MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' April, 2010

Appell Civili Numru. 18/2009

John u Lucia konjugi Bugeja.

vs.

L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Gaetano Bondin.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' John Bugeja (ID 158942(M) u ta' martu Lucia Bugeja (ID 360046(M) datat 5 ta' Novembru 2009 a fol. 1 tal-process fejn esponew:-

1. Illi l-esponenti huma *third party objectors*.

2. Illi b'decizjoni tal-21 ta' Ottubru 2009 il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet premessi (Dok. "JB 1") iddecieda li jichad l-appell maghmul mill-esponenti

quddiem l-istess Bord u dan wara l-permess 5604/06 mahrug mill-Kummissjoni ghal Kontrol tal-izvilupp bid-data tal-20 ta' Dicembru 2006.

3. Illi l-esponenti hassewhom aggravati minn din id-decizjoni u ghalhekk permezz tal-prezenti qed jinterponu umli appell mill-istess decizjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti.

L-ewwel aggravju

4. Illi l-ewwel aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti filli l-Bord cahad l-ewwel raguni tar-rifjut tal-esponenti appellanti meta sostnew fl-appell taghhom quddiem il-Bord li d-decizjoni quddiem d-DCC hija nulla *stante* li d-DCC naqas milli jibghat jinforma lill-klijenti bis-seduta kif inhu tassativament rikjest mil-ligi.

Il-Bord cahad din l-eccezzjoni ghax skont hu tezisti ittra fil-*file* datata 11 ta' Dicembru 2006 li tghid li l-esponenti kienu gew avzati b'din id-data.

Illi bir-rispett kollu, l-ewwelnett tali ittra lanqas biss sorvolata mill-Awtorita` u lanqas mill-applikant matul il-proceduri u *inoltre*, il-ligi taghmilha tassativa *ai termini* tal-**artikolu 32 (5) tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta** li t-*third party objector* ghandu (*shall*) jigi infurmat. Ma saret ebda prova quddiem il-Bord li dan sar u ghalhekk il-Bord b'din l-ittra li qed jghid fid-decizjoni tieghu li tezisti l-ewwelnett ma kellux jikkunsidraha u t-tieni kellu wkoll jara jekk effettivament gietx ricevuta mill-appellanti.

It-tieni aggravju

It-tieni aggravju jikkonsisti l-Bord injora kompletament l-oggezzjoni tal-esponenti meta eccepew li l-applikazzjoni hija nulla *stante* li l-applikant ghamel dikjarazzjoni falza meta ffirma li huwa sid l-art u meta ssottomesseta pjanta falza li ma turix l-illegalitajiet li ghandu. Anzi, l-Bord iddecieda li din hija materja civili u l-permess jinghata *'saving third party rights'* u li li fuq dan il-permess tali oggezzjoni ma tistax tigi kkunsidrata ghax skont il-Bord

din kellha tigi kkunsidrata fuq l-ewwel permess u cioe` 3879/03.

Illi lanqas il-Bord kellu jinjora l-permess 3879/03 li jigi l-bini taht l-applikazzjoni odjerna meta ghamel talba *ad hoc* permezz ta' ittra tal-11 ta' Mejju 2007 u ghal liema talba l-Bord laqgha l-oggezzjoni tal-applikant u injorah kompletament u dan ghaliex inholqot din is-sitazzjoni anomala kif gej:

a. Il-MEPA harget *enforcement* lill-applikanti ghal kamra li ghandhom bl-arja taghhom.

b. Il-MEPA harget permess lill-applikant biex jibni kamra fuq l-arja tal-appellanti (PA 3879/03) meta din l-kamra kienet ilha mibnija zmien u meta l-appellanti kienu oggezzjonaw ghal dan u meta l-bini ta' taht huwa llegali u ghalhekk PA 2/96 giet injorata kompletament.

c. Il-MEPA permezz ta' dan il-permess odjern approvat bini iehor fuq l-istess kamra li bena l-applikant fuq arja tal-klijent tieghi.

Illi r-raguni ma tridx forza u jekk il-kamra fil-*ground floor* hija llegali, tant iehor huwa kull bini fuq l-istess kamra, irrispettivament min hu s-sid.

Illi bir-rispett kollu, din mhix kwistjoni ta' *actio rei vendicatoria* li kellu quddiemu l-Bord izda hija d-dikjarazzjoni falza li ghamel l-applikant meta ffirma li huwa sid l-art fejn ser isir l-izvilupp u kif ukoll jekk saret dikjarazzjoni falza fuq l-ewwel permess u l-istess dikjarazzjoni falza fuq it-tieni permess li kien null *ab initio* ma jistax jigi sanat b'dan il-peremss.
L-applikant mela *"Certificate of Owenrship A"* u dan meta l-**artikolu 32 (3) tal-Kap 356** u l-**artikolu 2 tal-istess Kap** dwar id-definizzjoni ta' "Sid" jghidu cara x'inhi l-procedura meta applikant ikun sid u meta ma jkunx; bena fuq l-arja tal-appellanti u permezz ta' dan il-permezz ried ikompli jibni sular iehor fuq l-arja tal-appellanti.

