MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2005

Appell Civili Numru. 16/2003

Giuseppe Portaro

vs

L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 26 ta' Gunju 2003 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz ta' Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq ECF 1005/01 mahrug fil-5 ta' Ottubru 2001 kontra l-appellat Giuseppe Portaro, l-Awtorita' appellanta nfurmat lill-istess appellat illi huwa kellu *"zvilupp tal-penthouse mhux skond il-permess PA 2192/93 mahrug fis-6 ta' Jannar 1994, u ghandek ukoll struttura fuq l-istess penthouse minghajr permess."*

Illi fl-4 t'Ottubru 2001, l-Awtorita' appellanta rtirat il-*General Development Order* 4146/00 minhabba l-fatt skond l-istess Awtorita', l-informazzjoni moghtija mill-appellat kienet zbaljata u qarrieqa.

Illi l-istess appellat appella quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar kontra l-hrug ta' l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq in kwistjoni.

Illi permezz ta' decizjoni preliminari moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-hdax (11) ta' Gunju 2003, il-Bord ta' l-Appelli laqa' l-appell interpost mill-appellat odjern.

Illi l-esponenti thoss ruhha aggravata minn dina d-decizjoni u ghaldaqstant qeghda tinterponi dan l-appell quddiem dina l-Onorabbli Qorti.

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:-

1. Illi l-bazi tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appelli ddur fuq il-konsiderazzjoni u d-decizjoni li ha l-Bord rigward il-validita' *o meno* ta' GDO 4146/00, u rigward il-punt krucjali dwar jekk l-Awtorita' appellanta kellhiex il-poter li hija tirtira dan il-GDO.

2. Illi skond id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appelli, *stante* li bejn il-11 t'Awissu 1997 u l-1 ta' Frar 2002, l-**artikolu 39A ta' l-Att 1/92** kif emendat ma kienx fis-sehh, l-Awtorita' ma kellha ebda setgha illi tirtira permess ta' zvilupp – kemm permess ta' zvilupp li jinhareg wara li ssir applikazzjoni, kif ukoll ghall-permess moghti in forza ta' ordni ta' zvilupp u li ghalih m'huwiex mehtieg applikazzjoni izda semplici notifika (GDO).

3. Illi bir-rispett kollu, jigi umilment sottomess illi l-Bord inkorra fi zball tal-Ligi meta huwa qies illi:-

a. xoghlijiet li jsiru permezz tal-GDO huma xoghlijiet li ghalihom l-Awtorita' tkun harget permess; u

b. li *stante* li l-artikolu 39A ta' l-Att 1/92 kif emendat ma kienx ghadu fis-sehh fil-5 ta' Ottubru 2001, l-Awtorita' ma kellha l-ebda setgha li tirtira permezz ta' zvilupp.

4. Illi l-*General Development Order*, originarjament ikkreat permezz ta' L.N. 103/97, u sussegwentement emendat permezz ta' L.N. 137/97, stabbilixxa sistema ta' ordnijiet sabiex jiffacilitaw il-process ta' kontroll ta' l-izvilupp billi jezentaw certu tip ta' zvilupp imsemmi fl-istess ordni mill-htiega ta' applikazzjoni ghal zvilupp. Kull m'ghandu jsir f'dawn il-kazijiet huwa li ssir notifikazzjoni lill-Awtorita' li l-applikant huwa ntenzjonat illi jaghmel xoghlijiet li jaqghu taht wahda mill-klassijiet taht l-ordni. Ma' din in-notifikazzjoni ghandhom jintbaghtu pjanti u nformazzjoni ohra biex l-Awtorita' tkun tista' tikkonferma ma' l-applikant illi x-xoghlijiet li huwa kien qieghed jinnotifikaha bihom, kienu effettivament jaqghu taht wahda mill-klassijiet permessibbli, u ghaldaqstant, l-applikant ma kellux il-htiega li jissottometti applikazzjoni ghal dak l-izvilupp.

5. Illi fil-kaz in ezami, wara li a bazi tad-dokumentazzjoni mibghuta man-notifikazzjoni, l-awtorita' appellanta nfurmat lill-applikant li x-xoghlijiet hekk kif deskritti minnu kienu jaqghu taht klassi taht l-Ordni (GDO) permezz ta' ittra ta' l-14 ta' Dicembru 2000, irrizulta illi l-informazzjoni sottomessa mill-applikant man-notifikazzjoni kienet zbaljata u ghaldaqstant, l-Awtorita' appellanta rtirat l-ittra taghha ta' l-14 ta' Dicembru 2000, u nfurmat lill-applikant illi x-xoghlijiet indikati fin-notifikazzjoni kienu jehtiegu applikazzjoni ghall-izvilupp *stante* li ma jaqghux taht wahda mill-klassijiet identifikati fl-Ordni (GDO).

