QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 26 ta' April, 2002.

Numru

Rikors numru 12B/96

Alfred Manduca, Joseph Manduca, Anthony Victor Sant Cassia, Bravo Limited, Josephine Cachia Caruana, Yvonne Sant Cassia, Anne-Louise Ellul Cachia Caruana, Richard Cachia Caruana, Dr. Francis Lanfranco ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Chiara Damant mart Stephen u ta' John Sant Cassia, Anthony Sant Cassia f'ismu u f'isem l-assenti ohtu Carmen maghrufa bhala Lina Sant Cassia, u l-assenti Susan Meadows, Anne Hunds u Stephen Sant Cassia, Edward Cachia Caruana, Mary Gatt, John Gatt, Dr. Peter Caruana Galizia ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Alfred Zawadski, Fenech Group Company Limited, Beaumont Estates Limited, Anthony u Marianne konjugi Cardona, Christef Company Limited, S.O.C & K. Company Limited and Ruggier Holdings Company Limited, Ruggier Investments Company Limited u Cardona Holdings Limited.

vs

Philip Vella u martu Tessie ghal kull interess li jista' jkollha u b'digriet tat-23 ta' Jannar 1998 Angelo Vella gie kjamat in kawza.

Il-Qorti;

PRELIMINARI : IR-RIKORS PROMOTORJU

1. B'rikorsipprezentat fit-8 ta' Mejju 1996 quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba r-rikorrenti wara li ppremettew :-

Illi huma jippossjedu raba maghruf bhala tal-Hamri limiti tal-Qrendi tal-kejl superficjali ta' cirka 5622mk tmiss mit-Tramuntana ma' Triq li taghti ghas-Siggiewi, mill-Majjistral in parti ma' beni ta' Giorgio Mamo u in parti ma' beni ta' Pinu Farrugia u mill-Lbic ma' beni ta' Grezzju Falzon u mix-Xlokk in parti ma' Triq Santa Katarina u in parti ma' proprjeta' ohra tar-rikorrenti liema raba kien imqabbel lil Giuseppi Vella versu l-qbiela ta' Lm3.45 fis-sena jithallsu kull 15 ta' Awissu u li wara nqaleb ghal fuq l-intimat, bin l-istess Giuseppe Vella.

Illi r-raba msemmi huwa fabbrikabbli u l-esponenti ghandhom bzonn l-imsemmija proprjeta' sabiex jibnuha u ghalhekk a tenur tal-Artikolu 2(b) tal-Kapitolu 199 ghandhom dritt jitolbu r-ripresa tal-istess proprjeta'.

Talbu lill-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fuq imsemmija proprjeta' u konsegwentement jordna l-izgumbrament tal-

intimati mill-istess proprjeta' fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss u kif ukoll jillikwida l-kumpens xieraq li tavolta jista' jigi dovut lill-istess intimati.

IR-RISPOSTA TA' L-INTIMATI

2. Illi bir-risposta taghhom prezentata fit-22 ta' Mejju 1996 l-esponenti hekk eccipew :-

(i) Fl-ewwel lok il-gudizzju ma huwiex integru billi hemm sidien ohra tar-raba de quo. Fil-fatt parti minn dan ir-raba jappartjeni lill-eredita' ta' Theuma Castelletti u l-qbiela kollu huwa hames liri Maltija (Lm5) fis-sena li Lm1.56 jithallsu lil din l-ahhar imsemmija eredita' u l-kumplament presumibilment lir-rikorrenti.

(ii) Fit-tieni lok l-intimata Tessie Vella ma ticcentrax f'dan ir-raba billi din intirtet minn zewgha l-intimat Philip u s-sitt hutu l-ohra qua eredi ta' missierhom. Fil-fatt l-ghalqa tinhadem bejn dan l-intimat u huh Anglu.

(iii) Fil-meritu r-rikorrenti jridu jaghtu prova tal-permessi tal-bini billi jekk dawn ma humiex disponibbli allura l-azzjoni hi intempestiva.

(iv) Inoltre huma ghandhom jispecifikaw fuq liema porzjoni minn dan ir-raba ghandhom il-permess tal-bini relattiv biex f'dan il-kaz jigi applikat il-beneficcju ai termini tal-Artikolu 4(3) tal-Att XVI tal-1967.

(v) Illi bla pregudizzju l-kumpens talvota dovut hu dak stabbilit fl-Artikolu 4(5) tal-Att precitat.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza tas-26 ta' Ottubru 2001 il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti sidien ordna l-izgumbrament tal-esponenti mir-raba sal-15 ta' Awissu 2002 u pprefigga kumpens ta' seba mija u tmienja u tletin lira Maltija (Lm738) pagabbli lill-esponenti – bl-ispejjez jibqghu bla taxxa.

