QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. NOEL V. ARRIGO LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 31 ta' Mejju, 2002.

Numru 7

Appell numru 118/99

Eucharist Bajada

vs

L-Awtorita' ta' l-Ippjanar

Il-Qorti;

I. PRELIMINARI

Fis-16 ta' April 1999, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ta decizjoni li biha ddikjara li l-appell numru 227/94 intavolat minn Eucharist Bajada kien null billi dan sar wara applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp li kienet nulla. Din in-nullita' tal-applikazzjoni kienet dovuta ghall-fatt li l-istess applikazzjoni ma saritx mis-sid tal-art cioe' s-socjeta' Stipend Limited izda minflok saret minn Eucharist Bajada li ddikjara li huwa kien

is-sid tal-art meta fil-fatt ma kienx is-sid. Id-decizjoni tal-Bord taqra hekk :-

> "F'din id-decizjoni kulma se jigi deciz huwa l-appell numru 227/94 KA u dan limitatament fir-rigward ta' l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar dwar in-nullita' ta' l-appell.
>
> Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-Avukat Dr. Beppe Fenech Adami LL.D. ghall-appellant ipprezentata fit-3 ta' Novembru, 1998 li taqra kif gej :-
>
>> "Illi l-Awtorita' ta' l-Ippjanar qed teccepixxi illi l-applikazzjoni li saret minn Eucharist Bajada hija nulla stante illi ma huwiex is-sid tal-post li fuqu saret l-applikazzjoni skond il-ligi.
>>
>> Illi l-eccipjent sabiex jissostanzja t-tezi tieghu esebixxa ittra ufficjali datat 24 ta' Mejju 1993 li fiha pero' ma ssir ebda referenza ghal-liema bini proprjeta' in kwistjoni.
>>
>> Illi oltre dan irid jigi rilevat illi l-ligi li tirregola l-procedura quddiem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar inkluz applikazzjoni ghal permessi, hrug taghhom etc, huma regolati mill-Att ta' 1992 Dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp.
>>
>> Illi l-istess ligi tistipula li 'owner' ghandu dritt japplika lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp.
>>
>> Illi t-tifsira li ghandha tinghata lil kelma 'owner' ghandu dritt japplika lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp.
>>
>> Illi l-istess ligi tipprovdi li 'owner' in relation to any land, means a person who is in his own right or as agent for another person is entitled to receive the rent of the land, or where the land is not let, would be so entitled if it were let provided that where the land is subject to usufruct the expression 'owner' includes the bare owner.
>>
>> Illi hija din id-definizzjoni ta' 'owner' li tapplika ghal min ghandu l-jedd japplika ghall-permess ta' zvilupp.
>>
>> Illi allura fil-kaz odjern ukoll din id-definizzjoni ta' owner ghandha tapplika u kull definizzjoni ohra ta' "Owner" sew

jekk tohrog mill-Kodici Civili jew kwalunkwe ligi ohra ghandha tigi skartata.

Illi la darba gie stabbilit li hija din id-definizzjoni ta' owner li tapplika ghall-kaz odjern, li jrid jigi stabilit huwa jekk Eucharist Bajada, l-applikant jaqax f'din id-definizzjoni ta' owner jew le.

Illi ma hemmx dubbju illi l-istess Eucharist Bajada jaqa' f'din id-definizzjoni ta' owner u dan johrog car mill-ittra datata 20 ta' Marzu 1996 mibghuta lic-Chairman ta' dan il-Bord (hija esebita fil-process) li fiha d-diretturi tas-socjeta' Stipend Limited (Dakinhar il-proprjetarja fis-sens civili) tal-istess art iddikjarat illi l-applikant Eucharist Bajada huwa awtorizzat mill-istess socjeta' 'to sell, lease, transfer or apply for necessary permits for construction on plot of land belonging to the company situated in Bordino Street, St. Paul's Bay."

Illi minn dan johrog car illi l-appellant, b'dawn il-poteri li nghata mid-diretturi tas-socjeta', indubbjament jinkwadra fid-definizzjoni ta' owner li taghti l-ligi.

Illi allura la darba l-esponent huwa 'owner' ghall-iskopijiet tal-kaz odjern, huwa seta' jissottometti l-applikazzjoni b'ismu u ma kellu ebda obbligazzjoni li fl-applikazzjoni jindika li kien qed japplika u jagixxi f'isem xi socjeta'.