6. Illi fil-mertu, jidher illi man-notifikazzjoni, li kienet biex *"to erect washrooms and internal spiral stairs"*, l-appellat issottometta pjanta li kienet tindika illi s-sular ta' fuq, u li cjoe' fuqu kienu ser jinbnew il-*washrooms*, bhala il-*4th floor*, mentri fir-realta', dak is-sular kien *penthouse*. Zvilupp ta' *washrooms* fuq *penthouse* ma jikkwalifikax bhala zvilupp ezenti taht l-Ordni.

7. Il-Bord ta’ l-Appelli, fil-valutazzjoni tieghu dwar jekk l-Awtorita’ kellhiex il-poter u d-dritt li tirtira l-ittra mahruga minnha lill-appellat fl-14 ta’ Dicembru 2000, analizzat kemm l-aspett fattwali, kif ukoll dak legali.

8. Ili rigward l-aspett fattwali, il-Bord wasal ghall-konluzjoni illi l-Awtorita’ kellha l-mezzi biex tivverifika jekk dak sottomess mill-appellat man-notifikazzjoni tieghu, kienx korrett jew le, u jekk hija m’ghamlitx dan, issa m’ghandhiex tippretendi li jkollha xi rimedju. Illi minkejja li dina l-asserzjoni tal-Bord, hija bir-rispett kollu zbaljata, l-Awtorita’ appellanta ser tastjeni milli tirribatti dawn l-argumenti maghmula mill-Bord *stante* li huma kompletament fattwali.

9. Illi pero’, il-Bord kompla bl-izball lampanti tieghu meta huwa ghamel apprezzament tal-provvediment tal-Ligi u applikahom ghall-kaz odjern.

10. Illi fl-umli opinjoni ta’ l-appellanta, il-Bord kien zbaljat meta huwa ekwipara notifikazzjoni maghmula taht il-GDO ma’ permess mahrug mill-istess Awtorita’ skond l-Att 1/92. L-izball huwa evidenti anke meta wiehed, kif diga’ rajna janalizza x’inhu ezattament dak li l-Legislatur ipprova jaghmel meta gie promulgat l-Avviz Legali 137/97. Illi l-artikolu 3 ta’ l-istess Avviz jispecifika illi dawk l-izviluppi ndikati fl-Iskeda annessa ma’ l-istess Avviz Legali, huma permezz ta’ l-istess Avviz Legali kkonsidrati bhala li huma muniti bil-permess ghall-izvilupp. Ghaldaqstant huwa car u ovvju, illi l-ittra li l-Awtorita’ baghtet lill-appellat fl-14 ta’ Dicembru 2000, ma tikkostitwixxix il-permess *de quo*, *stante* li l-permess *de quo* johrog mill-Avviz Legali. L-ittra tikkonferma illi l-izvilupp hekk kif propost jikkwalifika bhala zvilupp permessibbli taht l-istess Avviz Legali.

11. Illi din id-distinzjoni hija netta u ta’ mportanza assoluta *stante* li jekk wiehed jasal ghall-konkluzjoni illi l-ittra ta’ l-14 ta’ Dicembru 2000 m’hijiex permess, u lanqas ma hija ekwiparabbli ghall-permess ta’ l-izvilupp, allura jidhlu konsiderazzjonijiet imporanti li ghandhom iwasslu ghad-determinazzjoni ta’ din il-vertenza.

