

11 ta' Mejju, 1998

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.

Gejtu Briffa

versus

L-Awtorità ta' l-Ippjanar

Punt ta' Dritt

L-Awtorità ta' l-Ippjanar sostniet li l-appell ma kienx jinvoka punt ta' dritt deciz mill-Bord. Il-Qorti ta' l-Appell ma qabltx ma' dan ghaliex il-bieċa l-kbira tad-decizzjoni hija dwar jekk il-Bord kellu jissoprassjedi minhabba li l-appellant kellu applikazzjoni pendenti quddiem l-Awtorità ta' l-Ippjanar sabiex jissana l-posizzjoni tieghu.

Il-Qorti:-

Fl-24 ta' Jannar, 1994 il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord") ta din is-sentenza:

"Il-Bord:

Rat l-appell ipprezentat fl-1 ta' Dicembru, 1995 mill-Perit Robert Sant A. & C.E. f'isem l-appellant minn avviż biex tieqaf u ta' twestieq mahruġ mill-Awtorità ta' l-Ippjanar fil-25 ta' Novembru, 1995 li fih ġie allegat illi l-appellant biddel l-użu ta' garaxx B fi Triq il-Kunzar, l-Imsida, minghajr permess;

Omissis;

Fl-appell, il-Perit Robert Sant għall-appellant issottometta dan li ġej:

"Please be informed that the occupier of the property, Mr. G. Briffa, does not actually work out of this garage. Works that have been carried out in these premises have never amounted to more than a mere hobby. In fact, all french polishing carried out in this garage was done on personal belongings;

It is therefore our opinion that no permit is required other than the original development permit already issued, especially in view of the fact that:

The premises are within what can be referred to as a semi-industrial zone;

My client has the neighbours' consent to carry on with his hobby";

Illi l-appellant, waqt l-ahhar seduta, talab lill-Bord sabiex jissopressjedi sakemm ikun hemm eżitu dwar l-applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp numru PA 6875/96 li huwa sstottometta sabiex ikun jista' jirregolarizza l-posizzjoni tiegħu. Huwa ċċita s-segwenti sentenzi in sostenn tat-teżi tiegħu:

Lawrence Cuschieri vs Onorevoli Prim Ministru, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Awissu, 1994;

Dr. Alfred Mifsud vs Onorevoli Prim Ministru, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Lulju, 1994;

Il-Bord huwa tal-fehma li għandu jiċhad it-talba għal soprasessjoni minhabba li l-proċeduri ta' twettiq huma għal kollox differenti mill-proċeduri li hemm pendent quddiem il-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp sabiex din il-Kummissjoni tiddeċidi tagħtix il-permess għall-iżvilupp jew le. *In sostenn ta' din id-deċiżjoni, dan il-Bord jixtieq jiċċita deċiżjoni oħra tal-Qorti ta' l-Appell li hija aktar pertinenti għal dawn il-proċeduri stante li hija deċiżjoni li l-Qorti ta' l-Appell kienet hadet minn appell magħmul minn deċiżjoni ta' dan il-Bord. Fis-sentenza ta' George De Brincat kontra l-Awtorità ta' l-Ippjanar deċiża fil-31 ta' Mejju, 1995, il-Qorti ta' l-Appell kienet tal-fehma li l-Bord jista' jiddeċidi appell minn avviz ta' twettiq mingħajr il-bżonn li jistenna l-eżitu ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp pendent quddiem il-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp:*

“Stabbiliti l-fatti jrid jiġi determinat punt ta' dritt jekk il-Bord kienx korrett meta rritjena illi l-fatt li kieku hemm applikazzjoni pendent għall-ħruġ tal-permess, dan kienx ifisser li ma jistax jiġi minnu deċiż appell minn *Enforcement Notice*. Dan fuq il-pretest illi jekk il-permess eventwalment jingħata, dan “jinċidi sensibbilment” fuq l-*enforcement notice* in kwantu

dak li kien originarjament kontra l-ligi jkun gie regolarizzat. L-appellant qiegħed konvenjentement jikkonfondi l-opportunità u l-konvenjenza amministrattiva li tista' tissuggerixxi lill-Awtorita li żzomm pass lura fl-avviż tat-twettiq meta hemm applikazzjoni pendenti u r-rigur ta' l-applikazzjoni tal-ligi kontra min jabbuza minnha. Ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju li l-appellant hu fi stat ta' illegalità in kwantu hu ppruvat illi hu għamel kostruzzjoni bla permess mill-Awtorità kompetenti meta dan kien meħtieġ. Dan *ex admissis* in kwantu hu konsegwenza inevitabli tal-fatt illi l-appellant applika għall-permess lill-Awtorità ta' l-Ippjanar biex tiġi sanzjonata l-kostruzzjoni abbużiva tiegħu”;

