MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-23 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 250/1997/1

John Cauchi

Vs

Chairman Awtorita' ta' l-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni prezentata fil-15 ta' Dicembru 1997 fejn l-attur ippremetta illi permezz ta' *'stop and enforcement notice'* tal-5 ta' Lulju 1995, l-konvenut ried iwaqqaf lill-attur milli jirrinforza permezz ta' gebel tal-kantun recint, ossia *'boundary wall'* billi sabiex jaghmel dan jinhtieg permess ghall-izvilupp minghand il-Planning Authority.

L-attur deherlu u jidhirlu li sabiex tirrinforza bil-gebel tal-kantun, recint li gia jezisti u li huwa ffurmat minn gebel qadim u gebel tas-sejjieh ma ghandux jindahal il-poter regolatur tal-Awtorita' li tkun f'dan il-kaz l-Awtorita' tal-Ippjanar.

Illi wara diversi proceduri li ttiehdu l-konvenut hedded li sejjer jiehu azzjoni esekuttiva kontra l-attur, billi jidhol huwa stess permezz tas-subalterni tieghu u jnehhi l-gebel u l-recint, tant li l-istess attur htieglu jistitwixxi kontra l-konvenut zewg mandati ta' Inibizzjoni.

Illi l-imsemmi recint qed iservi ta' lqugh ghall-kwantita' ta' baqar li l-attur izomm fir-razzett, ossia *'cow shed'* anness u li jekk isehh dak li qed ihedded li sejjer jaghmel il-konvenut, il-baqar tal-attur jispiccaw jiggerrew fit-toroq.

Illi fuq parir ta' nies teknici in materja, l-attur issottometta applikazzjoni lill-Aworita' konvenuta sabiex takkordalu permess ghal dik l-operazzjoni u b'hekk jigi 'in regola' izda din l-applikazzjoni giet michuda mill-Awtorita' konvenuta.
Rat in-nota ta l-eccezzjonijiet ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar fejn eccepiet: -

1. Tiddikjara irragonevoli, *ultra vires*, sproporzjonat u illegali l-agir ta' Awtorita' konvenuta fil-konfront tal-attur, meta qeghda tinsisti li tirrimouvi recint li gia kien jezisti u l-kantuni li l-attur ghamel biex jirrinforzah.

2. Tiddikjara li x-xogholijiet maghmula mill-attur ma jirrikjedu permess jew awtorizzazzjoni mill-Awtorita' konvenuta.

3. Tinibixxi permamentement lill-Awtorita' konvenuta milli tiehu xi azzjoni esekuttiva fil-konfront tal-attur.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fit-2 ta' Frar 1998 (fol. 21) l-Awtorita' ta' l-Ippjanar eccepiet:

1. Preliminarajament hemm nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.

2. Preliminarjament, ukoll minghajr pregudizzju ghas-suepost, il-kwistjoni hi *"res judicata"* u t-talbiet kollha gew decizi finalment mill-Qorti ta' l-Appell.

3. Fil-mertu, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-mertu illum ezawrit stante li l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar hadet u lestiet l-azzjoni ezekuttiva fil-konfront ta’ l-attur.

4. Illi fil-mertu ukoll, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma kien hemm l-ebda theddid ta’ azzjoni ezekuttiva, izda kien hemm ordni tal-Bord ta’ l-Appell u tal-Qorti ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar biex isir l-azzjoni ezekuttiva u ghar-rigward ix-xogholijiet li kienu saru, l-istess kienu saru illegalment u l-azzjonijiet ta’ l-Awtorita’ kienu kollha ragonevoli u *ultra vires* u l-uniku agir illegali u irragonevoli kien ta’ l-istess attur, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Semghet ix-xhieda.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-kontendenti.

Rat l-atti kollha nkluz is-sentenza parzjali li nghatat minn din il-Qorti fil-11 ta’ Jannar 2000 (fol. 60) u tal-Qorti ta’ l-Appell fil-5 ta’ Ottubru 2001 (fol. 94).

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta’ April 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.
Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

(a) L-attur ghandu razzett li fihom zewg porzjonijiet art fejn irabbi l-baqar f’post maghruf ta’ Gok jew ta’ Pacokk, limiti tax-Xewkija. L-art imdawwra b’hitan tas-sejjiegh.

(b) Peress li bil-moghdija tas-snin saret hsara fil-hajt, l-attur iddecieda li jirrinforza l-hajt billi jaghmel speci ta’ *retaining wall* bil-gebel tal-kantun. L-gholi ta’ dan il-hajt ivarja u ma jeccedix dak tal-hajt tas-sejjiegh (ara ritratti a fol. 124).