Illi jigi rilevat ukoll illi mkien fil-ligi li tirregola tal-kumpaniji (Companies Act 1995) kif ukoll taht il-Commercial Partnerships Ordinance ma hemm artikolu tal-ligi li jimponi obbligazzjoni fuq id-diretturi ta' socjeta' li jirregistraw mar-Registrar of Partnerships risoluzzjonijiet ordinarji kwalunkwe inkluzi rizoluzzjonijiet simili ghal dik citata fl-ittra tal-20 ta' Marzu 1996 fuq imsemmija.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet l-eccezzjoni preliminari ta' nullita' ghandha tigi michuda."

Ra r-risposta maghmula mill-Avukat Dottor Paul Micallef LL.D. M. Jur. Bham) ghall-Awtorita' ta' l-Ippjanar li taqra kif gej :-

"Illi l-appellat gie notifikat b'kopja tas-sottomissjonijiet ta' l-appellant dwar l-eccezzjoni preliminari dwar in-nullita' ta' appell.

Illi fis-sustanza il-punt in kwistjoni hu marbut mal-fatt li l-applikazzjoni bin-numru PA 3198/93 saret minn appellant

personalment u mhux kif qed jikkontendi l-istess appellant ghan-nom tas-socjeta' Stipend Limited. Wiehed isaqsi f'dan il-kuntest ghalfejn l-appellant meta gie biex japplika fin-1993 ma qalx li l-applikazzjoni kienet qed issir ghan-nom tas-socjeta' Stipend Limited.

Illi jekk ghal grazzja ta' l-argument wiehed kellu jaccerta t-tezi ta' l-appellant li dan ma kellux bzonn li jghid li qed jagixxi ghan-nom ta' Stipend Limited allura wiehed jispicca fis-sitwazzjoni assurda li ladarba jigi koncess li wiehed ma ghandux bzonn jghid jekk hux qed jagixxi ghan-nom tieghu personali jew ghan-nom ta' hadd iehor jew ta' xi socjeta', l-istess applikant ikun jista' jaqleb l-applikazzjoni skond kif ikun jaqbillu. Di piu' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar tispicca li qatt ma tkun taf fic-cert allura min fattwalment ikun qed jaghmel l-applikazzjoni – jekk tkunx l-individwu ghalih personali jew inkella ghan-nom ta' xi kumpanija jew ta' xi terzi!

Illi jekk kellha tigi accettata t-tezi ta' l-appellant jinholoq precedent perikoluz u li jkun jista' lok ghall-incertezza u konfuzjoni kontinwa. M'hemmx dubbju li meta jsir applikazzjoni din ghandha tinftiehem li qed issir ghal persuna li ghaliha qed tapplika u hadd izjed. Jekk imbaghad l-applikant irid jikkwalifika ghal min qed japplika, allura certament sta ghall-istess applikant li jaghmel tali kwalifikazzjoni fl-applikazzjoni tieghu u mhux imbaghad jigi snin wara u l-applikant jghid li wiehed kellu jassumi li qed japplika ghan-nom ta' xi kumpanija kif gara fil-kaz odjern.

Illi b'referenza ghall-interpretazzjoni ta' l-appellant ta' kelma "sid" kif definit fl-At Numru 1 tan-1992, l-appellat umilment isostni li l-interpretazzjoni moghti mill-appellant hi totalment zbaljata. Imkien ma jirrizulta meta wiehed jitfi sew id-definizzjoni ta' "sid", li l-applikant hu ezentat milli jispecifika jekk ikunx qed japplika ghan-nom ta' terzi jew ghan-nom ta' xi socjeta'. Id-definizzjoni fil-ligi ta' "sid" li tghid hu semplici u car – sid "… dwar art, tfisser persuna li jew bi dritt taghha jew bhala agent ta' haddiehor ghandha dritt tircievi l-kera ta' l-art jew, l-art m'hix mikrija, kien ikollha d-dritt kieku kienet mikrija ….."