F'din l-istess sentenza l-Qorti ta' l-Appell għallmet illi l-appellant ma jistax jillamenta miż-żmien eċċessiv li l-Awtorità ta' l-Ippjanar kienet qed tiehu sabiex tipproċessa l-applikazzjoni tiegħu meta l-istess appellant kien kiser il-ligi billi għamel żvilupp li ma kienx munit bil-permess għall-iżvilupp u wara li gie nnotifikat b'avviż ta' twettiq issottometta l-applikazzjoni sanatorja:

“*Fl-isfond ta' dawn il-konsiderazzjonijiet hi għal kollox barra minn lokha s-sottomissjoni ta' l-appellant illi l-allegat dewmien fl-ipproċessar għall-applikazzjoni għada tiegħu għall-permess “u dana ferm oltre t-terminu propost mil-ligi għad-deċiżjoni ta' tali applikazzjoni”, kien qiegħed “jipprovoka u jikkontinwa stat ta' illegalità”. Dan hu proprju l-colmo. L-applikant reo confesso li kkaġuna l-istat ta' illegalità jilmenta li l-Awtorit “bid-dewmien tagħha ma kinitx qed tippermettilu li jirregolarizza l-posizzjoni tiegħu u għalhekk kienet hi stess hatja ta' dik l-illegalità”. Bħallikieku l-appellant kellu xi dritt għall-permess li talab wara li volontarjament kiser il-ligi u abbużivament bena dak li ma kienx awtoirzzat li jibni. L-appellant donnu ma jifhemx, jew aħjar ma jaqbillux jifhem, illi fi stat ta' dritt hu kellu strettament jiġi kkundannat li*

jirripristina l-istat ta' legalità billi jiddemolixxi l-kos'ruzzjoni abbużiva u dana qabel ma jiġi anke biss permess lilu li japplika biex jibni dak li xtaq jibni. Jekk amministrattivament, b'sens ta' prattiċità, min jabbuża qed jinghata l-opportunità li jipprova jirregolarizza l-posizzjoni tiegħu - jekk dan kien fil-parametri tal-liġi - qabel ma jiġi mgieghel iwaqqa' l-bini abbużiv (u l-Qorti mhijiex qed tgħid li mhux hekk għandu jkun) min jabbuża ċertament ma jistax jivvanta xi dritt minn tali konċessjoni. *Multo magis* ma jistax jesigi illi għandu xi dritt li jilmenta minn xi rragonevolezza ta' terminu biex tiġi deċiża l-applikazzjoni sanatorja tiegħu jew jippretendi li sofra xi preġudizzju minhabba tiegħu jew jippretendi li sofra xi preġudizzju minhabba xi allegat dewmien ta' l-Awtorità fl-ipproċessar ta' din l-applikazzjoni tiegħu. Hu ovvju li l-appellant hu fi htija u jista' biss jinkolpa lilu nnifsu u ċertament mhux lill-Awtorità għall-konsegwenzi li jista' għustament iġarrab minhabba l-aġir abbużiv u llegali tiegħu”;

Ra l-verbal li ġie rreġistrat fis-seduta tat-8 ta' Ottubru, 1996 fejn hemm imnizzel dan li ġej:

“Il-partijiet jaqblu li l-attività li qed issir fuq il-post tirrikjedi permess u li l-applikant applika biex jottjeni permess”;

Illi, *ex admissis*, sar żvilupp mill-appellant liema żvilupp mhux munit bil-permess għall-iżvilupp rikjest mill-artikolu 52 (6) ta' l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Iżvilupp;