L-esponenti jaghmlu referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti kif preseduta fl-ismijiet **Jane Cini vs il-kummissjoni ghal Kontroll tal-Izvilupp** (deciza 27 ta’ Marzu 2003) fejn il-Qorti kkonfermat id-decizjoni tal-Bord u qieset l-applikazzjoni ta' Cini bhala nulla. (ara wkoll **Eucharist Bajada vs l-Awtorita` l-ippjanar** AC 1 ta’ April 1999). Ukoll decizjoni **Michael Mifsud vs Awtorita` et** 26 ta’ Marzu 2009 fejn gie ghal darb’ ohra ritenut li dikjarazzjoni hazina ta' *ownership* dejjem iggib nullita`.

Illi l-Bord bir-rispett kollu mexa fuq l-asserzjoni tal-applikant li mhux minnu li parti mill-arja hija tal-appellanti tant li kemm kawza istitwita mill-appellanti ta' *actio rei vendicatoria* f’dan ir-rigward fejn l-applikant qed jammetti parti mill-arja hija tal-appellanti tant li anke baghat stima tal-perit tieghu biex jixtri din l-arja. (Dok “JB 2” stima tal-perit).

It-tielet aggravju

It-tielet aggravju jikkonsisti filli l-permss ma kellux jinghata *stante* li l-bini ezistenti mhux konformi mal-permess/i li ghandu l-applikant tant li l-applikant issottometta pjanta falza tal-bini ezistenti li ghandu. Il-Bord injora ghal kollox dan l-aggravju tal-esponenti u sostna li galadarba ma gabux prova x'*policies* tal-MEPA gew miksura u galdarba s-*sanitary engineering officer* Joe Farrugia fid-19 ta' Mejju 2008 ikkonferma li kien jezisti xaft li kien skont ir-regolamenti sanitarji li rega’ infetah, allura dawn l-oggezzjonijiet tal-appellanti ma jistghux jigu akkolti.

Bir-rispett kollu, l-ewwelnett mir-rapport tal-periti tal-esponenti jirrizulta car x'*policies* gew miksura u *inoltre* huwa car li PA2/96 jaghmilha cara li Meta jezisti zvilupp fuq is-sit li mhuwiex kopert bil-permess u li l-applikant ma kienx qed jittenta li jissanah u li dan kien jipreкludi lill-Mummissjoni milli tkompli tikkunsidra l-applikazzjoni, skont kif stiuplat skont ic-cirkulari PA2/96.

PA 2/96 jaghmilha cara li dak li hu llegali jrid jigi sanat (**John Spiteri vs Awtorita` Ippjanar u Ambjent** 27 ta’ Novembru 2008).

Illi lanqas il-Bord kellu jinjora l-permess 3879/03 li jigi l-bini taht l-applikazzjoni odjerna meta ghamel talba *ad hoc* permezz ta' ittra tal-11 ta' Mejju 2007 u ghal liema talba l-Bord laqgha l-oggezzjoni tal-applikant u injorah kompletament u dan ghaliex inholqot din is-sitazzjoni anomala kif gej:-

a. Il-MEPA harget *enforcement* lill-applikanti ghal kamra li ghandhom bl-arja taghhom.

b. Il-MEPA harget permess lill-applikant biex jibni kamra fuq l-arja tal-appellanti (PA 3879/03) meta din l-kamra kienet ilha mibnija zmien u meta l-appellanti kienu oggezzjonaw ghal dan u meta l-bini ta' taht huwa llegali u ghalhekk PA 2/96 giet inforjata kompletament.

c. Il-MEPA permess ta' dan il-permess odjern approvat bini iehor fuq l-istess kamra li bena l-applikant fuq arja tal-klijent tieghi.

Illi r-raguni ma tridx forza u jekk il-kamra fil-*ground floor* hija llegali, tant iehor huwa kull bini fuq l-istess kamra, irrispettivament min hu s-sid.

Illi *inoltre* l-appellanti indikaw lill-Bord l-illegalita` li ghandu l-applikant fosthom li saqfu *shaft* li ghandhom l-appellanti sabiex setghu jibdu fuqu l-kamra fuq l-arja tal-appellanti meta x-*shaft* ried jinzamm bil-fors bil-ligi sanitarja u ppjanar dejjem miftuh.