12. Illi in segwitu ta' dan l-argument, izjed u izjed ma jreggix l-argument ancillari maghmul mill-Bord, u cjoe' li *stante* li l-artikolu 39A (li jipprovi ghall-revoka tal-permessi) ma kienx ghadu fis-sehh dak iz-zmien, l-Awtorita' ma setghatx permezz ta' l-ittra tal-5 t'Ottubru 2001, tirtira l-ittra ta' l-14 ta' Dicembru 2000. Illi bir-rispett kollu, din hija applikazzjoni zbaljata tal-Ligi. L-Awtorita' appellanta ma rrevokat l-ebda permess. Kulma ghamlet l-Awtorita' hija li nfurmat lill-appellat illi minhabba differenzi li rrizultaw bejn dak sottomess minnu man-notifikazzjoni u dak li attwalment kien jezisti, l-izvilupp propost mill-appellat kien jehtieg applikazzjoni ghall-permess *stante* li ma kienx jikkwalifika bhala zvilupp permessibbli taht l-Avviz Legali 137/97, *stante* li taht l-istess Avviz, zvilupp ta' *washroom* fuq *penthouse* kien jirrikjedi applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp. Illi dan bl-ebda mod ma huwa ekwiparabbli ghal revoka ta' permess. Tant illi meta jsir zvilupp minn xi hadd taht il-provvedimenti ta' dan l-Avviz Legali, sta ghalih li jipprova illi l-izvilupp kif jezisti fir-realta' jinkwadra ruhu taht wahda mill-klassijiet elenkati fl-iskeda ta' l-istess Avviz Legali. Isegwi ghalhekk illi jekk l-izvilupp *de quo*, u kif ikun realment gie ezegwit, ma jaqax taht wahda mill-klassijiet fl-iskeda ta' l-Avviz Legali, u ghaldaqstant jigi sprovvist minn permess, l-applikant ikun jehtieglu jottjeni permess in segwitu ta' aplikazzjoni normali.

13. Illi tant hu hekk illi a tenur ta' l-artikolu 3 (4) (iv) ta' l-istess Avviz Legali, zvilupp altrimenti permessibbli taht l-istess Avviz, ma jibqax tali kemm-il darba l-izvilupp *de quo* imur kontra l-pjanijiet, *policies* u kundizzjonijiet approvati.

14. Issir ukoll referenza ghad-decizjoni moghtija minn l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **"Silpau Operators Limited vs Planning Authority"** (Cit. Nru. 2486/00 deciza fis-27 ta' Frar 2003).

15. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-Bord ta' l-Appelli nkorra fi zball iehor tal-Ligi meta huwa qies illi l-Awtorita' appellanta ma ppruvatx il-kaz taghha rigward il-permessi, jew in-nuqqas taghhom tal-*penthouse*. Illi l-izball huwa doppju:-

a. l-appellat qatt ma attakka l-validita' ta' l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq a bazi ta' dak li fuqu ddecieda l-Bord ta' l-Appelli. L-aggravju ta' l-appellat dejjem kien illi l-GDO ma setghatx tigi rtirata. Qatt ma allega jew argumenta illi l-*penthouse de quo* kienet munita bil-permessi skond il-permess numru PA 2192/93;

b. li kieku wiehed ikollu jaccetta l-konkluzjoni tal-Bord ta' l-Appelli, u cjoe' dik illi l-pjanti esebiti ma kienux jikkostitwixxu prova sufficjenti *stante* li dawn ma kinux iffirmati, l-unika konkluzjoni logika li seta jasal ghaliha l-Bord kien li jghid illi l-korp kollu tal-bini ma kellux permessi, u mhux il-kontra.

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, l-esponenti bir-rispett kollu tilob li dina l-Onorabbli Qorti ghandha thassar u tirrevoka d-decizjonijiet moghtija mill-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar fil-hdax (11) ta' Gunju 2003 fl-ismijiet premessi, u konsegwentement tordna illi l-atti ta' l-istess proceduri jigu rinvjati quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar sabiex il-Bord ta' l-Appelli jirregola ruhu skond id-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.

Rat in-nota ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 27 ta' Gunju 2003 li permezz taghha esebiet kopja tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 11 ta' Gunju 2003 fl-ismijiet **"Giuseppe Portaro vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (Appell Nru. PAB 345/01E TSC).

Rat ir-risposta ta' Giuseppe Portaro a fol. 24 tal-process fejn espona bir-rispett:-

Illi s-sentenza appellata hija ekwa u gusta u timmerita konferma minn dina l-Onorabbli Qorti.

Illi l-Awtorita' ma kenitx vestita bil-poter li tirrevoka u tirtira l-*General Development Order* 4146/00 in kwistjoni.

Illi l-informazzjoni moghtija mill-appellat meta ssottometta n-notifikazzjoni tieghu sabiex isiru x-xoghlijiet taht il-

klassijiet identifikati mill-GDO ma kenitx qarrieqa u kwindi l-istess GDO ma kellux jigi revokat, kif ser jirrizulta fil-mori ta' dan l-appell.