Għal dawn il-motivi, il-Bord, wara li ra d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (6) ta' l-artikolu 52 ta' l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Iżvilupp, huwa sodisfatt li sar żvilupp li mhuwiex munit bil-permess relattiv iżda peress li hemm applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp pendent, il-Bord huwa tal-fehma li l-esekuzzjoni ta' l-avviż ta' twettiq għandu jiġi sospiż filwaqt

li l-avviż biex jieqaf ghandu jigi kkonfermat. Il-Bord ghalhekk, wara li ra d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (7) ta' l-artikolu 52 ta' l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Iżvilupp, jordna illi l-avviż ta' twettiq ghandu jigi fis-sehh fi żmien sittax-il gurnata mid-data tar-rifjut ta' l-applikazzjoni numru PA 6875/96 mill-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp, jew, f'każ ta' appell minn dak ir-rifjut quddiem dan il-Bord, fi żmien sittax-il guranata mid-data tar-rifjut dwar l-imsemmija applikazzjoni minn dan il-Bord u, f'każ ta' appell quddiem il-Qorti ta' l-Appell, fi żmien sittax-il gurnata mid-data tar-rifjut ta' l-appell dwar l-imsemmija applikazzjoni mill-Qorti ta' l-Appell”;

Gejtu Briffa interpona appell minn dina d-deċizzjoni quddiem dina l-Qorti. Huwa qed jitlob ir-revoka tad-deċizzjoni appellata u li l-atti jigu rinvjati lill-Bord sabiex, jekk jintlaqa' l-ewwel aggravju, l-istess Bord ikun ordnat li jissoprasjedi sakemm tiġi determinata finalment l-applikazzjoni tiegħu PA 6875/96 u sussidjarjament, f'każ li l-ewwel aggravju ma jiġix milqugh, li l-Bord ikun ordnat li jisma' t-trattazzjoni dwar il-meritu biex b'hekk ikun hemm deċizzjoni fuq il-meritu, skond il-liġi;

L-appellant, fir-rikors ta' l-appell tiegħu, jghid testwalment hekk:

“Illi l-esponenti jahdem fil-fond garaxx B, fit-Triq Kunzar, l-Imtida, f'liema garaxx l-esponenti jagħmel ix-xogħol ta' lostru (*french polish*) bl-idejn;

Illi l-esponenti ġie nnotifikat b'avviż ta' twaqqif u twettiq mahruġ mill-Awtorità ta' l-Ippjanar fil-25 ta' Novembru, 1995 billi qed jigi allegat illi l-esponenti biddel l-użu ta' l-istess garaxx mingħajr permess;

Illi l-esponenti interpona appell mill-istess avviz ghat-twaqqif u twettiq quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar;

Illi l-esponenti jipprezenta applikazzjoni nru. 6875/96 sabiex jottjeni permess mill-Awtorità ta' l-Ippjanar għall-imsemmi allegat bdil fl-użu;

Illi waqt it-trattazzjoni ta' l-appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, l-esponenti talab li l-Bord ta' l-Appell jissoprassjedi fis-smigh ta' l-appell sakemm tigi determinata l-applikazzjoni tieghu għall-imsemmi permess;

Illi l-appell kien gie differit għall-10 ta' Jannar, 1997 sabiex dan il-punt jiġi ttrattat stante illi t-talba ta' soprasessjoni giet opposta mill-Awtorità ta' l-Ippjanar;

Is-soprasessjoni o meno giet trattata fl-imsemmija seduta ta' l-10 ta' Jannar, 1997 mill-Avukat sottoskritt u kif ukoll mill-Avukat Tony Degaentano għan-naha ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar u l-każ gie mholli għad-deċizzjoni fuq jekk il-Bord ta' l-Appell għandux jissoprasjedi jew le;

Illi b'deċizzjoni mogħtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-24 ta' Jannar, 1997, il-Bord ta' l-Appell ċaħad it-talba għas-soprasessjoni u minflok ma ddiferixxa l-każ għat-trattazzjoni fuq il-meritu, baqa' għaddej u ddeċieda ukol il-meritu u ordna l-esekuzzjoni ta' l-imsemmi talba għal twaqqif u twettiq b'dan illi l-istess avviz għat-twettiq jiġi jseħħ jekk u meta jiġi ddeterminat negattivament l-applikazzjoni PA 6875/96";

