QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' April 2001.

Numru 36

Appell numru 82A/98

George Borg

vs

Awtorita' ta' l-Ippjanar

Il-Qorti;

(I) <u>PRELIMINARI</u>

1. Fl-10 ta' Dicembru 1996, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ("l-Awtorita") harget kontra George Borg ("l-appellant") avviz biex tieqaf u ta' twettiq. Fih gie allegat li kellu razzett minghajr permess f''Farmhouse, f'sit f'Hal-Farrug, limiti ta' Hal-Luqa. Huwa nghata wiehed u ghoxrin gurnata biex iregga' lura kollox ghall-istat originali tieghu.

2. L-appell li ghamel l-appellant quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord") gie michud fis-27 ta' Frar 1998. Inter alia, il-Bord qal hekk :-

> "Il-Bord ezamina l-file PA 7152/95 li minnu jirrizulta illi l-appellant applika biex jaghmel extension tal-*farm house* mertu ta' dan l-appell. Fil-25 ta' Jannar 1996, id-Direttorat ta' l-Ippjanar kiteb sew lill-appellant u lill-Perit Vella Baldacchino dwar il-hlas ta' Lm287 Building Levy li ma kienitx ghadha saret lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Fis-7 ta' Marzu 1996, inbaghtet *reminder* u fil-21 ta' Mejju 1996, id-Direttorat ta' l-Ippjanar informa lill-appellant u lill-Perit tieghu li l-applikazzjoni PA 7152/95 kienet qed tigi meqjusa bhala li giet irtirata stante li ma sarx l-imsemmi hlas.
>
> Dwar PB 1236/82 irrizulta li fl-1 ta' Settembru 1983, il-P.A.P.B. u l-Bord ta' l-Estetika approvaw il-*pig farm*. Fl-10 ta' Ottubru 1983, is-Sanita' approvat il-pjanti u l-*contribution bill* thallas. Fil-15 ta' Settembru 1992, hemm minuta li taqra kif gej :-
>
> > "P. Board decided that this application is to be re-processed and clearence from W.W.D. and Agriculture Department is to be produced at the first instance."
>
> Fl-ebda stadju tal-ipprocessar ta' dan il-file ma jirrizulta li hareg il-permess relattiv. Fis-17 ta' Frar 1993, il-Perit Joe Sultana A.&C.E. infurma lill-Awtorita' li huwa kien qed jirtira l-applikazzjoni peress li l-klijent ma kienx ikkuntatjah u li l-klijent kien tilef l-interess fl-applikazzjoni tieghu. B'hekk, din l-applikazzjoni kienet giet irtirata.
>
> Il-Bord ghandu quddiemu appell minn avviz biex tieqaf u ta' twettiq u mhux mill-applikazzjoni tal-permess PB 1237/82. Ghalhekk, il-Bord mhux ser jidhol fil-mertu ghalfejn ma nharigx il-permess tal-*pig farm*. Il-Bord hu sodisfatt – wara li ra r-ritratt fl-*Enforcement File* – li l-izvilupp imsemmi fl-avviz sar u dan sar bla ebda permess mill-awtorita' kompetenti. Infatti, d-decizjoni tal-P.A.P.B. li jinhareg il-permess qatt ma giet attwata ghax il-permess qatt ma hareg – anzi d-decizjoni giet mibdula. Ir-ragunijiet li mmotivaw dik id-decizjoni mhumiex relevanti ghal dan l-appell ghax dan l-appell ma jikkoncernax PB 1237/825, la sar fit-terminu ta' tletin jum li trid il-ligi mid-data tad-decizjoni u, f'kull kaz, il-Perit Sultana irtira l-applikazzjoni stess kif fuq inghad.

> Ghal dawn il-motivi, l-Bord, wara li ra d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (6) ta' l-artikolu 52 ta' l-Att Numru 1 ta' l-1992, jikkonferma l-avviz biex jieqaf u ta' twettiq u jordna li l-avviz ta' twettiq jigi fis-sehh fi zmien wiehed u ghoxrin-il gurnata mil-lum."

3. Minn din id-decizjoni tal-Bord, sar appell quddiem din il-Qorti mill-appellant ghar-ragunijiet esposti fir-rikors ta' l-appell tieghu, huwa talab li dina l-Qorti tirrevoka d-decizjoni msemmija tal-Bord u thabbar l-avviz biex tieqaf u ta' twettiq in kwistjoni.

4. L-Awtorita', wiegbet ghall-punti sollevati mill-appellant, u inoltre, tat eccezzjoni preliminari li l-appell kien null billi ma sarx fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord talbet li din il-Qorti tichad l-appell u li tikkonferma d-decizjoni appellata.

