations on approved plans*". Fil-frattemp, meta kien ghadu lanqas kellu risposta minghand l-Awtorita`, huwa beda jezegwixxi x-xoghlijiet li taghhom kien talab permess. Fix-xhieda tieghu jghid: "Ir-responsabbilita` tat-tibdil tal-pjanta hadtha jiena".[1]

5. Huwa waqqa' l-bini l-antik li kien hemm, u minfloku ghamel kostruzzjoni kompletament gdida li wkoll ma kienitx konformi mal-permess mahrug mill-Awtorita`. Eventwalment din l-applikazzjoni giet rifjutata.

6. Fil-25 ta' Settembru 1998 l-Awtorita` harget l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twaqqigh [l-Avviz] numru 755/98 li jaqra hekk:

> "L-Awtorita` tal-Ippjanar tesigi li jieqaf immedjatament l-izvilupp, jekk ghadu jsir, u jittiehud dawn il-passi sabiex jieqaf il-ksur:
>
> Tnehhi l-izvilupp kollu li ghandek minghajr permess u tregga' s-sit ghall-istat originali tieghu fi zmien 16-il gurnata billi tibni biss skont il-pjanti tal-permess PB/5/90/4204/88 mahrug fil-11 ta' Jannar 1990."

7. L-atturi kkontestaw bla success il-legalita` ta' dan l-Avviz kemm quddiem il-Bord tal-Appell tal-Ippjanar, kif ukoll quddiem din il-Qorti li b'sentenza moghtija fit-23 ta' April 2001 iddeterminat definittivament il-kwistjoni billi kkonfermat il-legalita` tal-Avviz u ordnat li t-termini ta' sittax-il gurnata stipulat fl-Avviz kellu jibda jiddekorri minn dak in-nhar.

[1] Fol. 758.

8. L-atturi ressqu, diversi mandati ta' inibizzjoni diretti sabiex l-Awtorita` ma tesegwix l-Avviz, izda minghajr success; u f'Lulju 2001, u cioe` tlett xhur wara d-decizjoni moghtija minn din il-Qorti, u meta allura t-terminu ta' 16-il gurnata kien ilu li skada, l-Awtorita` dahlet fis-sit u bdiet tezegwixxi hi x-xoghol tat-twettiq billi tnehhi dak kollu li kien sar illegalment u cioe` kontra l-permess mahrug fis-sena 1990.

9. Ix-xoghol maghmul mill-Awtorita` kien jikkonsisti fit-tnehhija ta' dak kollu li kien inbeda illegalment, jigifieri mhux skont l-imsemmi permess.

<u>Mertu</u>

10. L-ilment fattwali principali tal-atturi huwa li meta l-Awtorita` ddecidiet li tesegwixxi x-xoghol hi ma ottemporatx ruhha mat-termini tal-Avviz, fis-sens li oltre t-twaqqigh dan kien jikkontempla wkoll li s-sit jigi konformi mal-permess mahrug fis-sena 1990, mentri l-Awtorita` naqset li tezegwixxi din il-parti, u naqset milli tikkostruwixxi hi l-binja approvata b'dan il-permess. L-atturi wkoll allegaw li fl-esekuzzjoni tat-twaqqiegh da parti tal-Awtorita` hija waqqghet binja li ma kienux illegali, u li ghalhekk f'dan ir-rigward agixxiet *ultra vires* peress li harget barra mill-parametri tal-Avviz. Jallegaw ukoll li fl-esekuzzjoni tax-xoghlijiet, l-Awtorita` kkagunat danni fil-proprjeta` taghhom, u wkoll, meta s-sit kien f'idejn il-Awtorita`, insterqu xi oggetti proprjeta` taghhom.

11. Fid-dawl ta' dawn l-allegazzjonijiet l-atturi fethu l-proceduri odjerni fejn talbu li l-Qorti tiddikjara li l-agir tal-Awtorita` kien wiehed abbuziv u illegali fit-termini tal-artikolu 469A[2], kif ukoll li l-istess Awtorita` kienet negligenti fl-esekuzzjoni tax-xoghlijiet bir-rizultat li gew kawzati danni lill-atturi[3]; tiddikjara li l-Awtorita` hija responsabbli ghad-danni[4], u tillikwida d-danni li ghandhom jithallsu mill-Awtorita` lill-atturi, kemm fit-termini tal-artikolu 469A[5] kif ukoll skont il-principji generali tad-dritt civili peress li skont huma x-xogholijet maghmula mill-Awtorita` ma sarux skont is-sengha[6]; tordna lill-Awtorita` fi zmien qasir u perentorju taghmel ix-xoghlijiet necessarji sabiex "tigi reintegrata l-proprjeta` skont il-pjanti originali tal-permess [fuq indikat] mahrug fil-11 ta' Jannar 1990 a tenur tal-Avviz.."[7]; tordna li l-Awtorita tnehhi r-recint mibni minnha illegalment u abbuzivament,[8] u "fil-kaz li tonqos li taghmel ix-xoghlijiet fuq deskritti fiz-zmien lilha prefiss, taghti l-permess lill-atturi sabiex jaghmlu huma stess ix-xoghlijiet necessarji a spejjez tal-istess Awtorita`…"[9]

12. Min-naha taghha l-Awtorita` ssostni li, l-obbligu taghha kien li twaqqa' dak li kien illegali, u mhux ukoll li tibni fuq is-sit binja skont il-permess fuq indikat; cahdet ukoll li sar xoghol tat-twaqqigh fuq binja mhux koperti bil-permess, u cahdet ukoll li hi kienet b'xi mod negligenti kemm fl-esekuzzjoni tax-xoghlijiet kif ukoll fil-prezervazzjoni ta' dak li kien legali.

[2] L-ewwel talba.
[3] Ir-raba' talba.
[4] It-tieni talba.
[5] It-tielet talba.
[6] Il-hames talba.
[7] Is-sitt talba.
[8] Is-seba' talba.
[9] It-tmien talba.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

13. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

…………… omissis ……………

> "... ... ... il-Qorti tħoss li f'ċertu aspetti jidher li l-Awtorita' riedet tagħmel kif ngħidu aħna *show* bl-eżekuzzjoni in kwistjoni. Jirriżulta mid-dokumenti esebiti, illi saru laqgħat mal-ġurnalisti, ittieħdu filmati u saru affarijiet simili, biex l-Awtorita' tat pubbliċita' lill-kwistjoni għal raġunijiet li tafhom hi. Dan mhux aġir responsabbli. Il-Qorti tħoss ukoll li l-Awtorita' tat *carte blanche* lill-kuntrattur biex jagħmel li jrid, *purche'* jwaqqa' kollox u ma jħalli xejn warajh. Lanqas dan ma kien aġir responsabbli għaliex donnha l-Awtorita' ppikat mal-atturi għaliex dawn dewwmu l-eżekuzzjoni kif ġia' ntqal. Saret ħsara għalxejn fl-għar u fil-bir u f'dik li kienet *swimming pool*; il-*fittings* li kellhom x'jaqsmu magħha sparixxew. Inqalgħu għalxejn ħafna siġar u pjanti. Dwar dan lanqas kien hemm bżonn l-Artikolu 469(A) tal-Kap. 12 biex irendi l-Awtorita' responsabbli għaliex hija ma għandha ebda immunita mill-artikoli tal-Kodiċi Ċivili li jirrigwardjaw ir-responsabbilita' għad-danni ta' min jaġixxi *oltre* d-drittijiet tiegħu.
>
> "L-atturi jilmentaw ukoll li naqsu xi oġġetti ta' valur iżda f'dan l-ambitu l-Awtorita' qalet li hemm oġġetti li qegħdin fil-kustodja tagħha li jistgħu jittieħdu liberament. Il-Qorti fir-rigward se tħalli dan id-dritt impreġudikat. Għalhekk peress li l-atturi ma kkwantifikawx id-danni li sofrew, il-Qorti a bażi ta' diversi sentenzi fir-rigward (ara **"Margaret Camilleri vs Cargo Handling Company Limited"** mogħtija fit-13 ta' Ottubru 2004 Prim' Awla per Imħallef Philp Sciberras) se tillikwida dawn id-danni *arbitrio boni viri* fis-somma ta' erbat elef Euro (€4,000).
>
> "L-atturi lmentaw ukoll mill-bini ta' ċint madwar il-proprjeta'; l-Awtorita' sostniet li dan sar biex ikun hemm sigurta' iżda jekk l-atturi jinsistu għandhom dritt joġġezzjonaw għalih u għalhekk il-Qorti se tawtoriżżahom ineħħuh, dejjem jekk iridu."