L-appellant ressaq żewġ aggravji fil-konfront ta' dina d-deċizzjoni ċjoè:

“Fl-ewwel lok l-esponenti jissottometti illi l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar kien skorrett billi fl-opinjoni ta’ l-esponenti dan il-Bord ta’ l-Appell missu ssoprasjedha milli jkompli jisma’ l-appell sakemm jiġi ddeterminat l-applikazzjoni PA 6875/96 billi d-deċiżjoni fuq tali applikazzjoni timpingi direttament fuq l-eżitu ta’ l-istess deċiżjoni tal-Bord ta’ l-Appell;

F’dan il-każ l-esponenti jissottometti illi l-applikazzjoni għall-permess konċernat hija kwistjoni bejn l-esponenti lill-intimat fuq l-istess fond u l-istess meritu;

Il-meritu li għandu jiġi ttrattat mill-Kummissjoni għall-Kontroll ta’ l-Iżvilupp u mill-bordijiet ikkonċernati formanti parti mill-Awtorità ta’ l-Ippjanar huwa jekk l-esponenti għandux jinghata permess sabiex ikompli juża l-garaxx in kwistjoni għas-skopijiet ta’ *french polish*, liema użu ilu jsir dawn l-aħħar għoxrin sena;

Illi huwa evidenti illi jekk jinhareġ permess għal tali użu mill-Awtorità ta’ l-Ippjanar, dan imur diametrikament kontra d-deċiżjoni ta’ twaqqif u twettiq billi l-istess ordni ta’ twaqqif u twettiq jiġi b’hekk anjentat;

Illi fil-pendenza tas-smiġh ta’ l-appell, l-esponenti huwa effett mill-istess ordni ta’ twaqqif u għalhekk huwa ġie impedit milli jkompli juża l-istess post għas-skopijiet ta’ *french polish*;

Illi f’dan il-każ partikolari, iċ-ċirkostanzi huma tali li fl-opinjoni ta’ l-esponenti jiġġustifikaw it-talba ta’ soprasessjoni billi dan mhux każ ta’ wiehed li tella’ bini illegalment u qed jipprova jużufriwixxi minn proceduri ta’ l-appell biex jittawwal iżda dan huwa każ ta’ bniedem li ilu juża l-garaxx in kwistjoni dawn l-aħħar 20 sena u qed jipprova jiġi in regola mal-liġijiet li

dahlu *in vigore* f'it tas-snin ilu;

Illi, fit-tieni lok, u minghajr preġudizzju għall-premess u in linja sussidjarja, l-esponenti jhossu aggravat ukoll għaliex fl-10 ta' Jannar, 1997, il-każ gie differit għal deċiżjoni *espressament sabiex ikun hemm deċiżjoni dwar is-soprasessjoni* o meno mill-konsulent legali jew mill-perit ta' l-esponenti u għalhekk l-esponenti kien totalment sorpriż meta gie rinfaccjat b'sentenza ukoll fil-meritu ta' l-appell. Dan jammonta ksur tal-prinċipju ta' *audi alteram partem*;

Għaldaqstant, u dan jingħad sussidjarjament għall-premess, l-esponenti jissottometti illi l-Bord ta' l-Appell kien legalment żbaljat meta pproċeda u ddeċieda ukoll il-meritu ta' l-*istess appell*";

Fir-risposta ta' l-appell tagħha, l-Awtorità ta' l-Ippjanar preliminarjament issottomettiet li l-appell huwa irrilevanti u null stante li ma kienx jinvolvi punt ta' dritt deċiż mill-Bord. Subordinatament gie spjegat kif id-deċiżjoni appellata kienet ġusta u timmerita konferma. Għalhekk, l-Awtorità appellata talbet li l-appell jiġi miċhud u li d-deċiżjoni appellata tiġi kkonfermata;

Il-preġudizzjali ta' l-Awtorità appellata li sostniet li l-appell ma kienx jinvolvi punt ta' dritt deċiż mill-Bord mhijiex fondata. Infatti l-bieċa l-kbira tad-deċiżjoni appellata tikkonsisti f'osservazzjonijiet dwar jekk kienx hemm lok li l-Bord jissoprassjedi minhabba li l-appellant kellu pendenti għall-konsiderazzjoni ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar applikazzjoni biex jissana l-operat tiegħu;

