PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA 12 TA' MEJJU 2022

Kawża Numru: 2

Rik. Ġur. 64/2010 RGM

Awtorita` tal-Ippjanar

vs.

Lay Lay Company Limited
(C 4534)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat tal-Awtorita` tal-Ippjanar** ippreżentat fit-22 ta' Jannar, 2010 li permezz tiegħu ippremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi l-Awtorita` rikorrenti harget diversi Avvizi biex Tieqaf u ta' Twettieq numri ECF 01381/97, ECF 1382/97, ECF 1383/97, ECF 1384/97, ECF 1385/97 kopji hawn annessi u markati bhala Dokument 'A' sa 'E', f'isem Michael Axisa ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` intimata u dan stante illi l-istess socjeta` intimata kellha zviluppi minghajr permess f'sit fi Triq il-Blajjiet, Marsaskala.

2. Illi l-istess Awtorita` rikorrenti in forza tal-poteri fdati lilha permezz ta' l-Att numru I ta' l-1992, sussegwentement emendat permezz ta' l-Att numru XXI ta' l-2001, hadet dawk il-passi kollha necessarji biex ix-xogholijiet indikati fl-istess Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq jitwettqu, stante li l-istess socjeta` intimata ma kienitx ottemperat ruhha ma dak li ntalab minnha fl-istess Avvizi.

3. Illi biex taghmel dan, l-Awtorita` mittenti dahlet fi spejjez li jammontaw ghal hamsa u sittin elf mija disgha u hamsin Ewro u disgha u erbghin centezmu (€65,159.49c) u dan kif jidher mill-annessa invoice numru 4179 datata 7 ta' Settembru 2005 markata bhala Dokument 'F'.

4. Illi s-socjta` intimata giet interpellata diversi drabi biex thallas dan l-ammont izda dan sar inutilment u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Tghid ghalhekk is-socjeta` intimata ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi s-socjeta` intimata hija debitrici ta' l-Awtorita` rikorrenti fis-somma ta' hamsa u sittin elf mija disgha u hamsin u sittin elf mija disgha u hamsin Ewro u disgha u erbghin centezmu (€65,159.49c) kif hawn fuq spjegat u;

2. Tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas lill-Awtorita` rikorrenti s-somma ta' hamsa u sittin elf mija u disgha u hamsin Ewro u disgha u erbghin centezmu (€65,159.49c) bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali fl=ismijiet L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar vs. Lay Lay Company Limited datata 27 ta' Gunju 2006 kontra s-socjeta` intimata li hi minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Lay Lay Company Limited** ippreżentata fil-25 ta' Frar, 2010 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi s-socjeta` LayLay Company Ltd hija proprjetarja ta’ art f’Marsascala in-naha taz-Zonqor;

2. Illi s-socjeta` LayLay Company Ltd kienet applikat permessi ghal zvilupp fuq l-imsemmija art fit-tmeninijiet u anke hallset il-kontribuzzjonijiet rikjesti mill-awtoritajiet dak iz-zmien. Dawn il-permessi ghalkemm approvati kienu fil-fatt irtirati sussegwentement;

3. Illi kien minhabba l-approvazzjoni tal-permessi illi l-istess socjeta` bdiet tibni l-imsemmija art;

4. Illi l-pjan regolatur inbidel, u s-socjeta` LayLay giet ordnata sabiex tnehhi l-izvilupp li hija kienet ghamlet;

5. Illi s-socjeta` LayLay talbet lill-Awtorita` sabiex taht diversi kundizzjonijiet imposti mill-istess Awtorita`, tinghata zmien sabiex tkun tista’ twettaq hija stess ix-xogholijiet ta’ twaqqiegh u ripristinar ta’ l-art;

6. Illi permezz ta’ ittra datata 10 ta’ Settembru 2003, l-Awtorita` wiegbet illi taccetta l-proposta tas-socjeta` LayLay Company Ltd taht kundizzjoni illi: jigi sottomess method statement ghat-tnehhija ta’ l-illegalitajiet, u ripristinar ta’ l-art, issir garanzija bankarja ta’ LM500 (Ewro 1165) ma’ l-iffirmar tal-ftehim bejn il-partijiet; jinghata access lill-ufficjali mit-taqsima ta’ l-Infurzar waqt it-twaqqiegh;

7. Illi l-ittra hawn fuq citata kienet tispicca bis-segwenti kelmiet:

‘Further to this letter a legal agreement will be signed after you submit the necessary documents as stated above.’

8. Illi jigi sottomess illi l-garanzija bankarja ta’ LM500 imposta mill-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tindika illi x-xogholijiet li kellhom isiru zgur li ma kinux jammontaw ghall-eluf li qed tallega l-istess Awtorita`;

9. Illi l-method statement kien gie sottomess lill-Awtorita` permezz ta' ittra datata 10 ta' Settembru 2003 mibghuta lill-Awtorita` mill-Perit Ronald Muscat Azzopardi ghan-nom tas-socjeta` LayLay Company Ltd;

10. Illi permezz ta' ittra datata 10 t'Ottubru 2003, id-Direttur ta' l-Ippjanar irrisponda illi x-**xogholijiet ta' twaqqiegh kellhom jinbdew mis-socjeta` LayLay Company Ltd fi zmien hamest ijiem mindu jigi ffirmat kuntratt ta' ftehim bejnha u bejn l-Awtorita`, u ghalhekk l-obbligu ta' l-eskuzzjoni tax-xogholijiet kienet soggetta ghal din il-kondizzjoni sospensiva;**

11. Illi l-ahhar korrispondenza li ntbaghtet kienet ittra datata 10 ta' Novembru 2003 mill-Perit Ronald Muscat Azzopardi ghan-nom tas-socjeta` konvenuta fejn ingibdet l-attenzjoni ta' l-Awtorita` illi s-sit in kwistjoni kien xaghri u ghalhekk kien hemm suggeriment illi jigi emendat il-method statement;

12. Illi l-Awtorita` naqset milli tersaq ghall-iffirmar tal-kuntratt ta' ftehim, nonostante illi s-socjeta` LayLay Company Ltd kienet ipprovditilha l-method statement kif rikjest, u anke kienet dahlet fi ftehim ma' kuntrattur, u minflok, **waqt illi d-direttur Michael Axisa kien barra l-pajjiz, ad insaputa tieghu, ghaddiet sabiex arbitrarjament u bi ksur tal-ftehim li kien hemm bejn il-partijiet twaqqa' l-izvilupp in dizamina;**

13. Illi daqs li kieku dan l-ezercizzju ma kienx arbitrarju bizzejjed, intbaghat kont lis-socjeta` LayLay Company Limited fl-ammont ezorbitanti ta' Ewro 65,159.49 liema kont ma giex gustifikat jew spjegat, u dana meta l-istess socjeta` kellha stima fl-ammont ta' LM3,750 (Ewro 8,737.50) minghand il-kuntrattur li hija kienet ser tinkariga sabiex iwettaq ix-xogholijiet ta' twaqqiegh u ripristinar ta' l-art, u meta l-Awtorita` fic-cirkostanzi kienet taht obbligu legali illi timminimizza d-danni;

14. Illi l-ammont mitlub mill-Awtorita` aktar u aktar ma jaghmilx sens fid-dawl ta' dak rappurtat fil-gurnal lokali in-Nazzjon ta' nhar it-Tlieta 14 ta' Settembru 2004, illi:

'L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar waqqghet bini illegali fiz-zona maghrufa taz-Zonqor fi Triq il-Blajjiet, Wied il-Ghajn matul in-nofs ta' nhar tal-bierah filghodu.'

15. Illi ser jirrizulta car waqt l-andament ta' din il-kawza illi s-socjeta` LayLay Company Ltd soffriet danni rriversabbli kagun ta' decizzjonijiet hziena min-naha ta' l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, u l-predecessur taghha il-PAPB stante l-inizjali processar ta' permessi ghal zvilupp u s-sussegwenti irtirar ta' l-istess;

16. Illi ghandu jirrizulta ampju ukoll fil-mori tal-kawza odjerna illi t-twaqqiegh tal-bini li sar fuq ordni ta' l-Awtorita` sar arbitrarjament u ghalhekk is-socjeta` LayLay Company Ltd m'ghandhiex issoffri intortament spejjez li setghu facilment gew evitati.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez inkluz dik ta' l-ittra ufficjali datata 7 ta' Lulju, 2006, b'riserva ghal kull azzjoni ghad-danni spettanti fis-Socjeta` Konvenuta.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata ulterjuri tas-sojċeta konvenuta ppreżentata fl-24 ta' Jannar 2012 fejn bis-saħħa tagħha eċċeppiet il-preskrizzjoni a tenur tal-Artikoli 2137 u 2149 (a);

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament preseduta mogħtija fil-15 ta' Mejju 2013 fejn l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma ġietx milqugħa;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita attriċi ppreżentata fit-22 ta' Marzu 2021[1] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta konvenuta ppreżentata fl-1 ta' Ġunju 2021[2]

Semgħet it-trattazzjoni tal-Avukati tal-partijiet[3];

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Fatti Anteċedenti l-Azzjoni Attriċi.