Illi mkien ma jirrizulta li bis-sahha ta' tali definizzjoni li l-appellant b'xi mod ma kellux jghid u jispecifika fl-applikazzjoni tieghu jekk kienx qed jagixxi ghan-nom ta' haddiehor jew le. Jekk wiehed jifli ftit l-argumentazzjoni ta' l-appellant allura jasal fil-konkluzjoni llogika u assurda li l-avvizi tat-twettieq ecc, meta dawn ikunu fil-konfront ta' xi kumpanija, bizzejjed li tahrek ir-rapprezentanti taghha

> personalment minghajr ma jkun hemm bzonn li tispecifika l-avviz ecc ma harigx fuqhom personalment.
>
> Illi anke jekk intbaghtet xi ittra da parti tal-kumpanija fl-20 ta' Marzu 1996 (incidentalemnt tlett snin wara li saret l-applikazzjoni) lil dan il-Bord li l-appellant hu awtorizzat li jagixxi ghan-nom tal-kumpanija, hu umilment sottomess li dan ma jfisser xejn u ma jbiddel xejn minn dak li fattwalment gara – jigifieri li l-applikant kien personalment ghamle applikazzjoni li fiha m'hemm ebda hjiel li dan qed jagixxi ghan-nom tal-kumpanija.
>
> Illi inoltre in sostenn tas-sottomissjonijiet ta' l-appellat isir ukoll riferenza ghas-sottomissjonijiet maghmula matul is-seduta kemm tas-16 ta' Settembru 1996 u wkoll dak tade-9 ta' Ottubru 1998.
>
> Daqstant ghandu x'jissottometti l-esponenti f'dan l-istadju."

Ra l-inkartament relattiv ;

Ikkunsidra ulterjorment :

Illi l-applikazzjoni numru 3198/93 saret minn Eucharist Bajada f'ismu personali u mhux f'isem xi socjeta'. Fl-istess applikazzjoni l-appellant applikant iffirma c-Certificate of Ownership A fejn iddikjara li l-art in kwistjoni hija proprjeta' tieghu.

Fid-19 ta' Frar 1996 l-Avukat Dottor Tony De Gaetano LL.D. ghall-Awtorita' ta' l-Ippjanar rrileva li mid-dokumenti li huwa kien qed jesebixxi u li gew immarkati bhala dokumenti 1 sa 5, jirrizulta li l-appellant Eucharist Bajada mhuwiex il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni u dan igib kemm in-nullita' ta' l-applikazzjoni u kemm ta' l-appell.

Ra l-verbal tas-16 ta' Settembru, 1996 li l-parti relevanti tieghu ghal din id-decizjoni preliminar taqra kif gej :-

> "Dr. Fenech Adami b'referenza ghad-dikjarazzjoni minnu pprezentata fis-seduta ta' 11 ta' Lulju 1996 u ggib id-data 20 ta' Marzu, 1996 jikkonferma li l-firem taz-zewg diretturi huma ta' Emanuel Bajada u Michael Bajada (dik ta' fuq ix-xellug hi ta' Emanuel Bajada).
>
> Dr. A. DeGaetano ghall-Awtorita' ghamel referenza ghad-decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet Mary Caruana kontra l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u Saviour Falzon kontra l-

> Awtorita' ta' l-Ippjanar li din ta' l-ahhar giet deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996.
>
> Kif ukoll ghal kawza deciza fil-Qorti tal-Kummerc fl-ismijiet Carmelo Ellul Sullivan kontra Kontrollur tad-Dwana, dwar in-nullita' ta' kull awtorizazzjoni jekk ma tkunx registrata mar-Registru of Partnerships fil-konfront ta' terzi u jobbliga ruhu li jipprezenta kopja taghha.
>
> Dr. Fenech Adami ghal kull buon fini jaghmel referenza ghad-definizzjoni ta' owner fl-Att 1 ta' l-1992 u peress li Eucharist Bajada kien awtorizzat mis-Socjeta' Stypen Ltd, dan jikkwalifika skond id-definizzjoni ta' owner fl-Att.
>
> Dr. DeGaetano jivverbalizza li l-istess dokument skond is-sentenza Ellul Sullivan minnu citata ma ghandu l-ebda validita jekk mhux registrat mar-Registru of Partnerships u se mai fl-applikazzjoni kellu jindika li kien qed jagixxi f'isem is-socjeta."

Ra l-ittra li giet esebita mill-appellant li permezz taghha d-Diretturi tas-socjeta' Stipend Ltd, awtorizzaw lill-appellant u lil Maria nee' Stivala biex japplikaw ghall-permess in kwistjoni. L-ittra in kwistjoni taqra kif gej :-

> "This is to certify that Mr. Eucharist Bajada son of Eucharist Bajada and Maria nee' Stivala born at Sliema and residing at Balzan (ID. 375069M) has been authorized by a Board Resolution dated 1/1/90 of Stipend Ltd To sell, lease, transfer or apply for necessary permits for construction on plot of land belonging to the company situated in Bordino Street, St. Paul's Bay."