L-APELL TAL-INTIMATI

4. L-intimati hassew ruhhom aggravati b'din id-decizjoni u interponew appell quddiem dina l-Qorti fuq l-aggravju

(i) illi fuq id-dokumenti esebiti l-Bord ma kellux u ma setax jilqa' t-talba tar-rikorrenti fuq id-dispost tal-Artikolu 4(2)(b).

(ii) Illi l-Artikolu 4(2) appena riferit jistabbilixxi illi t-talba tas-sid ghar-ripreza tal-pussess tar-raba tigi akkolta jekk sid il-kera jipprova li :-

(b) "jehtieg ir-raba, basta ma jkunx raba saqwi, ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali."

(iii) Illi evidentement il-Bord ma ezaminax attentament id-dokument baziku esebit mir-rikorrenti in kwantu kien jirrizulta car illi dan mhux ‘full development permit’ izda biss ‘outline permit’. Id-distinzjoni fondamentali bejniethom hi lampantement ovvja in kwantu l-‘outline permit’ ma jikkonsentix lil min jottjenih illi jghaddi ghall-fazi tal-kostruzjoni ta’ bini fis-sens tal-ligi mnghajr ma jaqbel ikun munit b’permess appozitu ghal tali zvilupp.

A propositu l-frazi ‘outline permission’ giet definita fl-Avviz Legali Numru 6 tal-1993, cioe’ l-Building Levy Rates Publications 1993 bhala :-

> “An application submitted specificallu for Outline Development Permission and in which one or more of the specified matters are reserved for further submission and approval.” (Vide “Gino Trapani Galea noe vs l-Awtorita’ tal-Ippjanar”, App. 29 ta’ Ottubru 1999).

(iv) Illi kif intqal fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar tal-11 ta’ Frar 1994 in re “Frank Cremona vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp” mid-definizjoni tal-espressjoni “applikazzjoni parzjali” jirrizulta li jekk jinghata dan it-tip ta’ permess xorta wahda jkun ghad irid jigi moghti permess iehor li jkun jikkomprendi l-progett kollu.” Dan hu tabilhaqq logiku in kwantu bhal ma fil-fatt sehh fil-kaz hemm ezamnat

nonostante li kienet accettata l-applikazzjoni parzjali, meta l-kaz deher quddiem il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, gie notat li l-post kien sitwat fi 'green area' u ghalhekk il-permess ma nghatax.

Ara wkoll in subjecta materia decizjonijiet tal-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar in re :- "John Mattei vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp", 18 ta' Marzu 1994.

Effettivament jirrizulta anke fil-kaz de quo illi parti mill-art hi sitwata fi 'green area', u ghalhekk lanqas kieku jridu permess ta' bini ma jistax jigi ottenut.

(v) Mill-punto di vista tal-ligi regolatrici (Kapitolu 199) dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba huwa biss l-otteniment ta' 'full development permit' li kapaci jaghti dritt lis-sid jirriprendi lura r-raba ai sensi tas-subinciz fuq citat.

Li dan huwa hekk isib riflesjoni wkoll f'dak provdut fl-Artikolu 4(3) li jirrizerva dritt lill-kerrej li jitlob it-tigdid tal-kirja ghall-kumplament tar-raba fil-parametri hemm espressi jekk parti biss mir-raba tkun mehtiega ghall-iskop tal-Artikolu 4(2)(b) surreferit.

F'dan il-kuntest kif rimarkat fid-decizjoni "Joseph Darmanin vs Emanuel Axisa" App. Civ. 10 ta' Gunju 1987, hu obbligu tar-rikorrenti li jipprovaw il-bzonn li jiehdu r-raba kollu ghall-bini.

Ghaldaqstant l-appellanti talbu li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata tas-26 ta' Ottubru 2001 profferita mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati.

IR-RISPOSTA TAL-APPELL TA' ALFRED MANDUCA ET

5. L-appellati wiegbu hekk :-

Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma u dan billi hija pjenament konformi mal-fatti u mal-ligi.

Illi fil-fatt l-Artikolu 4(2) tal-Kap 119 jistipula illi t-talba simili ghal dik tal-esponenti tigi akkolta jekk jirrizulta illi l-esponenti jinhtieglu r-raba in kwistjoni ghall-kostruzzjoni ta' bini ghall-skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali.

Il-ligi ma timponix li s-sit ikun kopert b'permessi ghall-bini. Illi l-iskop li wiehed igib prova li hemm permessi tal-bini huwa biex jigi accertat jekk verament jistghax isir zvilupp fuq l-art in kwistjoni.