Illi l-istess Awtorita' setghet u kellha tivverifika l-informazzjoni sottomessa fin-notifikazzjoni ta' l-appellat, u mhux tirtira l-GDO bhala mezz li jservi ta' rimedju korrettiv, meta kienet hija stess, li permezz ta' l-ittra datata 14 ta' Dicembru 2000, mibghuta lill-appellat, infurmatu li x-xoghlijiet deskritti huma permessi taht il-klassijiet ta' *washrooms* u *internal alterations* u li x-xoghlijiet huma konformi mar-regoli tas-sanita' in konnessjoni ma' tali zviluppi.

Illi l-fatt li qed jigi allegat li kien hemm informazzjoni fin-notifikazzjoni ta' l-appellat li kienet qarrieqa ma setghet qatt u ma tistax tikkostitwixxi bazi appellabbli *stante* illi l-appell odjern jista' biss jigi pprezentat fuq punti ta' natura legali.

Illi l-appellanti qed targumenta wkoll illi kien hemm applikazzjoni zbaljata tal-ligi minhabba l-fatt illi l-ebda permess ma gie revokat.

Illi l-appellat umilment jissottometti illi dan ma jikkostitwixxix applikazzjoni zbaljata tal-ligi u li l-appellanti qieghda tinterpreta t-terminologija b'mod ristrettiv ghall-ahhar.

Illi fi kwalunkwe kaz, il-fatt illi *ai termini* ta' l-ittra datata 5 ta' Ottubru 2001, l-appellat gie avzat, li *"GDO (GD 4146/00) clearance is being withdrawn with immediate effect. Consequently no works are to be carried out under the provisions of (GD 4146/00)",* ma jfisser xejn hlief illi l-appellat gie mmedjatament imwaqqaf milli jesegwixxi xi xoghlijiet li kien awtorizzat li jaghmel, u ghalhekk l-argument li l-Awtorita' ma rrevokat l-ebda permess ma jinkwadrax fl-appell odjern, u dana ghaliex, ir-revoka tal-GDO innifsu jammonta ghall-irtirar ta' l-awtorizzazzjoni li kellu l-appellant biex jesegwixxi x-xoghlijiet mehtiega.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 16 ta' Lulju 2003, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Giuseppe Portaro vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali tas-seduti tas-26 ta' Jannar 2004; tat-2 ta' Marzu 2004; tat-12 ta' Mejju 2004; tal-14 t'Ottubru 2004; tal-15 ta' Frar 2005; tas-6 t'April 2005 fejn id-difensuri trattaw il-kaz u l-appell gie differit ghas-sentenza ghat-30 ta' Gunju 2005.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-*fattispecie* li taw lok ghall-kaz odjern li jikkonsistu fil-fatt li fl-1 ta' Novembru 2000 giet sottomessa notifikazzjoni mill-appellat ta' *General Development Order* a bazi ta' l-**Avviz Legali 137 ta' l-1997** fejn l-istess applikant informa lill-Awtorita' tal-Ippjanar li huwa kellu ntenzjoni *"to erect a washroom at roof level over fourth floor and construct an internal spiral staircase leading to this washroom."* L-Awtorita' fl-14 ta' Dicembru 2000 infurmatu li x-xoghlijiet *"to erect washroom and internal spiral stairs"* fi Flat 8, Earl's Court, Triq San Alwigi, Msida, kien kopert taht il-*General Develoment Order 1997 "the works described above are permitted under the following class:*

(i) Wash rooms.

(ii) Internal Alterations"

Illi b'hekk l-istess xoghlijiet gew bla dubju approvati a bazi ta' l-imsemmi Avviz Legali maghruf bhala GDO 1997. L-istess applikant ipproceda bix-xoghlijiet.

Illi fl-4 ta' Ottubru 2001 inhareg Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq datat 4 ta' Ottubru 2001 fejn inghad "f'Carls Court,

Triq C. De Brockdorff, Msida fejn inghad li *“ghandhek zvilupp minghajr permess li jikkonsisti filli bnejt struttura fuq il-livell tal-penthouse”.* (ECF01005/01). Dan kien iffirmat minn John P. Attard Enforcement Officer II.