<u>L-Appelli</u>

L-Appell Principali

14. Fis-succint l-aggravji mressqa mill-atturi huma dawn: [1] li l-Avviz huwa vinkolanti kemm fuq l-atturi kif ukoll fuq l-Awtorita`; [2] li l-Awtorita` ma segwietx it-termini tal-Avviz; [3] li l-ewwel Qorti naqset milli “taghti l-attenzjoni mehtiega ghall-provi kollha mressqa quddiemha.”; [4] li l-ewwel Qorti ma kkunsidratx li qabel ma sar ix-xoghol da parti tal-atturi, kien hemm binjiet originali li kienu saru qabel is-sena 1967 u li kienu koperti bil-permess tal-awtoritajiet; [5] li l-Avviz kellu jigi esegwit fit-totalita` tieghu kemm mill-atturi, kif ukoll mill-Awtorita`; [6] li n-nuqqasijiet da parti tal-Awtorita`, riskontrati mill-ewwel Qorti kellhom iwasslu ghall-akkoljiment tal-ewwel talba taghhom bazata fuq l-Artikolu 469A, u mhux tistrih fuq il-principji generali ta’ dritt civili; [7] li dwar l-oggetti li l-atturi jghidu li sabu neqsin minn fuq il-post, l-ewwel Qorti kellha tiddeciedi dwar din il-lanjanza tal-atturi, u mhux “thalli dan id-dritt impregudikat”; [8] li fil-likwidazzjoni tad-danni l-ewwel Qorti ma ezaminatx il-provi kollha; [9] li huma ma jaqblux mal-ispartizzjoni tal-ispejjez ordnata mill-ewwel Qorti.

15. Ghar-ragunijiet premessi l-atturi qed jitlolb li din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata, billi tirrevokaha fejn hi inkonsistenti mal-aggravji taghhom u minflok tiddeciedi billi tilqa’ t-talbiet kollha taghhom u tillikwida mill-gdid l-ammont tad-danni a tenur ta’ dak spjegat fir-rikors tal-appell, u tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-Awtorita` appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess Awtorita`.

L-Appell Incidentali

16. Dan hu bazat fuq aggravju wiehed dirett lejn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti ikkonkludiet li l-Awtorita` kienet responsabbli ghall hsarat fuq is-sit *de quo* u llikwidat id-danni fl-ammont ta' €4,000.

17. Ghalhekk l-Awtorita` qed titlob li din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tichad it-talbiet kollha tal-atturi u tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-Awtorita`, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

L-Appell Principali

L-ewwel u t-tieni aggravji

18. L-atturi jghidu li l-Avviz *de quo* huwa vinkolanti mhux biss fuq l-atturi izda anke fuq il-Awtorita` ghax dan hu l-bazi legali li fuqu l-Awtorita` setghet tidhol fil-proprjeta` tal-atturi u tesegwixxi x-xoghlijiet hi skont l-Avviz. Ghalhekk it-termini tal-Avviz kellhom jigu segwiti rigorozament mill-Awtorita` meta din ghazlet li twettaq hi x-xoghlijiet hemm indikati. L-Avviz ma kienx jesigi semplici twaqqiegh tal-bini illegali, izda wkoll li jinbena bini mill-gdid skont il-pjanti annessi mal-permess li hemm referenza ghalih fl-Avviz.

19. Huma jenfasizzaw li l-Avviz hu fih innifsu permess li jsiru x-xoghlijiet kollha hemm ordnati, u ghalhekk l-atturi mhumiex qed iserrhu l-argument taghhom fuq il-permess tas-sena 1990 izda fuq dak li jghid l-Avviz.

20. Illi meta nhareg l-Avviz fis-sena 1998, il-bini originali kien diga` twaqqa' u l-Awtorita` kienet konxja ta' dan il-fatt, tant li l-Avviz jirreferi ghal bini li ghandu jsir skont il-permess tas-sena 1990.

21. L-atturi jispjegaw li huma kienu lesti li jottemperaw ruhhom mal-Avviz, u jergghu jibnu skont il-permess mahurg fis-sena 1990, izda fid-diversi konsultazzjonijiet li kellhom mal-ufficjali tal-Awtorita` dawn fil-bidu kienu qalulhom li setghu jergghu jibnu skont il-permess mahrug fis-sena 1990, izda sussegwentement qalulhom li ma setghux jergghu jibnu.

22. L-interpretazzjoni tal-Avviz li kienet qed tinghata f'dak iz-zmien mill-Awtorita` kienet li jitwaqqaghu dawk il-partijiet li kienu jikkonsistu f'alterazzjonijiet u addizzjonijiet u nghataw permess sabiex jergghu jibnu halli jgibu s-sit kif kien originarjament bil-bini li kien hemm qabel is-sena 1967 u anke li jigu konformi mal-permess lilhom moghti fis-sena 1990, u cioe` li jibnu skont dak li hemm indikat fil-pjanta annessa mal-permess indikat fl-Avviz. Izda sussegwentement wara li ghadda z-zmien, qalulhom li kellu jaqa' kollox u ma jerga' jinbena xejn. L-atturi jilmentaw li l-Awtorita` ghamlet *u-turn* u b'mod abbuziv u illegali ttiehdet decizjoni li marret kompletament fl-oppost ghal dak li jordna l-Avviz in kwistjoni.

23. L-atturi jghidu wkoll li l-Awtorita` agixxiet illegalment meta, filwaqt li ghazlet hi li twettaq ix-xoghlijiet indikati fl-Avviz, naqset milli tottempera ruhha rigorozament mad-dettami tal-Avviz. Jispjegaw li, filwaqt li huma lesti li jergghu jibnu skont l-Avviz, pero` issa qed jistennew li dan il-punt dwar l-interpretazzjoni tal-Avviz jigi determinat mill-Qorti qabel ma jibdew ix-xoghlijiet.

24. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm l-atturi qed jakkuzaw lill-Awtorita` b'agir abbuziv fil-konfront taghhom, il-fatti provati juru mod iehor, u cioe` li kienu l-istess atturi li gabu s-sitwazzjoni b'idejhom: [1] meta l-ewwel waqqghu l-bini orginali li kien hemm, minghajr ma stennew l-ezitu tal-applikazzjoni maghmula minnhom ghal *"alterations on approved plans"* u minfloku ghamlu binja kompletament gdida b'qisien differenti, u li ma kienitx konformi mal-permess mahrug fis-sena 1990, liema permess kien jirreferi biss ghall-addizzjonijiet mal-bini li kien hemm gja ezistenti; u [2] meta wara li hareg l-Avviz fin-1998, u wara li l-kwistjoni kienet giet defenittivament determinata minn din il-Qorti fit-23 ta' April 2001, huma hallew t-terminu moghti lilhom fl-Avviz u estiz minn din il-Qorti jiskadi tant li l-Awtorita` dahlet fuq is-sit tlett xhur wara, u cioe` f'Lulju 2001. Il-Qorti tosserva li l-argumenti kollha sollevati mill-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom u fir-rikors tal-appell fir-rigward jikkrollaw quddiem il-fatt provat li huma naqsu milli jottemperaw ruhhom mal-Avviz fiz-zmien hemm indikat, u ghalhekk issa m'huwiex legalment konsentit li jibbazaw il-kaz taghhom fuq id-dettami tal-Avviz li injoraw huma stess.

