MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**RAYMOND C. PACE**

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 13/2009

**Noel Attard.**

**vs**

**L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.**

**Il-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 12 ta' Awwissu 2009 a fol. 2 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz tal-applikazzjoni numru PA 1698/02, Noel Attard applika ma' l-Awtorita esponenti sabiex hija tkun tista taghmel zvilupp.

Illi Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp fit-13 ta' Lulju 2005 irrifjutat l-applikazzjoni PA 1698/02 *"to sanction*

*internal and external/additions to approved permit PA 2539/93 (farmhouse)"* fil-fond "The Blessings", Triq Durumblat, Attard. Ir-ragunijiet tar-rifjut kienu s-segwenti:-

*"Extensions to buildings in rural areas must not create a total floor space which exceeds 150m2 (ground floor area of existing building plus extension.) A high level of design quality, detailing and construction finish must be achieved in all new development. The choice of materials should be sympathetic to those of any existing buildings".*

*"The proposal runs counter to Circular PA 2/96 which states that "when existing building development on a site is wholly or partly illegal the DCC will not consider a development permit application relating to new development on that site, unless the development is regularized."*

Illi l-applikant, hass ruhu aggravat minn din id-decizjoni u interpona appell mill-istess quddiem il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar.

Illi permezz ta' decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Lulju 2009 l-istess Bord iddecieda billi fllwaqt li laqa' l-appell interpost mill-appellant, hassar ir-rifjut mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp. Il-Bord ordna li jinhareg il-permess fl zmien 30 gurnata mill-implimentazzjoni tas-segwenti kundizzjonijiet:-

1. multa imposta ta' €2,330 bhala pagament ghas-*sanctioning*.

2. li skont il-pjanta Blue "1 A", titwaqqa' dik il-parti tal-*car port* murija *'hatched'* bil-kulur ahmar,

3. li skont il-pjanta Blue "1 A", jigi ridott il-*paved area* u sostitwit b'*soft landscaping* kif muri bil-kulur ahdar fuq il-pjanta imsemmija.

Illi l-esponent thoss ruhha aggravata minn din id-decizjoni u ghaldaqstant qieghda tinterponi dan l-Appell quddiem din l-Onorabbli Qorti:

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

Illi fil-mertu, l-istess Bord tal-appelli kien zbaljat meta huwa ddecieda illi huwa ghandu jilqa' l-appell interpost mill-appellant, meta l-istess Bord naqas milli jevalwa u jiddeciedi fuq il-punti mqajma mill-istess Awtorita` appellanta quddiemu, u senjatament il-punt li minhabba li kien hemm illegalitajiet fuq is-sit, kienu japplikaw il-provvedimenti tac-*circular* 2/96 liema provvedimenti kienu jiffurmaw parti mir-raguni tar-rifjut tal-permess mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp.

Illi l-Awtorita`, fir-risposta taghha quddiem il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar kienet cara illi l-illegalitajiet li kien hemm fuq is-sit u li a bazi taghhom hija rrifjutat l-applikazzjoni a bazi tac-*circular* 2/96 kienu rigward l-addizzjonijiet li kien hemm fil-binja *de quo*, liema addizzjonijiet fil-pjanti sottomessi kienu indikati bhala binjiet ghal skopijiet agrikoli, meta fil-fatt tali addizzjonijiet kienu parti integrali mir-residenza. Tant illi l-istess Bord, fid-decizjoni tieghu approva addizzjonijiet ghar-residenza, u mhux dak li hemm indikat fil-pjanti sottomessi u approvati mill-istess Bord. Illi dawn l-illegalitajiet kienu komprizi fl-Avviz Biex Tieqaf u ta' Twettieq numru 89/02, u mhux l-Avviz li ghalih ssir referenza mill-Bord tal-Appelli fid-decizjoni tieghu.