<u>(II) KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI</u>

5. Il-fatti l-aktar saljenti li taw bidu ghal din il-vertenza jistghu jigu elenkati telegrafikament b'mod kronologiku hekk :-

(i) Fl-1 ta' April 1982, S.G.B. Livestock Limited applikat lid-Dipartiment tax-Xogholijiet fuq is-solita formola ghall-permess tal-bini u tal-linja. Din is-socjeta' talbet biex tibni razzett ghall-majjal fuq sit f'Ghar Hanzir, limiti ta' Hal-Luqa. Mal-applikazzjoni gew prezentati wkoll il-pjanti necessarji. Din l-applikazzjoni inghatat in-numru tar-Registrazzjoni 1237/82.

(ii) Fit-22 ta' Gunju 1983, l-applikant gie nformat li l-permess mitlub ma setghax johrog billi "site falls in a contamination area". Dan ir-rifjut tal-permess tal-bini hareg minhabba b'ittra datata 28 ta' Lulju 1982, minhabba oppozizzjoni mill-Water Works Department registrata.

(iii) Jidher li tali oppozizzjoni sussegwentement giet irtirata billi fl-1 ta ta' Settembru 1983, ic-chairman tal-Plannig Area Permit Board u tal-Aesthetics Board iffirma minuta fil-file relattiv fil-Board meeting numru 51, f'dan is-sens :-

> "Granted to erect pig farm as per plan submitted, provided conditions for the construction of animal farm units are conformed to "in toto".

Dawn il-kondizzjonijiet jidhru fuq dokument stampat u jgibu l-istess data tal-1 ta' Settembru 1983.

(iv) L-Awtorita' sanitarja approvat il-proposta ghall-bini ta' l-oggett in kwistjoni fl-10 ta' Ottubru 1983.

(v) Jidher li snin wara, id-Direttur tax-Xogholijiet baghat jitlob hlas ghar-"Road Construction". Il-hlas relattivi ta' Lm735.58,8 sar fl-20 ta' Jannar 1992. Fid-9 ta' Setembru 1992, id-Dipartiment tax-Xogholijiet (Contribution Section) baghat ittra lis-Segretarju lil P.A.P.B. li biha ta l-"clearance" relattiva lil P.A.P.B. dwar l-applikazzjoni 1237/82.

(vi) Wara li ghaddew aktar minn disa' (9) snin mid-data tal-approvazzjoni tal-applikazzjoni, l-istess applikazzjoni tidher li ttiehdet decizjoni li din l-applikazzjoni tigi riattivita. Infatti, fil-15 ta' Settembru 1992, waqt Board meeting numru 116, gie registrat hekk fil-file relattiv :-

> "Planning Board decided that this application is to be re processed and clearence from W.W.D. & Agric. Dept. is to be produced at the first instance."

Din id-decizjoni giet komunikata lill-Perit li kien ghamel l-applikazzjoni originali b'ittra tat-28 ta' Ottubru 1992.

(vii) Jidher li fis-26 ta' Ottubru 1992, giet firmata l-formula appozita li tindika li l-Perit inkarigat mix-xoghol inbidel. Din il-formola giet iffirmata mill-appellant George Borg, kif ukoll mill-Perit il-gdid w il-Perit li kien ressaq w ffirma l-applikazzjoni originali. Din il-Qorti ma hijiex certa meta din il-formula giet ricevuta mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Pero', din il-formula ghandha fuqha timbru datat 28 ta' Novembru 1997, mahrug mill-"Planning Shop" bil-kelma "RECEIVED".

(viii) Dan l-ahhar imsemmi Perit li kien iffirma l-applikazzjoni originali gie mitlub b'ittra tas-26 ta' Jannar 1993, biex jirrispondi ghall-imsemmija ittra tal-20 ta' Ottubru 1992. Fil-fatt, l-istess Perit kiteb lura hekk fuq ittra li fiha timbru tas-17 ta' Frar 1993 :-

> "Client has not contacted me and this application may be deemed as withdrawn."

Din hija ittra verament stramba, meta wiehed iqis li fis-26 ta' Ottubru 1992, dan il-Perit (tramite l-formola imsemija fil-para (vii) supra) kien ezonera ruhu mir-responsabbilita' ghax-xoghol in kwistjoni, liema responsabbilita' giet assunta fl-istess dokument mill-Perit l-iehor.

(xi) Stranament ukoll, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, b'ittra tas-16 ta' Marzu 1993, informat lill-istess Perit li l-kaz ma setghax ikompli jigi processat billi l-applikant tilef l-interess.