Is-soċjeta konvenuta hija propjetarja ta' art ġewwa Triq il-Blajjiet, Wied il-Għajn. Mill-ittri mibgħuta mill-Awtorita attriċi jidher li l-imsemmija art kienet maqsuma f'numru ta' plots li fuq uħud minnhom kien qiegħed isir żvilupp: (a) fuq plot 31 kienet qiegħda tinbena dar, (b) plot 35A kienet qiegħda tinbena dar, (ċ) l-istess fuq il-plot numru 30, (d) fuq plot mingħajr numru fi Triq il-Blajjiet, Wied il-Għajn kien qiegħed isir żvilupp konsistenti f'bini ta' *basement* u *restaurant*, u (e) fuq plot fl-istess triq kien qiegħed isir żvilupp konsistenti f'bini ta' garaxxijiet.

Fis-sena 1987 saru diversi applikazzjonijiet sabiex tiġi żvilupatta din l-art. Iż-żona kienet meqjusa ODZ u għalhekk l-applikazzjonijiet ġew miċħuda iżda jidher li fis-sena 1989 ix-xogħlijiet kienu diġa bdew nonostante li l-applikazzjoni kienet għada qiegħda tiġi pproċessata.

B'avviż skont l-Artikoli 51 u 52 tal-Att Nru 1 tal-1992, is-soċjeta konvenuta ġiet informata b'numru ta' ittri mibgħuta bejn il-31 ta' Mejju 1999 u t-8 ta' Lulju 1999 u indirizzati lil Micheal Axisa għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta Lay Lay Co. Ltd li:

[1] Paġna 974 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 1024 et se tal-proċess.
[3] Paġna 1039 et seq tal-proċess.

"L-Awtorita ta' l-Ippjanar tesiġi li jieqaf immedjatament l-iżvilupp, hawn fuq imsemmi u kull żvilupp ieħor fuq is-sit in kwistjoni, jekk għadu jsir, ma jinbeda ebda żvilupp ieħor fuq is-sit, u jittieħdu dawn il-passi sabiex jieqaf il-ksur:

Treġġa lura kull ħaġa li għandek mingħajr permess għall-istat oriġinali tiegħu fi żmien 16 il-ġurnata."

L-ittri kollha kienu jkopru s-siti fuq indikati b'mod separat.[4]

Is-soċjeta konvenuta appellat minn dawn l-avviżi.

Fl-20 ta' Awissu 2003 il-***Planning Appeals Board*** ikkonferma l-avviż ta' infurzar fuq imsemmija.[5]

B'ittra datata 3 ta' Settembru 2003 is-soċjeta konvenuta talbet lill-Awtorita sabiex ix-xogħol ta' twaqqiegħ issir minnha[6].

B'ittra datata 10 ta' Settembru 2003, is-soċjeta konvenuta ġiet informata mill-Awtorita' attriċi li l-proposta ġiet milqugħa mill-Awtorita taħt is-segwenti kundizzjonijiet:

1. "*Submission of a method statement on removal of illegalities and site re-instatement together with a work scheduled. This document is to reach this office within 6 working days and it is to be to the satisfaction of the enforcement unit.*
2. *A bank guarantee of Lm 500 (five hundred Malta Liri) to be submitted to a bank of your choice and a legal agreement is to be signed. MEPA will forfeit this guarantee in case of non-compliance with the method statement and work schedule.*

---

[4] Paġni 4 sa 8 tal-proċess.
[5] Paġna 92 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 33 et seq tal-proċess.

3. *Access to the site is to be given to the enforcement unit during demolition and site re-instatement. The enforcement officers will certify whether site has been re-instated to the satisfaction of the Authority*."[7]

Ingħad fl-istess ittra li "*a legal agreement will be signed after you submit the necessary documents as stated above.*"

Method statement kif mitlub intbagħat lill-Awtorita permezz ta' ittra tal-10 ta' Settembru 2003, liema xogħol skont l-imsemmija *method statement* kellu jsir fuq perjodu ta' 6 xhur[8].

Fl-10 t'Ottubru 2003 id-Direttur tal-Ippjanar irrisponda li x-xogħlijiet ta' twaqqiegħ kellhom jinbdew fi żmien ħamest ijiem minn meta jiġi ffirmat il-kuntratt ta' ftehim bejnithom.[9]

Il-kuntratt baqa ma ġiex iffirmat u kien għalhekk li fit-13 ta' Settembru 2004 l-Awtorita għamlet ix-xogħlijiet ta' twaqqiegħ u riprestinar hi bi spiża allegatament ta' €65,159.49.

Dan l-ammont ġie mitlub lis-soċjeta konvenuta iżda l-istess baqgħet inadempjenti u kien għalhekk li l-Awtorita attriċi ntavolat l-azzjoni odjerna.

Ikkunsidrat;

Provi

Xhed **Johann Buttigieg**, meta kien *Senior Planning Officer* pero fil-perjodu tal-avveniment mertu ta' din il-kawża huwa kien *Senior Enforcement Officer* responsabbli mill-każijiet tat-twaqqiegħ.

[7] Paġna 37 u 64 tal-proċess.
[8] Paġna 35 et seq tal-proċess.
[9] Paġna 38 tal-proċess.

Huwa spjega li fuq is-sit mertu tal-kawża kien hemm numru ta' binjiet *maisonettes* – ix-xhud jikkalkula tomna bini bejn wieħed u ieħor – li kienu fi stat ta' *shell form* fejn uħud kienu msaqfin u oħrajn le. Ix-xhud spjega li lura fis-sena 1987 kienu saru numru ta' applikazzjonijiet u fl-1989 il-*building inspector* ta' dik iż-żona kien irrapporta li bdew isiru xi xogħlijiet bla permess. Fl-istess sena inbdew proċeduri legali kontra l-konvenut u x-xogħlijiet twaqfu.

F'Ġunju 1999 inħareġ *enforcement order*. Sussegwentament ittieħdu proċeduri legali kontra Michael Axisa. Il-proċeduri fil-Qorti ġew irtirati u l-Awtorita imxiet b'setgħat tagħha amministrattivi.

L-avviżi ta' infurzar ġew appellati u l-avviżi ġew ikkonfermati. In segwietu l-Perit tas-soċjeta konvenuta bagħtet ittra lill-Awtorita titlob li twaqqiegħ isir min-naħa tagħha u l-Awtorita qablet ma' dan fuq il-kundizzjoni li ssir *method statement* u garanzija bankarja u li jsir ftehim.

Ġie sottomess *method statement* mis-soċjeta konvenuta iżda prova tal-garanzija bankarja u l-ftehim baqgħu ma waslux għand l-awtorita. Ix-xhud jgħid li għalkemm dan ma sarx, hija xorta tat lis-soċjeta konvenuta iż-żmien ta' sitt xhur minnha mitlub hija baqgħet ma neħħitx ix-xogħlijiet li kienu saru b'mod illegali u għalhekk l-Awtorita għamlet ix-xogħol ta' twaqqigħ u riprestinar hi. Ix-xogħol ta' twaqqiegħ dam ħamest ijiem li kien beda fit-13 ta' Settembru 2004 u tlesta fit-18 ta' Settembru 2004 u imbagħad kien hemm numru ta' ġranet oħra biex reġgħu għamlu s-sit kif kien, liema xogħol tlesta fis-7 t'Ottubru 2004.[10]

In kontro-eżami Johann Buttigieg xehed li li r-rapport li ġie ikkumpilat dwar l-ispejjeż kien ħa ħsiebu hu. B'referenza għall-ittra li fiha ingħad li kellu jsir ftehim, ix-xhud jgħid li Michael Axisa qatt ma resaq bi ftehim.

Ix-xhud qal li huma tawh ċans biex jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu inkluż li jagħmel abbozz tal-ftehim legali iżda qatt ma ġie lura bl-istess. Il-legali tas-

[10] Ix-xhud ippreżenta rapport b'dak li qal u b'ritratti u deċiżjonijiet u jinsab minn-paġna 171 et seq tal-proċess.

soċjeta konvenuta uriet lix-xhud xi ritratti pero x-xhud qal li m'huwiex ċert jekk dawk ir-ritratti humiex tal-istess post li fih saru x-xogħlijiet peress li huwa *close up* tal-ħaxix.

