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 28

App. Nru. 310/00

Reverendu Carmelo Busuttil

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u Margaret Ellul

I. Preliminari

1. Dan huwa appell maghmul mir-Reverendu Carmelo Busuttil ("l-appellant"), bhala terza persuna interessata, minn decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord") moghtija fl-1 ta' Settembru, 2000. B'din id-decizjoni l-Bord laqa' eccezzjoni tan-nullita' ta' l-appell sollevata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ("il-Kummissjoni") u l-Bord iddikjara l-istess appell null billi l-oggezzjonijiet ta' l-appellant ghall-

applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp li kienet saret minn Margaret Ellul, ma kienux saru fi zmien 15-il jum mill-pubblikazzjoni ta' l-avviz imsemmi mill-art. 32 (5) ta' l-Att Nru. 1 ta' l-1992.

2. Il-fatti li pprecedew l-appell kienu, fil-qosor, dawn:-

a. L-appellata, Margaret Ellul, kienet applikat lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar biex tinghata permess ta' l-izvilupp fil-fond nru. 23 Triq San Luqa, Zurrieq (P.A. 4156/97), liema zvilupp kien jikkonsisti f'bini ta' kamra fl-ewwel sular ta' l-istess fond.

b. Fil-25 ta' Lulju, 1997, gie pubblikat fl-istampa lokali l-avviz skond is-subartikolu (4) ta' l-imsemmi artikolu 32. Dan l-avviz kien jikkontjeni taghrif dwar il-proposta ta' l-applikant kif ukoll l-isem ta' l-istess applikant. Fil-process ma hemm xejn indikat meta dan it-taghrif dwar l-applikazzjoni gie mxandar b'avviz fuq il-post.

c. L-appellant kien oggezzjona ghall-hrug tal-permess mitlub minn Margaret Ellul, ghar-ragunijiet esposti fl-ittra tal-perit tieghu datata 12 ta' Settembru, 1997, mibghuta lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

d. Fis-26 ta' Marzu, 1998, il-Kummissjoni ddecidiet li tohrog il-permess ta' l-izvilupp mitlub minn Margaret Ellul.

e. B’ittra datata 11 ta’ Mejju, 1998, l-appellant talab lill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar li taghtih informazzjoni dwar l-izviluppi fil-kaz.

f. Fil-21 ta’ Mejju, 1998, l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar baghtet kopja tad-decizjoni imsemmija taghha tas-26 ta’ Marzu, 1998.

g. Billi l-appellant ma qabilx mal-hrug ta’ dan il-permess, huwa intavola appell minn dik id-decizjoni ta’ l-Awtorita’ quddiem il-Bord permezz ta’ ittra datata 28 ta’ Mejju, 1998.

h. Fil-kors ta’ l-appell quddiem il-Bord, inghatat decizjoni preliminari fit-18 ta’ Frar, 2000. Eventwalment, fl-1 ta’ Settembru, 2000, inghatat id-decizjoni appellata li biha l-Bord laqa’ l-eccezzjoni tal-Kummissjoni dwar in-nullita’ ta’ l-appell billi l-Bord irritjena li l-oggezzjonijiet ta’ l-appellant ghall-applikazzjoni ta’ Margaret Ellul ma kienux saru fit-terminu ta’ 15-il gurnata impost mill-artikolu fuq imsemmi.

3. Huwa utili, f’dana l-istadju, li jigu riprodotti hawn dawn iz-zewg subartikoli (4) u (5) ta’ l-art. 32 ta’ l-Att Nru. 1 ta’ l-1992, cioe’ l-Att dwar l-Ippjanar dwar l-Izvilupp:-

"(4) L-Awtorita' ghandha, a spejjez ta' min japplika, tara li l-proposta u l-isem ta' min japplika jigu pubblikati fl-istampa lokali u mxandra b'avviz fuq il-post.

