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 l-Erbgha 30 ta' Mejju, 2001

Numru 29

Cit. numru 16A/00

Joseph Genovese

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

I. Il-Preliminari

1. Dan hu appell li qed isir minn Joseph Genovese ("l-appellant") li hassu aggravat minn decizjoni li nghatat fl-14 ta' Jannar, 2000, mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord"). B'dik id-decizjoni il-Bord kien cahad l-appell ta' l-appellant u kkonferma r-rifjut ghall-permess ta' l-izvilupp mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ("il-Kummissjoni") fil-15 ta' Settembru, 1998.

2. Irrizulta li fis-6 ta' April, 1998, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kienet irceviet applikazzjoni ghal "full development permission" minghand l-appellant, liema applikazzjoni kienet giet registrata bin-numru 2141/98. B'din l-applikazzjoni l-appellant ippropona zvilupp konsistenti f'"extension of existing store for farming implements" fuq sit li jinsab fil-kontrada "Ta' wara l-Bosk (tal-Buskett) fil-limiti tas-Siggiewi. Is-sit jinsab "outside development zone" u dan is-sit huwa skedat fit-tielet livell bhala "area of high landscape value" skond l-artiklu 46 ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp, 1992 ("l-Att dwar l-Ippjanar").

3. Fil-fatt din l-applikazzjoni 2141/98 kienet tressqet wara li l-appellant kien gie notifikat b'avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq li jgib in-numru ta' registrazzjoni ECF 82/98. Dan l-avviz gie mahrug mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fl-20 ta' Jannar, 1998, u kien jolqot is-sit ta' l-appellant in kwistjoni, ezattament fuq allegazzjoni li huwa kellu bini ta' kmamar, hitan tas-sejjieh u *concrete platform* minghajr permess ta' l-Izvilupp.

4. Ta' min jghid hawn illi l-applikazzjoni 2141/98 kienet tirreferi ghal applikazzjoni precedenti ta' l-appellant dwar zvilupp iehor fuq l-istess sit. Hawnhekk qeghda ssir riferenza ghall-applikazzjoni li ggib in-numru ta' registrazzjoni 1407/97 li giet ricevuta mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fl-10 ta'

Marzu, 1997. B'din l-applikazzjoni l-appellant talab permess biex jibni *reservoir* ghall-ilma kif ukoll Pump Room.

5. B'zewg decizjonijiet separati, izda li t-tnejn ittiehdu fil-15 ta' Settembru, 1998, dawn iz-zewg applikazzjonijiet ghall-permezz ta' l-izvilupp ta' l-appellant gew michuda mill-Kummissjoni ghar-ragunijiet li huma dettaljatament spjegati fir-rifjut relattiv.

6. Fit-30 ta' Settembru, 1998, l-appellant ressaq appell dwar ir-rifjut ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li kienet harget fil-konfront ta' l-applikazzjoni numru 2141/98 quddiem il-Bord. Kif diga' intqal, l-appell in kwistjoni kien gie michud mill-Bord b'decizjoni ta' l-14 ta' Jannar, 2000.

7. Id-decizjoni tal-Bord tikkonsisti fir-riproduzzjoni testwali ta':

a. Ir-ragunijiet li a bazi taghhom il-Kummissjoni kienet irrifjutat l-applikazzjoni in kwistjoni;

b. Ir-ragunijiet li fuqhom l-appellant kien qieghed jibbaza l-appell tieghu quddiem il-Bord; u

c. Ir-risposta dettaljata tal-Kummissjoni ghall-aggravji mressqa mill-appellant.

Wara li l-Bord ikkonsidra dawn is-sottomissjonijiet miktuba, il-Bord ikkonkluda hekk:-

"Ra l-policies AHF5, RCO1, RCO2, RCO4, RCO5 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura kif ukoll paragrafu 11.4 ta' l-Explanatory Memorandum u Circular PA 2/96.

Ikkonsidra ulterjorment.

Llli l-appellant mhux full-time farmer u ghalhekk il-policies tal-Pjan ta' Struttura li jharsu favorevolment lejn zvilupp agrikolu (SET 11 u l-paragrafu 7.6) ma japplikawx ghal dan l-appell. Terga', is-sit in kwistjoni hu wiehed li ghandu valur xeniku, jinsab f'rural conservation area u di piu' jinsab fil-vicinanzi tal-gnien tal-Buskett li hu skedat bhala level 3. Mhux hekk biss izda fis-sit mertu ta' dan l-appell hemm ukoll zvilupp illegali skond avviz biex tieqaf u ta' twettiq numru 82/98 konsistenti fi kmamar bla permezz, hitan tas-sejjieh bla permess u platform tal-konkrit bla permess.