Illi bir-rispett kollu l-Bord ghazel biss ix-xhieda ta' Joe Farrugia (*Sanitary Engineering Officer* tad-19 ta' Mejju 2008) fejn anke l-istess xhieda tieghu kif kwotata mill-Bord stess "*Huwa pprezenta wkoll zewg ritratti li kienu juru kif dan ix-shaft kien rega nfetah".* Dan biss ukoll huwa prova li l-applikant kellu illegalita fil-bini tieghu u ghalhekk ma setax jinghata dan il-permess.
Dan ukoll huwa prova li l-pjanta sottomessa mill-applikant kienet falza ghaliex fil-pjanta tieghu huwa qatt ma indika lill- MEPA li hemmhekk hemm *shaft* tant li fl-izvilupp

propost huwa applika biex jerga’ jibni kamra ohra meta fil-kamra hemm *shaft*.

Illi ghalhekk il-Bord kellu jilqa’ dan l-aggravju tal-appellanti u mhux jaghzel li jippremja lil min ikun ghamel dikjarazzjoni falza, u pjanta falza.

Ir-raba aggravju

7. Dan l-agravju jikkonsisti filli l-Bord iddecieda hazin meta galadarba x-*shaft* infetah allura ma hemmx illegalita` u meta x-*shaft* mhux x-*shaft* li trid il-ligi.

Mir-ritratti esebiti minn l-istess Joe Farrugia jidher li l-applikant ghandu *shaft* fil-kamra tal-banju tieghu u ghax fethu minghajr ma tella’ l-erba’ hitan kif trid il-ligi, allura ghandu x-*shaft* li trid il-ligi u meta fil-bini li sar bil-permess odjern l-istess applikant ghalaq dan ix-*shaft.*

Bir-rispett kollu, li jkun hemm *shaft* ma jfissirx li tiftah toqba fl-art izda li tali fetha tibqa’ tiela sas-sema.

Illi ghalhekk il-Bord ghamel apprezzament hazin ta' definizzjoni ta' *shaft* skont il-ligi u approva tali permess meta kien hemm din l-illegalita`.

Il-hames aggravju

8. Il-Bord kien skjett hafna fid-decizjoni tieghu, ma kkunsidrax l-oggezzjonijiet tal-appellanti kif suppost b'ragunijiet li jiggustifikaw id-decizjoni tieghu fuq kull oggezzjoni tant li fid-decizjonji l-Bord inizzel risposta tal-applikant li ghamel fir-risposta ta' appell 5/07 u mhux fl-appell li kellu quddiemu l-Bord.

L-esponenti jaghmlu referenza ghas-sentenza **Michael Gatt vs L-Awtorita tal-ippjanar** (AC 19 ta’ Novembru 2001) fejn gie ritentu li *"il-process tal-gustizzja huwa fin u delikat li rarament ikollu success meta wiehed jaghzel li jimxi fit-triq il-qasira biex jasal malajr. Min hu mghobbi bir-responsabbilta` tal-gudizzju ma jistax jiehu short cut fejn il-gustizzja ma tkunx tippermettilu li jaghmel dan.*

Diversament l-effett kumulattiv jista' jkun li tintilef il-kredibbilta' b'gukati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir hsara kbira lill-amministrazzjoni tal-gustizzja".

“L-istess inghad fis-sentenza **Alex Montanaro noe vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-izvilupp** (AC 9 ta’ Frar 2001 Cit Nru 215/98) fejn intqal illi *“meta ssir allegazzjoni ghandha tigi kunsidrata unikament fl-ambitu tal-konsiderazzjonjijiet tal-ippjanar”.*

Illi bir-rispett kollu l-Bord injora kompletament l-oggezzjonijiet tal-appellanti senjatament dwar dikjarazzjoni falza, bini illegali ezistenti minghajr ma ta' ragunijiet ghal dan.

Ghaldaqstant l-appellanti filwaqt li jaghmlu referenza ghal provi gia prodotti u jirrizervaw li jgibu provi ohra skont il-ligi, jitolbu bir-rispett Ii din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha thassar u tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tal-21 ta' Ottubru 2009 fil-kaz fuq imsemmi u tilqa’ l-appell tal-esponenti u b'hekk tiddeciedi billi tirrevoka d-decizjoni appellata u thassar il-permess appellat.

Rat id-dokumenti esebiti minn fol. 6 sa 16 tal-process;

Rat ir-risposta tal-appell ta’ Gaetano Bondin ghall-appell ta’ John Bugeja u Lucia Bugeja datata 11 ta’ Novembru 2009 a fol 20 tal-process fejn ecceppixxa:-

Illi l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tiddeciedi applikazzjoni ghall-izvilupp *on planning grounds.* Huwa evidenti li l-Bord ha konsiderazzjoni tal-aspetti kollha relatati ma' problemi ta' ppjanar u wasal ghall-konkluzjoni tieghu fuqhom u fuq dan l-aspett din il-Qorti m'ghandhiex dritt tissindika salv jekk ikun hemm xi punt ta' ligi deciz mill-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar.