(5) Kull persuna tista', ghal ragunijiet imsejjsa fuq kwistjonijiet rilevanti ta' pjanar, tilmenta u toggezzjona kontra xi zvilupp. Dik l-oggezzjoni ghandha ssir bil-miktub u jkun fiha espozizzjoni motivata ghaliha, u ghandha tasal ghand l-Awtorita' fi zmien 15-il jum mill-pubblikazzjoni ta' l-avviz imsemmi fis-subartikolu (4) ta' dan l-artikolu. Dak iz-zmien jista' jitqassar ghal sebat ijiem f'kazijiet urgenti kif jista' jigi indikat fil-pubblikazzjoni. L-Awtorita' ghandha tikkonsidra u tiddeciedi dwar l-oggezzjoni".

2. L-Appell

4. L-appellant hassu aggravat bl-imsemmija decizjoni tal-Bord ta' l-1 ta' Settembru, 2000, u, bl-appell li intavola quddiem din il-Qorti talab ir-revoka ta' l-istess decizjoni ghar-ragunijiet kontenuti fl-appell tieghu.

5. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar fir-risposta ta' l-appell tabghha, ikkontestat l-appell ghar-ragunijiet fiha imsemmija, u talbet lil din il-Qorti li tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord billi din kienet wahda gusta u ghalhekk timmerita konferma.

6. L-appellata Margaret Ellul ma ssottomettiet l-ebda risposta bil-miktub fl-istadju preliminari ta' l-appell. Hija madanakollu segwiet l-appell u d-difensur taghha kkontesta l-istess appell u fl-udjenza tas-6 ta' Gunju, 2001, ta r-ragunijiet tieghu ghaliex l-appell kellu jigi michud.

III. Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

7. Huwa utili li l-Qorti tirriproduci l-motivazzjoni tad-decizjoni appellata tal-Bord li biha l-appell in kwistjoni gie dikjarat null:-

> " Illi ma hemmx dubbju li s-sottomissjonijet li kellu jaghmel l-appellant saru tardivament in kwantu l-artikolu 32 (5) ta' l-Att Numru 1 ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp jistablixxi terminu perentorju ta' hmistax-il gurnata li fih third party objector ghandu jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu u tali terminu jiddekorri mid-data tal-pubblikazzjoni ta' l-avviz f'gazzetta lokali u mhux mid-data li fiha titwahhal is-site notice. Il-ligi hija cara dwar dan il-punt u ghalhekk m'hemmx ghalfejn li din id-disposizzjoni tigi interpretata jew elucidata xort'ohra minn dan il-Bord. Fl-emendi ta' l-1997 ghall-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar, il-legislatur ried jikkodifika suggett ghal certu tibdiliet id-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Austin Attard Montaldo vs. Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar deciza fl-20 ta' Awissu, 1996 (appell numru 434/94). Peress li din is-sentenza fethet il-bieb berah ghall-appelli tat-terzi u znaturat l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp li qatt ma kien koncepit u promulgat biex jaghti tali dritt, il-legislatur kellu jintervjeni biex jerga' jdahhal l-ordni fil-ligi billi, filwaqt li jirrikonoxxi s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, jillimita kemm jista' jkun il-portata ta' din is-sentenza billi jirregola il-mod kif it-third party appell kellu jsir. Tidher car li l-intenzjoni tal-legislatur kienet li tilimita kemm jista' jkun dan id-dritt. Dan sar bl-emendi ghall-artikolu 15(1) u 32 (5) ta' l-Att Numru 1 ta' l-1992.
>
> Peress li d-dati tal-pubblikazzjoni ta' l-avviz fil-gazzetta u t-twahhil ta' l-avviz fis-sit moralment (sic) ikunu differenti, l-legislatur ghazel dik li hija aktar facilment biex tipprova u cioe' d-data tal-pubblikazzjoni ta' l-avviz fil-gazzetta;
>
> Il-Bord huwa bil-ligi tenut li jimxi mad-data tal-pubblikazzjoni ta' l-avviz fil-gazzetta;
>
> Ghal dawn il-motivi, il-Bord jilqa' l-eccezzjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u jiddikjara l-appell null".