Illi fil-5 ta’ Ottubru 2001 inharget nota mill-istess John Paul Attard (Enforcement) ghad-Direttur ta’ l-Ippjanar fejn inghad li dan l-Avviz Biex Tieqaf u Ta’ Twettiq li nhareg fl-04/10/2001 *“qed jigi irtirat, u fil-frattemp qed jinhareg avviz iehor bid-data tal-lum 5/10/2001 li kopja tieghu hija annessa”.*

Illi fil-5 ta’ Ottubru 2001 inhareg Avviz biex Tieqaf u ta’ Twettiq iehor kontra l-appellat Portaro fejn din id-darba gie infurmat li huwa kellu *“zvilupp tal-penthouse mhux skond il-permess PA 2192/93 mahrug fis-6 ta’ Jannar 1994, u ghandek ukoll struttura fuq l-istess penthouse minghajr permess.”*

Illi fil-5 ta’ Ottubru 2001 wkoll l-istess Awtorita’ appellanta rtirat il-GDO u dan ghaliex skond l-istess ittra gie allegat li l-informazzjoni li kienet moghtija mill-applikant ma kienitx konfromi u sufficjenti skond l-**artikolu 6 ta’ l-Avviz Legali 137 tal-1997** u dan ghaliex *“it transpired that the plans were not sufficient and therefore mislead the planning Directorate in assessing your proposal. The fourth level is in fact a pent house and not a floor within the height limitaation for the area. Moreover the plans submitted do not tally with those previously approved in PA 2192/93 issued on 6th January 1994.*

Thus our previous clearance for the construction of the washroom in question could never have been cleared as this was based on misleading information.

Therefore, GDO clearance (GD4146/00) is being withdrawn with immediate effect.

Consequently no works are to be carried under the provisions of GD 4146.00”.

Illi l-applikant appella permezz ta' ittra datata 8 ta' Ottubru 1981 minn dawn id-decizjonijiet quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fuq il-bazi li meta huwa baghat in-notifikazzjoni ta' Novembru 2000 huwa ma ta ebda nformazzjoni zbaljata jew ahjar mhux sufficjenti, u dan peress li l-*penthouse* fuq liema binja kienet ser issir il-*washroom* indikata kienet fil-fatt il-*fourth floor of the building"* u fil-fatt il-*fourth floor is actually a penthouse". A*llura jghid li huwa mexa skond il-ligi u talab li l-irtirar tal-GDO u l-hrug ta' l-*Enforcement Order*, it-tnejn datati 5 ta' Ottubru 2001, jigu ddikjarat bhala li huma nulli u bla effett.

Illi b'decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 11 ta' Gunju 2003 l-istess Bord sostna li n-notifikazzjoni li saret mill-appellant fl-1 ta' Novembru 2000 kienet konformi ma' l-**artikolu 6 ta' l-Avviz Legali 137 tal-1997** u *"l-informazzjoni li nghatat kienet sufficjenti sabiex ufficjal taghha ragonevolment seta' jidentifika kemm il-perit inkarigat, kemm il-persuna li tkun sejra tezegwixxi l-izvilupp, kif ukoll il-konsistenza tax-xoghlijiet li dwarhom saret in-notifika. Kienet tispetta lill-istess ufficjal illi jaghmel il-verifiki tieghu a bazi tat-taghrif provdut ......"* (*vide* pagna 10 tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar).

Illi l-istess Bord kompla jghid li ladarba l-**artikolu 40 tal-Kap 356** kien gie abbrogat u l-**artikolu 39 A ta' l-istess Kap** gie biss *in vigore* bl-**Att XXI tas-sena 2001** li gie fis-sehh fl-1 ta' Frar 2002, mela allura ma kienx hemm mezz sabiex permess setgha jigi rtirat fid-data hemm indikata tal-5 ta' Ottubru 2001. Ghalhekk il-Bord jghid li l-GDO4146/2000 ma' setghatx tigi rtirata. Dwar l-Avviz ECF 1005/01 l-istess Bord sostna li tali *penthouse* kienet koperta bil-permess li nhareg fis-6 ta' Jannar 1994, u dan ghaliex l-istess Awtorita' ma ppruvatx quddiemha li kien hemm xi bini mhux bil-permess.

Illi l-Awtorita' appellanta ma qablitx mad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u dan ghaliex sostniet illi l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar zbalja meta kkunsidra l-ittra tal-14 ta' Dicembru 2000 bhala hrug ta' permess. Dan peress li l-permess in effetti johrog mill-ligi

stess a bazi ta’ l-Avviz Legali msemmi skond id-dispozizzjonijiet ta’ l-**artikolu 3 ta’ l-Avviz Legali**. Allura jsegwi li l-istess Awtorita’ ma kellha bzonn ebda dispozizzjoni tal-ligi sabiex tirtira l-istess ghaliex il-fatt li l-informazzjoni moghtija ma kenitx konformi ma’ dak li kien rikjest fl-**artikolu 6 ta’ l-istess Avviz Legali** kien bizzejjed.