Illi skond il-kazistika ta' dan l-istess Bord (ara Paul Xuereb kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp deciza fit-30 ta' Gunju, 1998, appell numru 495/97 KA u ohrajn), il-Bord ma jkunx f'pozizzjoni li jiddeciedi appell meta jkun hemm zvilupp illegali fis-sit mertu ta' l-appell li maj kunx qed jintalab li jigi regolarizzat fil-pjanti in kwistjoni;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut ta' l-appell".

8. L-appellant ressaq zewg aggravji ghal din id-decizjoni tal-Bord ghall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti, kif ser jigi spjegat aktar 'il quddiem f'din is-sentenza. L-appellant talab li din il-Qorti joghgobha thassar id-decizjoni tal-Bord in kwistjoni u b'hekk l-atti jigu rimessi lill-Bord biex dan jikkonsidra fil-mertu l-applikazzjoni originali tieghu.

9. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar wiegbet dettaljatament ghall-aggravji mressqa mill-appellant u talbet li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni in kwistjoni tal-Bord.

II. Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. L-ewwel aggravju ta' l-appellant huwa bazat fuq din is-silta mid-decizjoni tal-Bord:-

> "Illi skond l-kazistika ta' dan l-istess Bord ………………il-Bord ma jkunx f'posizzjoni li jiddeciedi appell meta jkun hemm zvilupp illegali fis-sit meritu ta' l-appell li ma jkunx qieghed jintalab li jigi regolarizzat fil-pjanti in kwistjoni".

L-appellant jissottometti illi fil-kaz odjern, huwa kien qieghed jitlob li jirregolarizza l-posizzjoni tieghu bl-applikazzjoni ghall-full development permit in kwistjoni. It-talba ghall-permess kienet awtomatikament tinkludi talba biex il-bini in kwistjoni jigi ssanat. L-appellant kompla jissottometti li mal-prezentata ta' l-applikazzjoni tieghu u l-hlas relattiv li ghamel, huwa akkwista d-dritt li l-applikazzjoni tieghu tigi debitament konsiderata fuq il-mertu taghha. Issottometta li m'huwiex korrett u lanqas ma huwa gust li wiehed jghid li l-applikazzjoni ma tistax tigi konsiderata ghaliex hemm bini llegali. Kien propju dan l-istat li l-appellant kien qieghed jipprova jissana. F'dana l-ewwel aggravju tieghu l-appellant kompla jghid hekk:-

> "Il-Bord indika li tali process sanatorju huwa possibbli izda fl-istess nifs cahad dan l-istess dritt. Hija din l-inkonsistenza logika u legali li qed taghti lok ghal dan l-ewwel aggravju. Huwa evidenti li dan il-kriterju influwixxa 'l Bord fid-decizjoni tieghu u ghalhekk, f'kaz li dan l-appell jigi milqugh, l-atti ghandhom jigu rimessi lill-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar sabiex jigu konsiderati fuq il-meritu – u fuq il-meritu biss".

11. Dwar dana l-ewwel aggravju ta' l-appellant, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ressqet eccezzjoni preliminari fis-sens li l-appell relattiv kien null billi ma kienx bazat fuq punt ta' ligi deciz mill-Bord. Inoltre, l-Awtorita' ta' l-Ippjanar irrispondiet fil-mertu dwar dan l-ewwel aggravju ta' l-appellant fis-sens li hija sostniet li l-applikazzjoni ta' l-appellant ma kienx fiha talba jew indikazzjoni biex tissana l-izvilupp kollu illegali li kien hemm fuq is-sit. L-Awtorita' sostniet illi l-applikazzjoni ghall-permess saret b'mod ekwivoku. Saret referenza ghal P.A. Permit iehor, cioe' dak bin-numru 1407/97 u intalab permess ta' l-izvilupp ghal extension ghal bini ezistenti u l-appellant ta x'jifhem li dak il-bini ezistenti hu kollu kemm hu bil-permess. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar sostniet li l-Bord qatt ma jista' jaghti permess ghal extension ta' bini li huwa llegali, fis-sens li ma jkunx kopert bil-permess.