8. L-ewwel osservazzjoni li trid taghmel il-Qorti hija li fl-inkartament tal-Bord ma jirrizultax li l-appellant ghamel xi prova li l-oggezzjonijiet li ghamel il-perit tieghu ghall-applikazzjoni ta' Margaret Ellul saru fit-terminu ta' 15-il gurnata imsemmi mis-subartikolu (5) ta' l-art. 32 fuq imsemmi, jekk dan it-terminu kellu jigi kalkola li jibda' jiddekorri mid-data ta' meta s-*site notice* wahlet fuq il-post in kwistjoni, cioe' il-fond 23, Triq San Luqa, Zurrieq. F'dak l-inkartament ma hemm l-ebda prova dwar id-data meta din is-*site notice* twahhlet fuq il-post, u cioe', jekk twahhlitx qabel jew wara l-pubblikazzjoni ta' l-avviz fl-istampa lokali. Ta' min jirrileva hawn illi fl-ittra tal-perit ta' l-appellant tat-12 ta' Settembru, 1997 mibghuta lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, ezattament fl-ahhar paragrafu taghha, insibu din ir-rimarka:-

> "Din is-sottomissjoni qed issir illum wara li rajt il-pjanti ta' l-applikazzjoni in kwistjoni. Jiena kien ili nitlob li narahom fuq insistenza twila tieghi lill-*planning shop*. Ghalhekk nitlob li din l-ittra tigi kkonsidrata fuq dan il-mertu".

Din ir-rimarka tal-perit ta' l-appellant donna qeghdha taghti raguni ghaliex l-oggezzjonijiet bil-miktub ta' l-istess appellant kienu hadu certu zmien biex isiru. Id-dewmien ma ntrabatx mad-data ta' meta is-*site notice* giet imxandra permezz tat-twahhil taghha fuq il-fond in kwistjoni.

9. Jirrizulta mill-verbal redatt fl-udjenza tal-Bord tat-13 ta' April, 2000, illi l-avviz li juri t-taghrif dwar il-proposta u l-isem ta' l-applikant kien gie ippubblikat fl-istampa lokali fil-25 ta' Lulju,1997. Jekk it-terminu perentorju ta' 15-il jum stabbilit bl-imsemmi sub-artikolu jibda' jiddekorri minn din l-ahhar imsemmija data, allura it-terzi interessati kellhom sad-9 ta' Awissu, 2000, biex jilmentaw jew iressqu l-oggezzjonijiet taghhom ghall-applikazzjoni. Jirrizulta bhala fatt li l-appellant ressaq l-oggezzjonijiet tieghu bil-miktub permezz ta' l-ittra imsemmija tal-perit tieghu fit-12 ta' Settembru, 1997, jigifieri wara li t-terminu stabbilit bl-imsemmi sub-artikolu kien lahaq skada.

10. L-appellant qieghed jargumenta li l-Bord ghamel interpretazzjoni ristrettiva wisq tas-subinciz (5) fuq imsemmi meta rabat it-terminu perentorju ta' 15-il jum mal-pubblikazzjoni ta' l-avviz fl-istampa lokali unikament, u cioe' minghajr ebda riferenza ghad-data meta s-*site notice* tkun giet imwahhla fuq il-fond meritu ta' l-applikazzjoni. Din l-interpretazzjoni tal-Bord kienet wahda perikoluza u irrazzjonali ghaliex biha kien qed jigi stultifikat l-obbligu duplici impost di rigore mil-ligi ta' l-ippjanar fuq l-Awtorita' ta' l-Ippjanar skond is-subinciz (4) ta' l-art. 32. L-appellant ikompli jargumenta hekk fir-rikors ta' l-appell tieghu:-

> "Issa apparti li l-ligi stess fis-subinciz (5) ma tirristringix il-pubblikazzjoni ghall-"istampa lokali" biss, tant li dawn il-kliem lanqas ma huma msemmija f'dan is-subinciz, il-kelma "pubblikazzjoni" hi komprensiva tal-kelma xandira. Fl-etimologija

> tal-kelma "pubblikazzjoni" wiehed ikun qieghed ixandar ukoll bhall-ahbarijiet, avvizi, etcetera. Il-"pubblikazzjoni" fl-ambitu ta' dan is-subinciz tezigi li l-avviz ikun kemm stampat fil-gurnali – u mhux gurnal uniku – kif ukoll imwahhal fuq il-post".