25. Huwa fid-dawl ta' dawn ic-cirkostanzi li ghandhom jigu ezaminati l-azzjonijiet tal-Awtorita`. Din mhux biss halliet it-terminu ta' sittax-il gurnata jiskadi qabel ma dahhlet fis-sit u bdiet ix-xoghlijiet tat-twettiq, izda halliet tlett xhur mid-decizjoni ta' din il-Qorti sabiex taghmel dak li fil-ligi kellha s-setgha[10] u anke d-dmir li taghmel, u cioe` tidhol fis-sit u tnehhi dak kollu li sar mhux skont il-permess tas-sena 1990 li jfisser dak kollu li nbena minflok l-ambjenti antiki li kien hemm qabel u li kienu twaqqghu minghajr permess.

26. Rigward l-allegazzjoni tal-atturi li l-bini originali twaqqa' ghax kien perikoluz, hija valida s-sottomissjoni tal-Awtorita` li anke jekk *dato non concesso* dan kien minnu, f'dan il-kaz ix-xoghol li kellu jsir kellu jkun limitat u ristrett ghat-tnehhija tal-perikolu, u mhux li titwaqqa' l-binja minghajr permess u tibni bini gdid mhux konformi mal-permess. Jigi ribadit li dan il-permess kien ghall "addizzjonijiet u estensjonijiet" <u>ghall-bini originali</u>.

27. Rigward l-argument li l-atturi tant sahqu fuqu, u cioe` li l-Avviz huwa permess fih innifsu, din il-Qorti tosserva li l-Avviz kien jaghti lill-atturi fakolta` sabiex jaghmlu dak hemm indikat, sat-terminu stipulat fl-istess Avviz, u ghalhekk, ladarba dawn hallew dan it-terminu jiskadi inutilment, probabbilment bl-isperanza li x-xoghol maghmul minhom mhux skont il-permess jigi sanat,

[10] Art.55 Kap.356. Dan l-artikolu li kien vigenti dak iz-zmien [cioe` qabel l-emendi tal-Att.XX.2001] jiddisponi hekk: " (1) If any steps or other action, including any discontinuance, stoppage or similar requirement, required to be taken by an enforcement notice have not been taken within the time specified therein, or forthwith if so specified, the Authority may enter on the land and take those steps or other action as aforesaid and may for such purpose request the assistance of the Police Force which shall for such purpose exercise such powers as are vested in them for the prevention of offences and the enforcement of law and order".

huma tilfu d-dritt fil-ligi li jakkampaw mal-effetti legali tal-Avviz sabiex jaghmlu x-xoghlijiet huma skont il-pjanta annessa mal-permess indikat fl-Avviz.

28. Hija ukoll legalment insostenibbli t-tezi tal-atturi li, la darba l-Awtorita` ghazlet li tezegwixxi x-xoghlijiet hi allura din kellha d-dmir li terga' tqieghed is-sit kif kien originarjament. Fl-ewwel lok, l-azzjoni tal-Awtorita` ma kienitx ghazla taghha, l-ghazla kienet tal-atturi li ma ottemporawx mad-dettami tal-Avviz. Fit-tieni lok l-Awtorita` ghamlet dak li kien fid-dmir taghmel fil-ligi u cioe` xoghol tat-twettieq ta' dak li ma kienx konformi mal-permess. Inoltre, l-Awtorita` ma kellha ebda obbligu fil-ligi li terga' tibni l-kmamar originali li kienu waqqghu l-atturi minghajr permess, ghax il-permess indikat fl-Avviz hareg fuq applikazzjoni tal-atturi u fl-interess taghhom, u mhux fl-interess tal-Awtorita` li, jigi ribadit, l-uniku obbligu li kellha kien li tnehhi dak li kien illegali. Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti: *"L-interess li jerga' jinbena kien tal-atturi u ghalhekk dik kienet kwistjoni li kellhom jarawha huma u huma biss. L-Awtorita` kellha twaqqa' u daqshekk."*

29. Barra minn hekk, kif sewwa osservat l-Awtorita`, ladarba l-atturi ghazlu minn rajhom li jwaqqghu l-binja originali, huma ma jistghux jippretendu li ghandhom xi dritt vestit li dik il-binja terga' tinbena jew minnhom jew mill-Awtorita`. Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, *"kull dritt li seta` kellhom l-atturi fil-binja l-antika intemm meta huwa stess ghazlu li jwaqqghuha u jibnu mill-gdid mhux skont il-permessi li kellhom".*

30. A skans ta’ ekwivoci qed jigi carat li dak li qed tghid din il-Qorti m’huwiex li l-atturi m’ghandhomx jinghataw permess li jergghu jibnu fuq il-proprjeta` taghhom, ghax jekk ghandux jinhareg permess jew le jaqa’ fil-mansjoni tal-Awtorita` u fid-diskrezzjoni taghha. Dak li qed jinghad hu li l-atturi ma jistghux jivvantaw xi dritt fil-ligi derivanti mill-Avviz, u wisq anqas ghandhom dritt jippretendu li l-Awtorita` hi legalment obbligata li tibni fuq is-sit skont l-Avviz u cioe` skont il-permess hemm indikat li kien inhareg favur l-atturi fuq applikazzjoni taghhom, imma dak li qed jinghad hu li bl-azzjonijiet taghhom l-atturi poggew ruhhom fis-sitwazzjoni li sabiex jergghu jibnu fuq is-sit proprjeta` taghhom huma ghandhom jipprocedu skont il-ligi u jaghmlu applikazzjoni gdida mal-Awtorita`.

31. Ghaldaqstant dawn l-aggravji huma manifestament infondati.

It-tielet aggravju

32. Dan hu fis-sens li l-ewwel Qorti ma haditx konjizzjoni tal-provi kollha li tressqu quddiemha u li kienu inseriti fil-process tal-kawza fl-ismijiet **Albert Satariano v. Awtorita` tal-Ippjanar** allegat mal-inkartament tal-kawza odjerna. Hija sserrah dan l-ilment taghha fuq il-fatt li fis-sentenza appellata “ma rriproduciet l-ebda parti mix-xhieda u mill-provi li jinsabu fil-process allegat”. Hija tirreferi b’mod partikolari ghax-xhieda ta’ Louis Micallef u tal-

Perit Alfred Grech quddiem l-ewwel Qorti, li hija kontinwazzjoni tax-xhieda moghtija minnhom f'dawk il-proceduri. Ghalhekk l-atturi jsostnu li l-ewwel Qorti naqset milli taghti l-attenzjoni mehtiega ghall-provi kollha mressqa quddiemha.