L-appell interpost m'huwiex fuq punti ta' ligi deciz mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u konsegwentement huwa irritu u null u ghandu jigi michud bl-ispejjez.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess u *in linea* sussidjarja, sejrin jigu indirizzati l-aggravi sollevati wiehed wiehed.

1. Dwar l-ewwel aggravju, il-prova rikjesta ghan-notifika tar-rikorrenti appellant bhala *third party objectors* tirrizulta mill-*file* tal-ippjanar. Dan il-*file* kien dejjem facilment accessibbli ghall-appellanti. Huwa konvenjenti wisq ghalihom biex ighidu li huma ma kienux jafu li fil-*file* tal-MEPA hemm kopja tal-ittra tal-4 ta' Dicembru 2006. Fil-proceduri ma gew imressqa l-ebda provi in kontradizzjoni ta' din l-ittra u ghalhekk a bazi tal-principju *omnia presumitur acta rite* l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien gustifikat fil-konkluzjoni tieghu.

2. It-tieni aggravju tirrigward allegazzjoni li l-arja li l-esponenti jrid jizviluppa, u li fil-fatt illum giet zviluppata, m'hijiex tieghu. Jigi sollevat illi din id-dikjarazzjoni assolutament m'hijiex korretta. L-arja koperta mill-applikazzjoni *de quo* hija kollha tieghu. L-istima tal-Perit Mario Cassar li jaghmlu referenza ghaliha l-appellanti m'hijiex stima tal-arja li giet zviluppata izda hija dwar proprjeta` ohra li dwarha hemm proceduri ohra pendenti fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fejn l-esponenti ecceppew primarjament illi l-proprjeta` hija taghhom u l-istima mressqa minnhom maghmula mill-Perit Mario Cassar saret biss bhala stima biex tikkontradici stima eccessiva maghmula mill-atturi u bhala mod kif forsi l-vertenza bejn il-partijiet tista' tigi solvuta bonarjament u xejn aktar. F'kull kaz, aspetti ta' proprjeta` huma aspetti civili li ma jaqawx taht l-ambitu tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u l-Bord kien korrett fejn iddecieda illi din hija *third party rights* hija dejjem salvata mill-permess.

Il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar m'ghandux gurisdizzjoni biex jiddeciedi aspetti ta' *ownership*.

3. Dwar it-tielet aggravju, fejn gie allegat li hemm irregolarijiet u illegalitajiet fil-proprjeta` *de quo*, mill-atti jirrizulta ampjament illi l-proprjeta' tal-esponenti hija konformi mal-permessi tal-izvilupp. Fil-fatt hija l-proprjeta' sottostanti tal-appellanti stess li kellha illegalitajiet u dan

billi bnew kamra illegali fil-bitha taghhom u dwaru hemm *enforcement action*.

Ma hemm l-ebda *enforcement* fuq il-proprjeta` tal-esponenti.

Fl-istess aggravju l-appellanti qieghdin isostnu illi galadarba huma ghandhom *enforcement* kontra taghhom, li l-esponenti ma jistax jibni l-proprjeta` tieghu. Dan l-argument huwa totalment illogiku u bla sens u konsegwentement ghandu jigi wkoll michud.

4. Dwar ir-raba’ aggravju dwar is-*shaft*, dan l-aspett gie ampjament epurat waqt il-process tal-appell u rrizulta car illi l-appellanti qieghdin jippruvaw iqabbdu dufrejhom ma’ xi haga u meta jindunaw li ma jkollhomx ragun, jaraw jistghux jsibu xi haga ohra. F'dan l-aggravju qieghdin jirribattu aspett li gie negat mix-xhieda tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

5. Dwar il-hames aggravju fejn donnhom allegaw li s-sentenza tal-Bord m'hijiex motivata, l-esponenti rrilevaw illi l-appell dam sejjer numru ta' snin u l-appellanti kellhom hafna opportunitajiet biex iressqu l-provi u sottomissjonijiet taghhom, opportunitajiet li huma avallaw ruhhom ampjament u certament il-Bord kien pjenament konxju tal-aggravji sottomessi mill-appellanti u dawn gew debitament konsiderati mill-istess Bord fid-decizjoni tieghu. Il-Bord wasal ghall-konkluzjoni tieghu illi l-oggezzjonijiet tal-appellanti huma pjenament infondati u dawn gew pjenament michuda.

Ghaldaqstant l-esponenti jissottometti bir-rispett illi l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 15 ta’ Frar 2010 a fol 23 tal-process fejn espona:-

Illi preliminarjament l-appell interpost mis-socjeta` appellanti huwa null *stante* li ma sarx skont l-**artikolu**

15(2) tal-Att dwar l-Ippjanar ta' Izvilupp (Kap.356) li jghid hekk:-

"Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti tal-Appell (Kompetenzi Inferjuri)".

Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp**; (decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996) **Anthony Borg vs L-Awtorita' tal-Ippjanar** (Qorti tal-Appell - Decizjoni taI-24 ta' April 1996); **Francis Mugliett vs l-Awtorita` tal-Ippjanar** (Qorti tal-Appell - decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996); **Zaren Camilleri vs Awtorita` tal-Ippjanar** (decizjoni tat-28 ta' Frar 1997 - Qorti tal-Appell); **Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (Appell numru 13/01 RCP deciz fit-28 ta' Frar 2002); **Tonio Azzopardi vs Awtorita` tal-Ippjanar** (decizjoni tat-28 ta' Ottubru 2002).

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi bir-rispett sottomess illi l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa fuq interpretazzjoni ta' fatti u mhux fuq applikazzjoni ta' xi punt ta' dritt. L-appellanti jissottomettu illi d-decizjoni tal-awtorita` kienet nulla *stante* illi huma, *qua* terzi persuni li jkunu rregistraw oggezzjoni fuq l-applikazzjoni, ma gewx notifikati bid-data meta l-Awtorita` kienet ser tiddeciedi l-applikazzjoni li fuqha huma jkunu rregistraw I-oggezzjoni. Illi l-Bord tal-Appell iddecieda tali aggravvju billi stabilixxa illi l-Awtorita` kienet fil-fatt harget stedina ghas-seduta lill-appellanti, kopja ta' liema kienet in atti fil-process tal-applikazzjoni. Illi bir-rispett dwar jekk tali prova kinetx jew le sufficjenti, jigi umilment sottomess illi hawn *si tratta* ta' evalwazzjoni ta' fatti, liema evalwazzjoni ta' fatti wasslet lill-Bord sabiex jikkonkludi illi l-Awtorita` kienet bil-fatt harget tali stedina.

3. Illi huwa wkoll importanti illi jigi stabbilit illi hawn *si tratta* ta' proceduri amministrattivi quddiem Awtorita` pubblika fejn il-process tal-applikazzjoni huwa kompletament pubbliku u disponibbli ghal kulhadd anke *tramite* l-*internet*. Illi ghaldastant, l-appellanti mhux biss

kienet intbaghtet lilhom tali stedina, izda wkoll setghu facilment isegwu l-iter tal-applikazzjoni li fuqha jkunu ressqu ilment *tramite* l-*internet* jew permezz ta' mezzi ta' kommunikazzjoni ohra.

4. Illi l-**artikolu 32 (5)** jitkellem dwar l-obbligu li l-Awtorita` “tistieden” lil tali persuna bid-data ta' meta jkun ser isir is-smigh, u mhux bl-obbligu ta’ “notifika”, u ghaldaqstant, tenut kont tal-provi imressqa, il-Bord ikkonkluda illi tali obbligu gie osservat mill-Awtorita`. Illi tajjeb illi wiehed wkoll josserva illi tali obbligu huwa wkoll marbut mal-fatt illi matul is-seduta tali persuna mhux necessarjament tithalla tippartecipa fid-diskussjoni, u ghaldaqstant hawn *non si tratta* ta’ kaz fejn il-prezenza ta' xi hadd hija essenzjali ghad-determinazzjoni tal-applikazzjoni. Illi f'kull kaz, l-anqas il-presenza tal-applikant mhi xi haga mandatorja f'tali proceduri.

5. Illi l-istess jinghad ghall-aggravvju imressaq mill-appellant rigward id-dikjarazzjoni tal-applikant dwar it-titolu li bih jipposjedi is-sit mertu tal-applikazzjoni tieghu. Illi l-Bord kien korrett meta kkonkluda illi din il-materja hija kwistjoni civili bejn l-applikant u l-appellanti odjerni u li *stante* li kien hemm kontestazzjoni dwar il-veracita` ta' dak li ddikjara l-applikant u dak li ssottomettew l-appellanti, l-Bord m'ghandux gurisdizzjoni sabiex jistabbilixxi t-titolu ta' sit li fuqu ssir applikazzjoni. Semplici wiehed jirreferi ghal dak li qalu l-appellanti fir-rikors taghhom quddiem il-Bord u r-risposta tal-applikant sabiex wiehed jara bic-car kemm tali materja kienet kwistjoni li fuqha certament li l-Bord qatt ma seta jidhol. U huwa f’dan is-sens li wiehed ghandu jinterpreta d-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fl-appell **Jane Cini vs MEPA** li ghalih jaghmlu referenza l-appellanti. *Oltre* dan, il-kaz l-iehor minnhom indikat, u cioe` **Mifsud vs MEPA** huwa kompletament irrilevanti *stante* li f’dak il-kaz l-appell gie milqugh fuq il fatt illi l-Bord injora kompletament aggravvju (ibbazzat fuq l-**artrikolu 39A**) imressaq quddiemu, u mhux dwar il-kwistjoni tat-titolu.

