MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2005

Appell Civili Numru. 76/1998/1

Joe Zahra

v.

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti:

<u>I PRELIMINARI</u>

1. Dawn il-proceduri qeghdin isiru minn Joe Zahra, ("l-appellant") ghaliex jixtieq jirregolarizza l-bini ta' dar residenzjali f'Hal Luqa. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp kienet cahdet l-applikazzjoni tieghu, anke fi proceduri ta' rikonsiderazzjoni u ghalhekk huwa appella minn din id-decizjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-

Ippjanar ("il-Bord") permezz ta' appell li gie intavolat fis-7 ta' Dicembru, 1995.
2. Il-Bord, wara li sema' l-partijiet u x-xhieda li gew prodotti minnom, iddecieda l-appell b'decizjoni li huwa ta fis-27 ta' Frar, 1998.

3. Il-fatti l-aktar saljenti li jservu ta' retro xena ghal dan l-appell, gew imfissra mill-Bord, fl-imsemmija decizjoni tieghu, b'dan il-mod:
"Illi fit-8 ta' Lulju 1986, l-appellant applika permezz ta' applikazzjoni numru PB 2653/86 lid-Dipartiment tax-Xogholijiet "to erect dwelling as per attached plans and elevations" ghal "residential accommodation" fi Plot in N/S Luqa;

L-applikazzjoni giet ipprocessata. Fit-3 ta' Frar 1987, giet approvata mis-Sanita` u fl-10 ta' Marzu 1987, giet wkoll approvata mill-Bord ta' l-Estetika;

Fit-3 ta' Marzu 1987, il-P.A.P.B approva wkoll l-applikazzjoni izda l-permess ma harigx. Il-minuta li tghid li l-P.A.P.B approva l-permess hija dik numru 20 fil-PB file 2653/86. Minn minuta 21 'il quddiem jidher li kien hemm korrispondenza ma' l-ufficju ta' l-Avukat Generali dwar il-mod kif kienet qed tigi applikata l-ligi tal-Building Development Areas Act, 1983. Din il-korrispondenza kienet qed issir fuq file PB 1361/85 u parti minn dan il-file jikkontjeni r-*ruling* mill-ufficju ta' l-Avukat Generali giet inserita fil-PB file mertu ta' dan l-appell bhala red 22A. F'din il-minuta tat-23 ta' Gunju 1986, taht il-firma ta' l-Avukat Dottor Anthony E. Borg Barthet, LL.D. – illum l-Avukat Generali – hemm indirizzati lic-Chairman tal-P.A.P.B. dan il-parir:-

"As site of present HOS plots was in 1983 a green area, the site applied for stood in 1983 on a street developable on one side only – therefore it qualified in 1983 as a building site if it was distant from 300 yds and <u>not</u> 150 yds from a built up area.";

Jidher li d-Dipartiment tax-Xogholijiet beda jara jekk din l-applikazzjoni u d-decizjoni mehuda mill-istess P.A.P.B. (u

ohrajn ukoll) kienitx konformi mar-*ruling* ta' Dottor Anthony E. Borg Barthet LL.D. Gew prodotti l-*aerial photographs* tas-sit mertu ta' dan l-appell li minnhom irrizulta li ma kien hemm ebda triq miftuha li taghti ghas-sit in kwistjoni. B'hekk, skond il-PB file 2653/86, il-bini ta' l-appellant ma kienx jikkwalifika biex jigi zviluppat skond il-ligi tal-1983;
Wara li gew approvati t-Temporary Provisions Schemes, is-sit mertu ta' dan l-appell gie sitwat barra miz-zona permessa ghall-izvilupp;

Fl-24 ta' Jannar 1989, hemm minuta fil-PB file li tghid li l-appellant beda xoghol ta' bini minghajr ma kellu f'idu l-permess relattiv tal-P.A.P.B.;

Fit-8 ta' Mejju 1989, il-Bord tal-P.A.P.B. rega' iddiskuta l-file mertu ta' dan l-appell u iddecieda kif gej:-

"The P.A.P.B. decided that enforcement and injunction orders are to be served on the applicant, and legal action taken against him";