Xhed li dak li jista jikkonferma huwa li x-xogħlijiet fuq il-ħitan tas-sejjieħ ma sarux bil-kantun. Ix-xhud spjega li x-xogħol ma damx xahrejn iżda ftit anqas minn xahar kif hemm fir-rapport ippreżentat minnu fl-2011.

Dwar l-ammonti fl-irċevuti, x-xhud spjega li huma għamlu 'capping' ta' l-ammont u għalhekk il-kuntratturi kienu jafu liema somma massima jistgħu jieħdu. Ix-xhud ġie mistoqsi jekk kienux ħarġu permessi fuq is-sit li imbagħad kienu ġew irtirati, huwa r-risponda li fuq dak il-punt hemm deċiżjoni tat-Tribunal tal-Appell li daħal fil-proċess kollu jekk kienx hemm permess jew le.

In kontro-eżami ulterjuri x-xhud spjega li sabiex il-kuntratturi ma joqgħodux jitnikkru, qabel jibda x-xogħol ta' twaqqigħ huma jkejlu ix-xogħol (jikkalkulaw bl-imqieta) u jistabilixxu prezz tax-xogħol u jaqblu fuq prezz minn qabel mal-kuntrattur jibda. Jikkonferma li f'dan il-każ kienet l-Awtorita li tagħthom ir-rata. Ix-xhud spjega wkoll li l-*enforcement notice* tippreċiża li s-sit għandu jittreġġa lura kif kien. In ri-eżami x-xhud ikkjarifika li l-Awtorita hija marbuta li l-ispejjeż m'għandhomx ikunu eċċessivi u kien għalhekk li llimitaw lil kuntrattur kemm ħa jżommilha lill-Awtorita.

Xehed **Frank Scerri**, *Enforcement Officer* mal-Awtorita attriċi. Spjega li huwa kien preżenti fuq il-post meta saret l-eżekuzzjoni tat-twaqqiegħ. Jgħid li l-bini illegali kien qiegħed isir fuq sit maqsum fi tnejn, liema binjiet kienu koperti b'*enforcement notices.*

L-azzjoni għat-twaqqigħ bdiet fis-sitta nieqes kwart ta' filgħodu u kienu akkumpanjati mill-Pulizija tal-ALE u żewġ kuntratturi – wieħed biex jaħdem fuq in-naħa ta' fuq tas-sit u l-ieħor sabiex jaħdem fuq in-naħa ta' isfel tas-sit.

Il-binja tan-naħa ta’ fuq twaqqgħet u tneħħa l-materjal pero il-binja t’isfel kienet ikbar u kien fiha aktar xogħol inkluż it-tneħħija ta’ pedamenti peress li s-sit kien fuq għolja.

Huwa spjega li x-xogħol beda fit-13 ta’ Settembru, filwaqt li l-binja tan-naħa ta’ fuq kienet lesta fl-14 ta’ Settembru, il-binja tan-naħa ta’ isfel twaqqgħat sat-18 ta’ Settembru. Wara dawn id-dati rispettivi beda x-xogħol tal-ħitan tas-sejjieħ u livellar tas-sit b’materjal u ħamrija u x-xogħlijiet spiċċaw fit-22 ta’ Settembru. Spjega li bħala makkinarju, is-sit ta’ fuq twaqqa b’*long reach excavator* u n-naħa t’isfel b’xi gaffa u trakkijiet biex iġorru l-materjal tal-kostruzzjoni u materjali ieħor li kien hemm mad-dawra.

In kontro-eżami ix-xhud spjega li huwa ma kienx ikun preżenti kuljum fuq is-sit iżda kien imur jara li x-xogħol għaddej normali. Il-kuntratturi li għamlu x-xogħlijiet kienu Central Asphalt Limited u Roc-A-Go. Jikkonferma li kien hemm madwar ħames plots. Meta ġie mistoqsi jekk ġiex notifikat il-konvenut li kien ser isir l-infurzar, ix-xhud spjega li l-kariga tiegħu ma kinitx tinvolvi notifika.

Frank Scerri xehed in kontro-eżami wkoll fis-7 t’Ottubru 2013 fejn spjega li huwa ma jistax iwieġeb jekk tħallsux il-*levies* għax mhux kompitu tiegħu li jara xi ħlasijiet saru.

Fit-13 ta’ Jannar 2014 reġa’ xehed in kontro-eżami. Huwa ġie mistoqsi dwar dak li ingħad f’wieħed mill-ġurnali lokali li t-twaqqiegħ sar f’ġurnata waħda. Ix-xhud qal li huwa minnu li fis-sit tan-naħa t’isfel it-twaqqigħ sar f’ġurnata waħda iżda damu aktar minn ġurnata waħda jneħħu l-materjal u sabiex sar xogħol ta’ livellar, tqegħid tal-ħamrija u bini ta’ ħitan tas-sejjieħ. Meta ġie mistoqsi jekk il-post kienx xagħri, ix-xhud qal li huwa ma jistax jikkonferma dan għaliex meta mar kien hemm il-bini u fl-akwata raba tinħadem kien hemm. Dan ix-xhud ġie muri sett ta’ ritratti *close up* iżda x-xhud ma setax jagħraf il-post. Huwa kkonferma li kienu telgħu ħitan tas-sejjieħ fi żgur in-naħa ta’ isfel pero ma jiftakarx jekk mat-triq kienx hemm ħitan. Li jiftakar żgur huwa li huma

ma bnewx ħitan bil-kantun. Ix-xhud jikkonferma li meta kien hemm il-bini, it-triq prinċipali kienet iffurmata u asfaltata.

Waqt il-kontro-eżami miżmum fl-10 t'Ottubru 2016. Frank Scerri spjega li huwa ma jiftakarx il-ħinijiet kemm damu kull ġurnata fuq il-post pero li jiftakar huwa li s-Sibt u l-Ħadd ma kienux jaħdmu u fuq ħinijiet huma kienu joqgħodu fuq l-invoices maħruġa mill-Pulizija.

Ix-xhud spjega wkoll li l-kejl li jidhru fuq xi pjanti f'paġna 175 u 176 tal-proċess ħadhom hu u jgħid ukoll li mal-kejl ħa kont ta' dawk il-postijiet fejn kien hemm it-terapien tal-kostruzzjoni mormi mill-istess xogħlijiet.

Dwar il-ħtieġa li jsiru ħitan tas-sejjieħ man-naħa tal-isqaq, ix-xhud spjega li ġaladarba tqegħdet il-ħamrija din kellha tiġi milqugħa u ma setgħetx tħalli l-materjal jinżel fl-isqaq. Meta ġie mistoqsi jekk rax l-aerial photos biex jikkonferma li l-art fejn saru x-xogħlijiet kien xagħri, ix-xhud qal li huwa ma kienx ra aerial photos pero huwa kien ingħata direzzjoni li għandu jagħmel il-ħamrija u jibni l-ħitan tas-sejjieħ. Ix-xhud spjega li huma ma bnewx *boundary walls* għal kull plot iżda l-ħitan tal-plot kollu proprjeta tas-soċjeta konvenuta. Rigward jekk l-art kinitx tinħadem, fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2016 Scerri ippreżenta aerial photo taż-żona tas-sena 1978 u jgħid li mill-istess jidher ċar li l-art kienet tinħadem.

In kontro-eżami miżmum fit-13 ta' Ġunju 2017 ikkonferma li l-proprjeta li sar it-tindif tal-*overspills* tal-bini kien parti mill-*enforcement notice*. Jgħid li jidher ċar mir-ritratti eżebiti[11] minnhom li hemm materjal ta' kostruzzjoni adjaċenti eżatt mal-bini. Ix-xhud spjega li l-awtorita ma tistax tidħol tneħħi materjal u tħalli dak it-tip ta' materjal hemm. Ix-xhud jgħid li jista' jkun li f'uħud mill-postijiet kien ġie xi ħadd jarmi hemm imma jgħid li dak huwa *illegal dumping within the site* u ma jistax jitħalla hemm. Dwar il-makkinarju użat ix-xhud spjega li l-mekkanirju li ntuża jvarja skont il-bżonn iżda huwa makinarju mikri lill-awtorita u jekk għandek il-gafef jgħabbu t-trakkijiet u t-trakkijiet kollha

[11] Paġna 177 et seq tal-proċess.

qegħdin fit-triq iġorru l-materjal tas-sit, għalkemm il-gafef m'huma jagħmlu xejn f'dak il-ħin, il-ħin għaddej u l-ħlas irid jibqa' għaddej.