6. Illi rigward it-tielet u r-raba’ aggravvju, jigi umilment sottomess illi hawn *si tratta* purament ta' evalwazzjoni

fattwali tas-sitwazzjoni fuq is-sit *de quo*. Illi quddiem il-Bord tressqet l-allegazzjoni tal-appellanti kif ukoll provi ohra imressqa mill-Awtorita` u l-applikant fejn intwera illi dak sottomess mill-appellanti ma kienx korrett. U fuq dawn il-provi il-Bord tal-Appelli ddecieda, u dan wara li l-istess Bord ha konjizzjoni tal-istess provi (tant li l-istess jissemmew fid-decizjoni tal-istess Bord).

7. Illi rigward il-hames aggravvju, jigi umilment sottomess illi anke hawn, l-appellanti m'ghandhomx ragun *stante* li kull aggravvju imressaq minnhom gie trattat u kull aggravvju jinsab riferut fil-parti tad-*decide* tad-decizjoni tal-istess Bord, u ghaldaqstant, hija biss alleggazzjoni frivola tal-appellanti illi l-Bord ma hax konjizzjoni tal-aggravvji kollha tal-appellanti u li ma mmotivax id-decizjoni tieghu fuq kull aggravvju.

In vista tal-premess, l-Awtorita` esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell tal -21 ta’ Ottubru 2009 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti jogobgha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellanti u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` appellanti.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 16 ta’ Novembru 2009 a fol 27 tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet **“John u Lucia Bugeja vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta’ Frar 2010 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Anna Mallia ghall-appellanti prezenti, Dr. Ian Stafrace ghall-MEPA u dehret mart Gaetano Bondin assistita minn Dr. Peter Borg Costanzi. Id-difensuri qablu li l-kamra li nbniet mill-appellanti giet regolarizzata b’permess li hareg is-sena l-ohra. Il-kamra ta’ fuqha hija llum koperta wkoll bil-permess. Id-difensuri qablu li l-mertu ta’ dan il-process huwa dwar *penthouse.*

Id-difensuri ttrattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad- 29 ta' April 2010.

Rat id-digriet tal-15 ta' April 2010 fejn il-Qorti ordnat ir-rikjam tal-kawza ghas-sentenza ghas-seduta tas-27 ta' April 2010 .

Rat li d-difensuri tal-partijiet taw ruhhom notifikati ghall-patrocinati taghhom rispettivi bid-digriet tar-rikjam tal-kawza ghas-27 ta' April 2010.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi dan huwa appell mill-appellanti li kienu *third party objectors* dwar appplikazzjoni Numru PA 5604/06 ghall-alterazzjoni u estensjoni ta' zvilupp fil-post residenza (*dwelling)* Numru 118, Triq l-Gherien, Mellieha.

Illi l-aggravji huma sostanzjalment li:-

(a) li d-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp hija nulla ghaliex l-appellant ma kienx informat bis-seduta u allura naqas li jaghmel l-osservazzjonijiet tieghu.

(b) Illi l-Bord injora kompletament l-allegazzjoni tal-appellant li l-applikant (l-appellat Geatano Bondin) ghamel dikjarazzjoni falza ghaliex iddikjara li huwa s-sid tal-art u li huwa ssottometta pjanta falza li ma turix l-allegati illegalitajiet li l-appellanti jghidu li l-applikant ghandu, izda l-Bord iddecieda li din hija materja ta' natura civili u l-permess jinghata *"saving party rights",* u li ghalhekk tali oggezzjoni ma setghetx tigi kkunsidrata ghaliex din kellha tigi kkunsidrata taht l-ewwel permess App. Numru 3879/03 (li kienet tikkonsisti f'bini ta' kamra fuq l-arja tal-bini tal-appellanti), li kienet allegatament gja mibnija, u b'hekk b'dan l-ahhar permess, dejjem skont l-appellanti, l-MEPA approvat bini iehor fuq l-istess kamra li bena l-

applikant fuq li l-arja li l-appellant qed jallega li hija tieghu. Jghidu li ghalhekk meta l-istess applikant Ipprezenta l-appikazzjoni *b'Certificate of Ownership A* huwa mexa kontra d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 32 (3) u 2 tal-Kap. 356** ghaliex ma kienx allura jikkwalifika bhala sid ta' fejn kien ser isir l-izvilupp.