33. Dan l-ilment huwa bazat fuq konsiderazzjoni gratuwita, stante li minn imkien ma rrizulta li l-ewwel Qorti naqset li tiehu konjizzjoni tal-provi kollha. Jigi osservat li l-fatt li l-ewwel Qorti ghazlet li fis-sentenza tirriproduci parti mix-xhieda ma jfissirx li ma tkunx hadet konjizzjoni tal-provi kollha quddiemha. Inoltre, ghandu jinghad li fl-ewwel lok, il-qorti mhijiex tenuta li fis-sentenza taghha tirriproduci ebda xhieda, fit-tieni lok, mill-atti processwali jirrizulta li l-kaz odjern gie kontestat b'mod akut miz-zewg partijiet u, apparti mill-affidavits u dokumenti prezentati, l-ewwel Qorti semghet *viva voce* quddiemha lix-xhieda, uhud minnhom ghal izjed minn darba, u mill-motivazzjoni tas-sentenza jirrizulta car li l-ewwel Qorti kellha kwadru komplet tal-fatti tal-kaz. Barra minn hekk din il-Qorti rat l-inkartament relattiv,[11] u ma kienx hemm elementi ta' prova li ma gewx riprodotti fil-kaz odjern, hlief l-affidavits tal-bennejja u tal-Perit Bondin li kkonfermaw li l-bini originali kien perikoluz u li ma setghux isiru xoghlijiet addizzjonali mieghu. Din il-Qorti tosserva lil dan il-fatt, anke jekk provat, ma jistax ikun ta' sostenn ghat-tezi tal-atturi li waqqghu kollox u regghu bnew mill-gdid minghajr ma kellhom il-permess mill-Awtorita` ghal dan.

34. Ghalhekk dan l-aggravju huwa nfondat.

[11] Kawza 884/01 fl-ismijiet **Albert Satariano v. Awtorita` tal-Ippjanar**.

Ir-raba' aggravju

35. Dan l-aggravju huwa dirett lejn dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti osservat li:

> "Madankollu jirrizulta mill-provi li l-atturi ma bnew qatt skont il-permess anzi waqqghu parti mill-bini li kien hemm qabel u ghalhekk kull referenza fit-talba taghhom illi ghandha x'taqsam mal-istess permess m'ghandha ebda valur guridiku.

36. L-atturi josservaw li mill-provi jirrizulta li l-binja originali kienet wahda legali. Kienet binja antika li tirrisali sa qabel is-sena 1967 u li kienet koperta bil-permess. Dan jinsab konfermat mir-rapprezentant tal-Awtorita` Johann Buttigieg.[12] Ghalhekk il-Awtorita` kienet taf li fuq is-sit kien hemm bini originali kopert bil-permess, u kien proprju ghalhekk li ".. fasslet l-Avviz bil-mod kif gie mfassal proprju ghaliex ma kellhiex triq ohra hlief li taghti kaz tal-fatti illi fuq is-sit gia` kien sar zvilupp legali u li kien kopert bil-permessi mehtiega. Kieku ma kienx hekk, kieku l-Awtorita` kienet tohrog Avviz fejn semplicement tordna li jitnehha l-bini illegali, izda dan ma setax ikun il-kaz u effettivament l-ordni moghtija lill-appellant kienet li jerga' jitla' l-bini skont il-pjanti [annessi mal-permess indikat fl-Avviz]". Il-mod kif hareg l-Avviz jirrifletti proprju dak li l-Awtorita kellha f'mohha li ghandu jsir.

37. L-atturi jzidu li, izda, minflok li l-Awtorita` aderiet mal-Avviz mahrug minnha, hija b'abbuz totali ta' poteri vestiti lilha mil-ligi relattiva", ghazlet li

[12] Fol. 383.

tibdel tali interpretazzjoni, u minflok tordna li l-bini jigi demolit kompletament u li ma jista' jerga' jitla' l-ebda bini kwalunkwe fuq is-sit."

38. Din il-Qorti tosserva li mill-provi jirrizulta manifest, anke *ex admissis* mill-attur, li l-bini originali li kien hemm u li kien kopert bil-permessi originali twaqqa' mill-attur meta dan ma kellux permess li jaghmel hekk. L-attur stess jghid li, filwaqt li kien ipprezenta applikazzjoni ghall-alterazzjoni fuq il-pjanti approvati, huwa baqa' ghaddej bix-xoghol ta' twaqqiegh tal-kmamar u kostruzzjoni tal-bini gdid – "Sadanittant …….. bqajna ghaddejjin bix-xoghol, il-bini baqa' tiela".[13] Huwa jiggustifika l-azzjoni tieghu li jkompli bix-xoghlijiet kif ried hu, u mhux skont il-permess, ghax il-perit tieghu kien qallu li s-sit kien *committed* peress li kien hemm diga` bini fih, u allura kien anticipat li l-permess ghal dawn l-alterazzjonijiet kien ser jinghata. Jghid li "..dak iz-zmien kulhadd kien jaghmel hekk".

39. Ghalhekk kellha ragun l-ewwel Qorti li tosserva li l-atturi waqqghu bini originali minghajr permess, u di piu` tellghu binja ohra mhux konformi mal-permess li kellhom f'idejhom l-atturi. Dan gie ammess mill-istess attur fix-xhieda tieghu.

40. Inoltre, jigi ribadit li l-fatt li f'xi zmien kien hemm binja fuq is-sit, liema binja twaqqghet, ma jaghtix lill-atturi xi dritt fil-ligi li jergghu jibnu fuq l-istess sit, minghajr il-permess tal-Awtorita`.

[13] Fol.749

41. Huwa minnu li meta l-Avviz gie mfassal mill-Awtorita` hija tat konsiderazzjoni lill-fatt li fuq is-sit kien hemm diga` zvilupp legali, izda dan ma jiggjova xejn ghat-tezi tal-atturi, ghax kif spjega Jonathan Orlando, enforcement officer mal-Awtorita`, li kien il-persuna li rrediga l-Avviz, dik kienet *standard clause* li kienu jnizzluha f'kazijiet fejn fuq is-sit ikun hemm bini li kien legali biex jigi zgurat li ma jitwaqqax bini kopert bil-permess. Fi kliem dan ix-xhud: *"…bilfors [l-Avviz] ried johrog hekk l-enforcement biex inti dejjem tkun safeguarded illi jekk nigu biex inwaqqghu u nsibu xi haga [legalment mibnija] li ghadha hemm tezisti sa dak iz-zmien, ahna ma nwaqqghuhiex".*[14]

42. Fil-kaz odjern, il-bini legali kien twaqqa' kollu mill-attur, filwaqt li l-kostruzzjoni li saret minfloku ma kienitx skont il-permess.

43. Dan jinsab konfermat minn Johann Buttigieg li dak iz-zmien kien *senior enforcement officer* li kien fuq il-post meta sar it-twettiq mill-Awtorita`. Dan jghid: *"Meta saru x-xoghlijiet bla permess, dawn iz-zewgt-ikmamar tnehhew, gie skavat l-area ta' tahtu u prattikament inbnew zewg sulari. Mela jekk int tnehhi dak li nbena illegalment, jigifieri prattikament kollox, inti llum tispicca b'area vojta."*[15] Kif gia` inghad, dan ix-xhud kien fuq il-post meta kien qed isir it-twettiq, u dan seta` jara dak li kien gewwa s-sit, ghal kuntrarju tax-xhud John Agius li, ghalkemm xehed li parti mill-bini kien skont il-permess peress li kien

[14] Fol. 651
[15] Fol. 416

hemm z-zewgt-ikmamar mibnija, dan ix-xhud ra l-binja biss minn barra,[16] u allura x-xhieda tieghu ftit li xejn ghandha valur probatorju fir-rigward.

44. Ferm il-premess din il-Qorti ma tirriskontra ebda abbuz ta’ poter da parti tal-Awtorita`. Il-bini kollu ma kienx kopert bil-permess u ghalhekk twaqqa’ kollu.

45. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

Il-hames aggravju

46. Dan hu fis-sens li ladarba l-Awtorita` ghazlet li hi stess tezegwixxi l-Avviz kellha timxi mal-kontenut tal-Avviz fl-intier tieghu. L-atturi hawnhekk jirreferu ghal dak li osservat l-ewwel Qorti fir-rigward, u cioe`:

> “Dan huwa argument li ma ghandu ebda logika. L-Awtorita` kellha biss l-interess li tara li l-bini li kien kontra l-ligi jitnehha. L-interess li jerga’ jinbena kien tal-atturi u ghalhekk dik kienet kwistjoni li kellhom jarawha huma, u huma biss. L-Awtorita` kellha twaqqa’ u daqshekk.”

47. Huma jilmentaw hekk dwar din il-parti tas-sentenza:

> “…. Minn kliem l-ewwel Onorabbli Qorti jidher li hi lanqas biss kkonsidrat il-principju legali fundamentali li l-Awtorita` kellha l-poter li tezegwixxi x-xoghol proprju ghaliex l-Avviz kien jaghtiha tali poter u kieku ma kienx jeziti l-Avviz hi ma kienitx tkun tista’ tagixxi. Allura l-ewwel Onorabbli Qorti kellha, jekk xejn, tibda biex tiddikjara li l-interess tal-Awtorita` kien dak li tara li dak kollu li hemm ordnat fl-Avviz jitwettaq fil-prattika…..
>
> “Hija haga evidenti li mil-lat ekonomiku u emozzjonali l-interess li l-bini jerga’ jinbena kien dak tal-appellanti….. [filwaqt] li l-interess legali tal-Awtorita` kellu jkun dak illi taccerta li l-ordni moghtija mill-Avviz fl-intier tieghu, inkluz il-parti li

[16] Fol. 318

> tghid li kellu jerga' jinbena l-bini skont il-pjanta li saret referenza ghalihom, tigi osservata ghaliex b'hekk biss tkun qed twettaq l-poter taghha kif rikjest mill-ligi….. l-Awtorita` ghazlet li tmur kontra dak li jordna l-Avviz u li tivvjeta li jerga' jinbena il-bini kif rikjest fl-Avviz – ghalhekk qed jigi sottomess li illi l-Awtorita` agixxiet *ultra vires*….. [u] gjaladarba huwa dimostrat li l-Awtorita` kienet qed tivvjeta ngustament li jsir bini fuq is-sit in kwistjoni, kien jispetta lil din l-Onorabbli Qorti li taghti l-ordni mehtiega sabiex tawtorizza tali xoghol."

48. Dan l-aggravju huwa konness mal-ewwel u mat-tieni aggravju, u din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet taghha fuq maghmula. Jigi pero` senjalat li s-setgha li l-Awtorita` li tesegwixxi hi xoghol ta' twettiq u tnehhi bini llegali ma tohrogx mill-Avviz izda mil-ligi u precizament l-Artikolu 55 tal-Kap. 356, u dan minkejja li l-Awtorita` tista' tezercita din is-setgha taghha wara li jkun inhareg Avviz u jkun gie injorat, bhal fil-kaz in dizamina, mill-individwu li fil-konfront tieghu ikun hareg.

49. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

50. Nigu issa ghall-kumplament tal-aggravji tal-atturi, li ser jigu kkonsidrati flimkien mal-appell incidentali tal-Awtorita`, peress li l-vertenzi huma konnessi.

Is-sitt aggravju

51. Dan huwa dirett lejn dik il-parti tas-sentenza appellata li tghid hekk:

> "Il-Qorti thoss li l-Awtorita` tat *carte blanche* lill-kuntrattur biex jaghmel li jrid purche' jwaqqa kollox u ma jhalli xejn warajh."

52. L-atturi jsostnu li dikjarazzjoni bhal din bil-fors kellha twassal lill-ewwel Qorti takkolji l-ewwel talba taghhom. Il-Qorti kellha d-dmir li tinvestiga l-abbuz

minnha riskontrat fid-dawl tal-Artikolu 469A, izda minflok ma ghamlet hekk l-ewwel Qorti ghaddiet biex tirreferi ghal artikoli ohrajn tal-Kodici Civili minghajr ma ndirizzat l-ilment proprju tal-atturi. Dan l-ilment taghhom kien misthoqq li jintlaqa' ghax kien provat u fondat.

53. Huma jaghmlu elenku tan-nuqqas da parti tal-Awtorita` li kellu jwassal ghas-sejba ta' abbuz da parti taghha. Jghidu: li l-Awtorita` hadet is-sit f'idejha u wettqet dizastru ambjentali meta l-atturi kienu qeghdin juru l-intenzjoni cara taghhom li jaderixxu mal-ordni moghtija lilhom bl-Avviz bl-anqas hsara possibbli ghall-ambjent; li marret oltre dak lilha permess mill-Avviz billi hadet azzjoni fuq partijiet tas-sit li ma kienux milquta bl-Avviz; li approprijat ruhha minn oggetti ta' valur proprjeta` tal-atturi, li ma kienux fil-parti tal-proprjeta` milquta mill-Avviz; li ppermettiet li ssir hsara u serq fil-proprjeta` tal-atturi; li naqset li tosserva dak ordnat fl-Avviz billi ma segwietx dak kollu hemm ordnat; li pprekludiet lill-atturi milli jaghmlu huma x-xoghol ta' bini skont l-Avviz; li ordnat lill-atturi sabiex jirriprestinaw is-sit ghall-istat originali tieghu qabel ma kien hemm ebda forma ta' zvilupp.

Is-seba' aggravju

54. Dan l-aggravju huwa dirett lejn l-allegazzjoni tal-atturi li xi oggetti li kienu fil-proprjeta` taghhom u li ma kienux fil-parti milquta bl-Avviz instabu nieqsa, u uhud minnhom gew rimossi mill-Awtorita` minghajr il-kunsens taghhom. Fir-

rigward l-ewwel Qorti ddecidiet li thalli impregudikat id-dritt tal-atturi li jirreklamaw dawn l-oggetti f'gudizzju separat.

55. Jghidu li l-ewwel Qorti kienet mitluba permezz tat-talbiet kontenuti fic-citazzjoni taghhom sabiex tiddeciedi dwar in-nuqqas ta' dawn l-oggetti, izda permezz ta' din id-dikjarazzjoni hija naqset milli tinvestiga dak li allega l-attur dwar l-affarijiet elenkati minnu u li nstabu nieqsa. Isostnu li l-Awtorita` ma kienx imissha hadet dawn l-affarjiiet minn fuq il-post u ghalhekk dan l-agir taghha kien abbuziv kif kien abbuziv ukoll il-mandat moghti lill-kuntrattatur li fi kliem l-ewwel Qorti nghata *"carte blanche"* sabiex iwaqqa' kollox u ma jhalli xejn warajh.

56. Inoltre, kien biss fil-mori ta' dawn il-proceduri li l-atturi gew a konoxxenza tal-fatt li uhud minn dawn l-affarijiet proprjeta` taghhom jinsabu fil-pussess tal-Awtorita` meta din prezentat lista ta' dawn l-affarijiet, liema lista' ma tindikax b'mod preciz dak li fil-fatt gie elevat. Fil-fatt din il-lista tirreferi ghal "diversi kaptelli" u "diversi strutturi tal-fondut".

57. Ghalhekk isostnu li l-Awtorita` holqot dannu lill-atturi, bl-agir *ultra vires* taghha, u l-ewwel Qorti kien messha ddecidiet it-talba tal-atturi f'dan ir-rigward u mhux thalli d-dritt taghhom impregudikat.