Minn hemm 'il quddiem bdew proceduri kriminali fil-konfront ta' l-appellant;

Fit-8 ta' Awissu 1991, hemm minuta numru 44 taht il-firma ta' l-*Enforcement Officer* Franco Pisani li tghid

"Building works completed as per plans submitted but without permit.";

Fit-12 ta' Mejju 1989, harget enforcement order mill-Ministru ghall-Izvilupp ta' l-Infrastruttura fil-konfront ta' l-appellant li taqra kif gej:-

<u>"ENFORCEMENT ORDER</u>

I, the undersigned M. Falzon A. & C.E., M.P., Hon. Minister for Development of Infrastructure, in virtue of the powers conferred by section 9 of the Building Permits (Temporary Provisions) Act, 1988 order you not to continue doing building works not covered by a building permit in terms of section 16 of the Code of Police Laws

at Plot in New Street, Luqa. The infringement consists in the construction of a dwelling.”;

Fil-11 ta’ Jannar 1993, il-Perit Mario Grech A. & C.E. applika lill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar sabiex l-applikazzjoni PB 2653/86 titqies li hija applikazzjoni li saret lill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar stante li f’dan iz-zmien giet fis-sehh l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar u l-P.A.P.B. kien gia` waqaf jiffunzjona;

Fl-4 ta’ Settembru 1993, l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp stante li

“Site presently falls outside boundaries.”;

Saret talba ghal *reconsideration* mill-Perit Joe Cassar A. & C.E. f’isem l-appellant filwaqt li fil-15 ta’ Novembru 1995, l-applikazzjoni regghet giet michuda ghat-tieni darba mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp.”

4. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp tat is-segwenti ragunijiet ghar-rifjut taghha:
“1. The site lies in a Rural Conservation Area (as designated by the Structure Plan and indicated on the Key Diagram). The proposal does not comply with Structure Plan policy RCO2 which clearly states that no form of urban development will be permitted within Rural Conservation Area.

2. The proposal does not fall within one of the categories of development, namely structures or facilities essential to agricultural, ecological or scenic interests, which may be permitted in Rural Conservation Area where they meet the principles and criteria set out in Structure Plan policy RCO4. The proposal is not essential to, nor does it enhance agricultural, ecological, or scenic interests.

3. The site lies outside the limits for development defined in the Temporary Provisions Schemes for Luqa and so it is located in an area which it is proposed should remain undeveloped and open. The proposed development

would run counter to this scheme and would represent unacceptable urban development in the countryside.

4. The proposed development conflicts with Structure Plan Policy SET11, which does not permit urban development outside existing and committed built-up areas. The development does not fall into a category of non urban development which may be permitted outside existing or committed built-up areas in accordance with Paragraph 7.6 of the Structure Plan. The proposed development also therefore runs counter to policy BEN5.

5. There is no justification for the development of this site as required by Structure Plan policy SET12, it is apparent and there are no reasons from a planning point of view why the proposed development cannot be located in an area designated for development or in an existing built-up area.";"

5. L-appell minn din id-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp li ghamel l-appellant quddiem il-Bord kien principalment motivat fuq is-segwenti raguni:
"Wiehed irid izomm quddiem ghajnejh kif kienu jsiru l-affarijiet meta gara dan kollu. Dak iz-zmien, hekk kif applikant kien jigi mitlub ihallas l-kontribuzzjonijiet tieghu ghat-triq, kien ifisser li ghandu *green light* biex jibda jibni. Fil-fatt il-klijent tieghi ircieva tali ittra li ggib id-data 25 ta' Marzu, 1997. Huwa hallas l-ammont mitlub fis-7 ta' Mejju, 1987."