Il-Bord jinnota li din l-ittra 'l hawn fuq mhix valida peress li s-Socjeta' Stipend Ltd awtorizzat lil Eucharist Bajada u lil Maria nee' Stivala u mhux lil Eucharist Bajada biss sabiex japplikaw ghall-permess. Dan apparti l-fatt li taht il-firem mhumiex indikati l-ismijiet tad-diretturi.

Apparti dan t'hawn fuq, il-Bord irid jiddeciedi jekk l-applikazzjoni li ghamel Eucharist Bajada f'ismu tistax titqies li hija applikazzjoni maghmula minn Stipend Ltd. Dan certament mhux il-kaz ghax il-kumpanija u l-applikant appellant huma zewg persuni b'personalita' guridika separata u distinta minn xulxin. Mill-banda l-ohra l-applikant appellant seta' applika f'isem il-kumpanija Stipend Ltd u li kieku giet segwita l-procedura kkontemplata fl-artikolu 32(3) ta' l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp din l-applikazzjoni kienet tkun valida. Izda dan ma kienx il-kaz fl-

> applikazzjoni odjerna. Ghalhekk, il-Bord irid japplika l-kazistika fuq din il-materja tal-Qorti ta' l-Appell kif ukoll dik ta' l-istess Bord li segwiet id-decizjonijiet tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Saviour Falzon vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar in rapprezentanza ta' l-istess, datata 31 ta' Mejju, 1996 (appell numru 207A/95) u Michael Abela kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, datata 11 ta' Mejju, 1998 (appell numru 121/97).
>
> Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jiddikjara l-applikazzjoni u l-appell relattiv null stante li ma sarux mis-sid ta' l-art li f'dan il-kaz huwa l-kumpanija Stipend Ltd u mhux Eucharist Bajada."

<u>II.</u> <u>L-APPELL</u>

Eucharist Bajada hassu aggravat b'din id-decizjoni u fir-rikors tal-appell tieghu talab lil din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka d-decizjoni msemmija tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tas-16 ta' April 1999 u minflok tilqa' l-appell billi tichad l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u tiddeciedi li l-applikazzjoni PA 3198/93 ma hijiex nulla izda valida skond il-ligi kif ukoll li tiddeciedi illi l-appell relattiv numru 227/94 KA huwa validu u skond il-ligi. Inoltre, talab li din il-Qorti tibghat lura l-atti lill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar sabiex huwa jkompli jisma' u jiddeciedi l-appell skond il-ligi. L-appellant Eucharist Bajada bbaza l-appell tieghu fuq is-segwenti aggravji :-

> "Illi fil-fatt dan il-kaz jikkoncerna zvilupp ta' art li hija proprjeta' tas-socjeta' Stipend Limited gewwa San Pawl il-Bahar rigward liema kienet saret applikazzjoni sabiex tigi zviluppata.
>
> Illi fil-fatt dan l-istess Eucharist Bajada kien l-amministratur ta' din is-socjeta' Stipend Limited, kien huwa li jiehu hsieb il-proprjeta' tal-istess kumpanija, huwa kien jiddeciedi jekk proprjeta' tal-istess tinbieghx jew tinkera, kien ukoll jamministra l-istess u

awtorizzat li jara kif ghandhom jigu zviluppati l-propjetarjiet u jara li jsiru l-applikazzjonijiet relattivi ghall-istess zvilupp.

Illi l-awtorizazzjoni li kellu mis-socjeta' Stipend Limited kienet ukoll li japplika mal-Awtorita' tal-Ippjanar ghall-permessi tal-art in kwistjoni f'dan il-kaz.

Illi fil-kaz odjern l-esponent issottometta applikazzjoni sabiex tigi zviluppata l-art in kwistjoni gewwa San Pawl il-Bahar u l-applikazzjoni ghall-izvilupp tal-istess giet iffirmata minnu.

Illi din l-applikazzjoni ggib in-numru PA 3198/93.

Illi l-esponent kien issottometta appell quddiem il-Bord tal-Appell tal-Ippjanar mid-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp rigward din l-applikazzjoni, liema appell ghandu numru 227/94.

Illi fi stadju tal-appell l-Awtorita' tal-Ippjanar qajmet l-eccezzjoni illi l-applikazzjoni numru 3198/93 hija nulla u sussegwentement anke l-appell 227/94 huwa null peress li Eucharist Bajada mhux is-sid tal-art in kwistjoni u allura ma setax jiffirma din l-applikazzjoni bhala 'owner' meta ma huwiex.