Xehed ukoll **Joe Agius**, *Enforcement Officer*. B'referenza għall-irċevuti tal-Pulizija, kuntratturi, pagi tagħhom u spejjeż amministrattivi huwa jgħid li s-somma telgħet għal Lm27,972.90. Fuq is-sit kien hemm żewġ kuntratturi, Roc-A-Go u Central Asphalt Limited. Fir-rigward tal-fatturi b'mod partikolari għall-ispejjeż tat-twaqqigħ ix-xhud spjega li l-ispejjeż hemm imniżża jinkludu fihom it-twaqqigħ, il-ġarr tat-terrapien u l-ispejjeż tar-radam ġol-barrieri.

In kontro-eżami x-xhud ġie mistoqsi jekk il-proprjeta li sar it-tindif tagħhom kinitx proprjeta wkoll tas-soċjeta konvenuta u x-xhud spjega li meta wieħed japplika għall-permess biex jibni, dak li jkun irid ikollu miżerament sa nofs il-wisa' tat-triq u għalhekk dan ifisser li s-soċjeta konvenuta kienet propjetarja ta' fejn kien hemm it-terrapien. Spjega li huma qatt ma assumew li s-soċjeta konvenuta kellha proprjeta mill-binja 'l ġewwa.

Rigward l-ispejjeż tat-twaqqigħ ix-xhud spjega li fuq plots 30, 31, 35A u 35B kien hemm pedament, sular imsaqqaf u biċċa minnu kien hemm ukoll l-ewwel sular mibni imma mhux imsaqqaf li meta jinqasmu fuq erba' plots jiġu Lm2,500 fuq kull plot inkluż il-VAT u l-ġarr tal-materjal iżda mingħajr l-ispejjeż tal-*landfill*.

Fuq il-plots 44, 45 u 46 l-istima kienet ta' Lm4,900 fuq xogħol ta' żewġ sulari imsaqfin (*bsaement* u s-sular terran) inkluż ġarr tal-materjal mingħajr l-ispejjeż tal-*landfill*. Ix-xhud ġie muri paġna 133 li fiha kien hemm imniżżel kif kienu mqassmin l-ispejjeż u ġie mistoqsi dwar fix kien jikkonsisti *cleaning of building material* u x-xhud spjega li dak kien il-materjal li rriżulta mix-xogħlijiet. Fuq *supplied removal of concrete blocks* ix-xhud qal li dawk kienu blokki biex imbarraw it-triq biex it-triq issir *one way* u jitnaqqas it-traffiku biex ikun jista' jsir ix-xogħol. Fuq l-ispejjez tal-ħitan tas-sejjieħ ix-xhud qal hekk:

> "Kien hemm 11.8 qasba kwadra bis-sitt piedi gholi b'erba' piedi wisa', mela kien hemm hajt sitt piedi gholi u erba' piedi wisa' ghax iktar ma jkun gholi

iktar trid twessghu tas-sejjieh u minnhom kien hemm 11.8 qasba kwadra u mbaghad kien hemm tnax-il qazba kwadra erba' piedi gholi bi tliet piedi wisa' ghax kien baxx izjed u allura jidjieq, f'dawk jikkonsistu. (Lm)826 l-ewwel kont, [...] u li kellna erba' piedi bi tliet piedi wisa' kien hemm 12-il qazba ohra, 12.02 addirittura li jammontaw ghal Lm841.40. B'kollox jammontaw 1667.40 u kien hemm 300.13 VAT, li jammontaw ghal 1967.53."[12]

F'kontro ezami ulterjuri xhed illi:

"Mela dan biex hrigniha, gbarna l-pjanti tal-applikazzjonijiet li kien hemm fuq il-postijiet. Hadna l-area mill-map server taghna, mill-aerial photos li nistghu inkejlu l-area ukoll bejn wiehed u iehor u hrigna l-istimi fuqhom b'rati ta' twaqqih u garr ta terrapin lejn approved dump site apparti d-dumping fees li kienu jikkonsistu l-upper site, per ezempju 260.5 qasba kwadra ta' hitan, soqfa tal-konkos kien hemm bejn wiehed u iehor 85.68 qasba kwadra, kien hemm 71 jarda kubu. Kien hemm il-pizijiet approximately ghax dawk tista' tohroghom skond il-materjal li jkollok li ammontaw ghal 541.82 tunnellata, imbaghad illower site li b'kollox kien hemm 260 qasba kwadra. [...] l-istess kejjilna l-hitan mill-pjanta tal-applikazzjonijiet li kien hemm u gbarna tulijiet ta' hitan li kien hemm u area ta' soqfa kemm mill-aerial views u kemm mill-pjanti sottomessi fl-applikazjonijiet u hrigna bic-cifri u lammonti li hawn miktubin hawnhekk u l-istess sitwazzjoni hdimnihom bir-rati kif kienu sejrin dak iz-zmien. Biss it-terrapin peress li s-site, l-lower site kienet teqleb hadniha b'average ta' pied u nofs gholi ghax kienet tibda minn xejn ghal xi 4 filati allura tigi minn xejn ghal tlett piedi li jigi biex inkun ghidt kollox. Imbaghad, hemm il-pizijiet xi 1208 tunnelati, l-pizijiet projected li nahsbu li ser ikun hemm filfatt imbaghad hemm l-actual weights ta' trakkijiet li dahlu l-barrieri"[13]

[12] Paġni 672 – 673 tal-proċess.
[13] Paġna 965 tal-proċess.

Reuben Sammut, *Accounts Executive* tal-Awtorita attriċi, ppreżentat *invoice* maħruġa mill-Awtorita lis-soċjeta konvenuta datata 5 ta' Settembru 2005 liema fattura ma tħallsitx.

L-ammont huwa ta' Lm27,972.97[14] rappreżentanti xogħol li sar mill-Awtorita fuq is-sit ġewwa Triq il-Blajjiet, Wied il-Għajn. Jgħid li x-xogħlijiet ta' twaqqigh sar mill-kumpanija Roc-A-Go u Central Asfalt kif ukoll kien hemm l-assistenza tal-Pulizija, li ġew kollha inkarigati u mħallsin mill-Awtorita.

In kontro-eżami spjega li huwa ma kienx involut fil-kumpilazzjoni tar-rapport li ppreżenta. Ix-xhud ma kienx f'pożizzjoni jgħid x'kien l-arranġament mal-kuntratturi li għamlu x-xogħlijiet. Huwa spjega li l-irċevuti mogħtija lill-Awtorita ġew awtorizzati mid-Direttorat tal-Infurzar wara li ġew ivverifikati mill-istess u għalhekk ġew aċċettati.

Xehed **Oliver Magro** dwar jekk sarx ħlas ta' *levies* tat-triq u drenaġġ. Huwa spjega li qabel twaqfet il-MEPA, kienu jitħallsu l-*levies* biss jekk joħroġ il-permess. Dak iż-żmien kienet titħallas Lm5 bolla imbagħad jekk joħroġ il-permess kien jitħallas il-*levy*. L-applikazzjonijiet mertu tal-każ odjern kollha ġew irrifjutati u għalhekk *levies* ma tħallsux u jekk għal grazzja tal-argument tħallas xi ħaġa, il-ħlas ma kienx isir mal-MEPA iżda mal-*Works Department*.

Ix-xhud ippreżenta lista meħuda mir-reġistru li hemm l-Awtorita li juri l-applikazzjonijiet li ġew rifjutati . Ippreżenta wkoll sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati fl-ismijiet Il-Pulizija vs. Lucian Bezzina datata 30 ta' Settembru 1992 fejn il-Qorti kienet sabet lil Bezzina ħati talli bena kostruzzjoni intiża għal *restaurnat* ġewwa Żonqor, Wied il-Għajn mingħajr ma kien hemm permess li jsir dak il-bini. Ix-xhud spjega li dan Bezzina kien ġie fil-fatt inkarigat minn Michael Axisa sabiex jagħmel dik il-binja fuq is-sit li fil-fatt eventwalment inħareġ l-*enforcement notice*. Ix-xhud ġie muri dokumenti ta' ħlas ta' *levies* (paġni 27 sa 32 tal-proċess) u x-xhud qal li dawk huma dokumenti li nħarġu mill-*Works Department* li kienu jieħdu ħsieb il-ħlasijiet iżda l-permessi kienu

[14] Paġna 206 tal-proċess.

jinħarġu mill-PAPB pero qabel jinħareġ il-permess kienu jitħallsu dawk il-*levies* lil *Works Department*.