Illi dwar dan l-aggravju din il-Qorti thoss li dak li l-ittra tal-14 ta’ Dicembru 2000 ta’ l-Awtorita’ in verita’ stabbiliet biss li x-xoghol notifikat lilha setgha jsir skond l-Avviz Legali msemmi, cjoe’ li l-*washroom* u *internal alterations* hemm mitluba kienu konformi ma’ dak mitlub skond l-**Avviz Legali 137 tal-1997**. B’hekk ma hemm l-ebda dubju li ladarba dan kien ikkonfermat mill-istess Awtorita’ bl-imsemmija ittra, dan ikkonferma li tali xoghol seta’ jsir.

Illi mhux hekk biss izda l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu kkonsidra wkoll jekk f’tali notifikazzjoni li saret a bazi ta’ l-**Avviz Legali** kienx hemm xi haga li ma kenitx konformi ma’ l-**artikolu 6 ta’ l-istess Avviz Legali**, u l-istess Bord sab li dan ma kienx il-kaz.

Illi dan l-ezami fih innifsu huwa konsiderazzjoni ta’ fatt li gie ezaminat mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, u certament li dan bhala tali ma huwiex fil-kompetenza ta’ din il-Qorti hekk kostitwita.

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li dan l-aggravju bl-ebda mod ma huwa fondat, u jidher li l-istess Bord ezamina sew jekk n-notifikazzjoni li kellha ssir a bazi ta’ l-Avviz Legali saritx korrettament. Il-fatt li dan kien ikkonfermat mill-Awtorita’ bl-ittra ta’ l-14 ta’ Dicembru 2000 ma jbiddel xejn mis-sostanza tal-kwistjoni odjerna. Dan peress li dak li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar stabbilixxa kien biss li l-appellat odjern meta originarjament applika ghal tali xoghlijiet hemm imsemmija, dan sar minnu korrettament u ma kien hemm xejn irregolari minnu, jew ma kien hemm xejn li seta’ b’xi mod zvija lill-Awtorita’. Anzi l-Awtorita’ kellha dettalji bizzejjed sabiex tivverifika dak kollu li gie mitlub.

Illi hawn issir referenza ghal kif inhu mfisser *“permess ghal zvilupp”* skond il-**Kap. 356**, u fil-fatt dan huwa *“permess biex isir zvilupp moghti mill-Awtorita’ jew fuq talba ghal hekk jew f’ordni dwar l-izvilupp.”* L-ittra mibghuta mill-Awtorita’ ikkonfermat biss li x-xoghljiet notifikati kienu jaqghu taht il-GDO u b’hekk l-appellat seta’ jipprocedi bix-xoghlijiet. Dan sar in konformita’ ma dak indikat fl-**artikolu 3 (1) ta’ l-Avviz Legali 137 ta’ l-1997** li jghid li “*bla hsara ghad-dispozizzjonijiet ta’ din l-Ordni, permess ghal zvilupp huwa b’dan moghti ghall-klassijiet ta’ zvilupp li huma mfissra bhala zvilupp permess fl-iskeda li tinsab ma’ din l-Ordni.”*

B’konsegwenza ta’ dan allura jirrizulta li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar sab li meta l-Awtorita’ harget l-irtirar tal-GDO fil-5 ta’ Ottubru 2001 dan kien zbaljat ghaliex hasset li fuq ezami tal-provi quddiemha l-istess applikant kien mexa sew u konformament ma’ dak indikat fl-**artikolu 6 ta’ l-Avviz Legali tal-1997**. Dan l-aggravju ghalhekk qed jigi michud ghaliex infondat.