(c) Fir-rigward tal-porzjon art li hi mertu ta’ din il-kawza nhargu zewg avvizi ta’ waqfien u ta’ twettiq numru 951/95 u 1281/95 mill-Awtorita’. Illum m’hemm l-ebda

proceduri pendenti fir-rigward ta' l-istess u s'issa ghadu ma sarx it-twettiq min-naha tal-Awtorita' konvenuta. Kienu wkoll saru applikazzjonijiet ghall-ghoti ta' permess ta' zvilupp fir-rigward tal-bini tal-hajt tal-kantun, b'ezitu negattiv ghall-attur.

(d) L-avviz numru 951/95 inhareg fil-5 ta' Gunju 1995 u fih jinghad li l-ksur tal-kontroll ta' l-ippjanar jikkonsisti li ***"qieghed tibni boundary wall minghajr permess"*** (fol. 57). Mark Cini (ufficjal tal-Awtorita) ikkonferma li *"…dan huwa dokument li jiena stess hrigt u iffirmajtu u dan huwa l-avviz li ahna konna ghaddejna lis-sid stess fuq il-post. L-enforcement notice nhareg minni personalment dak il-hin illi mort fuq il-post u rajt illi qed isir il-bini ta' dan il-boundary wall li jidher fir-ritratt……MC2 u MC3"* (fol. 122).

(e) Fid-19 ta' Gunju 1995 l-attur appella minn dan l-avviz u fil-15 ta' Novembru 1996 il-Bord ta l-Appell dwar l-Ippjanar ta decizjoni (fol. 36-39) fejn cahad l-appell u kkonferma l-avviz biex jieqaf u ta' twettiq u ordna li l-avviz ta' twettiq jigi fis-sehh fi zmien 16 il-gurnata mid-data tad-decizjoni.

(f) L-attur appella minn din id-decizjoni u b'sentenza moghtija fit-30 ta' Gunju 1997 il-Qorti ta' l-Appell cahdet l-appell u kkonfermat id-decizjoni tal-Bord tal-15 ta' Novembru 1996 (fol. 26-29).

(g) Fit-28 ta' Settembru 2007 l-attur inghata permess ta' zvilupp (numru 4648/06) ghal *"Proposed cow farm – (relocation of a farm from an inhabited area)"*. Wahda mill-kondizzjonijiet imposti hi li *"The existing animal husbandry facilities located at Ta' Pacokk, l/o Xewkija, will be closed as soon as the new facilities are operational. The applicant is required to submit a notarial deed to this effect"*. Fl-istess permess jinghad li *"within one month from the commencement of use of the development hereby permitted, and in any case within four years from the date of issue of this development permission, no animals whatsoever shall be reared within*

the site marked "existing cow farm" on approved drawing PA4648/06/12C at Ta' Gokk in Xewkija".

(h) Permezz ta' din il-kawza l-attur qieghed jitlob li l-Qorti tistharreg l-azzjoni amministrattiva li l-Awtorita' konvenuta hadet fil-konfront tieghu meta fil-5 ta' Gunju 1995 harget avviz biex tieqaf u ta' twettiq (fol. 57) u fid-19 ta' Awwissu 1997 cahditlu applikazzjoni ghall-ghoti ta' permess ta' zvilupp. L-attur isostni li sabiex isahhah il-hajt ta-sejjiegh ezistenti, l-Awtorita' ma kellha l-ebda poter li tindahal.

2. It-talbiet li ghadhom rilevanti huma t-tieni (2) u t-tielet (3) talba. Dan in kwantu permezz ta' sentenza li nghatat mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001 (fol. 94-100) giet revokata s-sentenza parzjali li nghatat mill-ewwel Qorti fil-11 ta' Jannar 2000 u ntlaqghet l-ewwel eccezzjoni li l-Qorti m'ghandix gurisdizzjoni. Dan fir-rigward tal-ewwel talba tac-citazzjoni fejn l-attur talab li l-Qorti tiddikjara *"irragonevoli, ultra vires, sproporzjonat u illegali l-agir ta' l-Awtorita' konvenuta fil-konfront tal-attur, meta qeghda tinsisti li tirrimuovi recint li gia kien jezisti u l-kantuni li l-attur ghamel biex jirrinforzah"*. It-talbiet li fadal jaqraw hekk:-

"2. Tiddikjara li x-xogholijiet maghmula mill-attur ma jirrikjedu permess jew awtorizazzjoni mill-Awtorita' kompetenti.

3. Tinibixxi permanentement lill-Awtorita' konvenuta milli tiehu xi azzjoni ezekuttiva fil-konfront tal-attur".

M'hemmx dubju li dawn iz-zewg talbiet huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba li giet michuda.