6. Waqt li l-Bord kien qieghed jitratta l-kaz, huwa sema' x-xiehda ta' Joe Galea, *Enforcement Audit Officer*, tad-Direttur ta' l-Ippjanar il-Perit Godwin Cassar, tal-Perit ta' l-appellant cioe` l-Perit Mario Grech, kif ukoll ix-xiehda tal-Perit Joe Cassar, *ex Chairman* tal-P.A.P.B. Bl-imsemmija decizjoni tieghu tas-27 ta' Frar 1998, il-Bord cahad l-appell u ikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, u dan wara li ikkonsidra hekk:
"Li jrid jiddeciedi dan il-Bord huma zewg affarijiet:-

(a) jekk l-appellant kellux permess biex jibni s-sit mertu ta' dan l-appell;

(b) jekk l-apellant ma kellux tali permess jikwalifikax ghall-permess illum il-gurnata;

Mill-file PB 2653/86 ma jirrizultax li l-appellant qatt ircieva permess minghand il-P.A.P.B. ghall-izvilupp li huwa jrid jaghmel. Lanqas ma ipproduca xi permess huwa stess f'dan is-sens. Ghall-kuntrarju, kull ma ircieva huma zewg refusals mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp. Madankollu, il-Bord irid jinvestiga jekk il-fatt li l-appellant ma irciviex il-permess kienitx kwistjoni ta' negligenza amministrattiva da parti tad-Dipartiment tax-Xogholijiet jew jekk kienx hemm xi raguni ohra;

Il-Bord jaqbel ma' dak li qal is-Sur Joe Galea fir-rigward tal-proacedura li kienet tigi addottata quddiem il-P.A.P.B. u cioe` illi l-hlas tal-*contribution* isir wara li l-P.A.P.B. ikun approva l-hrug tal-permess. Madankollu, f'dan l-appell, il-file PB 2653/86 ma segwiex il-procedura li solitament kienet tigi segwita;

Li hu car mill-imsemmi PB file hu li l-P.A.P.B. kien effettivament approva l-hrug tal-permess tal-bini fit-3 ta' Marzu, 1987. Mill-banda l-ohra huwa car ukoll li dak il-permess gie approvat hazin in kwantu mhux konformi mal-ligi. In fatti, l-istess Dipartiment tax-Xogholijiet jidher li nduna bl-izball li kien sar fl-approvazzjoni ta' l-applikazzjoni mill-P.A.P.B. stante li s-sit in kwistjoni ma kienx jikkwalifika ghall-ghoti tal-permess skond il-*policies* ta' dak iz-zmien. Ghalhekk, fil-laqgha tat-8 ta' Mejju 1989, il-P.A.P.B. – li naturalment sa dak iz-zmien ma kien hareg l-ebda permess stante li kienet qed issir investigazzjoni interna – biddel id-decizjoni zbaljata tieghu tat-3 ta' Marzu 1987, u dan wara li kien ha in konsiderazzjoni parir moghti lill-istess P.A.P.B. mill-ufficju ta' l-Avukat Generali dwar l-interpretazzjoni korretta li kellha tinghata lil-ligi in kwistjoni;

Il-Bord jinnota illi l-permess qatt ma nhareg lill-appellant u li r-raguni ghal dan ma kienitx wahda ta' taskuragni

burokratika da parti ta' dak l-ufficjal pubbliku li kien solitament jipprepara l-permessi ghall-firma. Ir-raguni kienet wahda aktar serja u cioe` jekk il-P.A.P.B. kienx qed japplika sew id-dispozizzjonijiet tal-ligi;

Il-Bord huwa sodisfatt bl-agir tal-P.A.P.B., jigifieri l-P.A.P.B. ghamel sew li ha l-parir legali sabiex ikun cert li kien qed jinterpreta u japplika l-ligi sewwa. Dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghall-fatt li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma ghandux il-gurisdizzjoni li jissindika l-operat tal-P.A.P.B. in kwantu dan il-Bord qieghed hemm biex jisma' u jiddeciedi appelli mid-decizjonijiet ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ta' l-organi kollha taghha u mhux tal-P.A.P.B.;

Min-naha tieghu, l-appellant bena minghajr ma kellu l-permess f'idejh. Minghajr il-permess relattiv, f'ghajnejn il-ligi, sew dik ezistenti sew dik precedenti, l-appellant qatt ma kellu d-dritt li jibni, anke jekk il-P.A.P.B. kien approva t-talba tieghu. Il-P.A.P.B. kellu l-jedd li jirrevoka permess wara li jkun hargu jew li jissospendi l-hrug tal-permess, allavolja approvat, pendenti investigazzjoni interna dwar il-korrettezza o meno tal-hrug ta' l-imsemmi permess. Il-Bord jinnota li qabel ma giet fis-sehh il-ligi ta' l-Ippjanar ta' l-Izvilupp ta' l-1992, qabel kien reat kriminali li tibni minghajr permess tal-P.A.P.B. Konsegwentement kellhom jittiehdu passi kriminali kontra l-appellant;