Fix-xhieda tal-4 ta' Ġunju 2015 Magro kkjarifika li jekk joħroġ il-permess ikun irid isir il-ħlas tal-permess imsejjaħ *development planning fee*[15]. Ix-xhud ikkonferma li d-dokumenti imsemmija m'humiex fil-file tal-MEPA li fil-każ odjern dawn qatt ma tħallsu. Ikkonferma wkoll fl-istess xhieda li l-*levies* kienu jitħallsu waqt il-proċess tal-applikazzjoni u mhux wara li joħroġ il-permess.

Fix-xhieda tat-13 ta' April 2015, Oliver Magro spjega li l-Awtorita m'hijiex obbligata tibgħat *sanction letter* u dan stante li l-Awtorita tagħti żmien fl-*enforcement notice* sabiex isiru x-xogħlijiet mitluba. L-Awtorita imbagħad għandha dritt taqbad u tneħħi hi mingħajr avviż. Spjega li Michael Axisa kien jaf bl-avviż ta' infurzar tant li appella minn kull *enforcement notice* u jaf ukoll li t-talba tiegħu ġiet miċħuda u qatt ma ġew appellati quddiem il-Qorti.

Magro ippreżenta numru ta' dokumenti u minuti li jinsabu fil-file tal-Awtorita. Waqt is-seduta tal-4 ta' Ġunju 2015 huwa spjega dawk id-dokumenti u minuti. Ħareġ minn dik ix-xhieda fost oħrajn li timbru min-naħa tas-sanita u *aesthetics bord* ma jfissirx li l-permess ħareġ u fil-fatt il-permessi ma kienux inħarġu u kienu ttieħdu proċeduri kriminali skont il-proċedura dak iż-żmien għal xogħlijiet li kienu saru mingħajr permessi.

Fl-istess xhieda reġa għamilha ċara li l-Awtorita ma kellha ebda obbligu li tinforma lil Axisa li kien ser isir it-twaqqigħ mill-Awtorita ġaladarba huwa kien ġie notifikat bl-*enforcement notice*. In kontro-eżami huwa spjega li huwa minnu li r-rakkomandazzjoni kienet biex il-permess jinħareġ iżda peress li x-xogħol beda qabel, il-permess ma nħariġx u fl-1993 Axisa ġie informat bir-rifjut tal-applikazzjonijiet. Jispjega wkoll li l-fatt waħdu li s-Sanita approvat il-pjanat ma jfissirx li l-permess ħa jinħareġ. Huwa l-Bord li joħroġ il-permess.

[15] Paġna 531 tal-proċess.

Ix-xhud spjega li wara li jgħaddu is-16-il ġurnata imsemmija fl-avviż ta' infurzar, l-infurzar jiġi eżigwibbli u l-Awtorita għandha d-dritt li tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji hi mingħajr avviż ieħor.

F'dan il-każ kien hemm l-appelli u għalhekk ix-xogħol ta' twaqqigħ ma setax jibda. F'dan il-każ l-*enforcement notices* ġew kollha kkonfermati. Iżda s-soċjeta konvenuta baqgħet inadempjenti. Jikkonferma li wara li ingħataw is-sentenzi mill-Bord, is-soċjeta konvenuta qatt ma rikorriet quddiem il-Qorti tal-Appell. Ix-xhud jgħid li l-ħlas li jsir fil-proċess tal-applikazzjoni ma jfissirx li l-applikazzjoni ġiet approvata. Approvazzjoni tas-sanita hija biss stadju wieħed mill-applikazzjoni u ma hijiex garanzija li ser jinħareġ il-permess.

Xehed **Kris Borg**, Direttur tal-Ippjanar. Spjega li d-deċiżajoni li tittieħed *direct action* kien jeħodha hu flimkien maċ-*Chairman*. Tali deċiżjoni titittieħed fuq numru ta' fatturi fosthom l-impatt ambjentali u periklu għan-nies. Spjega li d-deċiżjonijiet ta' kif isir ix-xogħol ta' infurzar, għodod li għandhom jintużaw u l-ammont ta' makkinarju jittieħdu mit-tim tad-*direct action*, nies li għandhom esperjenza f'dak il-qasam ta' xogħol.

Michael Axisa, Direttur tas-soċjeta konvenuta spjega fix-xhieda tiegħu li huwa kien xtara madwar ħames jew sitt itmiem iżda huwa kien biegħ ħafna minnhom u żamm biss dawk il-*plots* li fuqhom inħarġu l-*enforcement notices* fis-sena 1999. Spjega li fuq l-art li huwa kien żamm huwa kien talab li jinħareġ permess u kien ħallas parti mil-*levies* u biex ma jwaqqafx in-nies li kienu jaħdmu miegħu huwa kien ġieli jibda x-xogħol qabel joħroġ il-permess u wara li joħroġ il-permess jiġi kollox regolari. Jikkonferma li huwa kien beda jibni fuq dawn il-*plots* iżda sussegwentament huwa ġie mwaqqaf milli jkompli. Huwa qal li kien inkariga kuntrattur ċertu John Bonavia sabiex jagħmilu x-xogħol ta' twaqqigħ u kien ftiehem miegħu li l-ġebel u l-planki li jneħħi setgħa jagħmel użu minnhom f'postijiet oħra fejn ried huwa. Jgħid ukoll li kien informah li ħamrija kellu mgeddsa diġa Wied il-Għajn fi proprjeta oħra u għalhekk setgħa jagħmel użu minnha biex iwitti.

Xehed il-**Perit Joe Cassar** fis-17 t'Ottubru 2017 li kien Chairman tal-PAPB bejn l-1985 u l-1987. Huwa spjega li l-proċedura kienet li meta ssir applikazzjoni, kienet tiġi evalwata, tmur quddiem il-Bord u jekk ikun ser jinħareġ il-permess, kienet tiġi informata l-*Contribution Unit* b'dan u malli jsir il-ħlas, kien jinħareġ il-permess. Ix-xhud ġie muri numru ta' kontijiet u irċevuti rigwardnati l-*Contribution* (paġna 704 et seq). Huwa spjega li l-irċevuti ma jirriflettux il-kontijiet u dan għaliex jidher li kien sar biss ħlas parzjali.

Xehed ukoll **John Bonavia** fis-seduta tas-17 t'Ottubru 2017 li huwa kuntrattur fuq xogħol ta' twaqqigħ u skavar. Jgħid lil Michael Axisa huwa jafu għaliex kien jaħdimlu. Ix-xhud jikkonferma li huwa kien mar fuq il-post ġewwa Żonqor, Wied Il-Għajn fejn kllu jsir ix-xogħol ta' twaqqigħ. Huwa jgħid li s-somma ta' Lm3,000 tingħata bħala *lump sum*.Huwa spjega li l-ġebel tal-postijiet li kienu ser jitwaqqgħu kien ġdid u kien ser jużah hu u kien għalhekk li ftiehem ma' Michael Axisa li jieħu l-materjal u jużah.

Xehed il-**Perit Stephen Farrugia** li sas-sena 2004 kien Direttur tal-Ippjanar. Ix-xhud ikkonferma li kienu qegħdin isiru diskussjonijiet mal-Perit tas-soċjeta konvenuta u mad-Direttur tal-istess pero' ma jiftakarx jekk kienx sar ftehim legali.

Xehed il-**Perit Reuben Abela** li bejn l-1992 u Awwissu 2006 kien jaħdem fl-Awtorita tal-Ippjanar. Huwa jikkonferma li għal perjodu qasir kien Acting Director flok il-Perit Stephen Farrugia u għaraf il-firma tiegħu fuq waħda mill-ittri (paġna 88). Huwa jgħid li kienet proċedura li meta jkun hemm *Enforcement Notice* u jkun hemm qbil fuq sa meta jrid jitneħħa l-illegalita, kien isir ftehim bil-miktub pero ma jafx jekk dak il-ftehim kienx sar.

Fis-17 t'Ottubru 2017 xehed **Carmel Camilleri**, *Head* ġewwa l-Uffiċċju tas-Segretarju Permanenti tal-*Works*. Jispjega li l-ħlas tal-kontribuzzjonijiet lil Works fi żmien il-PAPB kien ikopri, l-asfaltar tat-triq, il-bankina u s-servizzi. Jispejga li l-flus kienu jirċevuhom il-PAPB peress li l-PAPB kienet tifformi parti mill-*Works*. Il-flus kienu jinġabru mill-*Works* u tgħaddihom lill-PAPB li imbagħad tgħaddihom lit-Teżor.