Il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza li tat fil-5 ta' Ottubru 2001 ikkonfermat li l-kawza odjerna taqa' fil-parametri tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12 li jittratta stharrig ta' eghmil amministrattiv. Bhal fil-kaz ta' l-ewwel talba, fil-fehma tal-Qorti l-kwistjoni dwar jekk kienx hemm bzonn permess ta' zvilupp ghall-hajt li bena taqa' fil-gurisdizzjoni tal-Awtorita'

ta' l-Ippjanar. Fil-proceduri relatati mal-Avviz ta' Twettiq u Waqfien numru 958/95 dan hu proprju l-punt li gie diskuss quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni li nghatat fil-15 ta' Novembru 1996 (fol. 36-39). Fil-fatt anke f'dawk il-proceduri l-attur kien qieghed isostni li ma kellux bzonn permess ta' zvilupp sabiex jibni l-hajt u nghatat ukoll decizjoni dwar dan l-aggravju. Il-Bord filwaqt li ghamel riferenza ghall-Avviz Legali 178 ta' l-1993 iddikjara li *"…. **l-appellant ma jistax jigi ezentat mill-htiega li jkollu permess ghall-izvilupp sabiex ikun jista' jaghmel l-izvilupp in kwistjoni peress li s-sit in kwistjoni huwa barra mill-konfini ta' skema ta' provvediment temporanji.** Ghalhekk l-appellant ma jistax jibbenifika mid-disposizzjonijiet ta' l-Ordni ta' l-1993 dwar l-Izvilupp Generali u, konsegwentement, irid japplika ghall-permess ghall-izvilupp. Mill-band l-ohra l-appellant ma pproduca quddiem dan il-Bord l-ebda permess ghall-izvilupp. Wisq anqas infurma lill-Bord li huwa ghandu anpplikazzjoni pendenti"* (enfazi tal-Qorti - fol. 38-39). Il-kwistjoni dwar jekk l-attur kellux bzonn permess ghall-hajt in kwistjoni diga' giet trattata quddiem l-fora kompetenti mwaqqfa bl-Att numru 1 ta' l-1992 li kif qalet il-Qorti ta' l-Appell *"….ikkrejat makkinarju u proceduri ad hoc biex wiehed ikun jista' appozitament jikkontesta xi decizjoni u/jew xi ghemil amministrattiv ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar li bihom kien ihossu aggravat"*. L-ilment tal-attur dwar l-insistenza min-naha tal-Awtorita' li ghandu bzonn permess ta' zvilupp seta' u fil-fatt gie mressaq quddiem l-organi mwaqqfa bl-imsemmija ligi u sahansitra nghatat decizjoni dwarha. Sahansitra minn dik id-decizjoni sar appell quddiem il-Qorti ta' l-Appell fejn l-ewwel aggravju tal-attur kien li *"skond l-avviz legali 178/1993 klassi 2 para 1 (iii) hitan ta' madwar (boundary walls) li ma jkunx izjed minn 1.2 metri ghola mill-livell ta' l-art ma gandhomx bzonn ta' permess mill-Awtorita' sabiex isiru."* (fol. 28). Hu ghalhekk evidenti li l-attur rega' ressaq l-argument li ma kellux bzonn ta' permess ta' zvilupp ghal hajt li bena. Il-Qorti tal-Appell osservat li: *"Illi l-ewwel aggravju certament jinvolvi punt ta' dritt, billi jikkoncerna interpretazzjoni tal-para 1(iii) tal-Klassi 2 tal-Avviz Legali 178 ta' l-1993.* ***pero' din il-Qorti jidhrilha li l-Bord interpreta korrettament dina d-disposizzjoni u ghalhekk l-ewwel aggravju tal-***