Illi *oltre* dan, l-istess Bord minkejja illi fil-pjanti sottomessi, kif ukoll fit-talba tal-istess applikant, kien hemm indikat illi tali addizjonijiet kellhom rabta mal-agrikoltura, u wara li l-istess Bord irrileva illi tali addizzjonijiet fil-fatt kienu parti integrali mir-residenza, tant illi l-istess kienu uzati ghal skop residenzjali, approva tali zidiet mar-residenza, u dan minghajr ma ta l-gustifikazzjonijiet necessarji sabiex bihom tigi riveduta d-decizjoni tal-Awtorita`.

Illi jinghad ukoll illi *in vista* ta' din id-decizjoni, l-istess Bord agixxa *ultra vires* il-kompetenza tieghu, meta minflok ikkunsidra dak sottomess mill-applikant, approva permess illi manifestament imur kontra dak li fil-fatt indika l-istess applikant fil-pjanti sottomessi minnu - u dan mhux b'xi zvista izda wara li l-istess Bord irrealizza illi dak sottomess mill-applikant m'huwiex dak li fil-fatt kien hemm fuq is-sit. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghad-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet **Joseph Difesa vs Awtorita`** (26 ta' Mejju 2004).

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-istess decizjoni tal-Bord hija daqstant iehor nulla u bla effett *stante* illi l-istess decizjoni tal-Bord approvat illi jsiru xoghlijiet qabel ma fil-fatt jinhareg il-permess. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghad-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet **George Cassar vs Kummissjoni** (26 ta' Mejju 2003).

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-esponenti bir-rispett kollu titlob li din l-Onorabbli Qorti ghandha thassar u tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Lulju 2009 fl-ismijiet premessi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati odjerni.

Rat id-dokumenti esebiti a fol. 5 tal-process;

Rat ir-risposta tal-appell ta' Noel Attard datata 30 ta' Ottubru 2009 a fol 15 tal-process fejn espona bir-rispett:-

(1) Illi fl-ewwel lok l-appell interpost mill-Awtorita` huwa *fuori termine* u allura null u bla effett.

(2) Illi fit-tieni lok l-appell ma huwiex dwar ebda punt ta' dritt u ghalhekk ukoll l-istess appell huwa irritwali u null.

(3) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost id-decizjoni tal-Bord tal-Appell kienet gusta u timmerita konferma.

(4) Illi dwar il-punt sollevat mill-istess appellant dwar illegalitajiet jigi sottomess li kienet l-Awtorita` stess li harget permess iehor ghalkemm ta' natura differenti fuq l-

istess fond fl-istess zmien tad-decizjoni tal-appell u dan jixhed bl-aktar mod manifest li ma kien hemm l-ebda illegalitajiet fil-fond, li kienu jirrendu mpossibbli l-hrug ta' permess; Il-kwistjoni jekk kienx hemm jew le illegalitajiet hija kwistjoni ta' fatt li kienet se mai fil-mansjoni tal-Bord li jiddeciedi.

(5) Illi fi kwalsijasi kaz huwa dejjem permessibili ghas-sid li jaghmel applikazzjoni ghall-permess biex jissanzjona illegalitajiet li jistghu jkunu jezistu fuq il-fond u ghalhekk b' l-ebda mod l-esistenza ta' xi illegalita` ma twaqqaf lill-Awtorita` jew lill-Bord tal-Appell milli jikkunsidra l-applikazzjoni biex jigi sanzjonat bini.

(6) Illi jigi sottomess ukoll li bl-ebda mod ma agixxa *ultra vires* imma illimita ruhu ghall-kwistjoni jekk permess kellux jinhareg jew le haga li hija manifestament u esklussivament fil-kompetenza tal-istess Bord.

Ghalhekk dawn l-allegazzjonijiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

*Inoltre* jigi sottomess li fi kwalsijazi kaz id-decizjoni tal-Bord kienet wahda gusta u korretta fis-sustanza u ghalhekk jisthoq li tigi konfermata.

