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 il-Gimgha 5 ta' Ottubru, 2001

Numru 25

App. Nru. 241/99

Vincent Debono

vs

L-Awtorita' ta' l-Ippjanar

I. Preliminari

1. Dan huwa appell li Vincent Debono ("l-appellant") qieghed jaghmel minn decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("Bord") moghtija fit-28 ta' Settembru, 1999. B'din id-decizjoni l-Bord iddecieda zewg appelli li l-appellant kien intavola quddiem l-istess Bord, u cioe' appell minn *Enforcement Notice* datat 17 ta' April, 1996, u appell minn rifjut ta' permess ta' zvilupp datat 15 ta' Mejju, 1997.

2. Fl-avviz biex tieqaf u ta' twettieq mahrug mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fil-konfront ta' l-appellant datat 17 ta' April, 1996, gie allegat li l-appellant ghandu zvilupp u qieghed imexxi attivita' kummercjali minghajr permess f'sit f'dawret il-Mellieha, il-Mellieha. Huwa nghata sittax-il gurnata sabiex iregga' lura kollox ghall-istat originali tieghu.

3. L-appellant kien applika lill-Awtorita' biex taghtih permess ta' zvilupp "*to erect a boundary wall and covered frame structure*" fl-imsemmi sit f'Dawret il-Melieha, Mellieha. Dan il-permess ghall-izvilupp gie rifjutat mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fl-istadju ta' rikonsiderazzjoni b'decizjoni datata 15 ta' Mejju, 1997, li fiha r-ragunijiet il ghaliex tali permess mitlub ma setghax jinhareg.

4. L-imsemmija decizjoni tal-Bord tat-28 ta' Settembru, 1999, li minnha qieghed jappella l-appellant quddiem din il-Qorti, minbarra li tirriproduci r-ragunijiet moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghar-rifjut tal-permess mitlub, tirriproduci wkoll testwalment id-dokument li bih l-appellant appella quddiem il-Bord, kif ukoll ir-risposta ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Similment id-decizjoni tal-Bord tirriproduci testwalment l-appell li ghamel il-Perit ta' l-appellant fil-konfront ta' l-avviz biex tieqaf u ta' twettieq. A skans ta' ripetizzjonjiet inutili, din il-Qorti mhix sejra tirriproduci l-kontenut ta' dawn id-dokumenti billi huma

facilment accessibbli ghaliex, kif diga' intqal, huma riprodotti fid-decizjoni tal-Bord li minnha qieghed jintavola appell l-appellant quddiem din il-Qorti.

5. Jirrizulta li l-Bord zamm access fuq is-sit meritu taz-zewg appelli fit-13 ta' Marzu, 1998. Jumejn wara l-Bord sema' x-xhieda ta' l-Enforcement Officer Carmel Gafa li qal hekk:-

> "L-Enforcement huwa li hemm zvilupp bla permess u li qed imexxi attivita' kummercjali bla permess. Ghandu *boundary wall* bla permess, tinda ta' l-i*steel structure* bla permess, u jidher li huwa xi *sub-agent* tal-luminata ukoll bla permess. Hemm applikazzjoni numru PA 1127/95 li giet *refused* u hemm appell numru 300/97 pendenti quddiem dan il-Bord ta' l-Appell".

6. Il-Bord cahad l-appell fil-konfront ta' l-Enforcement Notice u kkonferma l-istess avviz biex tieqaf u ta' twettieq u ordna li l-istess avviz jigi fis-sehh skond ma jinghad fl-istess avviz. Il-motivazzjoni inciziva u telegrafika tal-Bord biex wasal ghal din id-decizjoni hija espressa hekk:-

> "Illi l-Bord zamm access fis-sit mertu ta' dan l-appell u seta' jikkonstata l-korrettezza ta' dak li hemm fl-avviz biex tieqaf u ta' twettiq".