L-appellant mhux korrett li jghid li huwa kellu dritt kwezit ghall-permess ghax huwa ma jidhirx li agixxa mal-P.A.P.B. in bona fede u ghax l-istess P.A.P.B. kellu kull dritt taht il-ligi l-antika li jbiddel decizjoni tieghu, anke jekk ikun gia` nhareg permess;

Ghalhekk, dwar dan il-punt, il-Bord huwa sodisfatt li l-appellant qatt ma kellu f'idejh permess validu mahrug skond il-ligi li a bazi tieghu huwa seta' jibni d-dar in kwistjoni. Li kieku dan kien il-kaz ma kienx japplika lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex tikkunsidra l-applikazzjoni li kellu quddiem il-P.A.P.B. bhala applikazzjoni li saret lill-istess Awtorita`;

Issa l-Bord irid jghaddi sabiex jikkunsidra l-mertu ta’ dan l-appell;

L-appellant qed jitlob permess sabiex jibni dar gia` mibnija. Skond il-Perit Hector Zammit, is-sit mertu ta’ dan l-appell kien barra mill-ischeme bejn l-1962 u l-1981. Bejn l-1981 u l-1983 kien *within scheme*. Bejn l-1983 u l-1988, meta l-operat ta’ l-ischemes kien gie sospiz, kien regolat bil-ligi tal-1983 dwar il-*Building Development Areas.* Izda, kif xehed il-Perit Godwin Cassar, is-sit in kwistjoni ma kienx wiehed minn dawk li jikkwalifika taht dik il-ligi. Mill-1988 sal-lum, jigifieri wara li gew fis-sehh it-*Temporary Provisions Schemes*, is-sit jinsab barra miz-zona permessa ghall-izvilupp;

Il-Bord ra l-policies SET11, SET12 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta’ Struttura. Skond dawn il-policies, mhux permess zvilupp urban fiz-zona barra mill-area ta’ l-izvilupp. Terga’, is-sit mertu ta’ dan l-appell jinsab anki *f’rural conservation area* – ara l-*Key Diagram* mehmuza mal-Pjan ta’ Struttura – u f’tali post ma jistax isir zvilupp urban;

<u>II L-APPELL</u>

7. Fit-13 ta’ Marzu 1998, l-appellant intavola appell minn din id-decizjoni tal-Bord quddiem din il-Qorti. L-appellant spjega l-lanzjanzi tieghu u talab li din il-Qorti joghgobha tilqa’ l-appell u ghalhekk tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord u minflok tilqa’ t-talbiet ta’ l-appellant, bl-ispejjez kontra l-appellat.

8. L-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ikkontestat l-appell b’risposta ta’ appell li giet prezentata minnha fit-18 ta’ Marzu, 1998. B’din ir-risposta l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar, wara li gabet ’il quddiem ir-ragunijiet taghha ta’ kontestazzjoni ghall-appell, talbet li din il-Qorti joghgboha tichad it-talbiet ta’ l-appellant u tikkonferma d-decizjoni tal-Bord moghtija fis-27 ta’ Frar 1998, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

9. Ghandu jinghad mill-ewwel li dan l-appell tmexxa kontestwalment ma’ l-appell fl-istess ismijiet, Appell

Numru 77/98. Dan jirrizulta mill-verbal ta’ din il-Qorti moghti fl-udjenza tas-17 ta’ Mejju 2000, kif ukoll minn verbal iehor moghti fis-seduta tat-18 ta’ Gunju 2001, fejn gie registrat li l-provi fil-kawza l-wahda kienu japplikaw ukoll fil-kawza l-ohra.