Illi l-esponent ma jistax jaqbel ma' dan ir-ragunament.

Illi l-esponent huwa tal-fehma illi f'dan il-kaz id-definizzjoni ta' sid li ghandha tigi applikata hija dik pprovduta fl-Att tal-1992 Dwar l-Ippjanar u l-Izvilupp.
Illi fil-fatt id-definizzjoni li tipprovdi din il-ligi hija li "*owner in relation to land, means a person who in his own right or as agent for another person is entitled to receive the rent of the land, or where the land is not let, would be so entitled if it were let, provided that where the land is subject to usufruct the expression owner includes the bare owner.*"

Illi fil-fehma tal-esponent hija din id-definizzjoni wiesgha tal-ligi li ghandha tigi applikata sabiex jigi ddeterminat jekk fil-fatt l-esponent huwiex 'owner' u allura seta' jiffirma l-applikazzjoni ghall-izvilupp tal-art in kwistjoni minghajr bzonn li jiddikjara li art in kwistjoni hija proprjeta' (fis-sens relattiv kif definit fil-Kodici Civili ta' Malta) ta' Stipend Limited u li kien qed jagixxi ghan-nom taghha.

Illi la darba gie stabbilit li hija din id-definizzjoni ta' sid (owner) li tapplika ghall-kaz odjern, li jrid jigi stabbilit huwa jekk Eucharist Bajada, l-esponent, jaqax f'din id-definizzjoni ta' owner jew le.

Illi ma hemmx dubbju illi l-istess Eucharist Bajada jaqa' f'din id-definizzjoni ta' 'owner' u dan johrog car mill-ittra datata 20 ta' Marzu 1996 mibghuta lic-Chairman tal-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar (esebita fil-process) li fiha d-diretturi tas-Socjeta' Stipend Limited iddikjaraw illi l-applikant Eucharist Bajada huwa awtorizzat mill-istess socjeta' 'to sell, leases transfer or apply for necessary permits for construction on a plot of land belonging to the Company situated in Bordino Street, St. Paul's Bay.

Illi minn dan johrog car illi l-appellant, b'dawn il-poteri li nghata mid-diretturi tas-socjeta', indubbjament jinkwadra fid-definizzjoni ta' 'owner' li jghati l-Att tal-1992 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp.

Illi allura la darba l-esponent huwa 'owner' ghall-finijiet ta' din il-ligi specjali, huwa seta' jissottometti l-applikazzjoni in kwistjoni b'ismu u ma kellu ebda obbligazzjoni li fl-applikazzjoni jindika li kien qed jagixxi, fis-sens civili, f'isem xi socjeta'.

Illi jigi rilevat ukoll, ghal kull buon fini, illi Stipend Limited hija socjeta' li l-ishma taghha fi zmien l-applikazzjoni kienu jappartjenu lill-familjari tal-esponent.

Illi jrid jinghad ukoll illi ma huwiex kompitu tal-Awtorita' tal-Ippjanar, tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u wisq inqas tal-Bord atl-Appell dwar l-Ippjanar li jidhol fil-mertu ta' min huwa sid, fis-sens civili, tal-art li fuqha giet sottomessa applikazzjoni ghall-izvilupp.

Illi huwa maghruf illi kwalunkwe permess li jinghata mill-Awtorita' tal-Ippjanar jinghata minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi u dawn it-terzi dejjem ghandhom ir-rimedju necessarji u legali li jharsu d-drittijiet taghhom quddiem il-Qrati Maltin (u mhux l-Awtorita' tal-Ippjanar, il-Bord tal-Appell jew fergha ohra) f'kaz illi persuna tapplika biex tizviluppa art li mhix taghha.

Illi jrid jigi rilevat ukoll illi l-Bord dwar ta' l-Appelli tal-Ippjanar sabiex wasal ghad-decizjoni tieghu, fil-kunsiderazzjonijiet tieghu, jirreferi ghall-ittra ezebita mill-esponent fl-20 ta' Marzu 1996 u "*jinnota li din l-ittra ta' hawn fuq mhix valida peress li s-Socjeta' Stipend Ltd awtorizzat lil Eucharist Bajada u lil Maria nee' Stivala u mhux lil Eucharist Bajada biss sabiex japplikaw ghall-permess.*"

Illi bir-rispett kollu din il-konkluzjoni hija ghal kollox zbaljata u huwa evidenti illi l-Bord ma qarax l-ittra tal-20 ta' Marzu 1996 sew.