12. Din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel aggravju ta' l-appellant jippresta ruhu li jigi nvestigat fuq zewg livelli. Fl-ewwel lok hemm il-livell fttwali u fit-tieni lok hemm il-livell legali. Dan it-tieni livell ta' investigazzjoni tasal ghalih wara li wiehed ikun stabilixxa ezattament il-fatti tal-kaz.

13. Rigward il-fatti tal-kaz il-Bord kellu quddiemu zewg verzjonijiet. L-appellant kien qieghed isostni li l-applikazzjoni tieghu kienet tkopri l-

<u>izvilupp kollu illegali</u> li kellu fuq il-post, cioe' dak il- bini kollu li ma kellux permess ghalih mill-awtorita' kompetenti, mentri l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kienet qeghda ssostni li l-appellant kien qed jitlob permess biss ghal extension ta' bini ezistenti, mentri dan il-bini ezistenti fil-fatt ma kienx kopert b'permess mill-awtorita' kompetenti.

14. Biex isostni t-tezi tieghu tal-fatti, l-appellant ipprezenta nota fl-4 ta' Dicembru, 2000, b'diversi dokumenti bl-iskop li jintwera:-

> "li sakemm inghatat is-sentenza ta' l-Appeals Board, ma giex diskuss li hemm xi propjeta' illegali fil-fond in kwistjoni, hlief ghall-bini li ghalih saret l-applikazzjoni u kien propju bl-applikazzjoni ghall-permess prezenti li kien qed jintalab li jissanzjona dak il-bini".

15. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar wiegbet dettaljatament ghad-dokumenti li gew esebiti mill-appellant, dwar din il-kwistjoni. L-Awtorita' esebiet ukoll l-Enforcement File 82/98 u sahqet li l-applikazzjoni ta' l-appellant kienet ghal extension zghira u li l-applikazzjoni ma talbet l-ebda permess ghal hitan tas-sejjieh, *concrete platform*, u lanqas ghall-bini l-iehor li kien hemm fuq is-sit. L-Awtorita' ziedet tghid li l-applikazzjoni ta' l-appellant ghalhekk ma kienetx ghal permess fuq l-estensjoni ta' l-izvilupp illegali kollu, <u>izda ghal parti ferm zghira mill-izvilupp illegali</u>, liema zvilupp sar f'area skedat bhala *National Heritage Site* u li fiha m'ghandux isir zvilupp.

16. Jirrizulta sodisfacentement lil din il-Qorti li dawn iz-zewg verzjonijiet tal-fatti, cioe' il-portata preciza ta' l-applikazzjoni 2141/98, kienu in ballo quddiem il-Bord. Id-decizjoni stess tal-Bord taghmel riferenza ghall-enforcement file ECF/82/98 (ara fol. 12 tal-process) fejn jinghad:-

> "The site is served by an Enforcement Stop Notice (ECF/82/98) due to the development of illegal rooms, rubble walls and concrete platforms".

F'dan il-file relattiv hemm dettalji tal-bini ezistenti fuq il-post li gie deskritt bhala bini abuziv u wkoll ritratti li juru b'mod tangibbli l-istess zvilupp. Fil-Case History Report maghmula mill-Enforcement Officer ikkoncernat, inter alia jinghad hekk:-

> "On 20/01/98 owner was contacted by myself when I indicated to him the infringements found on site and which are subjected in the Enforcement Notice……….When I advised developer to regularise his position and conform with the law, he informed me that an application was submitted to sanction the irregularities. However, I can state that this application PA2141/98 does not sanction fully all the irregularities subjected in the notice."