Xehed il-**Perit Ronald Muscat Azzopardi** fis-16 ta' Novembru 2017. Spjega li huwa kien involut fit-tqassim fi plots ta' sit ġewwa ż-Żonqor, Wied il-Għajn proprjeta tas-soċjeta konvenuta. Jgħid li kienu saru applikazzjonijiet fuq xi plots. Fuq uħud mill-plots ħarġu l-permessi fis-sena 1981[16]. Ix-xhud jispjega li il-proċedura quddiem il-PAPB kienet li meta wieħed japplika għall-permess, kien isir l-iproċessar tal-istess, imur quddiem il-Bord, jiġi approvat mill-Bord u toħroġ talba għall-ħlas ta' kontribuzzjoni u meta jsir dan il-ħlas in parti jew kollu ikun ifisser li l-Bord approva l-applikazzjoni.

Ix-xhud jgħid li meta jinħareġ il-kont kien ifisser li l-Bord approva l-applikazzjoni. Ix-xhud jgħid li ma kienx ikun involut fl-iffirmar tal-kuntratti u dan għaliex huwa kien ikun involut biss fil-fażi teknika. Il-Perit jgħid li l-binja kienet tikkonsisti fuq naħa ġaraxxijiet f'basement u *groundfloor* imsaqqaf u min-naħa l-oħra kien hemm sular wieħed imsaqqaf. Dwar l-ispejjeż għat-twaqqigħ, ix-xhud spjega li fl-2004 ma kienx hemm rati fissi pero wieħed kien jiftiehem somma mal-kuntrattur. In kontro-eżami x-xhud spjega li wara li huwa bagħat il-*method statement* huwa ma jiftakarx li rċieva xi ittra oħra u ma baqax isegwi għaliex il-proċess kien qiegħed f'idejn l-avukat tas-soċjeta konvenuta li kienet qiegħda tagħmel it-trattativi mal-Awtorita attriċi.

Il-Perit reġgħa xehed fl-14 ta' Mejju 2018 u qal li kien hemm diskrepanza ta' minn lanqas Lm13,700 bejn il-kont tal-Awtorita u stima li ħejja hu. Ix-xhud jgħid li fir-rigward tal-ispiża tal-ħitan tas-sejjieħ, għandu jkun hemm tnaqqis ta' Lm859. Ix-xhud ikompli jgħid li għandu jkun hemm tnaqqis fis-somma ta' Lm6,079 għal materjal biex jiġi *re-instated* is-sit, volumi ta' ħamrija, l-ispejjeż għall-illivelar tal-ħamrija u ħitan tas-sejjieħ. In kontro-eżami x-xhud spjega li wara li għamel ir-rapport għal *method statement* huwa ma reġax mar fuq is-sit in kwistjoni u l-involviment tiegħu waqaf hemm.

[16] Il-Qorti tinnota li dawn huma plots li m'humiex mertu ta' din il-kawża. Din ġiet ikkonfermata waqt il-kontro-eżami tal-istess xhud miżmuma fl-istess ġurnata.

In kontro-eżami miżmum fit-22 ta' Jannar 2019, il-Perit Muscat Azzopardi spjega li wara li huwa bagħat il-*method statement* u wara li rċieva ittra tal-10 t'Ottubru 2003 mingħand l-Awtorita, il-klijent tiegħu ma talabx għall-intervent tiegħu.

Jikkonferma li l-aħħar involviment tiegħu kien meta bagħat il-*method statement report*. Ix-xhud spjega li waqt li kien qiegħed isir it-twaqqigħ mill-awtorita huwa ma kienx preżenti fuq il-post.

B'referenza għar-rapport minnu mħejji u li jinsab f'paġna 890 tal-proċess meta qal "*during demolishing works the basement garage were filled with some of the material from the demolishing of the building*" huwa jgħid li kien biss qied jassumiha. Meta ġie mistoqsi jekk il-kalkoli tax-xogħlijiet tiegħu humiex kollha ibbażati fuq assunzjoni, in vista li ma kienx preżenti waqt ix-xogħol, ix-xhud jgħid li l-kalkolu mhux tax-xogħol attwali li sar iżda fejn jidħol per eżempju għoli ta' kemm baqa mirdum ġebel fis-sit stess u kemm għoli ta' ħamrija tqegħdet fuq il-post huwa fuq assunzjoni.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attriċi.

Bis-saħħa ta' l-azzjoni odjerna, l-Awtorita pproċediet sabiex tirkupra dejn li tikkontendi li huwa dovut lilha in linea ta' spejjeż ta' eżekuzzjoni (*direct action*) ta' ħames[17] Avviżi biex Tieqaf u ta' Twettiq (*stop notice* u *enforcement notices*) fuq sit ġewwa Triq il-Blajjiet, Wied il-Għajn, li nħarrġu fil-konfront ta' Michael Axisa għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta konvenuta Lay Lay Co. Ltd, bħala s-sid tal-art mertu tal-kawża.

Dawn l-avviżi nħarrġu bis-saħħa tal-**Artikoli 51 u 52 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Kapitolu 356)** li kien jirregola l-proċedura ta' twettiq dak iż-

[17] ECF 01381/97, ECF 1382/97, ECF 1383/97, ECF 1384/97, ECF 1385/97.

żmien[18]. Is-soċjeta konvenuta ġiet notifikata bl-Avviżi u għaddiet sabiex appellat mill-ħames avviżi.

Il-Bord tal-Appelli tal-Ippjanar wara li għamel il-konsiderazzjonijiet dettaljati tiegħu dwar jekk il-bini kienx moni b'permess o meno wasal sabiex fl-20 t'Awwissu 2003 ikkonkluda għal kull Avviż li:

> **"jirrizulta ampjament lil dan il-Bord illi sar l-izvilupp fuq is-sit li mhuwiex kopert u li ghalih kien rikjest permess ta' zvilupp, liema permess kien gie rifjutat. Ma ngiebet l-ebda prova dwar xi permess iehor jew illi l-appellant noe kien qieghed jittenta jissanzjona tali zvilupp. Fin-nuqqas ta' dan, il-Bord ma jistax hlief jikkonferma l-avviz biex tieqaf u ta' twettiq mertu ta' dan l-appell."[19]**

Minn dik is-sentenza ma sar l-ebda appell quddiem il-Qorti tal-Appell.

Is-soċjeta' konvenuta tikkontendi illi fuq is-sit mertu tal-kawża odjerna kienu inħarġu permessi għal żvilupp li mbagħad ġew irtirati mill-Awtorita' attriċi.

Tipprova tagħti x'tifhem is-soċjeta' konvenuta li kien biss għaliex il-permess ġie irtirat li l-istruttura fuq is-sit in kwistjoni ġiet meqjusa bħala illegali.

Tul il-kors tal-kawża s-soċjeta' konvenuta ma resqet l-ebda prova dwar il-permessi minnha allegati. Id-deċiżżjoni tal-Bord tal-Appelli u Ippjanar li ma kienx hemm permessi hija waħda finali tenut kont li s-soċjeta' konvenuta ma appellatx minn dik id-deċiżżjoni.

Il-Qorti tqis għalhekk illi mhux minnu li s-sit in kwistjoni kien f'xi żmien kopert b'permess għal żvilupp li mbagħad ġie irtirat.

[18] Dawn id-dispożizzjonijiet legali ġew imhassrin bis-saħħa tal-Att X tal-2010 li daħħal fis-seħħ il-Kapitolu 504 (Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Iżvilupp).
[19] Paġna 102 tal-proċess. L-istess konklużjonijiet ġew addotti fil-ħames appelli li saru.

Din il-Qorti tirrileva fil-konfront ta' dan illi hija m'għandhiex il-kompetenza tindaga jekk l-iżvilupp kienx sar bil-permess jew le u dan stante li hemm Tribunali appożiti sabiex isir dan.

Il-Qorti tqis għalhekk illi ġie sodisfaċentement ippruvat mill-Awtorita' attriċi illi l-bini li ġie mwaqqa' mertu tal-kawża odjerna ma kienx munit b'permess ta' żvilupp.

Is-soċjeta' konvenuta mhux biss ma appellatx is-sentenza tal-Bord tal-Appelli tal-Ippjanar, iżda marret aktar lil hinn minn hekk. F'Settembru 2003 hija informat lill-Awtorita tal-Ippjanar li hija xtaqet li x-xogħlijiet ta' demolizzjoni jsir minnha.