Illi l-istess Bord ta’l-Appell dwar l-Ippjanar imbaghad dahal sabiex jezamina l-ECF 1005/2001 u kkonkluda wkoll li din wkoll hija nulla u bla effett u dan peress li ma giex ippruvat li kien hemm xi bini mhux konformi mal-permessi kif allegat mill-istess Awtorita’. Din il-konkluzjoni giet raggunta mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fuq il-bazi li bhala oneru ta’ prova kien jinkombi lill-istess Awtorita’ li tissodisfa l-istess, u li allura taghmel tali prova ta’ dak minnha allegat bhala pretiz sabiex jigi revokat il-permess tal-bini hemm imsemmi, u cjoe’ l-allegazzjoni li l-*penthouse* li fuqha kienu ser isiru x-xoghlijiet indikati bin-notifikazzjoni ta’ l-1 ta’ Novembru 2000 taht il-procedura tal-GDO, kienet saret bla permess. Dan l-ezami fil-fatt sar mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, u jidher car dan kollu mill-konsiderazzjonijiet u motivazzjonijiet ta’ l-istess decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar. Jidher li fil-fatt l-istess Bord ta’ l-Appell ma sab l-ebda ostakolu sabiex jaghmel dan l-ezami, ezami li fih innifsu huwa konsiderazzjoni ta’ fatt li jispetta lill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar u li certament jesorbita mill-kompetenza ta’ din il-Qorti.

Illi f’dan il-kuntest jinghad li ma hemm l-ebda dubju li kien jaghmel sens li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar jidhol f’dan l-apprezzament. Dan peress li l-bazi kollha ta’ l-irtirar tal-GDO ta’ l-14 ta’ Dicembru 2000 kienet tiddependi fuq l-allegazjoni li tali xoghlijiet li ntalbu u gew awtorizzati li jsiru a bazi ta’ l-**Avviz Legali 137 tal-1997** kienu ser isiru fuq binja, f’dan il-kaz *penthouse,* li allegatament ma kenitx koperta bil-permess. Illi jidher li - Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ezamina dan kollu, (u dan anke minkejja dak li qal abbazi ta’ **artikolu 40 u 39 A tal-Kap 356**) u sab li l-allegazzjoni u l-pretensjoni ta’ l-Awtorita’ ma gietx ippruvata, fis-sens li l-binja li fuqha ntalbu li jsiru x-xoghlijiet mertu tal-GDO kienet binja koperta bil-permess u ghalhekk l-Awtorita’ kienet harget l-ECF 1005/2001 bla ebda fondament legali. Dan jinghad (minn din il-Qorti) minkejja dak kollu li qalet dwar il-*file* relattiv u l-kontenut tieghu kif jidher minn pagna 12 sa 15 4 ta’ l-istess decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar. B’hekk jidher li in verita’ l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar segwa l-principji generali tal-ligi gja’ espressi anke minn din il-Qorti.

Illi in verita’ l-pozizzjoni dwar l-**artikolu 40 u l-artikolu 39 A tal-Kap 356** hija korretta kif giet spjegata mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, izda jinghad ukoll li jidher li dan l-ezami ta’ l-ECF 1005/2001 sar anke a bazi ta’ l-**artikolu 31 (9) tal-Kap 356**, u dan kemm ghaliex l-**istess Avviz Legali** gie mahrug a bazi ta’ l-imsemmi **artikolu 31 ta’ l-istess Kap**, kif ukoll ghaliex l-hrug ta’ Avviz biex Tieqaf u tat-Twettiq inhareg kemm ghaliex giet irtirata l-GDO (fuq bazi li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ikkonsidra bhala fattwalment infondati), u ghaliex gie allegat wkoll li x-xoghol kien ser isir fuq allegat zvilupp illegali, haga li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ezamina u sab li ma kienx il-kaz. Dan purament fuq ezami ta’ fatt u aktar preciz fuq valutazzjoni u apprezzament ta’ provi li ngabu quddiemu, fejn l-istess Bord ikkonkluda li l-Awtorita’ ma ssodisfatx l-oneru li kien jinkombi fuqha.

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li l-aggravji kollha ta' l-Awtorita' appellanti f'dan l-appell ma humiex gustifikati u huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Ghalhekk l-appell interpost qed jigi michud ghar-ragunijiet kollha hawn indikati.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li **tilqa' r-risposta ta' l-appellat, Giuseppe Portaro datata 15 ta' Lulju 2003, u dan biss in kwantu l-istess hija konformi ma' dak hawn deciz, tichad l-appell interpost mill-appellanti Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, fir-rikors ta' l-appell taghha datat 26 ta' Gunju 2003**, u tikkonferma s-sentenza moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Giuseppe Portaro vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** datata 11 ta' Gunju 2003.

Bl-ispejjez kontra l-awtorita' appellanti.

< Sentenza Finali >

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