17. Rinfaccjat b'dawn il-verzjonijiet fattwali konflingenti l-Bord ghazel it-tezi ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u skarta dik ta' l-appellant. Din il-Qorti qeghda tinferixxi dan bil-motivazzjoni tal-Bord. Sfortunatament tali motivazzjoni ta' sikwit tkun formolata f'termini telegrafici u dana wara li l-

Bord ikun hela pagni shah fir-riproduzzjonijiet testwali ta' sottomissjonjiet bil-miktub tal-partijiet. Il-Bord qal hekk:-

> "Il-Bord ma jkunx f'posizzjoni li jiddeciedi appell meta jkun hemm zvilupp illegali fis-sit mertu ta' l-appell li ma jkunx qed jintalab li jigi regolarizzat fil-pjanti in kwistjoni". (sottolinejar tal-Qorti)

Dana jfisser li l-Bord ma qaghadx biss fuq l-intestatura ta' l-applikazzjoni, izda ezamina wkoll il-pjanti u sab li l-izvilupp li gie milqut bl-Enforcement Notice ma kienx qed jintalab li jigi regolarizzat kollu kemm hu fil-pjanti li hemm esebiti ma' l-applikazzjoni originali, cioe' 2141/98.

18. Naturalment din il-Qorti hija marbuta mad-decizjonijiet tal-Bord li jkunu jolqtu punti ta' fatt, bhal ma hija l-kwistjoni li qeghda tigi msemmija bhal issa. Il-Bord sab li l-pjanti mehmuza ma' l-applikazzjoni in kwistjoni ma kienux ikopru l-izvilupp kollu li kien sar fuq is-sit u li ma kienx hemm permess ghalih. Din il-Qorti hija marbuta ma' din id-decizjoni tal-Bord u ghalhekk ma tistax tissindakaha nonostante li l-appellant bid-dokumenti li esebixxa ipprova jittanta jistieden lill-Qorti biex taghmel. Naturalment ikkonsidrat taht dana l-aspett, l-appell ta' l-appellant, inkwantu jolqot l-ewwel aggravju, m'huwiex ammissibbli.

19. Kif diga' intqal pero', hemm aspett iehor dwar dan l-istess l-ewwel aggravju ta' l-appellant u cioe' jekk il-Bord iddecidiex korrettement li ma

jilqax l-appell ukoll ghaliex l-appellant ma kienx qieghed jitlob li jirregolarizza l-izvilupp kollu illegali fuq il-post. Din il-Qorti hija tal-fehma li l-Bord iddecieda korrettement dan il-punt ta' dritt ghaliex diversament l-Awtorita' ta' l-Ippjanar tista' facilment tigi pregudikata. Il-Qorti taghti ezempju ckejken biex tipprova tfiehem dak li qeghda tghid: L-Awtorita' tkun pregudikata jekk tissanzjona bini li jinsab mibni fuq bini iehor, jekk ma ssirx talba kontemporanja biex dak is-sular ta' taht jigi sanzjonat. Diversament, l-Awtorita' issib ruhha pregudikata billi ma tkunx tista' tiehu dawk il-mizuri kollha ta' twettiq li taghtiha poter il-ligi li tiehu, fir-rigward tas-sular ta' taht in vista li dan ikun qieghed jerfa' is-sular ta' fuq, liema sular ikun kopert b'permess validu.

20. Abbazi ta' dawn il-konsiderazzjonijet din il-Qorti ghalhekk ma tistax tilqa' l-ewwel aggravju ta' l-appellant.

21. L-appellant jispjega <u>t-tieni aggravju</u> li huwa ta' natura procedurali, fis-sens li huwa qieghed jikkontesta l-prova li saret tramite l-access fis-17 ta' Settembru, 1999. L-appellant testwalment jghid, inter alia hekk:-

> "L-esponenti kien gie nformat li ser isiru accessi izda ghalkemm huwa kien fis-sit fil-gurnata u l-hin lilu notifikati flimkien mal-perit tieghu, effettivament il-Bord ta' l-Appell qatt ma gie. L-esponenti kategorikament jichad li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar zamm access fil-gurnata u l-hin lilu notifikati. Huwa ma kienx konxju li l-Bord ta' l-Appell gie fuq is-sit u certament jekk il-Bord verament acceda FUQ is-sit dan ma sarx fl-appuntament lilu mgharraf u konsegwentement dan jaghti lok ghan-nujllita' tal-proceduri.

> Dan l-aspett ma jistax jigi injorat billi, ghalkemm il-Bord kien influwenzat minn dak li qed kontenut fl-ewwel aggravju, jekk verament sar access l-esponenti kellu kull dritt li jkun prezenti u jispjega lill-Bord is-sottomissjonijiet tieghu in situ. Dan kien wiehed mill-iskopijiet ta' l-access. L-esponenti qua appellant kellu kujll dritt".