(x) Fit-23 ta' Ottubru 1995, saret site inspection minn ufficjal tal-Awtorita' u gie notat li s-sid kien tbiddel u li kien qieghed isir bini, konsistenti f'estensjoni mal-bini qadim u dana bla permess ta' zvilupp. L-ufficjal ha ritratt ta' dan ix-xoghol gdid u avza lis-sid biex japplika ghall-permess "otherwise enforcement action to follow."

(xi) Jidher li l-appellant applika biex jinghata permess ghall-estensjoni tal-farm (PA 7152/95), izda wara li ma thallsitx il-"building levy", l-Awtorita' qieset l-applikazzjoni bhala rtirata.

(xii) Jidher li l-Awtorita' harget avviz biex jieqaf u ta' twettiq fuq din l-estensjoni izda dana l-avviz gie sussegwentement irtirat. Minfloku,

hareg l-avviz meritu tal-appell odjern li jolqot ir-razzett intier, cioe' kemm il-bini antik u kemm ukoll tal-estensjoni ricenti tieghu.

6. Illi din il-Qorti jidhrilha li biex ikun hemm gustizzja mal-appellant, il-Bord kellu jzomm quddiem ghajnejh li l-avviz ta' twettiq in kwistjoni kien jolqot razzett li kien jikkonsisti f'zewgt binjiet li saru f'epoki differenti, cioe' ir-razzett originali (li inbena snin ilu) u l-estensjoni li nbniet ricentement. Inoltre, l-Bord kellu wkoll jaghti effett debitu lill-implikazzjonijiet legali li kienu jemanaw mill-fatti li rrizultaw lill-Bord fosthom mid-decizjoni tal-P.A.P.B. li ttiehdet fl-1 ta' Settembru 1983, li tissemma' fil-para 5 (iii) supra.

7. Naturalment din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li tirrevedi kwistjonijiet ta' fatt li jiddeciedi l-Bord, ghaliex il-guridizzjoni tal-Qorti, f'kawzi bhal dawn hija dik li temera mill-artikolu 15 (2) tal-Att Numru 1 tal-1992. Din id-dispozizzjoni tghid li :-

> "Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell."

L-effetti legali decizi mill-Bord li jemanaw mill-fatti, (kif dawn finalment jirrizultaw) ghalhekk, huma a tenur tal-imsemmija disposizzjoni sindakabbli minn din il-Qorti ta' l-Appell.

8. Jidher car li l-Bord iddecieda li jinjora ghal kollox l-effetti legali tad-decizjoni tal-P.A.P.B. registrata fil-file relattiv fl-1 ta' Settembru 1983. B'din id-decizjoni dak il-Bord approva l-applikazzjoni ghall-permess tal-bini tar-razzett in kwistjoni, bil-kondizzjonijiet li jidhru fuq il-formula li tinsab fil-file (tlett faccati) intestata "conditions for the Construction of animal farm units."

9. Il-Bord fuq dan il-punt stqarr hekk :-

> "Id-decizjoni tal-P.A.P.B. li jinhareg il-permess qatt ma giet attivata ghax il-permess qatt ma hareg."

Il-Bord qies biss li l-Bord ma ghaddiex ghall-formalita' kosegwenzjali tal-kitba tal-formula solita li fuqha tigi riflessa d-decizjoni tal-Bord li johrog il-permess mitlub.

10. Bir-rispett dovut, din il-Qorti jidhrilha li l-Bord iddecieda dan il-punt legali b'mod pjuttost semplicistiku meta kkonkluda li d-decizjoni, debitament registrata fil-file relattiv fl-1 ta' Settembru 1983 ma kellha ebda importanza jew effett legali fuq il-kaz li l-Bord kellu quddiemu. Il-Bord iddecieda sempliciment li permess li qatt ma hareg (minghajr ebda investigazzjoni jew kumment dwar il-kwistjoni jekk dan kienx dovut ghal xi nuqqas amministrattiv jew kienx xi nuqqas tal-appellant stess) u alura ikkonkluda li dik id-decizjoni tal-P.A.P.B. ma kienet tincidi assolutament xejn fuq il-proceduri tat-twettiq li kienu ttiehdu.

Konsegwentement iddecieda li l-binja antika tar-razzett kienet abusiva u li l-appellant kellu jiddemolixxi kollox fi zmien wiehed u ghoxrin gurnata.