***appellant m'hux gustifikat*"** (fol. 29). Il-Qorti ghaddiet biex tikkkonferma d-decizjoni li nghatat fil-15 ta' Novembru 1996 mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. Kif spjegat il-Qorti ta' l-Appell f'sentenza tal-31 ta' Mejju 2002 fil-kawza **Richard Zammit vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar:** *"L-imsemmi subartikolu 4 tal-artikolu 469A espressament jisvesti l-Qrati ordinarji mill-gurisdizzjoni moghtija lilhom bis-subartikolu 1 tal-istess artikolu 469A li jistharrgu gudizzjarjament decizjonijiet amministrattivi, **<u>fuq fatti u konsiderazzjonijiet li jkunu diga' gew mistharrga</u>**, jew li jistghu jigu mistharrga u decizi minn Bordijiet jew Tribunali jew Qrati li jkunu twaqqfu jew gew inkarigati ad hoc mil-legislatur b'xi ligi specjali biex appuntu jinvestigaw u jiddeciedu kwistjonijiet teknici jew legali msemmija fl-istess ligi specjali"*. M'hemmx dubju li gialadarba nhareg avviz biex tieqaf u ta' twettiq u l-attur intavola appell fejn bhala aggravju argumenta li ghal hajt li ghamel ma kellux bzonn permess tal-bini u din il-materja giet mistharrga u deciza f'dawk il-proceduri, fiha nnifisha hi prova li kien jezisti rimedju moghti lill-attur taht il-provvedimenti tal-ligi specjali. Inoltre anke jekk wiehed ma jaqbilx ma' dan l-argument, il-kwistjoni fiha nnifisha dwar jekk kienx hemm bzonn permess ghall-bini tal-hajt diga' giet trattata u deciza quddiem il-Bord ta' l-Appell u l-Ippjanar u l-Qorti ta' l-Appell, f'liema proceduri gie kkonfermat b'mod inekwivoku tal-htiega ghall-permess tal-bini. Bil-ligi stess f'dawn ic-cirkostanzi hu l-Bord ta' l-Appell li jrid jistharreg u jiddiecidi jekk *"…ma kien mehtieg ebda permess.."* ghall-izvilupp [ara Artikolu 51 tal-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp]. L-attur ma jistax jippretendi issa li din il-Qorti terga' tistharreg l-interpretazzjoni li nghatat fl-imsemmija decizjonijiet, u li b'ligi hi kwistjoni li kellha tigi determinata mill-Bord ta' l-Appell.

3. Il-Qorti taraha wkoll kontradittorja kif l-attur qieghed isostni li m'ghandux bzonn permess ta' zvilupp ghall-bini tal-hajt in kwistjoni u fl-istess hin hu stess (ghaliex jippremetti li nghata l-parir ta' nies teknici) ghamel applikazzjoni sabiex jinghata permess ta' zvilupp, li giet michuda. B'dan l-agir hu stess kien qieghed jirrikonoxxi li

ghall-bini tal-hajt kellu bzonn ta’ permess. Kieku kien mod iehor ma kienx ser jipprezenta applikazzjoni.

4. Ghal dak li jittratta t-tielet talba u ghal kull buon fini, din hi ghal kollox infondata mehud ukoll in konsiderazzjoni ta’ dak li nghad. Il-Qorti ma tistax izzomm u m’ghandix l-awtorita’ li zzomm lill-Awtorita’ konvenuta milli fit-twettiq tad-dmirijiet taghha tiehu passi fejn ikun hemm bzonn skond il-poteri li ghandha taht l-Att numru 1 tal-1992. L-Artikolu 51(1) tal-Kap. 356 jipprovdi: *“L-Awtorita’ ghandha tghasses fuq kull operazzjoni ta’ zvilupp biex isir biss skond il-htigijiet ta’ dan l-Att u b’osservanza tad-decizjonijiet mehuda legalment taht dan l-Att”*. L-istess ligi tipprovdi lill-Awtorita’ bl-ghodda biex twettaq dan id-dmir, u dan bil-procedura ta’ twettieq (ara Artikolu 52). M’hemmx dubju li l-Qorti ma ghandha l-ebda dritt li tillimita l-operat tal-konvenuta jew li tissindika l-ezercizzju tad-diskrezzjoni amministrattiva, ovvjament diment li tali diskrezzjoni tkun ezercitata strettament fit-termini tal-ligi li bis-sahha taghha tkun qeghda tigi operata. Dan iktar u iktar fil-kaz odjern fejn irrizulta bl-iktar mod car li m’hemm l-ebda bazi li fuqha tista’ tigi milqugha talba simili gialadarba hu stabbilit li l-hajt li ghamel l-attur hu illegali u l-istess attur ezawrixxa r-rimedji kollha li taghtih il-ligi biex jikkontesta l-avviz mahrug mill-awtorita’ konvenuta.