Rat in-nota tal-appellat Noel Attard datata 14 ta’ Dicembru 2009 a fol. 20 tal-process fejn indika li t-terminu ta’ hmistax il-gurnata ghall-appell mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar gie re-introdott b’ligi b’emenda li tinsab fl-**artikolu 30 tal-Att Numru VIII tal-2007** u din l-emenda tinsab riflessa fil-ligi ppublikata f’forma elettronika.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta l-Appell dwar l-Ippjanar datata 3 ta’ Settembru 2009 a fol 18 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **“Noel Attard vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti fejn fl-14 ta’ Jannar 2010 meta ssejjah l-appell dehret Dr. Sara Grima ghall-appellat prezenti li esebiet kopja tal- **artikolu**

**30 tal-Att Nru. VIII tal-2007**, u kopja tal-**Kap 356** kif allura emendat. Il-Qorti tat il-fakolta` lil Dr. Ian Stafrace sabiex fi zmien ghoxrin (20) gurnata minn dan il-verbal jaghti l-osservazzjonijiet f'dan ir-rigward. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghal 25 ta' Marzu 2010.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

## II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan l-appell huwa dwar applikazzjoni PA 1698/02 li kienet intiza *"to sanction internal and external/additions to approved permit PA 2539/93 (farmhouse)"* fil-fond "The Blessings", Triq Durumblat, Attard.

Illi din l-applikazzjoni giet rifjutata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp peress li inghad li t-total ta' bini li hemm jestendi l-150 m.k u li livell ghola ta' kwalita' fid-disinn, u iffinixxjar fid-dettal u kostruzzjoni jrid isir fl-izvilupp il-gdid, b'dan li l-materjal irid ikun simili, bhal jew jaqbel ma dak tal-bini ezistenti; inghad ukoll li dak propost ma jistax jigi accettat peress li jmur kontra Circurlar 2/96 li tghid li *"when existing building development on a site is wholly or partly illegal the DCC will not consider a development permit application relating to new development on that site, unless the development is regularized".*

Illi fil-fatt sar appell minn dan fejn jinghad li l-applikazzjoni li saret, saret proprju sabiex tissanzjona l-irregolaritajiet li kellhom jigu ssanati u dwar il-*floor space* inghad li l-bini li hemm jikkomprendi uzu ta' zvilupp ghall-hazen tal-agrikoltura, u dan apparti li l-izvilupp propost huwa accettabbli tenut kont tal-estensjoni, uzu u wkoll zviluppi ohra li hemm fl-istess ambjenti.

Illi jirrizulta li fil-kors tal-appell inghad li mhux il-bini kollu mhux skont il-permess kien ser jigi sanat peress li hemm bini llegali iehor konsistenti fil-hitan divizjorji (*boundary*

*wall*), l-area bil-*concrete* quddiem il-*car-port,* u li hemm zewgt imhazen ghall-agrikoltura indikati sabiex jigu sanzjonati, meta filfatt dawn jinsabu uzati ghall-iskopijiet ohra tant li wahda hija *"dining room"* u l-ohra *"carport/garage"*(Lorinda Vella – 27 ta' Ottubru 2005).

Illi dwar il-hajt inghad li din kienet suggetta ghall-ECF 150/96, fejn min korresponza jirrizulta li jekk titnehha filata mill-istess hajt, tali Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq ma jigi rtirat (ittra tal-Perit Stephen Farrugia 28 ta' Novembru 2001), u fil-fatt tali inghad li tali xogholijiet saru u allura tali hajt ma ghadux illegali (ittra datata 10 ta' April 2006), mentri dwar l-ENF 89/02 issir riferenza ghal dak li inghad fl-ittra tal-Perit tal-applikant datata 12 ta' Dicembru 2005. Sussegwentement b'ittra datata 10 ta' Jannar 2006 inghad li dwar id-*dining room,* din kient giet approvata bil-permess PA 2539/93, u f'din l-applikazzjoni din hija ndikata bhala "lounge room"; dwar il-*carport* u l-*conreted area* quddiem il-*car port* inghad li l-applikant lest li jaghmel alterazzjonijiet indikati f'paragrafu 2 u 3 tal-istess ittra, apparti li nhargu permessi simili fil-vicinanzi; dwar il-hajt din il-kwistjoni giet sorvolata b'ittra datata 8 ta' Awissu 2006 mill-*Enforcement Section* tal-Awtorita'. Dwar dan il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ghamel access fl-1 ta' Gunju 2007 fejn inter alia innota li fuq *"in-naha ta' gewwa tad-dar li hija lounge u li fuqha kien hemm xi applikazzjonijiet "for agricultural use" fuhqa".* Dwar l-estensjoni tal-bini bhala area saret riferenza ghal diversi permessi fl-inhawi li huma simili jew aktar minn dak tal-applikant u dan b'ittra datata 19 ta' Ottubru 2007. Saru wkoll riferenzi ghall-applikazzjoni ghal bdil ta' uzu ta' bini ghal skola skont kif rikjest bl-applikazzjoni Numru 2872/07, u fejn gie mitlub li dan l-appell jigi sospiz pendenti d-determinazzjoni tal-appell l-iehor, talbiet maghmula fit-23 ta' Ottubru 2007 u 10 ta' Lulju 2009 (u jidher li tali permess inhareg <u>fis-22 ta' Jannar 2009 fuq l-istess sit</u>), li ma gewx milqugha b'decizjoni tal-Bord datata 20 ta' Lulju 2009; jinghad ukoll li l-Awtorita' zammet mal-posizzjoni taghha kif jidher mir-risposta datata 31 ta' Ottubru 2007 fejn inghad li l-kamra ndikata ma hijiex indikata fil-permess numru 2539/93, u li tali kamra kienet intiza ghal skopijiet agrikoli, ghalkemm l-Awtorita' ma