11. Minn dan ir-ragunament tal-Bord, il-Qorti facilment tinferixxi li l-Bord iddecieda kwistjoni legali. Jidhrilha wkoll, bir-rispett kollu, li l-Bord ma wasalx ghal decizjoni korretta dwar l-istess kwistjoni legali ghaliex din il-Qorti jidhrilha li, legalment, id-decizjoni importanti li ha l-P.A.P.B. fl-1 ta' Settembru 1983 qatt ma giet sussegwentement legalment revokata. Ghalhekk din il-Qorti ma jidhriliex li l-Bord seta' sempliciment jinjora l-effetti legali tal-imsemmija approvazzjoni tal-P.A.P.B. Ta' min jirreleva hawn li apparti l-konsiderazzjoni importanti tal-validita' legali, o meno tad-decizjoni sussegwenti mehuda mill-P.A.P.B. fil-15 ta' Settembru 1992,din l-ahhar imsemmija decizjoni ma rrevokatx id-decizjoni precedenti sal-1 ta' Settembru 1983, izda kienet fis-sens biss li l-kaz jara jig rrattivat jew riezaminat. Stranament, il-minuta relattiva ma tindika l-ebda raguni li mmotivat din id-decizjoni seratina tal-Awtorita' li tinjora kompletament decizjoni li kienet ittiehdet mill-Awtorita' kompetenti disa' snin qabel.

12. Il-Qorti ghandha tippreciza li hija m'hijiex tikkritika l-apprezzament <u>tal-fatti</u> li ghamel il-Bord. Kieku kellha din il-gurisdizzjoni kienet forsi ssemmi aspetti ohrajn li jirrizultaw li kienu sors ta' perplessita' ghaliha. Din il-Qorti, invece, qeghda ssib fil-motivazzjoni tal-Bord, decizjoni skorretta ta' kwistjoni li tinvolvi punt ta' dritt, u ghalhekk dana l-appell <u>in</u>

kwantu jikkoncerna l-bini originali tar-razzett huwa ammissibbli u ben fondat.

13. A skans ta' ekwivocita', din il-Qorti m'hijiex qeghda tghid li l-approvazzjoni moghtija mill-P.A.P.B. fil-1993 ma jkunx ahjar li okkorendo tigi formalizzata. Lanqas ma qeghda tghid li l-binja originali li saret taht ir-regim tal-P.A.P.B. bl-approvazzjoni tal-1983 hija effettivament konformi mal-pjanti esebiti mal-applikazzjoni originali jew mal-kondizzjonijiet li kienu gew imposti bid-decizjoni tal-P.A.P.B. tal-1 ta' Settembru 1983. Ghalhekk, il-Qorti qeghda thalli impregudikati d-drittijiet rispettivi tal-partijiet kontendenti rigward dawn il-kwistjonijiet u kwistjonijiet ohra simili.

14. Kif diga' gie enfasizzat l-avviz ta' twettiq jolqot kemm il-binja originali tar-razzett kif ukoll l-estensjoni. Kwantu ghall-fatt li l-avviz ta' twettiq, jolqot l-estensjoni tar-razzett, liema estensjoni giet notata fis-sena 1995, jidher car ghal din il-Qorti li l-Bord wasal ghal decizjoni korretta. Infatti, l-appellant kien applika biex jinghata permess ta' l-izvilupp ghal din l-estensjoni (PA 7152/95) liema applikazzjoni skond il-Bord, kienet giet meqjusa mill-Awtorita' bhala irtirata ghaliex l-appellant baqa' qatt ma hallas il-building levy ta' Lm287. Konsegwentement il-permess relattiv ghal din l-estensjoni tar-razzett originali qatt ma seta' johrog. Isegwi li l-Bord, dwar din l-estensjoni iddecieda korrettament a tenur tal-art. 52 (6) u (7) ta' l-Att. Numru 1 ta' l-1992 u allura d-decizjoni tal-Bord hija konfermata.

15. Ghal dawn il-motivi :-

(a) Tilqa' l-appell limitatament fis-sens fuq spjegat u ghalhekk tirrevoka l-effetti tal-avviz relattiv biex jieqaf u ta' twettiq in kwantu jolqtu biss il-binja l-qadima tar-razzett originali in kwistjoni ;

(b) Tichad l-appell in kwantu biss jikkoncerna l-binja tal-imsemmija estensjoni tar-razzett ;

(c) Konsegwentement fil-konfront ta' din l-estensjoni biss tikkonferma d-decizjoni relattiva tal-Bord u ghalhekk tordna li l-istess avviz jigi fis-sehh fi zmien wiehed u ghoxrin gurnata mil-lum dwar din l-estensjoni.

L-ispejjez fic-cirkostanzi, jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Dep/Reg

mg