It-tmien aggravju

58. Dan jirreferi ghal-likwidazzjoni tad-danni komputati *arbitrio boni viri* mill-ewwel Qorti fl-ammont ta' €4,000.

59. L-atturi jilmentaw li l-osservazzjoni maghmula mill-ewwel Qorti li ma kienx hemm prova tad-danni sofferti bir-rizultat li ghaddiet ghall-komputazzjoni *arbitrio boni viri*. Huma jirrilevaw li anness mal-att tac-citazzjoni hemm rapport tal-Perit Grech, redatt wara li fuq inkariku tal-atturi kien mar fuq il-post u ghamel survey hu, ghamel rapport[17] fejn jelenka d-danni kagjonati lill-atturi u jikkwantifika l-istess fl-ammont ta' LM9,838 [illum €22,916]. Inoltre, l-attur kien ghamel rapport fl-ghassa tar-Rabat fil-31 ta' Lulju 2001 dwar in-nuqqasjiiet u hsarat li skoprew wara x-xoghlijiet li saru mill-Awtorita`.

60. Ghalhekk ma kienx hemm il-htiega ta' kwantifikazzjoni *arbitrio boni viri* mill-ewwel Qorti meta mill-atti jirrizulta li kellha l-*quantum* tad-danni lest quddiemha konfermata minn dokumenti guramentati u x-xhieda tal-perit li hejja r-rapport relattiv.

61. Inoltre, anness mal-att tac-citazzjoni hemm ukoll lista ta' oggetti li naqsu mill-proprjeta` taghhom u li dwarhom l-attur ghamel rapport lill-pulizija .[18] Dawn l-oggetti jammontaw ghall-valur komplessiv ta' LM2,470 [illum €5,753.55].

---

[17] Fol. 368.
[18] Dok. C.

62. Ghalhekk b'kollox id-danni sofferti minnhom minhabba l-agir illegali da parti tal-Awtorita` jammontaw komplessivament ghas-sommata €28,669.55.

L-Appell Incidentali

63. Fl-aggravju taghha l-Awtorita` tilmenta li, apparti milli ma taqbilx mal-osservazzjoni maghmula mill-ewwel Qorti li bl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet meritu ta' din il-kawza hija riedet b'xi mod taghmel "show", tilmenta mill-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li hi kienet responsabbli ghall-hsarat fuq is-sit *de quo* u li ghandha thallas danni, kalkolati *arbitrio boni viri,* fis-somma ta' €4,000.

64. Hija tghid li hi qatt ma marret oltre dak li jghid l-Avviz u l-azzjoni mehuda minnha kienet konformi u koperta bit-termini tal-Avviz. Tichad li hi hadet azzjoni fuq partijiet tas-sit li ma kienux milquta bit-twettiq tal-Avviz, senjatament l-ghar, il-*pool* u *fittings* ohra, oltre il-pjanti u s-sigar.

65. Tant li dan mhux minnu li meta l-ufficjali tal-Awtorita` accedew fuq il-post u ndunaw lli kien hemm xoghlijiet ohra konsistenti fi triq, paviment u stutturi ohra go grotta, dawn ma gewx inkorporati fl-azzjoni diretta, izda inhareg avviz iehor separat li gib in-numru ECF 936/01 li ghalih sar appell min-naha tal-atturi. Tghid li ma kienx jaghmel sens li jinhareg avviz iehor separat

dwar dawn ix-xoghlijiet illegali li kieku hadet azzjoni diretta fuqhom fl-esekuzzjoni tal-Avviz *de quo*.

66. Tghid li Louis Micallef, il-kuntrattur mqabbad mill-Awtorita` sabiex jesegwixxi x-xoghlijiet tat-twettiq, kien taht struzzjonijiet stretti tal-ufficjal tal-Awtorita`, u allura ma kellux ghalfejn jidhol f'diskussjonijiet mal-attur hekk kif allegat mill-istess attur. Inoltre, dak li qal l-attur fir-rigward ma giex konfermat mill-istess Louis Micallef, ghalkemm dan kien gie ingunt biex jixhed mill-istess attur.

67. L-Awtorita` tishaq fuq il-fatt li l-attur ma accediex fuq il-post waqt li kienet qed issir l-operazzjoni jew ipprezenta ruhu meta l-ufficjali tal-MEPA bdew isaqsu ghalih. Tghid li "minflok, l-attur appellant ta struzzjonijiet lill-haddiema tieghu li kien hemm fuq is-sit biex ma jaghtux informazzjoni fejn jista' jigi milhuq". Dan jinsab konfermat mix-xhieda ta' Johann Buttigieg.[19]

68. B'referenza ghall-osservazzjoni maghmula mill-ewwel Qorti fis-sens li l-Awtorita` riedet taghmel "show' bil-fatt tal-esekuzzjoni tax-xoghlijiet, tghid li "certament ma hemm xejn hazin li l-Awtorita` pprovat taghti importanza anke mill-perspettiva ta' tixrid tal-informazzjoni tramite il-media fuq il-kaz. Ovvjament dan kollu hu intiz sabiex l-Awtorita` turi fil-pubbliku azzjoni li ttiehdet fuq sit illegali.."

[19] Fol. 399

69. Rigward l-oggetti li l-atturi jallegaw li sabu nieqsa minn fuq il-proprjeta` taghhom, tghid li “kull oggett li ttiehed minn fuq is-sit u li kellu xi forma ta’ valur u seta’ jigi preservat ittiehed fil-kustodja tal-Awtorita` u l-atturi setghu u ghadhom fil-possibbilita` li jehduhom lura ….. l-affarijiet li minhabba t-toqol jew il-guffagni taghhom thallew fuq il-post… dawn itttiehdu fil-kustodja tal-MEPA u sar inventarju taghhom kif stipulat fl-Avviz Legali 26 tas-sena 2002”. Dawn ghadhom mizmuma f’kondizzjoni tajba fl-i*stores* tal-Awtorita`.

70. L-Awtorita` tichad li fl-esekuzzjoni tax-xoghol maghmul minnha fuq is-sit kien hemm traskuragni u nuqqas ta’ attenzjoni.

71. Inoltre, matul iz-zmien kollu li l-Awtorita` dahlet fis-sit dejjem kien hemm il-prezenza tal-pulizija, lejl u nhar, u ghalhekk ma jistax validament jinghad li l-Awtorita` ma haditx il-passi kollha mehtiega biex is-sit ikun taht sorveljanza kemm filghodu kif ukoll matul il-lejl.

72. Tghid li l-Awtorita` tat lista lill-pulizija tal-ismijiet tan-nies li kienu fuq il-post qabel ma bdiet l-operazzjoni tat-twettieq li identifikaw ruhhom bhala haddiema tal-attur.

73. Inoltre biex is-sit ma jkunx mikxuf u espost ghal terzi, l-Awtorita` hadet l-isbriga biex fejn seta` kien hemm access facli ghal fuq is-sit, ordnat lill-kuntrattur biex itella’ blokki tal-konkos madwar il-perimetru tas-sit.

74. In konkluzjoni tghid li l-assjem tal-provi kollha juru li l-Awtorita` accediet fuq il-post bil-mentalita` li tara jekk jistax jigi salvat xi haga mill-villa, u mhux il-kontra.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

75. Fl-ewwel lok din il-Qorti tosserva li ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti osservat li l-Awtorita` tat "*cart blanche"* lill-kuntrattur sabiex iwaqqa' kollox. Mill-provi jirrizulta li meta l-Awtorita` marret fuq il-post ikkonstatat li l-bini l-gdid kien kollu mibni mhux skont il-permess approvat, u dan mill-pedamenti 'l fuq, tant li l-gibjun li kien hemm qabel tnehha mill-atturi u bnew kamra minn floku. Ghalhekk, kif spjega x-xhud Johann Buttigieg, biex jitnehha dak li kien illegali bilfors ried jitnehha kollox.