<u>III KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI</u>

10. Jidher car li l-aggravju li qieghed iressaq ’il quddiem l-appellant quddiem din il-Qorti huwa, tista’ tghid, l-istess aggravju li kien ressaq quddiem il-Bord mid-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp:

“3. Illi kif irrizulta mid-deposizzjoni tal-Perit Joe Cassar li kien jokkupa l-kariga ta’ Chairman tal-P.A.P.B. fiz-zmien meritu ta’ l-applikazzjoni li saret mill-appellanti irrizulta li l-permess ghall-kostruzzjoni tal-bini in kwistjoni kien ghadda mill-Bord u ghal xi raguni amministrattiva l-Bord ma kienx infurmat li thallset il-contribution ghalhekk il-permess ma nharigx. Ix-xhud intwera l-kont u l-contribution u qal kategorikament illi kieku kellu dawn id-dokumenti quddiemu kien johrog il-permess.

4. Il-procedura ta’ kif kienu jsiru l-affarijiet dak iz-zmien tohrog cara mid-deposizzjoni ta’ Joe Galea, li jokkupa l-kariga ta’ Enforcement Audit Officer, li iddepona fit-3 ta’ Otturbu, 1997. Jidher li ghalkemm kien thallas l-ammont kollu li kien dovut il-permess baqa’, mistersjosament, ma marx fil-file.

4. Hija s-sottomissjoni ta’ l-esponenti, kif korroborata mix-xhieda mressqa, illi dak iz-zmien li saret l-applikazzjoni ta’ l-appellanti ma kien hemm bzonn xejn izjed minn dak li qal l-ex-Chairman tal-P.A.P.B. biex jinhareg il-permess. La kien hemm Awtorita` ta’ l-Ippjanar u la xejn. Purament kienet issir l-applikazzjoni li kien ghamel l-appellanti, kien isir il-hlas li attwalment sar mill-appellanti u kien jinhareg il-permess. Kien sewwa jew le li jsir hekk hija kwistjoni ohra izda bhala stat ta’ fatt il-bini kollu li ttella’ dak iz-zminijiet kien regolat b’dawk il-kondizzjonijiet. Ghal xi raguni, estraneja kompletament ghall-appellanti, avolja huwa kellu kollox a regola, ghal xi zball amministrattiv, il-permess tieghu ghall-bini in kwistjoni ma nharigx. Ghax ma inharigx, u allura l-bini li ttella’ kien ghadu bla

permess, l-appellanti kellu bzonn jirregolarizza s-sitwazzjoni tieghu. Tali regolarizzazzjoni, pero`, kellha tkun biss wahda purament formali u xejn izjed, kuntrarjament ghal kazijiet ohra tal-lum fejn hemm bzonn li tigi applikata l-ligi vigenti llum.

5. Wiehed ma jistax jiehu dan il-kaz in vacuum u jarah minghajr l-isfond tieghu. Tant huwa hekk illi fit-3 ta' Awissu 1995, l-appellanti ntalab ihallas ghall-asphalting u l-pagament sar. Huwa sottomess illi ma jistax jintalab ebda pagament ghall-asphalting jekk ma jkunx hemm bini. Kwindi bit-talba stess ghall-pagament ta' l-asphalting jidher car li, jekk kien hemm xi irregolarita` fil-kostruzzjoni li kienet saret, dan gie accettat u regolarizzat ghax intalab il-pagament mill-istess dipartiment.

6. Illi inoltre hdejn il-proprjeta` mertu ta' dan l-appell hemm bini ta' haddiehor debitament kopert bil-permess tal-bini. Dan il-fatt wahdu jmur biex jillostra l-fatt illi l-permess kien johrog, kieku mhux ghall-izball amministrattiv imsemmi aktar 'il fuq. Dan il-fatt juri wkoll li huwa zbaljat il-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar li qal li l-bini jmur kontra il-Policies u jinsab f'rural conservation area. Kwindi l-esponenti ma jistax jigi penalizzat ghal zball, sia pure genwin da parte tad-dipartiment li kien johrog il-permessi.

7. Huwa ingust u imur kontra kull dettam tal-gustizzja jekk wiehed kellu jaccetta ir-ragunament tal-Bord ta' l-Appelli.

8. Huwa ghalhekk ovvju li l-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar ghamel interpretazzjoni hazina tal-ligi fir-ratio decidendi tieghu li ma jistax ma ghandux jigi abbraccjat minn din l-Onorabbli Qorti."

11. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar qeghda tikkontesta l-appell preliminarjament billi qeghda tghid li l-appell hu null ghaliex huwa bazat fuq interpretazzjoni ta' fatti u ma huwiex bazat fuq interpretazzjoni ta' ligi, cioe` jekk il-bini kienx kopert bil-permess jew le. Din l-eccezzjoni wiehed ghandu jifhem li hija bazata fuq is-sub-artikolu 2 ta' l-

Artikolu 15 ta’ l-Att dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp (Att. Nru 1 tal-1992). Skond din id-dispozizzjoni tal-ligi, decizjonijiet tal-Bord huma finali, billi nghata appell minnhom biss quddiem din il-Qorti dwar punti ta’ ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu.

12. L-appellant qieghed jallega li l-Bord ghamel interpretazzjoni hazina tal-ligi fir-*ratio decidendi* tieghu. Pero`, huwa sinifikattiv li l-appellant jonqos li jispecifika liema ligi l-Bord interpreta hazin. L-appellant jenfasizza li l-P.A.P.B. kien approva li jinhareg il-permess, u tant kien hekk li l-*contribution section* tal-*Works Department* kienet talbet lill-appellant, permezz ta’ ittra datata 25 ta’ Marzu 1987, sabiex ihallas il-kontribuzzjoni ghad-*drainage* u ghall-*alignment*. L-appellant qieghed jargumenta li meta l-appellant kien jintalab ihallas din il-kontribuzzjoni, dan kien sinjal car li l-permess kien sejjer eventwalment johrog. Huwa fatt pero` li l-appellant qabad u bena minghajr ma kellu dan il-permess f’idejh. Minn ezami tal-*file* 2653/86 jirrizulta car li l-P.A.P.B. kellu ripensament fuq dan il-kaz ghaliex mhux talli l-permess qatt ma hareg talli l-minuta datata 8 ta’ Mejju 1989, tindika car u tond li:
“*The P.A.P.B. decided that enforcement and injunction orders are to be served on applicant, and legal action taken against him*.”

13. L-appellant qieghed isostni li huwa kellu kollox *a regola* u li ghal xi raguni amministrattiva l-Bord ma kienx infurmat li thallset il-*contribution* u ghalhekk il-permess ma nharigx.

14. Certament, l-ittra msemmija tal-25 ta’ Marzu 1987, li biha l-appellant intalab li jhallas il-*contribution* in kwistjoni ma tekwivalix ghall-permess. In fatti fiha jinghad car u tond li:
“*Before clearance is given to the Board <u>to process further your application</u>, you are requested to pay the amount shown in the attached bill*” (enfasi tal-Qorti).

Jirrizulta li l-appellant hallas persentagg mill-kont in kwisjtoni fis-7 ta’ Mejju, 1987. Kuntrarjarment ghal dak li

qed jallega l-appellant, jirrizulta mill-*file* tal-P.A.P.B. 2653/86 li fl-istess data, cioe` s-7 ta' Mejju 1987, il-*Contribution Section* infurmat lis-segretarju tal-P.A.P.B. li l-appellant kien effetwa l-hlas u ghalhekk inghatat il-*clearance* li tissemma' fl-imsemmija ittra tal-25 ta' Marzu, 1987. Din il-*clearance* nghatat permezz ta' nota li tinsab immedjatament wara r-red 22 A cioe` fejn hemm il-parir ta' Dottor Anthony Borg Barthet.

15. Din ic-cirkostanza tinsab ikkonfermata wkoll mix-xiehda ta' Joe Galea, *Enforcement Audit Officer*, li ta fis-seduta mizmuma fil-Bord fit-3 ta' Ottubru 1997, ezattament meta huwa xehed hekk:

"Il-P.A.P.B. jigi infurmat li l-ammont thallas, u ghalhekk ikun jista' johrog il-permess. Fis-7 ta' Mejju 1997, il-P.A.P.B. gie infurmat kif kienet il-procedura bi CL 38/87 (li tinsab fil-P.A.P.B. file) li jista' johrog il-permess."