Il-fatt li hareg *Outline Development Permit* ifisser illi l-art in kwistjoni hija fabbrikabbli u ghalhekk il-kweziti tal-ligi jinsabu pjenament sodisfatti.

Illi inoltre, apparti l-*Outline Development Permit*, fil-mori tal-kawza l-esponenti ottjenew *Full Development Permit* fuq parti mill-proprjeta' in kwistjoni liema *Full Development Permit* qieghed jigi hawn anness bhala Dokument A, u inoltre, prezentement hemm applikazzjoni ghall-*Full Development Permit* fuq il-kumplament tal-proprjeta'.

Jigi ribadit illi kontrarjament ghal dak li jsemmi l-appellant, il-ligi ma tirrikedix li jinhareg permess fuq is-sit in kwistjoni u galadarba jirrizulta illi r-rikorrenti ghandhom bzonn l-art sabiex dina tigi zviluppata u li jirrizulta li l-art tista' legalment tigi zviluppata, kif fil-fatt jirrizulta permezz tal-permessi fuq imsemmija, konsegwentement il-Bord kien pjenament korrett meta akkolja t-talba tal-esponenti.

Illi ghalhekk huwa evidenti illi l-appell interpost huwa xejn hlief tentattiv sabiex l-appellanti jirbhu ftit aktar zmien u mhux ghax verament kien hemm xi aggravji li huma sostenibbli fil-fatt u fid-dritt.

Ghaldaqstant l-appellanti talbu li dina l-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza appellata u tichad l-appell interpost mill-intimati u kjamati in kawza bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI

6. Mill-atti tal-kawza jirrizulta li l-appellati kienu ressqu talba ghall-fini ta' ripreza tar-raba maghruf bhala "Tal-Hamri", limiti tal-Qrendi kif hemm deskritt fir-rikors promotorju a bazi tal-premessa li

> "r-raba msemmi huwa wiehed fabbrikabbli u li l-esponenti (i.e. l-appellati) ghandhom bzonn l-imsemmija proprjeta' sabiex jibnuha ……."

7. Illi skond ir-rikors promotorju ta' l-appellati t-talba taghhom giet imsejsa fuq l-artikolu 2(b) tal-Kap 199. Din ir-riferenza, fil-fehma ta' din il-Qorti, hija zbaljata l-ghaliex proprjament id-disposizzjoni talvolta applikabbli tinsab inkorporata fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199 u mhux kif indikat mill-appellati.

Illi, skond l-appellanti intimati, kontra t-talba tal-appellati hemm x'josta l-fatt li m'hemmx il-prova rikjesta bil-ligi da parti tas-sid li dan jinhtieg tassew ir-raba de quo ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal wiehed mill-iskopijiet indikati espressament fl-artikolu tal-ligi.

8. Illi minn ezami tal-provi prodotti fil-fatt jirrizulta li, filwaqt li r-rikors promotorju gie intavolat fit-8 ta' Mejju 1996, l-applikazzjoni ghal fini ta' zvilupp kienet ghadha ma gietx maghmulha. Skond Dok AM1, a fol 19

tal-process, l-applikazzjoni kienet saret biss fit-18 ta' Gunju 1996 u l-approvazzjoni mahruga mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar inharget fid-19 ta' Settembru 1996, cioe' wara l-prezentata tar-rikors taghhom.

9. Illi minbarra s-suespost, li gja' kien jindika li kien hemm intempestivita' da parti ta' l-appellanti meta dawn ippromwovew il-proceduri in ezami jirrizulta inoltre li l-permess mahrug mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar kien ikopri biss l-'Outline Development Permission', u dan skond id-Development Planning Act, 1992, artikolu 13. Illi dan ifisser li mhux talli ma kienx ghad hemm ebda permessi ghal fini ta' kostruzzjoni imma li l-istess permess gie specifikament ikkondizzjonat ghas-segwenti, igifieri li ;

> "1. No work shall commence on site until full development has been granted for the development.
>
> 2. No works have to be carried out before a permit will be issued for each individual plot."

Evidentement minn dawn il-kondizzjonijiet, fost ohrajn li gew elenkati, ebda permessi ghal fini ta' kostruzzjoni ma kien sadanittant inhareg favur is-sidien kif huma kienu skorrettement ippremettew fir-rikors promotorju.

10. Jirrizulta li l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, u wara li dan ghamel riferenza specifika ghad-Dok AM1 fol 19 u 20 u qies il-permess relattiv mahrug mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar u abbina dan il-permess mal-

artikolu 4(2) tal-Kap 199, deherlu, f'sentenza mill-iktar xotta minn punto di vista ta' motivazzjoni li "t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu akkolti stante li gie ppruvat dak stipulat fl-artikolu 4(2)(b) gja' citat in rigward l-art kollha indikata fl-avviz in rigward liema art (sic) gie ppruvat it-titolu tar-rikorrenti."