76. Mill-provi jirrizulta wkoll li l-istruzzjonijiet li nghataw lill-kuntrattur kienu limitati ghall-binja biss. Dan jinsab konfermat kemm minn Louis Micallef kif ukoll minn Victor Micallef li hadmu fuq il-post. Louis Micallef ikkonferma li l-ordnijiet li kellu kienu fuq il-bini biss[20] u di fatti qatt ma dahal fl-ghar, filwaqt li Victor Micallef jghid li xoghol fl-ghar ma sarx u l-bir ma ntmissx hlief li tnehha l-gebel ta' madwar il-horza.[21] Ghalhekk l-istruzzjonijiet moghtija mill-Awtorita`

[20] Fol.347
[21] Fol.342-O

lill-kuntrattur kienu sabiex iwaqqghu l-bini biss, u dan peress li dan kien kollu minghajr permess.

77. Rigward l-allegazzjoni tal-atturi li huma kellhom l-intenzjoni cara li jezegwixxu dak li kien hemm fl-Avviz billi jwaqqghu x-xoghol huma, din tinsab kontraddetta mill-fatti provat. L-imsemmi Johann Buttiegieg jghid li meta l-kaz ma kienx ghadu nqata' mill-Qorti tal-Appell huwa kien mar u avza lill-atturi bil-hsieb tal-Awtorita` li malli tinqata' kawza huma kellhom il-hsieb li jezegwixxu x-xoghlijiet.[22] Ghalhekk il-hsieb tal-Awtorita` kien gja maghruf mill-atturi. Inoltre, meta f'Lulju 2001 l-Awtorita` marret biex tezegwixxi x-xoghol tat-twettiq, wara li kien ghadda t-terminu stipulat fl-Avviz, u kwazi <u>tlett xhur wara</u> li l-kaz kien gie determinat mill-Qorti tal-Appell, huma sabu nies fuq il-post li kienu qed inehhu l-affarijiet. Ix-xhud jghid li hu seta' jara li dak in-nhar nofs is-sit kien diga` zarmat, izda l-bini kien ghadu hemm.[23]

78. Johann Buttigieg ikompli jghid li huma dahlu fuq is-sit bil-mentalita` li dak li jista' jigi salvat, ma jmissuhx. Dan jinsab konfermat anke mill-kuntrattur Victor Micallef meta stqarr li meta mar fuq il-post bin-nies tieghu kien hemm diga` nies ihottu l-affarijiet mill-villa. Dan jghid li huma tawhom cans biex jaqalghu dak li kien tajjeb. Fil-fatt dawn il-haddiema inkarigati mill-atturi qalghu kollox u zarmaw il-villa. Jghid li dawn garrew ghamara u affarijiet li setghu jinqalghu, bhal *fittings* tad-dawl haduhom huma. Jikkonferma wkoll li

[22] Fol.420
[23] Fol.396

affarijiet goffi, li thallew fuq il-post bhal gebel u statwi gew rimossi minn fuq il-post min-nies tal-Awtorita`.[24]

79. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti ma taqbilx mal-osservazzjoni maghmula mill-ewwel Qorti li taghti l-impressjoni li meta dahlet l-Awtorita` fuq il-post ordnat li jitkaxkar kollox. Dak li ordnat l-Awtorita` u dak li fil-fatt ghamlet kien li, wara li l-haddiema tal-atturi thallew izarmaw dak li setghu jnehhu, l-kuntrattur tal-Awtorita` waqqghu l-binja kollha peress li kienet kollha mhux skont il-permess. Ghaldaqstant din il-Qorti ma tistax tirravviza l-abbuz allegat mill-atturi bbazati fuq id-dispost tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12. Mill-provi ma jezistux l-elementi sabiex jikkonfigura nuqqas da parti tal-Awtorita` f'dan ir-rigward. Dak li fil-probabbilita` gara kien li meta kien qed isir it-twaqqiegh b'makkinarju goff, saret hsara fil-bir. Ghalhekk din il-Qorti, bhal l-ewwel Qorti, hi tal-fehma li d-danni kaggjonati lill-atturi f'dan ir-rigward ma kienux rizultat ta' xi abbuz intenzjonat tal-Awtorita`, izda pjuttost nuqqas ta' diligenza da parti ta' min kien qed jezegwixxi x-xoghlijiet taht id-direzzjoni tal-Awtorita`. Ghaldaqstant l-Awtorita` li kienet responsabbli ghax-xoghlijiet li kienu qed isiru ghandha tirrispondi ghall-hsara kkagjonata lill-atturi.

80. Rigward is-sigar li gew maqlugha waqt l-operazzjoni, il-Qorti tosserva li ma rrizultax li dawn gew maqlugha inutilment, jew li gew maqlugha mill-

[24] Fol.342

haddiem tal-kuntrattur. Fir-rigward Louis Micallef jghid li fuq is-sigar m'ghandux ideja x'sar, u lanqas fuq il-*light fittings*.[25]

81. Rigward l-allegat serq ta' oggetti mill-proprjeta` tal-atturi, din il-Qorti tosserva li meta l-Awtorita` dahlet fis-sit biex tezegwixxi t-twettiq kien hemm nies, haddiema tal-atturi, li kienu qed izarmaw l-affarijiet, u di fatti dawn inghataw cans li jgorru dak li setghu jsalvaw. Ghalhekk, fin-nuqqas ta' provi cari li sar serq min-nies li kienu inkarigati mill-Awtorita` li jaghmlu x-xoghlijiet, l-allegazzjoni li nsterqu oggetti minn fuq is-sit ftit li xejn issib riskontru fil-provi. Di fatti jirrizulta li ghalkemm l-attur ghamel rapport lill-pulizija, izda jidher li l-kaz ma giex segwit. Il-kumplament tal-oggetti li kienu goffi, gew rimossi min-naha tal-Awtorita` u, filwaqt li nzammu ghand il-kuntrattur ghal circa sentejn, llum jinsabu fil-pussess taghha. Sussegwentement giet pubblikata lista fil-Gazzetta tal-Gvern fil-harga tal-4 ta' Awwissu 2004.

82. Inoltre, mill-provi jirrizulta li tul iz-zmien li l-Awtorita` kienet qed tezegwixxi x-xoghlijiet kien hemm sorveljanza kontinwa, lejl u nhar tal-pulizija. Ukoll, sabiex jitnehha l-periklu li kien hemm fix-xifer tal-irdum, meta twaqqa' l-bini, l-Awtorita` bniet recint sabiex taghlaq is-sit bi blokki tal-konkrit. Dawn il-fatti jirrizultaw provati, u juru li sabiex ma jidhlux terzi fil-post, l-Awtorita` hadet il-prekawzjonijiet li ragjonevolment setghet tiehu.

[25] Fol.354 - 356

83. Rigward l-allegata hsara li saret fl-ghar u fis-*swimming pool*, Johann Buttigieg jispjega li kien meta dahlu fuq is-sit li saru jafu li kien hemm affarijiet ohra li ma kienux maghmula bil-permess. Dawn ma ntmessewx, u minflok hareg Avviz [ECF 936/01] iehor fir-rigward ta' dawn ix-xoghlijiet fil-5 ta' Settembru 2001. F'dan ir-rigward hija wkoll relevanti dak li qal fl-affidavit tieghu Joseph Farrugia, wiehed mill-kuntratturi li kien fuq il-post. Dan qal li ra haddiema, fil-prezenza tal-*enforcement officers*, li "kienu qeghdin johorgu xi affarijiet minn gewwa l-ghar u kien jidher li l-kontenut ta' dan l-ghar kien qed jizzarma bicca bicca".[26] Din il-parti tax-xhieda hija konformi ma' dak li qalu l-kuntratturi l-ohra, u cioe` li qabel ma bdew ix-xoghol tat-twettiq kien hemm haddiema tal-attur li kienu qed izarmaw l-affarijiet. Jigi osservat li ma rrizultax min kienu dawn il-haddiema li kienu qed johorgu l-affarijiet minn gol-ghar jew li kienu haddiema tal-kuntrattur inkarigat mix-xoghol. Di fatti Louis Micallef jghid li hu ma dahalx fl-ghar, filwaqt li Victor Micallef jghid li fl-ghar ma sarx xoghol.