L-Awtorita avżat lis-soċjeta' konvenuta li kienet disposta taċċetta li tkun is-soċjeta konvenuta li treġġa s-sit għall-istat oriġinali tiegħu, dan iżda taħt numru ta' kundizzjonijiet ewlenien fosthom li qabel xejn jsir *method statement* ta' kif ħa jsir ix-xogħol, it-tieni kundizzjoni kienet li ssir garanzija bankarja mis-soċjeta konvenuta u t-tielet kundizzjoni li l-uffiċċjali tal-Awtorita jkunu jistgħu jaċċedu fuq il-post ta' twaqqiegħ. Dan il-ftehim kellu jiġi inkorporat f'kuntratt bejn il-kontendenti.

Fl-10 ta' Settembru 2013, is-soċjeta konvenuta ħejjiet u bgħatet lill-Awtorita rapport ta' kif kien ser ix-xogħol. Mill-provi jidher li l-Awtorita attriċi qablet mal-mod kif kien ser isir ix-xogħol, iżda nformat lis-soċjeta konvenuta li ż-żewġ kundizzjonijiet l-oħra jibqgħu fermi.

Il-Qorti tinnota li għalkemm is-soċjeta konvenuta bit-tnax-il eċċezzjoni tagħha titfa l-ħtija fuq l-Awtorita attriċi li kienet hi li ma resqitx għal ftehim; il-Qorti tqis li dan ma hux minnu; anzi jirriżulta bil-maqlub ta' dak eċċepiet mill-konvenuta.

Jirriżulta li sabiex isir il-ftehim is-soċjeta' konvenuta kellha qabel xejn tottjeni garanzija bankarja għall-ammont indikat mill-Awtorita' attriċi u tiġi annessa mal-ftehim.

Imkien mill-atti ma jirriżulta li s-soċjeta' attriċi ottjeniet tali garanzija bankarja sabiex tiġi annessa mal-ftehim. Mingħajr il-garanzija bankarja il-ftehim bil-miktub bejn il-partijiet ma setax isir. Il-Qorti ma tqisx illi l-imposizzjoni tal-garanzija bankarja kienet xi kondizzjoni li s-soċjeta' konvenuta kienet fl-impossibilita' li tottjeniha. Fl-ebda stadju ta' din il-proċedura ma intqal mis-soċjeta' konvenuta li l-kondizzjonijiet imposti mill-Awtorita' kienu jmorru lil hinn mill-poteri statutorji tagħha. Fil-fehma tal-Qorti l-imposizzjoni mill-Awtorita' attriċi ta' garanzija bankarja u ta' *method statement* tax-xogholijiet ta' twaqqiegħ kienu kondizzjonijiet mill-anqas onerużi tenut kont il-ksur tal-liġi da parti tas-soċjeta' attriċiż

In vista tal-inadempjenza tas-soċjeta konvenuta, l-illegata fuq is-sit proprjeta tas-soċjeta konvenuta baqgħet hemm, anke sena wara li ingħatat is-sentenza mill-Bord tal-Appelli u għalhekk l-Awtorita' attriċi pproċediet għall-azzjoni diretta sabiex tneħħi l-iżvilupp illegali kollu minn fuq is-sit in kwistjoni.

Il-Qorti tagħraf li l-Awtorita attriċi kellha u għandha s-setgħa u l-obbligu statutorju sabiex twaqqaf kull żvilupp li jkun ġie mwettaq illegalment u għandha s-setgħa teżegwixxi l-*enforcement notice* hekk imsejħa *direct action,* fejn l-Awtorita tagħmel ix-xogħlijiet ta' twaqqiegħ hi - kif propju ġara f'dan il-każ. Fil-każ odjern l-Awtorita attriċi tat aktar minn żmien biżżejjed lis-soċjeta konvenuta sabiex tottempera ruħha. Konsegwenza tal-prokrastinazzjoni da parti tas-soċjeta' attriċi l-Awtorita attriċi eżerċitat is-setgħa tagħha mogħtija lilha, dak iż-żmien bl-**Artikolu 55A (1) tal-Kapitolu 356** (kif emendat bl-Att XXI tal-2001)[20] li kien jaqra hekk:

> "jekk xi passi jew azzjoni oħra, kompriżi s-sospensjoni, twaqqif jew ħtieġa oħra bħal dik, meħtieġa li jittieħdu b'avviż ta' twettieq ma jkunux ittieħdu fiż-

[20] Fl-Att I tal-1992, li kien l-Att li introduċa Kapitolu 356, Artikolu 55 kien jaqra hekk: "Jekk xi passi jew azzjoni oħra, kompriżi s-sospensjoni, teaqqif jew ħtieġa oħra bħal dik, meħtieġa li jittieħdu b'avviż ta' twettiq ma jkunx ittieħdu fiż-żmien speċifikat fl-avviż, jew minnufih jekk hekk meħtieġ, l-Awtorita tista' tidħol fl-art u tieħu dawk il-passi jew azzjoni oħra kif imsemmijin u għal dan il-għan tista' titlobl-għajnuna tal-forzi tal-pulizija li għal dan il-għan jistgħu jeżerċitaw dawk is-setgħat li għandhom biex jipprevjenu r-eati u biex iwettqu l-liġi u jżommu l-ordni."

żmien speċifikat fl-avviż, l-Awtorita tista' tidħol fl-art, jew f’area tal-baħar u tieħu dawk il-passi jew azzjoni oħra kif fuq imsemmijin, inklużi l-iżmantellar jew it-tneħħija ta’ xi apparat, makkinarju, għodod, beni, vetturi jew xi oġġetti oħra li jistgħu jkunu fis-sit u l-għemil ta’ kull xogħol meħtieġ biex twettaq dak mitlub fl-avviż ta’ twettieq u għal dan il-għan tista’ titlob l-għajnuna tal-Korp tal-Pulizija, ta’ kull kunsill lokali, kull dipartiment tal-Gvern jew kull aġenzija tal-Gvern; u l-Korp tal-Pulizija għandu għal dan il-għan jeżerċita dawk is-setgħat mogħtija lilu bil-liġi”

Is-soċjeta konvenuta ma ottemperatx ruħha ma’ l-avviżi mibgħuta lilha u għalhekk l-Awtorita attrici iddeċidiet li tieħu l-azzjoni appożita għat-twaqqiegħ.

Fit-13 ta’ Settembru 2004 l-Awtorita bdiet l-infurzar fuq is-sit in kwistjoni. Ix-xhieda mressqa mill-Awtorita spjegaw fix kien jikkonsisti x-xogħol u għalfejn tlesta fis-7 t’Ottubru 2004.

Is-soċjeta konvenuta tikkontendi li s-somma reklamata mill-Awtorita attriċi hija waħda eżorbitanti. Fl-14-il eċċezzjoni tagħha tagħmel referenza għal rapport li sar f’waħda mill-ġurnali lokali datat 14 ta’ Settembru 2004 li jirrapporta li x-xogħol ta’ twaqqiegħ sar matul in-nofs ta nhar ta’ filgħodu tal-ġurnata ta’ qabel.

Pero’ dan l-artikolu f’ġurnal ma jinnewtralizzax id-diversi xhieda li resqet l-Awtorita’ attriċi dwar fhiex kien jikkonsistit x-xogħol ta’ twaqqiegħ tal-bini illegali u l-ipristinar tas-sit għall-istat oriġinali tiegħu.

Ix-xhieda spjegaw li huwa minnu li waħda mill-binjiet ġie mwaqqa f’nofs ta’ nhar iżda dak seta’ jsir għaliex dik il-binja kienet iżgħar mill-binja li kien hemm it-tarf l-ieħor tas-sit li kienet ferm akbar, b’aktar sulari u li għalhekk it-twaqqiegħ dam sejjer għal erbat ijiem.

Is-soċjeta konvenuta, għajr għar-rapport fil-gazzetta lokali ġa imsemmi, ma resqet l-ebda prova oħra kontrarja għal dak li ingħad mill-Awtorita rigwardanti t-tul ta’ żmien li dam għaddej ix-xogħol. Pjuttost mir-rapport ta’ kif kien ser isir

ix-xogħol (*method statement*) imħejji mill-Perit Muscat Azzopardi, intwera li x-xogħol għas-soċjeta konvenuta kien ser jieħu aktar minn xahrejn:

1.	*"Breaking up of roofs and removal of material*	*4 weeks*
2.	*Cleaning of site*	*4 weeks*
3.	*Cleaning of site*	*4 weeks*
4.	*Construction of rubble wall*	*2 months*"[21]

Is-soċjeta konvenuta tissottometti li dak li kellha tagħmel l-Awtorita attriċi kien biss li twaqqa' l-istrutturi. Tali pretensjoni mhiex fondata.