opponitx sabiex din l-applikazzjoni tmur *sine die* pendenti l-ezitu tal-applikazzjoni PA 2827 ghal bdil ta' uzu ta' l-istess sit minn residenzjali ghal skola, talba li kif inghad ma gietx milqugha fl-20 ta' Lulju 2009, wara li dan il-permess fuq l-istess sit ghal skola hareg fit-22 ta' Jannar 2009 kif inghad. Dan kollu jirrizulta mill-*file* tal-appell quddiem il-Bord li gie esebit f'din il-kawza.

Illi fid-decizjoni tieghu datata 24 ta' Lulju 2009 jidher li l-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar innota li l-kwistjoni tal-hajt imqajma f'ECF 150/96 gie sorvolata, innota dak li inghad dwar *"floor space"* fin-nota tal-appellant datata 10 ta' Jannar 2006, innota dak li ra fl-access datat 17 ta' Marzu 2006, fejn ra li l-car-port kienet bla permess, kif ammess mill-applikant, u li fuq in-naha ta' gewwa tad-dar kien hemm lounge *"li fuqha hemm xi applikazzjonijiet 'for agricultural use fuqha".*

Illi dwar il-bini u fil-kuntest ta' dan kollu sostna li ghalkemm ir-residenza mhux ta' daqs zghira ghandha l-facilitajiet standard ghal familja b'daqs medju, u l-bini kif desinjat huwa kompatibbli mal-kuntest rurali, u ghalhekk laqa' l-appell u ordna li jinhareg il-permess b'multa ta' €2,300, li skont il-pjanta Blue 1A jitwaqqa l-*car port* muri *hatched* bil-kulur ahmar; u li skont il-pjanta Blue 1A jigi ridott il-*paved area* u sostitwit b'*soft landscaping* kif muri bil-kulur ahdar fuq il-pjanta msemmija.

Illi dwar dan sar appell mill-Awtorita' fit-30 ta' Settembru 2009 u dan peress li inghad li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ma trattax il-punti mqajjma quddiemu, u dan senjatament dwar l-illegalitajiet li hemm fuq il-post, li dwarhom japplika ic-Circular 2/96, liema ragunijiet kienu parti mir-rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, u dan sar b'riferenza ghall-binjiet intenzjonati ghal skopijiet agrikoli suggett ta' Avviz Biex Tieqaf u ta' Twettiq Numru 89/02 li lanqas kien oggett ta' dan l-appell; il-Bord indika li l-istess parti addizjonali tal-bini kienu fil-fatt residenzjali, u approva tali zidiet mar-residenza minghajr ebda gustifikazzjoni sabiex tigi riveduta d-decizjoni tal-Awtorita; allura l-Bord agixxa *ultra vires,* ghaliex minflok ikkonsidra dak sottomess mill-applikant approva dak li