11. Ghalkemm dawn is-sottomissjonijiet ta' l-appellant huma interessanti bhala kumment ghad-disposizzjonjiet li qed jigu investigati f'din is-sentenza, pero', din il-Qorti, wara li hasbet hafna fuq il-kwistjoni, jidhrilha li l-Bord wasal ghall-interpretazzjoni korretta ta' l-istess disposizzjonijiet. Ma hemmx dubbju li l-kelma "pubblikazzjoni" u l-kelma "xandir" ghandhom sinifikat pjuttost simili, pero', m'hemmx dubbju wkoll illi l-legislatur, fis-subinciz (4) ta' l-art. 32, deherlu li kellu jiddistingwi bejn dawn iz-zewg kelmiet. Infatti l-legislatur rabat il-verb "jigu pubblikati" mal-kliem "l-istampa lokali", u l-verb "imxandra" mal-kliem "b'avviz fuq il-post", cioe' is-*site notice*. Qieghed jinghad li l-legislatur ried jiddistingwi bejn iz-zewg kelmiet ghaliex diversament kien jasal ghall-istess skop li kieku id-disposizzjoni kellha tigi redatta hekk:-

> "L-awtorita' ghandha ....tara li l-proposta u l-isem ta' min japplika jigu pubblikati fl-istampa lokali u b'avviz fuq il-post".

12. Wiehed jinnota li meta gie ghas-subinciz (5) il-legislatur uza biss il-kelma "pubblikazzjoni" u ma ghamel l-ebda riferenza ghall-kelma "xandir". Fil-fehma tal-Qorti dan il-fatt ikkonforta l-interpretazzjoni li wasal ghaliha il-Bord meta qal li t-terminu perentorju ghall-oggezzjonijiet tat-terzi persuni ghandu jibda' jiddekorri mid-data tal-pubblikazzjoni ta' l-

avviz fl-istampa lokali u mhux mid-data li fiha tkun imwahhla s-*site notice*.

13. Il-Qorti tahseb li l-legizlatur kellu skop preciz meta uza unikament il-kelma “pubblikazzjoni”, biex jaghti hjiel li t-terminu imsemmi kellu jibda’ jiddekorri minn din id-data tal-pubblikazzjoni fl-istampa lokali. B’dan il-mod il-legizlatur wera li ried jevita hafna incertezzi u litigazzjoni bla bzonn derivanti mill-fatt li d-data tal-pubblikazzjoni f’gazzetta tista’ ferm aktar facilment tigi provata u accertata milli qatt tista’ tkun stabbilita d-data tat-twahhil tas-*site notice*. Kieku it-terminu in kwistjoni kellu jkun marbut mad-data tat-twahhil tas-*site notice* fuq il-post, kieku kien ikun necessarju li ssir il-prova wkoll li matul dan il-terminu kollu, l-istess avviz baqa’ dejjem imwahhal fuq il-post. M’ghandniex xi nghidu li din il-prova hija prova li tista’ tohloq diffikultajiet kbar u jista’ jkun hemm lok ghal abbuz da parti ta’ persuna interessata li tkun intenzjonata li ttawwal it-terminu perentorju ta’ 15-il gurnata b’mezzi mhux konvenzjonali jekk mhux ukoll illegali, billi per ezempju, tara li dak l-avviz jigi maqlugh minn fejn twahhal.

14. Illi ghalhekk din il-Qorti waslet ghall-konkluzzjoni li ghalkemm l-interpretazzjoni li ta l-Bord ghad-disposizzjoni in kwistjoni tista’ tigi kwalifikata bhala wahda ristrettiva, pero’, din l-interpretazzjoni tidher li hija wahda korretta u gusta u allura x’aktarx tirrifletti l-intenzjoni tar-

legislatur stess. Infatti l-legislatur jidher li ried jassigura li t-terminu perentorju msemmi fis-subinciz (5) ma jkunx wiehed difficilment accertabbli, izda ried invece, li dan it-terminu jkun wiehed li jista' facilment jigi identifikat b'certezza – vantagg dan li eminentement huwa ta' utilita' kbira ghal kulhadd.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord. L-ispejjez jithallsu mill-appellant.

Dep/Reg

mm