22. Anke dana it-tieni aggravju, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, ma jistax jintlaqa'. Ta min jirrileva fl-ewwel lok illi l-prova permezz ta' l-access fuq il-post ma ntalbitx mill-appellant izda ntalbet mill-Awtorita'. Naturalment l-appellant u d-difensuri tieghu kellhom kull dritt li jkunu prezenti waqt l-access u infatti, kemm l-appellant kif ukoll il-Perit tieghu gew debitament avzati b'ittra tas-Segretarju tal-Bord bid-data, il-hin u l-post ta' l-access. Jirrizulta mill-atti tal-Bord, ezattament seduta numru 51 li nzammet fis-17 ta' Settembru, 1999, li l-Bord acceda fuq is-sit in kwistjoni fit-12.20 p.m. Gie verbalizzat ukoll li l-appellant ma kienx prezenti waqt li ghall-Awtorita' dehret il-Perit Michelle Piccinino. Din il-Qorti ma tistax tiddubita li l-access sar kif verbalizzat. Tinnota pero' li l-access gie mizmum nofs siegha aktar tard mill-hin avzat lill-appellant u lill-Perit tieghu. Hija haga ovvja li kulhadd huwa mistenni li jkun puntwali ghall-appuntament li jaghti. Mill-banda l-ohra huwa risaput li l-Bord ikollu diversi accessi x'jaghmel f'gurnata wahda u mhux dejjem huwa possibbli ghalih li jkun perfettament puntwali ghall-accessi. Il-Qorti mhix qeghda tghid li ma jimpurtax li l-appuntamenti ma jinzammux bi precizjoni, izda li qeghda tghid huwa li mizura ta' tolleranza normalment ma twegga' lil hadd specjalment illm meta wiehed ghandu

ghad-disposizzjoni tieghu il-possibilita' ta' komunikazzjoni telefonika portabbli u istantaneja.

23. Din il-Qorti jidhrilha li l-ilment ta' l-appellant m'huwiex gustifikat ghaliex, kieku ried, huwa seta' jirrimedja ghall-allegat nuqqas tal-Bord billi jqajjem l-ilment tieghu quddiem l-istess Bord u jesigi li jerga' jsir access. L-appellant seta' jaghmel hekk ghaliex huwa kien gie avzat preventivament mis-Segretarju tal-Bord, kif gie avzat ukoll il-Perit tieghu, li wara l-access tas-17 ta' Settembru, 1999, kienet sejra tinzamm seduta nhar il-Gimgha l-1 ta' Ottubru, 1999, fis-6.00 p.m. fil-Boardroom tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar f'St. Francis Ravelin, Floriana. Jirrizulta mill-verbali registrati tal-Bord, ezattament seduta numru 53 li, dakinhar li nzamemt is-seduta la deher l-appellant u lanqas ir-rapprezentant tieghu. Dakinhar il-Bord iddiferixxa l-appell ghad-decizjoni. Jirrizulta illi permezz ta' ittra datata l-24 ta' Dicembru, 1999, kemm l-appellant kif ukoll il-Perit tieghu gew avzati li d-decizjoni kienet ser tinqara fl-14 ta' Jannar, 2000, fil-5.10 p.m. fil-Boardroom tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, f'St. Francis Ravelin, Floriana. Jirrizulta li effettivament il-Bord ta d-decizjoni tieghu fl-14 ta' Jannar, tas-sena 2000 kif debitament avzat lill-appellant u l-Perit tieghu. Minn dawn il-verbali jirrizulta car ghal din il-Qorti li l-appellant kellu ampja opportunita' li jqajjem preventivament l-aggravju tieghu li qieghed iqajjem issa b'dana l-appell, quddiem il-Bord stess, u seta', kieku ried, jitlob rimedju minn

dak il-Bord. Il-fatt li dan m'ghamlux, igib fix-xejn l-allegazzjoni ta' l-istess appellant li l-ilment tieghu jaghti lok ghan-nullita' tal-proceduri quddiem il-Bord. Ghalhekk anke dan it-tieni aggravju ta' l-appellant m'huwiex gustifikat.

24. Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u d-decizjoni tal-Bord ta' l-14 ta' Jannar tas-sena 2000 qeghda tigi konfermata bl-ispejjez kollha a kariku ta' l-istess appellant.

Dep/Reg

mm