(c) It-tielet aggravju huwa li l-permess ma setax jigi approvat peress li l-bini ezistenti ma kienx konformi mal-permessi li ghandu l-applikant, tant li gie allegat li giet prezentata pjanta falza tal-bini ezistenti li ghandu u dan ghaliex qed jigi allegat li kien hemm xi irregolaritajiet fix-xaft (konsistenti fl-eghluq ta' xaft) u li allegatment il-kamra li fuqha sar l-izvilupp, li dan il-permess inhareg minkejja li l-permess PA 3879/03, li awtorizza l-bini ta' kamra fuq l-arja tal-appellant, kien hareg illegalment, u l-Bord ma kellux jinjora dan il-permess.

(d) Ir-raba' aggravju huwa fis-sens li meta l-Bord iddecieda li x-xaft infetah u allura ma hemmx irregolarita', meta fil-fatt l-istess xaft mhux konformi mal-permessi ezistenti b'dan li skont l-appellant il-Bord ghamel apprezzament hazin tad-definizzjoni ta' xaft skont il-ligi u approva permess meta kien hemm illegalita'.

(e) l-ahhar u l-hames aggravju huwa fis-sens li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (il-Bord) ma kkunsidrax is-sottomissjonijiet tal-appellant u allura dan jammonta bhala punt ta' dritt appellabbli quddiem din il-Qorti, ghaliex id-decizjoni ma kkunsidratx l-oggezzjonijiet tal-appellant kif suppost b'ragunijiet li jiggustifikaw id-decizjoni tieghu u saret riferenza ghas-sentenzi **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 19 ta' Novembru 2001) u **"Alex Montanaro nomine vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. – 9 ta' Frar 2001).

Illi dwar l-ewwel aggravju jinghad li kull ma huwa mehtieg skont l-**artikolu 32 (5) tal-Kap. 356** meta persuna taghmel oggezzjoni ghal xi zvilupp, huwa li l-Awtorita' jew il-Kummissjoni tistieden lill-istess persuna li tkun ghamlet tali oggezzjoni fit-terminu taz-zmien indikat mill-Ligi sabiex tkun prezenti ghal-laqgha tal-Awtorita' jew applikazzjoni

meta l-istess applikazzjoni relattiva tkun ser tigi diskussa. Mill-provi prodotti quddiem il-Bord jirrizulta li s-segretarja tad-DCC kienet baghtet tinforma lill-appellanti odjrni b'ittra datata 4 ta' Dicembru 2006 li l-kaz kien ser jigi trattat fil-11 ta' Dicembru 2006, u allura ma' hemm l-ebda dubju li l-istess Kummissjoni agixxiet mal-ligi fir-rigward ta' l-istess. Dan gie wkoll konsidrat fis-sentenza tal-Bord, u hekk deciz, u l-ezistenza ta' tali korrispondenza tikkonsisti f'punt ta' fatt li ma hemmx appell dwaru quddiem din il-Qorti. Dwar jekk tali ittra hijiex dik rikjesta skont il-ligi, mid-disposizzjonijiet tal-Ligi ma jirrizultax li hemm bzonn li tali stedina ghandha ssir b'xi mod specifiku u allura l-ittra spedita bil-mod indikat hija sufficjenti *ai termini* tal-Ligi u allura dan l-ewwel aggravju qed jigi michud.

Illi t-tieni aggravju huwa dak fejn l-appellanti qed isostni li fejn qed isostnu li fejn sar jew kien ser isir l-izvilupp ma hijiex tal-applikanti, u ghalhekk kien hemm ksur tal-**artikolu 32 (3)** ghaliex l-applikant ma setax jipprezenta ruhu bhala sid, tant li ma kellux jipprezenta l-applikazzjoni tieghu taht "Certificate of Ownership A", u dan ghaliex ma japplikax lanqas taht id-definizzjoni ta' sid taht l-istess kap, jinghad li kull ma jirrizulta li hemm hija allegazzjoni *da parte* tal-applikant li qed jikkontesta li fejn sar l-izvilupp mertu tal-permess odjern, jew parti minnu, hija tal-appellant. Ma hemm xejn aktar, tant li jidher li fuq l-istess kwistjoni hemm pendenti kawza l-Qorti bejn l-istess appellant u l-applikant. Dan pero' ma' jfissirx li saret xi rregolarita' *da parte* tal-appellanti, u dan ghaliex il-punt jekk civilment l-applikant huwiex korrett jew le, ma hijiex kompetenza tal-Bord, u lanqas ta' din il-Qorti fil-kompentenza taghha taht l-**Kap. 356,** u ghalhekk il-Bord kien korrett meta ma dahalx fuq dan il-punt, ghaliex din hija kompetenza tal-Qrati Civili u mhux materja ta' ppjanar.