5. Bla pregudizzju fil-kors tat-trattazzjoni d-difensur tal-attur ghamel ukoll riferenza ghall-permess numru 4648/06 mahrug fit-28 ta’ Settembru 2007 u argumenta li fl-ghoti tal-permess ma kienet giet imposta l-ebda kondizzjoni li tghid li jrid jitnehha il-gebel tal-kantun li bena fir-razzett ta’ Gokk limiti tax-Xewkija. Isostni li b’dan il-mod kien hemm ratifika tacita min-naha tal-Awtorita’ konvenuta ghall-izvilupp li ghamel l-attur fir-razzett li minnu ghadu jopera llum il-gurnata. Ir-ratifika tacita ssehh fejn:-

(a) Dak li jikkonsenti jkun **pjenament konsapevoli** tal-vera portata u l-effetti tal-att li bih ikun ta l-kunsens tacitu; u

(b) Il-komportament tieghu jkun tali li hu nkonciljabbli mal-volonta’ tieghu li jzomm ferm id-drittijiet tieghu fis-sens li l-kondotta tieghu ma tistax tigi spjegata b’mod iehor ghajr li jkun qieghed jaccetta l-operat li dwaru jkun qieghed jigi allegat li ta l-kunsens tieghu.

Minn dan kollu m’ghandna xejn fil-kaz odjern. Il-fatt li fil-permess numru 4648/06 ma gietx imposta kondizzjoni li jitnehha l-bini illegali li l-attur ghamel fil-proprjeta’ ta’ Gokk, ma jfissirx b’daqshekk li l-Awtorita’ kienet qeghda taghti l-kunsens taghha ghal tali zvilupp jew li l-izvilupp m’hemmx ghalfejn jitnehha. Il-permess numru 4648/06 jirreferi ghall-proprjeta’ li qeghda fi Triq tal-Lewz, Sannat, Ghawdex u mhux ghal dik li hi mertu ta’ dawn il-proceduri. Dan apparti l-fatt li l-Awtorita konvenuta m’ghandha l-ebda awtorita’ li taghti xi kunsens ghal zvilupp li jkun illegali. Il-Qorti taqbel mal-argument tal-Awtorita’ konvenuta li l-permess numru PA4648/06 ma jista’ bl-ebda mod jigi nterpretat li qieghed jaghti xi licenzja lill-attur li jhalli zvilupp illegali fl-art ta’ Gokk. L-iktar li wiehed jista’ jasal biex ighid hu li jekk l-attur jibqa’ ma jnehhix il-hajt in kwistjoni mhux ser jippregudika l-permess ta’ zvilupp numru 4648/06 in kwantu ma jirrizultax li l-permess inghata bil-kundizzjoni li jitnehha l-hajt mertu ta’ din il-kawza. Inoltre, irid jissemma wkoll li t-talbiet li saru fic-citazzjoni m’ghandhom x’jaqsmu xejn mal-permess li l-attur inghata dan l-ahhar sabiex jibni razzett ghat-trobbija ta’ l-annimali fis-Sannat. Jinghad ukoll li kuntrarjament ghal dak li argumenta d-difensur tal-attur il-kuncett tal-jus superveniens m’huwiex applikabbli ghal fattispecjie ta’ dan il-kaz.

6. Ghal kull buon fini biss dwar l-eccezzjonijiet l-ohra li gew sollevati mill-awtorita’ konvenuta, jigi osservat:-

(a) ***Tieni eccezzjoni – res judicata***:- il-Qorti ma taqbilx in kwantu kif irrikonoxxiet il-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza moghtija fil-5 ta’ Ottubru 2001 l-azzjoni taqa’ fil-parametri tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12. Min-naha l-ohra l-proceduri li kienu ttiehdu quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma kienux jaqghu taht il-parametri ta’ l-imsemmi provvediment.

(b) ***Tielet eccezzjoni – mertu ezawrit ghaliex ittiehdet l-azzjoni ezekuttiva*:-** mill-provi ma jirrizultax li dan hu l-kaz. Tant hu hekk li Mark Cini xehed: *"nikkonferma li min-naha ta' l-Awtorita' sal-lum il-guranta ghadha ma missitx il-hajt li bena l-attur"* (fol. 121).

(c) ***Raba' eccezzjoni – l-azzjonijiet li hadet l-Awtorita' konvenuta kienu kollha ragonevoli u intra vires***: kwistjoni li wara s-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001 giet ezawrita in kwantu gie konfermat li l-Qorti ma kellix il-gurisdizzjoni sabiex tistharreg l-mertu involut fl-ewwel talba.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

(a) Ghal kull buon fini qeghdha tichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni, u tiddikjara li l-mertu tar-raba' eccezzjoni hu ezawrit wara s-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001. Spejjez tat-tieni u tielet eccezzjoni a karigu tal-Awtorita' konvenuta.

(b) Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-awtorita' konvenuta u f'kull kaz u bla pregudizzju tiddikjara li ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija anke fil-mertu t-talbiet ta' l-attur huma nfondati, u ghalhekk tichad it-tieni (2) u tielet (3) talba ta' l-attur. Spejjez (salv ghal dawk dikjarati hawn fuq) kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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