7. Il-Bord cahad ukoll l-appell li sar fil-konfront tar-rifjut tal-permess ta' l-izvilupp mitlub mill-appellant, liema rifjut gie motivat testwalment hekk:-

> "Dwar l-applikazzjoni ghall-permess, il-Bord se jirrifjutaha peress li hemm *wrong declaration of ownership* – l-appellant iddikjara li huwa s-sid ta' l-art fl-applikazzjoni meta dan mhux minnu (ara s-sentenzi tal-Qorti ta' l-Appell, *Saviour Falzon kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp* deciza fil-31 ta' Mejju, 1996, appell numru 207A u *Michael Abela kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp* deciza fil-11 ta' Mejju, 1998) – u l-pjanti kif sottomessi ma' l-applikazzjoni ma jissanawx, jekk kellu jintlaqa l-appell, l-izvilupp li hemm bla permess (ara d-decizjoni ta' dan il-Bord ta' *Andrew Calascione kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp* deciza fl-10 ta' Settembru, 1999, appell numru 572/97 u l-kazistika hemmhekk citata)".

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

8. Minn din id-decizjoni tal-Bord, l-appellant appella quddiem din il-Qorti fuq l-aggravju li l-Bord ghamel interpretazzjoni u konsegwenti applikazzjoni hazina tal-Ligi applikabbli ghall-kaz u wkoll injora ghal kollox principji legali ohra li jiggustifikaw it-talba tar-rikorrent appellanti. Huwa talab li din il-Qorti joghgobha tilqa' dan l-appell, thassar, tirrevoka u tannulla d-decizjoni li ta l-Bord fit-28 ta' Settembru, 1999, u konsegwentement taghti dawk id-direttivi li jidhrilha xierqa u opportuni sabiex titwettaq id-decizjoni ta' din il-Qorti.

9. Fir-risposta taghha l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ikkontestat l-appell ghar-ragunijiet fiha moghtija u talbet li l-appell jigi michud u tigi konfermata d-decizjoni tal-Bord imsemmija.

III. Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

10. Fl-ewwel lok din il-Qorti sejra tinvestiga appell li sar fil-konfront ta' l-avviz biex tieqaf u ta' twettiq. Fil-konfront tad-decizjoni tal-Bord dwar dan l-avviz, l-appellant, fir-rikors ta' l-appell tieghu jillamenta li l-Bord naqas milli jiehu in konsiderazzjoni l-fatt li dak li gie konsidrat mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar bhala zvilupp mhux kopert bil-permessi mehtiega, in verita' ma kien jirrikjedi ebda permess, stante n-natura limitata u temporanja tieghu.

11. Ghandu jigi rilevat li din l-allegazzjoni li qed jaghmel l-appellant quddiem din il-Qorti ma tqajjmitx quddiem il-Bord. Infatti, meta sar l-appell mill-avviz biex tieqaf u ta' twettiq l-appellant kien irrikonoxxa li huwa kellu bzonn permess. Infatti, il-Perit li ntavola l-appell quddiem il-Bord fl-appell tieghu jghid hekk:-

> "As soon as it was made clear to him that he had to request permission he asked my office to apply for one which reference is PA1127/95.
>
> In the circumstances it is obvious that although the farmhouse itself is over 50 years old and hence no building permission is required the boundary wall and the frame structure which are not as yet covered by a permit require one".

12. Il-kwistjoni issa sollevata quddiem din il-Qorti, cioe' jekk ghall-kostruzzjoni li ghamel l-appellant, kif ukoll ghall-attivita' li mexxa fuq is-

sit kellux bzonn ta' permess jew le, tista' tinvolvi kwistjoni ta' punt legali. Pero'. billi dan il-punt ma tqajjimx quddiem il-Bord, l-istess Bord ma ta l-ebda decizjoni fuq din il-kwistjoni. Issir valida l-eccezzjoni li qajjmet l-Awtorita' ta' l-Ippjanar quddiem din il-Qorti li l-appell li qed jaghmel l-appellant fil-konfront ta' l-avviz biex tieqaf u ta' twettiq huwa null ghaliex ma jikkoncernax punt ta' dritt li gie deciz mill-Bord. Infatti, kif sewwa tirrimarka l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, id-decizjoni tal-Bord li biha kkonferma l-imzemmi avviz, kienet bazata fuq semplici konstatazzjonijiet ta' fatt li l-Bord wasal ghalihom wara li sema' x-xhieda ta' l-Enforcement Officer, kif ukoll wara li l-Bord kellu okkazzjoni jaghmel access fuq il-post u jara b'ghajnejh stess x'kien hemm u x'qieghed isir fuq is-sit in kwistjoni mill-appellant. Illi jidher car ghalhekk li l-appell, kif motivat, ma jirrentrax fil-gurisdizzjoni limitata li l-Att Nru. I ta' l-1992 ikkonferixxa fuq din il-Qorti, billi l-appell mhux qieghed isir dwar punt ta' dritt li gie deciz mill-Bord. Ghalhekk l-appell relattiv bhall-imsemmi avviz biex tieqaf u ta' twettiq huwa inammissibbli u hemm lok li jigi michud.