84. Illi huwa opportun li jigi osservat li mill-provi jirrizulta li l-atturi ma kienux fuq is-sit meta kien qed jigi ezegwit ix-xoghol ta' twettiq. Fix-xhieda tieghu, Johann Buttigieg spjega:

> "Ahna meta morna on site, u sibna n-nies on site, tlabna [ghas] sur Satariano. ….qalulna ma jafux fejn hu, u kemm domna hemmhekk fil-granet tat-twettiq is-Sur Satariano qatt ma resaq fuq il-post, la hu, la rapprezentanti tieghu, hadd. Meta tlabna lin-nies li kien hemm *on site* biex jghidulna…fejn hu ha nkellmuh….qalulna li ma jafux fejn hu….[Ahna] ghalkemm ipprovajna naqbuh ma stajniex naqbduh, kemm Gaba [il-hanut] …. u prattikament dan qatt ma deher fuq il-post…"[27]

[26] Fol. 694.
[27] Fol. 399.

85. Fl-affidavit tieghu l-attur jghid li, waqt li kienu qed isiru x-xoghlijiet, hu kien jitkellem mal-kuntrattur li kien qed jinformah b'dak kollu li kien qed isir, u skont hu kien qed isir xoghol f'partijiet mis-sit li ma kienux koperti fl-Avviz. Izda minkejja dan, l-attur ma' marx fuq is-sit waqt li kien qed isir ix-xoghol. Di fatti hu jikkonferma li huwa kien acceda fuq il-post wara li kien sar ix-xoghol ta' twaqqiegh. Din il-Qorti tosserva li kien ikun ferm opportun li l-attur ikun prezenti waqt li kien qed isir xoghol fil-proprjeta` tieghu biex jara verament x'kien qed isir. Izda minflok ma ghamel hekk, hu ghazel li ma jaccedix fuq is-sit f'dak iz-zmien. Huwa jghid li "stajt"[28] naccedi fuq il-post meta spicca x-xoghol. Din il-Qorti tosserva li l-impressjoni li pprova jaghti l-attur li hu kien ostakolat milli jmur fuq is-sit waqt li kien qed isir ix-xoghol, hija fallaci u inverosimili ferm, *multo magis* wkoll fid-dawl tal-fatt li qabel ma l-kuntrattur beda x-xoghol fuq is-sit huwa kien anke ta cans lill-haddiema tal-atturi sabiex jaqalghu dak li setghu isalvaw.

86. Ghalhekk it-talba tal-attur ghad-danni hija gustifikata biss fir-rigward tal-gibjun li ma kienx milqut bl-Avviz u li ma ttiehudx il-prekawzzjonijiet necessarji sabiex ma ssirlux hsara matul ix-xoghlijiet. Rigward il-likwidazzjoni tad-danni, jigi osservat li, kuntrarjament ghal dak li osservat l-ewwel Qorti, fl-atti, u precizament anness mal-att tac-citazzjoni, hemm *survey report* maghmul mill-Perit Alfred Grech li jndika li l-ispiza tax-xoghlijiet necessarji biex jigi riparat il-bir giet fl-ammont ta' LM2,500 [illum €5,825]. Il-Qorti tosserva li ftit li xejn ngabu provi dwar il-bir, hlief li nhatt il-gebel tal-horza u tghattiet il-hofra, izda

[28] Fol.137

mill-banda l-ohra l-istima maghmula ma gietx kontraddetta, u ghalhekk din il-Qorti thoss li ghandha tigi accettata.

87. Finalment din il-Qorti tosserva li l-osservazzjoni maghmula fis-sentenza appellata fis-sens li l-Awtorita` ghamlet "show" fl-enforzar da parti taghha tal-Avviz billi fizikament tnehha l-bini illiegali, m'hijiex gusta. Kif spjegat l-Awtorita`, l-iskop li taghti pubblicita` ghal din l-operazzjoni kien wiehed ta' deterrent sabiex tiddiswadi lil min ikun imhajjar jibni kontra l-ligi milli jaghmel hekk. Din il-Qorti tosserva li l-kostruzzjoni ta' bini illegali hija haga serja hafna partikolarment f'territorju bhal dak lokali li hu ristrett hafna fl-ispazju. Inoltre, it-twaqqiegh hija haga li ghandha impatt qawwi fuq is-sid tal-proprjeta` koncernata. Ghaldaqstant huwa ferm desiderabbli li l-Awtorita` tipprova tipprevjeni l-kostruzzjoni ta' bini jekk mhux skont il-permessi mehtiega bil-ligi.

88. Ghaldaqstant, dwar l-appell principali din il-Qorti tqis li s-sitt aggravju huwa nfondat, is-seba' aggravju huwa fondat limitatament ghall-bir, u t-tmien aggravju huwa fondat limitatament ghas-somma ta' €5,825, filwaqt li l-appell incidentali huwa nfondat limitatament ghad-danni kagjonati fil-bir u ghall-*quantum* tal-hsara.

Id-disa' aggravju tal-appell principali

89. Dan jirrigwarda l-kap tal-ispejjez kif deciz mill-ewwel Qorti. L-atturi jsostnu li, peress li dik il-Qorti fis-sentenza preliminari taghha tat-3 ta' Mejju 2004 irrizervat l-ispejjez ghall-gudizzju finali, u peress li f'dik is-sentenza gew michuda z-zewg eccezzjonijiet preliminari tal-Awtorita`, allura fis-sentenza finali l-ewwel Qorti kien messa' ikkundannat unikament lill-Awtorita` ghall-ispejjez relattivi ghal dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

90. Inoltre, tenut kont tal-konsiderazzjonijiet premessi dwar l-aggravji mressqa minnha, huma m'ghandhomx jehlu spejjez tal-proceduri odjern.

91. Din il-Qorti tosserva li dan l-aggravju huwa gustifikat limitatament ghall-ispejjez relattivi ghas-sentenza preliminari, stante li f'dik is-sentenza iz-zewg eccezzjonijiet preliminari tal-Awtorita` gew michuda, u ghalhekk dawn l-ispejjez ghandhom jigu allokati lilha.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi tilqa' l-appell principali limitatament u tirriforma s-sentenza appellata billi tordna li d-danni li ghandhom jithallsu mill-Awtorita` jkunu fl-ammont ta' hamest elef, tmien mija u hamsa u ghoxrin ewro [€5,825] minflok fl-ammont ta' erbat elef ewro [€4,000]; tirrevoka dik il-parti fejn halliet impregudikata l-kwistjoni tal-oggetti allegatament nieqsa mill-proprjeta` tal-attur; u tirriforma dik il-parti li tirrigwarda l-ispejjez tal-proceduri bil-mod kif ser

jinghad aktar ’il quddiem; tikkonferma s-sentenza ghall-bqija; tichad l-appell incidentali.

L-ispejjez relatati mal-ewwel istanza ghandhom jibqghu kif decizi, salv ghall-ispejjez relatati mas-sentenza preliminari li ghandhom ikunu a kariku tal-Awtorita`; l-ispejjez tal-appell ikunu a kariku tal-atturi, filwaqt li dawk tal-appell incidentali jkunu a kariku tal-Awtorita`.

< Sentenza Finali >

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