Illi dan qed jinghad ghax huwa car li din l-ittra tawtorizza lill-esponent biss biex japplika ghall-permess odjern. Issa l-

esponent Eucharist Bajada huwa bin Eucharist Bajada (missier u ibnu bl-istess isem) u Maria nee' Stivala u referenza ghal Maria Stivala fl-imsemmija ittra hija hemm biss bhala omm l-esponent u mhux bhala li giet awtorizzata biex tapplika flimkien mal-esponent."

L-Awtorita' ta' l-Ippjanar, fir-risposta tal-appell taghha, talbet li l-appell jigi michud billi d-decizjoni appellata tigi konfermata minn din il-Qorti. In sostenn ta' din it-talba, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar issottomettiet hekk :-

"1. Illi hu umilment sottomess li fis-sustanza il-punt in kwistjoni f'dan l-appell hu marbut mal-fatt li l-applikazzjoni bin-numru PA 3198/93 **saret mill-appellant personalment** u mhux kif donnu qed jikkontendi l-appellant ghan-nom tas-socjeta' Stipend Limited.

2. Illi hu umilment sottomess li fattwalment mill-provi mressqa quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar, hu car li l-appellant meta applika **kien qed jaghmel hekk biss ghan-nom tieghu u ta' hadd izjed**.

3. Illi l-appellant biex forsi jiggustifika ghalfejn applika hu personalment, ghamel riferenza ghall-interpretazzjoni tal-kelma "sid" kif definit fl-art. 2 ta' l-Att Numru 1 tan-1992. Illi f'dan il-kuntest hu umilment sottomess li s-sottomissjonijiet ta' l-appellant f'dan ir-rigward huma totalment zbaljati. **Imkien ma jirrizulta** meta wiehed jifli sew id-definizzjoni ta' "sid", (ara art. 2 ta' l-Att) skond l-Att Numru 1 tan-1992, **li l-applikant** (cioe' l-appellant f'dan l-appell) **hu b'xi mod ezzentat milli jispecifika jekk ikunx qed japplika ghan-nom ta' terzi jew ghan-nom ta' xi socjeta'.** Id-definizzjoni ta' "sid" skond l-Att, li tghid hu semplici u car – "sid" …….. dwar art, tfisser persuna li jew bi dritt taghha jew bhala agent ta' haddiehor ghandha dritt tircievi l-kera ta' l-art jew, jekk l-art m'hix mikrija, kien ikollha d-dritt kieku kienet mikrija ……" Hu sottomess li tali definizzjoni ma tfissirx li allura l-appellant b'xi mod ma kellux jghid u jispecifika fl-applikazzjoni tieghu jekk kienx qed jagixxi ghan-nom ta' haddiehor jew le.

4. Illi inoltre u bla pregudizzju ghas-suespost, jekk saret xi ittra da parti ta' Stipend Limited fl-20 ta' Marzu 1996 (liema ittra gietipprezentata biss matul il-kors tal-proceduri quddiem il-Bord ta' l-Appell tlett snin wara li saret l-applikazzjoni in kwistjoni il-PA

3198/93) li fiha jirrizulta li l-istess appellant hu awtorizzat li jagixxi ghan-nom tal-kumpanija, hu umilment sottomess **li dan ma jfisser xejn u ma jbiddel xejn minn dak li fattwalment kien gara** – jigifieri li l-appellant applika biss personalment u ghal hadd izjed u li fl-istess applikazzjoni ma hemm l-ebda hjiel li l-appellant kien qed jagixxi ghan-nom ta' xi kumpanija jew ta' xi haddiehor.

5. Illi kif qal korrettament il-Bord ta' l-Appell, l-applikazzjoni li ghamel Eucharist Bajada f'ismu ma tistax titqies li hija applikazzjoni maghmula minn Stipend Limited. Kif qal il-Bord, il-kumpanija u l-applikant Eucharist Bajada **huma zewg persuni bi personalita' separata u distinta minn xulxin**. Jekk ried l-appellant seta' minflok applika f'isem il-kumpanija Stipend Ltd u jekk kien isegwi l-procedura fl-art. 32(3) ta' l-Att Numru 1 tan-1992 l-applikazjoni kienet imbaghad tkun wahda valida. L-applikant pero' jirrizulta li ghazel li ghamel mod iehor u applika biss f'ismu. Hu importanti f'dan il-kuntest li wiehed jiftakar li l-art. 32(3) jobbliga lil min japplika ghall-permess minghand l-Awtorita' li jiccertifika li hu s-sid jew li ser javza lis-sid bl-intenzjoni tieghu li ser japplika. F'dan il-kaz l-appellant iddikjara fil-formula ta' applikazzjoni (ara dok PEM 1 hawn anness) li hu s-sid mentri fattwalment irrizulta li kien mod iehor.