lanqas kien indikat fl-applikazzjoni u dan mhux bi zvista, izda "*wara li l-istess Bord irrealizza illi dak sottomess mill-applikant m'huwiex dak li fil-fatt kien hemm fuq is-sit".* Saret riferenza ghas-sentenza **"Joseph Difesa vs l-Awtorita"** (26 ta' Mejju 2004). Dan apparti li l-istess Bord approva li jsiru xogholijiet qabel il-hrug tal-permess u b'hekk tali decizjoni hija nulla u bla effett skont dak deciz fis-sentenza **"George Cassar vs Kummissjoni"** (26 ta' Mejju 2003).

Illi ghal dan, l-appellat irrisponda li l-appell kien null u bla effett ghaliex kien sar *fuori termine,* u ghaliex ma hemm ebda punt ta' dritt, u ghaliex id-decizjoni hija gusta u timmerita konferma, u dan ghaliex dwar l-illegalitajiet kienet l-Awtorita' stess li harget permess ta' natura differenti fuq l-istess sit u dan waqt li kienu ghaddejin dawn il-proceduri; jekk kienx hemm illegalitajiet jew le hija punt ta' fatt; u li l-applikant dejjem seta` jaghmel applikazzjoni biex jissanzjona; ma kien hemm xejn ultra vires ghaliex il-Bord illimita ruhu ghall-kwistjoni jekk permess kellux jinhareg jew le, haga li manifestament hija fil-kompetenza esklussiva tal-Bord u ghalhekk inghad li d-decizjoni tal-Bord ghandha tigi kkonfermata.

Illi in vista tal-eccezzjonijiiet sollevati, din il-Qorti hija marbuta li qabel kollox tiddeciedi l-ewwel eccezzjoni mqajjma mill-appellat fis-sens li dan l-appell sar *fuori termine* ghaliex kellu jsir skont **artikolu 15 (10) tal-Kap. 356** *"mhux aktar tard minn hmistax il-gurnata minn meta d-decizjoni* (tal-Bord) *tkun inqrat fil-pubbliku; u dawn l-appelli ghandhom jigu regolati minn regoli tal-qrati maghmulin bis-sahha ta' l-artikolu 29 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili".*

Illi jirrizulta li din l-emenda ghall-istess **Kap. 356** dahlet fis-sehh bl-**artikolu 30 tal-Att VIII tal-2007** u fil-fatt mill-istess ligi jidher li din hija l-annotazzjoni li hemm fl-imsemmi **Kap. 356,** b'mod li jidher li din l-emenda giet inkorporata fl-istess ligi. Fil-fatt bis-sahha moghtija skont l-**artikolu 1 (2)** tal-imsemmi **Att VIII tat-2007,** bl-**Avviz Legali 197 tal-2007** giet stabbilita d-data tat-27 ta' Lulju 2007 meta l-istess artikolu 30 msemmi dahal fis-sehh.

Illi tenut kont li d-decizjoni tal-Bord hija datata 24 ta' Lulju 2009 mentri dan l-appell sar fit-30 ta' Settembru 2009, ma hemmx dubju li l-appell sar *fuori termine* u cjoe' wara li skada t-terminu indikat fl-**artikolu 52 (10) tal-Kap. 356,** liema terminu huwa perentorju skont kif ritenut **korrettement** fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-appell tal-14 ta' Gunju 1999 fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Oliver Ruggier vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** u dik fid-decizjoni fl-ismijiet **"Harry Calleja et vs. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) 27 ta' Ottubru 2003). Ghalhekk l-appell qed jigi michud u l-ewwel eccezzjoni tal-appellat qed tigi accettata.

## III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-appellat kontenuta fir-risposta tieghu tat-30 ta' Ottubru 2009, **tichad l-appell interpost mill-Awtorita' appellanti** fir-rikors ta' l-appell taghha, datat 30 ta' Settembru 2009 u tikkonferma d-decizjoni preliminari appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tal-24 ta' Lulju 2009 fl-ismijiet **"Noel Attard vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar".**

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti u r-rikorrenti l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

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