Illi l-kaz ta' **"Jane Cini et vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Marzu 2003) huwa ferm differenti mill-kaz odjern peress li dan kien kaz ta' persuna li kienet ghamlet applikazzjoni ta' zvilupp meta hija kienet biss inkwilina tal-art fejn il-bini kien progettat, u minflok indika ruhu bhala sid. L-istess

jista’ jinghad ghas-sentenza **“Eucharist Bajada vs l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar”** (A.C. – 31 ta’ Mejju 2002) fejn hemm il-punt kien jekk l-applikant li kien awtorizzat sabiex jagixxi ghas-socjeta’ hemm indikata bhala sid kienx jikkwalifika bhala sid skont id-disposizzjonijiet ta’ dak iz-zmien tal-istess **Kap. 356** li kienu jiddefinixxu sid (illum emendata), u l-punt allura kien dwar id-definizzjoni ta’ sid skond l-istess ligi. Dan ukoll huwa ghal kollox differenti mill-aggravji hawn imressqa, u dwar l-istess aggravji l-Bord kien legalment korrett bil-mod kif ippronunzja ruhu.

Illi fl-ahharnett dwar il-kaz **“Michael Mifsud vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et”** (A.I.C. (RCP) 26 ta’ Marzu 2009) jinghad li dan ukoll ma ghandu x’jaqsam xejn mal-kaz odjern ghaliex f’dak il-kaz dak li kien in kontestazzjoni kien biss jekk saritx interpretazzjoni korretta tal-**artikolu 39A tal-Kap. 356.** B’hekk dan it-tieni aggravju qed jigi michud.

Illi dwar it-tielet aggravju fejn qed jigi allegat li l-permess ma kellux jigi approvat ghaliex fejn kien ser isir l-izvilupp kien hemm bini llegali, jirrizulta li effettivament il-Bord ikkonsidra din il-lanjanza u sab li ma kien hemm l-ebda rregolarita’ fil-bini li kien hemm ezistenti, u dan fih innifsu huwa punt ta’ fatt li ma huwiex suggett ta’ appell quddiem din il-Qorti skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356.** Dwar dan, din il-Qorti taghmel riferenza ghal dak li inghad mill-appellat Geatano Bondin fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tieghu, u dak li tghid l-Awtorita’ appellata fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta taghha, u fil-kuntest ta’ dan kollu dan l-aggravju qed jigi wkoll michud.

Illi l-istess jinghad ghar-raba’ (4) aggravju tal-appellanti u dan peress li jekk ix-xaft in kwistjoni kienx konformi mal-permessi ezistenti hija kwistjoni ta’ fatt li tesorbita mill-kompetenza ta’ din il-Qorti, u qed tilqa’ f’dan il-kuntest dak li inghad dwar l-istess fir-raba’ (4) paragrafu tar-risposta tal-appellat Bondin u dak li teccepixxi l-Awtorita’ appellata fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta taghha, u f’dan l-isfond dan l-aggravju qed jigi wkoll michud ghaliex mhux permissibbli taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356.**

Illi dwar il-hames u l-ahhar aggravju fejn l-appellanti qed isostnu li l-Bord ma kkunsidrax l-aggravji minnhom mressqa u dan skont l-iskorta tas-sentenzi tal-Onorabbli Qorti tal-Appell minnhom citati fir-rikors tal-appell taghhom, din il-Qorti thoss li minn ezami tal-istess decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar hawn suggetta ghal dan l-appell, dan l-aggravju ma jirrizultax ghaliex jidher li l-istess Bord ittratta u ddecieda dwar kull aggravju mressaq quddiemu mill-istess appellanti kif jidher minn pagna 5 sa pagna 6 tal-istess decizjoni tal-Bord datata 21 ta' Ottubru 2009, b'dan li jista' jinghad b'serenita' li l-istess decizjoni hija ben motivata, u osservat il-principji ta' *audi alteram partem* u *cerimus paribus*, b'dan li anke dan l-aggravju tal-appellanti huwa bla ebda fundament legali kwalunkwe, u allura qed jigi wkoll michud.

Illi ghalhekk l-appell tal-appellanti odjerni John u Lucia konjugi Bugeja qed jigi michud *stante* li l-aggravji kollha huma kollha nfondati kif indikat f'din id-decizjoni.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appell tal-Awtorita' appellata datata 15 ta' Frar 2010, u r-risposta tal-appell tal-appellat Gaetano Bondin datata 11 ta' Novembru 2009, u dan in kwantu l-istess huma konsistenti ma' dak hawn premess, **tichad l-appell interpost mill-appellanti John Bugeja u martu Lucia Bugeja** fir-rikors ta' l-appell taghom, datat 5 ta' Novembru 2009 u tikkonferma d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tal-21 ta' Ottubru 2009 fl-ismijiet **"John & Lucia Bugeja vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Geatano Bondin".**

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti John Bugeja u martu Lucia Bugeja.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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