6. Illi ghal kull buon fini fil-kuntest ta' l-ittra ta' l-20 ta' Marzu 1996 gia citata da parti ta' Stipend Limited, issir riferenza ghal dak li qal il-Bord ta' l-Appell stess fid-decizjoni tieghu li din l-ittra mhux valida peress li Stipend Limited f'dik l-ittra awtorizzat lil Eucharist Bajada u lil Maria nee' Stivala u mhux lil Eucharist Bajada wahdu sabiex japplikaw ghall-permess. Dan apparti li taht il-firem mhumiex indikati l-ismijiet tad-diretturi.

7. Illi jsir ukoll riferenza ghall-formula ta' l-applikazzjoni l-PA 3198/93 li kienet saret mill-appellant Eucharist Bajada (hawn anness ma' din ir-risposta bhala d-dok PEM 1). Illi mill-istess applikazzjoni cioe' d-dok PEM 1 jirrizulta bic-car li l-appellant kien qed japplika biss ghalih innifsu u ghal hadd izjed. Tant hu hekk **li taht il-parti tal-applikazzjoni intitolat "Certificate of Owenship A" fejn hemm miktub il-kliem "on behalf of/in my own name", l-appellant ma ghamel xejn biex jindika li dan kien qed jagixxi ghan-nom ta' xi hadd iehor jew ta' xi ditta.** Inoltre fl-istess applikazzjoni l-appellant **ta bla indirizz, l-indirizz tieghu**. Wiehed ghalhekk jiskanta kif l-appellant minkejja li jirrizulta bl-aktar mod car li l-applikazzjoni saret ghalih, xorta jibqa' jinsisti li hu applika ghan-nom ta' haddiehor.

8. Illi f'dan il-kuntest isir ukoll riferenza ghal diversi decizjonijiet ta' din l-Onorabbli Qorti fosthom sentenza moghtija fil-31 ta' Mejju 1996 fl-ismijiet **Saviour Falzon vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar in rapprezentanza ta' l-istess** u wkoll sentenza ohra moghtija fil-11 ta' Mejju 1998 fl-ismijiet **Michael Abela vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp**.

9. Illi bla pregudizzju ghas-suespost jekk ghall-grazzja ta' l-argument wiehed kellu jaccetta t-tezi ta' l-appellant li dan ma kellux bzonn li jghid li qed jagixxi ghan-nom ta' Stipend Limited, allura wiehed jispicca **fis-sitwazzjoni assurda** li ladarba jigi koncess li wiehed ma ghandux bzonn jghid hekk hux qed jagixxi ghan-nom tieghu personali jew ghan-nom ta' hadd iehor, l-istess applikant ikun jista' jaqleb l-applikazzjoni skond kif ikun jaqbillu. Di piu' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar tispicca li qatt ma tkun taf fic-cert min fattwalment ikun qed jaghmel l-applikazzjoni – jekk ikunx l-individwu ghalih personali jew inkella ghan-nom ta' xi kumpanija jew ta' xi terzi."

III. KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI

1. Ma jidhirx kontestat bejn il-partijiet li l-fond meritu tal-appell odjern huwa propjeta' tas-socjeta' Stipend Limited. L-istatut ta' din is-socjeta' ma giex esebit fil-process u ghalhekk il-vesti preciza ta' Eucharist Bajada f'din is-socjeta' ma tirrizultax bi precizjoni. Pero', jidher illi Eucharist Bajada kien l-amministratur ta' din is-socjeta' Stipend Limited u li permezz ta' Board Resolution datat 1 ta' Jannar 1990 l-istess socjeta' Stipend Limited kienet awtorizzatu "to sell, lease, transfer or apply for necessary permits for construction on a plot of land belonging to the Company situated in Bordino Street, St. Paul's Bay."

2. Jirrizulta illi l-applikazzjoni ghal Full Development Permission in kwistjoni, li ggib in-numru ta' riferenza 3198/93, giet ffirmata minn Eucharist Bajada. Fil-parti intitolata *Certificate of Ownership A* gie

dikjarat illi "I certify that nobody except the applicant is the owner of any part of the land to which the application relates, and which is shown in red ink on the plans accompanying the application." Imbaghad hemm il-firma ta' Eucharist Bajada u fejn hemm il-kliem "on behalf of/in my own name" thalla battal.