L-Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq jagħmilha ċara li x-xogħol ta' twettiq kellu jinkludi fih xogħol sabiex is-sit jerġa jiġi fl-istat oriġinali tiegħu: "Treġġa lura kull ħaġa li għandek mingħajr permess għall-istat oriġinali tiegħu fi żmien 16-il ġurnata." Kien fil-fatt il-*method statement* stess imħejji mill-Perit Muscat Azzopardi datat 10 ta' Settembru 2003 li inkluda fihom xogħol ta' *re-instatement*:

"2. The material is to be loaded on to trucks and cart away.
[...]
4. The site is to be cleared of debris and soil spread over the areas previously covered by buildings.
5. A perimeter wall not exceeding 4 courses clear heigh is to be built around the site in rubble walling to define the boundary."[22]

Fuq dan il-binarju s-soċjeta konvenuta għalhekk lanqas m'għandha raġun. L-ispiża[23] għalhekk sabiex is-sit jiġi fi stat oriġinali tiegħu hija aktar milli ġustifikata.

Is-soċjeta konvenuta tgħid ukoll li kien hemm xi xogħol ta' tindif li ma sarx fuq il-proprejta tagħha u li kien hemm tindif ta' materjal li ma kienx tagħha u

[21] Paġna 36 tal-proċess.
[22] Paġna 35 tal-proċess.
[23] *Building of rubble walls, Hire of shovel for levelling of soil and Sieved soil* – paġna 207 tal-proċess.

għalhekk m'għandhiex tħallas għalihom. Sabiex tiddefendi din il-linja ta' difiża s-soċjeta konvenuta ppreżentat għadd ta' kuntratti ta' bejgħ ta' plots mill-istess sit.

Il-Qorti tqis li għalkemm fil-kuntratti ppreżentanti hemm l-irjieħat, fl-istess ħin ma jindikawx il-konfini ta' dawk il-plots sa fejn iwasslu u għalhekk ma ġiex ikkonfermat li t-terrapien kien jinsab fi proprjeta ta' terzi.

Inoltre ġew ppreżentati għadd ta' ritratti[24] mill-Awtorita li juru fejn kien il-materjal li qiegħda ssir referenza għalih mis-soċjeta attriċi. Jirriżulta minn dawn ir-ritratti li l-maġġor parti tal-materjal huwa terrapien li normalment jinġema f'sit ta' kostruzzjoni. Anke jekk għall-grazzja biss tal-argument li kien hemm materjali li tqiegħed hemm minn terzi, kull sid għandu r-responsabbilita li jżomm l-art tiegħu nadifa u li ma tkunx fi stat ta' periklu għas-saħħa pubblika. Il-Qorti tqis għalhekk li l-ispejjeż inkorsi għat-tindif ta' dak il-materjal[25] huwa wieħed raġjonevoli.

Is-soċjeta konvenuta imbagħad tikkontesta l-valur globali tal-ispejeż sabiex sar ix-xogħol ta' twaqqiegħ u l-ispejjeż tar-radam. Mil-lista tal-ispejjeż jirriżulta li tnejn kienu l-kuntratturi li ġew inkarigati mill-Awtorita' attriċi jagħmlu x-xogħol – Roc a go u Central Asphalt. Is-soċjeta konvenuta ma kkontestax li kien hemm żewġ kuntratturi jaħdmu fuq il-post b'mod parallel. Filwaqt li Roc a go waqqgħet l-ikbar struttura, Central Asphalt waqqgħet l-iżgħar struttura.

Ix-xhud Joseph Agius spjega li l-istima tat-twaqqiegħ kienet tinkludi fiha wkoll il-ġarr tal-materjal u inkluż il-VAT. L-ispejjeż għar-radam huwa wieħed separat f'somma globali għaż-żewġ kuntratturi ta' Lm1,343.67.

A kuntrarju ta' dak allegat mis-soċjeta konvenuta, sabiex jiġi minimizzat l-ispejjeż kienet l-Awtorita stess li stabbilit ir-rati li bihom kienu ser jaħdmu l-kuntratturi u dan sabiex il-kuntratturi ma joqgħodx jitnikkru fl-eżekuzzjoni. Dan

[24] Paġna 844 et seq tal-proċess.
[25] Indikat fil-lista tal-ispejjeż f'paġna 207 tal-proċess bħala *Clearing of building material*.

għamluh billi kejlu l-istrutturi u b'mod approsimattiv ħadu l-piżijiet tal-ħitan, soqfa u terrapien.

Is-soċjeta konvenuta min-naħa tagħha ppreżentat rapport tal-Perit Muscat Azzopardi li fuq numru ta' suppożizzjonijiet wasal għal ċifra ta' kemm kellha tkun l-ispiża.

Is-soċjeta konvenuta resqet bħala xhud lil John Bonavia li kien il-kuntrattur li s-soċjeta' konvenuta qalet li kien ser tinkariga sabiex jagħmel ix-xogħol ta' twaqqiegħ. Pero' dan ix-xhud ma ppreżenta l-ebda pjan ta' kemm inġenji kien ser juża' u għal kemm siegħat u kemm nies kien ser iqabbad biex jassistuh fix-xogħol.

Fil-każ odjern ma ġiex ippruvat mis-soċjeta' konvenuta li l-apparat utilizzat mill-Awtorita ma kienx neċessarju jew li n-numru ta' ħaddiema li kienu mpjegati sabiex jiġu mwaqqa l-istrutturi kien eċċessiv. Il-pretensjoni tas-soċjeta konvenuta li x-xogħol mill-Awtorita' sar f'nofstanhar u mhux fuq tlett ġimgħat diġa ġiet ikkunsidrata aktar 'l fuq u skartata. Inoltre jidher li l-intervent tal-Pulizija bħala miżura kawteatorja kien opportun.

Kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fl-ismijiet **L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar vs. Paul Cutajar** (Avv 617/2002) mogħtija fis-16 ta' Mejju 2005:

> "Huwa kompitu tal-proprjetarju li ma jittarskurax l-ordnijiet ta' l-Awtorita'. Min jabdika minn dan il-kompitu irid jerfa rresponsabbilita' ta' ghemilu. F'dan il-kaz il-konvenut kellu zmien bizzejjed sabiex jesegwixxi dak illi kien ilu jaf bih sa' mill-1993. [...] Il-kriterju ta' bonus pater familias jinkombi fuq il-konvenut bhal kull bniedem iehor u dan il-kriterju kien jobbligah illi jindokra u jiehu hsieb hwejgu qabel ma ttiehdet l-azzjoni mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, u jekk ma jkun ghamel xejn m'ghandux dritt jilmenta mill-konsegwenzi ta' agir legali ta' l-istess Awtorita'."

Bis-saħħa tal-**Artikolu 55A(4) tal-Kapitolu 356,** l-Awtorita attriċi għandha dritt tirkupra l-ispejjeż kollha raġonevoli minnha nkorsi bħala dejn ċivili mingħand il-persuna li f'dak iż-żmien tkun is-sid tal-art:

> "L-ispejjeż kollha raġonevolment inkorsi mill-Awtorita biex tesegwixxi avviż ta' twettieq skond dan l-artikolu, jkunu jistgħu jiġu rkuprati mill-Awtorita bħala dejn ċivili mill-persuna li f'dak iż-żmien tkun sid l-art [...]"

Din il-Qorti għalhekk tqis għar-raġunijiet fuq mogħtija li l-ispejjeż kollha inkorsi mill-Awtorita attriċi huma raġjonevoli u qed tilqa' t-talbiet tal-Awtorita attriċi fit-totalita' tagħhom.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mis-soċjeta konvenuta,

1. **Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara illi ai termini tal-Artikolu 55A(4) tal-Kapitolu 356 tal-Liġijiet ta' Malta s-soċjeta konvenuta hija debitriċi tal-Awtorita attriċi fis-somma ta' ħamsa u sittin elf, mija u disgħa u ħamsin ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€65,159.49);**

2. **Tilqa' t-tieni talba, tikkundanna lis-soċjeta konvenuta tħallas lill-Awtorita attriċi s-somma imsemmija ta' ħamsa u sittin elf, mija u disgħa u ħamsin ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€65,159.49).**

Bl-imgħax legali mill-jum li fiħ is-soċjeta' konvenuta ġiet notifikata bir-rikors ġuramentat promotur, u ċioe' mill-11 ta' Frar 2010,[26] sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
12 ta' Mejju 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur

[26] Paġna 12 tal-proċess