Ta' min jghid hawn li din il-Qorti semghet ukoll ix-xiehda tal-Perit Joe Cassar fl-udjenza tat-18 ta' Gunju 2001, fejn *inter alia* dan ix-xhud qal hekk:

"Fil-kaz ta' Joe Zahra, il-Bord kien qal li l-art tieghu kienet tikkwalifika skond il-ligi tal-BDA, qeghdin nitkellmu fuq bini ta' villa ftit metri 'l boghod minn bini ezistenti. Kienet tikkwalifika bil-ligi tal-BDA, infurmajna lill-contribution, ghal xi raguni jew ohra damu ma qalulna u sakemm domt jien ma kienux avzawna pero` kieku jiena kont naf li Joe Zahra hallas il-kont tal-contribution, kont nohrog il-permess."

Meta l-Perit Cassar xehed quddiem din il-Qorti, x'aktarx li ma kellux l-opportunita` li jikkonsulta l-P.A.P.B. *file* in kwistjoni. Dan il-fatt, flimkien mal-fatt l-iehor li johrog mix-xiehda ta' l-istess Perit Joseph Cassar, u cioe` li huwa irrizenja bhala impjegat tal-Gvern f'Awissu 1986, ghalkemm kompla fuq bazi *part-time* sa Mejju 1987, jispjega d-divergenza li tidher li tezisti bejn ix-xiehda ta' l-istess Perit Cassar u x-xiehda ta' Joe Galea li hu korroborat mill-*file* imsemmi tal-P.A.P.B.

16. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti lanqas ma jista' l-appellant jargumenta, kif qed jargumenta quddiem din il-Qorti, li huwa kellu kollox a regola, ghaliex anke fiz-zmien

meta sar il-bini in kwistjoni ta' l-appellant, il-ligi kienet tirrikjedi li wiehed ikollu l-permess f'idu qabel jibda jibni. Kif sewwa qal il-Bord, il-P.A.P.B. kellu l-poter dak iz-zmien li jbiddel id-decizjoni tieghu kif effettivament gara fil-kaz in kwistjoni.

17. Fir-rispsota taghha, l-Awtorita` ta' l-Ippjanar inter alia ikkummentat hekk:
"Irrizulta li kemm fil-1987, l-istess art ma kienitx tikkwalifika bhala art li tista' tinbena skond il-Building Development Act u irrizulta wkoll li l-Awtorita` ma setghetx tapprova l-izvilupp stante li hi site barra z-zona ta' l-izvilupp skond it-Temporary Provisions Schemes ta' l-1988 (fejn kull bini kien ukoll iffrizat sa mill-1987 in vista ta' l-approvazzjoni mill-Parlament ta' dawn l-iskemi);

Il-hlas li jissemma' tat- 3 ta' Awissu, 1995, hu l-hlas kollu li jrid isir inkluz ta' l-infrastruttura li taht l-Att I tal-1992 irid jithallas kollu bil-quddiem. Jekk jinhareg rifjut issir rifuzjoni nieqas 10 fil-mija (10%) charges amministrattivi;"

18. Minn dak li ntqal sa issa jidher car li bejn il-kontendenti hemm nuqqas ta' ftehim serju ghaliex filwaqt li l-appellant qieghed isostni li l-appell tieghu jikkoncerna interpretazzjoni tal-ligi, min-naha l-ohra l-Awtorita` ta' l-Ippjanar qeghda issostni l-appell jikkoncerna biss interpretazzjoni ta' fatti. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, dan l-appell jikkoncerna aspett legali li gie trattat mill-Bord u ghalhekk l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` ma tistax tintlaqa'. Min-naha l-ohra, din il-Qorti ezaminat akkuratament id-decizjoni appellata tal-Bord u ssib li l-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-Bord u li jittrattaw l-aspett legali tal-kwistjoni huma korretti u ghalhekk mhux il-kaz li l-appell jintlaqa'.

19. Ghal dawn il-motivi, previa li tichad l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar tichad l-appell fil-mertu u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu a karigu ta' l-appellant minbarra dawk dwar l-imsemmija eccezzjoni li jibqghu a karigu ta' l-Awtorita` appellata.

< Sentenza Finali >

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