3. Is-subartikolu (3) tal-artikolu 32 tal-Att Numru 1 tan-1992 jiddisponi hekk :-

> "Min japplika ghall-permess ghall-izvilupp ghandu jiccertifika lill-Awtorita' li huwa s-sid tal-art jew li avza lis-sid bl-intenzjoni tieghu li japplika b'ittra registrata li l-Awtorita' tkun irceviet kopja taghha."

4. Fl-artikolu 2 tal-istess att insibu din it-tifsira tal-kelma "sid" :-

> "Sid" dwar art tfisser persuna li jew bid-dritt taghha jew bhala agent ta' haddiehor ghandha dritt tircievi l-kera tal-art jew, fejn l-art mhix mikrija, kien ikollha dak id-dritt kieku kienet mikrija."

5. Jidher car li l-kelma "sid" inghatat tifsira ferm iktar wiesgha mit-tifsira li l-Kodici Civili jaghti lil din l-istess kelma. Din il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghaliex il-legislatur kellu jorbot daqstant it-tifsira tal-kelma "sid" mal-persuna li jkollha d-dritt tigbor il-kera ta' fond sia' bid-dritt taghha personali kemm ukoll bhala agent ta' haddiehor. Pero', la darba l-legislatur ghogbu jaghti din it-tifsira lill-kelma "sid" ghal fini ta' din il-ligi specjali din il-Qorti m'ghandha l-ebda xelta hlief li tapplika ghal din il-kelma t-tifsira li l-legislatur espressament ta fl-istess ligi specjali.

6. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti l-appellant Eucharist Bajada jirrijentra f'din id-definizzjoni, pjuttost stramba, ta' "sid" u dana ghar-raguni li fl-ipotesi li dan il-fond kellu jinkera huwa gie awtorizzat li jircievi l-kera tal-istess art.

7. Biex issostni t-tezi taghha l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghamlet riferenza ghas-sentenzi moghtija minn din il-Qorti fil-kawzi fl-ismijiet "Saviour Falzon vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar" (deciza fil-31 ta' Mejju 1996) kif ukoll fil-kawza fl-ismijiet "Michael Abela vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp" (deciza fil-11 ta' Mejju 1998). Din il-Qorti ezaminat sewwa dawn iz-zewg sentenzi u sabet illi l-fatti speci partikolari ta' dawn iz-zewg kazi ma jittaljawx precizament ghall-kaz odjern. Infatti, fl-ewwel kaz cioe' dak ta' Saviour Falzon, dan Saviour Falzon iffirma bhala *sole owner* tal-art fuq l-applikazzjoni meta fil-fatt il-proprjeta' tal-art ma kienitx tappartjeni lilu izda lil certu Ronnie Micallef. Fil-kaz l-iehor cioe' dak ta' Michael Abela, dan tal-ahhar kien izomm l-art *on encroachment terms* waqt li l-proprjeta' tal-art kienet tal-Gvern. Huwa evidenti li dawn iz-zewg kazijiet huma ferm differenti mill-kaz odjern u certament dawk iz-zewg applikanti ma setghu qatt jirrijentraw fid-definizzjoni ta' "sid" skond l-artikolu 2 tal-Att Numru 1 tan-1992 fuq citat.

8. Illi ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma konsidrata li l-appell ghandu jintlaqa'. In parentesi din il-Qorti thoss li ghandha tghid ukoll li

hija taqbel mal-appellant li l-Bord interpreta hazin l-ittra ta' awtorizazzjoni msemmija fis-sentenza billi dik l-awtorizazzjoni saret fil-konfront ta' Eucharist Bajada biss u mhux ukoll ta' Marija nee' Stivala peress illi din giet indikata bhala omm Eucharist Bajada u mhux bhala li giet awtorizzata biex tapplika flimkien ma' Eucharist Bajada ghall-permess tal-izvilupp.

9. Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda tilqa' l-appell u ghalhekk previa li tichad l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord tal-Appell tas-16 ta' April 1999 u ghalhekk tibghat l-atti lura lill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar sabiex huwa jkompli jisma' u jiddeciedi l-kaz skond il-ligi. L-ispejjez jithallsu kollha mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

Dep/Reg

mg