14. Fit-tieni lok il-Qorti sejra tikkonsidra l-appell li qieghed isir mid-decizjoni tal-Bord li biha kkonferma r-rifjut tal-hrug tal-permess ta' l-izvilupp mitlub mill-appellant. L-appellant accenna ghall-fatt li l-Bord kien cahad l-appell peress li kien ikkonstata li fuq l-applikazzjoni li kien intavola hu ghall-hrug tal-permess rikjest minnu, huwa kien iddikjara li kien is-sid ta' l-art fl-istess applikazzjoni meta dana bhala fatt ma kienx

minnu. B'hekk, kien hemm "wrong declaration of ownership". Fl-appell tieghu quddiem din il-Qorti, l-appellant enfasizza li fl-ebda stadju u fl-ebda mument ma kienet l-intenzjoni tieghu li jaghmel xi dikjarazzjoni falza kif gie lilu addebitat bid-decizjoni appellata. Huwa jghid li dejjem irrikonoxxa li l-art in kwistjoni effettivament tappartjeni lid-Dipartiment ta' l-Art u li hu ghandu l-pussess legittimu taghha.

15.   Wara li l-Bord ikkonstata l-imsemmi nuqqas fl-applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp, il-Bord immotiva d-decizjoni tieghu billi ghamel riferenza ghal zewg sentenzi moghtija minn din il-Qorti cioe' wahda fil-kaz ta' *Saviour Falzon,* deciza fil-31 ta' Mejju, 1996, u l-ohra fil-kaz ta' *Michael Abela,* deciza fil-11 ta' Mejju, 1998. Is-subartikolu 3 ta' l-Att ta' l-1992 dwar il-Kontroll ta' l-Izvilupp, espressament jiddisponi li:-

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

Fis-sentenza ta' din il-Qorti moghtija fil-kaz fuq citat ta' Saviour Falzon, din il-Qorti kienet waslet ghad-decizjoni li r-rekwizit impost bl-imsemmi subartikolu kien wiehed essenzjali u ma jistax jigi injorat minghajr konsegwenzi serji. Din il-Qorti kienet irrimarkat hekk:-

> "Elementi konsidrati bhala essenzjali fl-applikazzjoni tal-permess sottomess lill-Awtorita', ghandhom jigu sewwa osservati anke

> taht piena ta' nullita' ghaliex il-Ligi meta tistipula dawn l-elementi u tesigihom tkun qed taghmel hekk mhux biss biex tipprotegi s-serjeta' tal-proceduri, imma wkoll l-interessi kemm ta' l-applikant kif ukoll ta' terzi interessati".

Illi fl-appell odjern l-appellant ma ressaq l-ebda argument li jista' talvolta jinduci lil din il-Qorti li ma ssegwix il-gurisprudenza taghha stess. Konsegwentement, la darba jirrizulta sodisfacentement u ma giex kontestat li l-appellant ma ottemparax ruhu ma' l-imsemmi rekwizit impost fis-subartikolu appena citat, allura dak il-Bord ma kellux triq ohra hlief li jiddeciedi kif iddecieda. Decizjoni li din il-Qorti allura qeghda tikkonferma.

16. Ghal dawn il-motivi l-appell intavolat mill-appellant ma jistax jintlaqa', qed jigi michud u d-decizjoni moghtija mill-Bord fit-28 ta' Settembru, 1999, qeghda tigi konfermata. L-ispejjez kollha jithallsu mill-appellant Vincent Debono.

Dep/Reg

mm