11. Illi wahda mill-aggravji ta' l-appellanti huwa li "outline development permit" m'huwiex l-istess haga bhala "full development permit". Li hemm anzi differenza sew bejn it-tnejn, billi l-"outline permit" ma jikkonsentix lil min jottjenieh milli jghaddi ghall-fazi ta' kostruzzjoni ta' bini fis-sens tal-ligi minghajr ma qabel ikun munit b'permess appozitu ghal tali zvilupp. Din il-Qorti taqbel ghal kollox ma din is-sottomissjoni tal-appellanti u effettivament anke l-istess "outline development permit" ottenut mill-appellanti jindika fih dawn il-limitazzjonijiet. Diversament, ikun ifisser li kull min ghandu proprjeta' li tkun sitwata f'dana l-"Outline Development" ikun jista' jagixxi ghal fini ta' ripreza ta' raba <u>indipendentement</u> mill-otteniment o meno ta' permessi ulterjuri u specifici ghal fini ta' bini. Dan m'huwiex ikkonsentit mil-ligi u proprju ghalhekk li l-ligi tghid ukoll li talbiet simili min-naha tas-sid iridu jinghataw biss kemm-il darba sid il-kera <u>jipprova</u> li jehtieg ir-raba ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal wiehed mill-iskopijiet hemm indikati. Tali prova, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, ma tohrogx semplicement mill-"Outer Development Permit" imma minn pemess ghal fini ta' kostruzzjoni ezattament kif hemm indikat fil-permess stess li nhareg

mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Jidher car li dan kollu gie sorvolat mill-ewwel Tribunal. Tant hu hekk, u dan gie gustament rilevat mill-appellanti wkoll, li jista' jkun il-kaz li meta (u jekk) eventwalment jinhareg permess ta' kostruzzjoni, dan il-permess lanqas ikun ikopri l-estensjoni shiha tar-raba mqabbla, f'liema kaz allura tiskatta jew jigi fis-sehh is-subartikolu (3) tal-artikolu 4 tal-Kap 199. Ghal din ir-raguni, il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni ta' l-appellati, fir-risposta taghhom ta' l-appell, fis-sens li "l-ligi ma tirrikjedix li jinhareg permess permess fuq is-sit in kwistjoni". Dina l-asserzjoni hija wahda skorretta billi l-ligi fuq citata tirrikjedi invece prova aktar specifika minn dik pretiza u effettivament imressqa mill-appellati.

12. Illi jirrizulta li fir-risposta taghhom ghall-appell interpost, l-appellati ssottomettew inoltre li,

> "fil-mori tal-kawza l-esponenti (i.e. l-appellati) ottjenew Full Development Permit fuq parti mill-proprjeta' in kwistjoni liema Full Development Permit qieghed hawn anness bhala Dokument A u inoltre, prezentement hemm applikazzjoni ghall-Full Development Permit fuq il-kumplament tal-proprjeta."

Fil-fehma tal-Qorti, imqar jekk dak li gie sottomess mill-appellati huwa korrett mija fil-mija, xorta wahda dan ma jnaqqas xejn mill-konsiderazzjoni li t-talba taghhom, meta saret originarjament, kienet wahda intempestiva u prematura u mhix ipprovata kif hemm previst fil-ligi. Minbarra dan, il-"Full Development Permission" kif indikat mill-appellati ma jigix ippruvat semplicement billi tigi annessa kopja

fotostatika ta' komunikazzjoni min-naha tal-Awtorita' bi pjanta mehmuza maghha, wkoll kopja fotostatika, ghax din la tikkostitwixxi l-ahjar prova u f'kull kaz, la darba kienet disponibbli qabel ma giet pronunzjata s-sentenza appellata, kienet messha saret fl-ewwel istanza u ghalhekk qeghda tigi, ghal dawn ir-ragunijiet, rigettata.

Ghal dawn ir-ragunijiet,

Tiddeciedi billi, filwaqt li takkolji l-appell li gie interpost mill-intimati appellanti u dan a bazi ta' l-aggravji taghhom, tirrevoka s-sentenza appellata kif moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba fil-kawza fl-ismijiet premessi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati, b'dana pero' li tibqa' espressament impregudikata u rizervata favur l-appellanti kull azzjoni futura lilhom spettanti si et quatenus in bazi ta' l-ahhar zviluppi koncernanti l-istess raba, mertu ta' dawn il-proceduri.

Dep/Reg

mg