L-appellant sostna li l-Bord kellu jissoprassjedi sakemm l-Awtorità tiddeċidi l-applikazzjoni tiegħu, waqt li l-Awtorità

appellata sostniet illi dik l-applikazzjoni ma kellhiex twaqqaf il-Bord milli jiddeċidi l-meritu tal-każ;

Din il-kwistjoni, bla dubbju ta' xejn, tikkostitwixxi punt ta' dritt li gie ttrattat u li l-Bord iddeċieda favorevolment ghattezi ta' l-Awtorità appellata. Il-Bord ibbaża d-deċiżjoni tieghu, l-aktar, fuq l-iskorta tas-sentenza moghtija minn dina l-Qorti fil-31 ta' Mejju, 1996 fl-ismijiet **George De Brincat vs L-Awtorità ta' l-Ippjanar**;

It-tieni aggravju jinvolvi kwistjoni dwar jekk il-Bord kienx gustifikat jghaddi ghad-deċiżjoni dwar il-meritu, wara li ddeċida li ma jilqax it-talba ta' l-appellant biex il-Bord jissoprassjedi. Anke dina l-kwistjoni hija konnessa ma' l-ewwel aggravju u din il-Qorti ġurisdizzjonalment tista' tikkunsidraha;

Sorvolata l-eċċezzjoni preliminari, l-Qorti sejra tghaddi biex tikkunsidra l-ewwel aggravju ta' l-appellant u ċjoè l-ilment, il-Bord ma kienx gustifikat li ma jilqax it-talba ta' l-appellant biex jissoprassjedi sakemm l-applikazzjoni li kellu quddiem l-Awtorità, biex jirregolarizza l-posizzjoni tieghu, tigi determinata.

Fil-fehma tal-Qorti, il-Bord iddeċieda din il-kwistjoni korrettement. Kif digà nghad, il-Bord ibbaża d-deċiżjoni tieghu fuq l-iskorta ta' ġurisprudenza ta' din il-Qorti, eżattament il-każ ta' George De Brincat. Jista' jizjed hawn li l-ligi stess, preċiżament fis-subartikolu (5) ta' l-artikolu 52 ta' l-Att numru 1 ta' l-1992 espressament tipprovdi għall-każ fejn, wara li l-Awtorità tohrog avviz ta' twettiq, il-persuna notifikata b'dak l-avviz inghatat l-opportunità li tintavola applikazzjoni lill-Awtorità sabiex tirregolarizza l-posizzjoni tagħha. Meta din l-applikazzjoni ssir fit-termini ta' dan is-subartikolu, l-effetti kollha ta' l-istess avviz jigu sospizi sakemm l-applikazzjoni tigi

maqtugha b'mod finali. Però, dan ma japplikax għall-ordni kontenuta fl-avviż li tipprojbixxi li jsiru aktar xoghlijiet jew aktar żvilupp. Is-sospensjoni msemmija tapplika dwar kull htieġa oħra indikata fl-avviż, minbarra l-ordni ta' waqfien. Il-ligi stess issemmi li jekk l-applikazzjoni tiġi milqugħa u jinhareġ ir-relattiv permess, allura l-avviż ta' twettiq ma jkollux aktar effett. S'intendi, jekk il-permess mitlub jiġi rrifjutat, allura s-sospensjoni ta' l-avviż tispicċa u l-avviż ta' twettiq isir operattiv;

Illu fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern din il-Qorti hija sodisfatta li l-Bord mexa proċeduralment korrettement meta ma laqax it-talba għas-sospensjoni tal-proċeduri quddiemu, l-aktar u l-aktar meta ma rriżultax li l-applikazzjoni in kwistjoni saret fit-terminu stabbilit fis-subartikolu (5) ta' l-artikolu 52 ta' l-Att imsemmi;

Kwantu għat-tieni aggravju ta' l-appellant, anke dan ma jidhirx fondat. Infatti, mill-verbali tas-seduti miżmuma mill-Bord jirriżulta li fis-seduta ta' l-10 ta' Jannar, 1997, l-appell gie differit ghad-deċiżjoni. Huwa veru li mill-korp tad-deċiżjoni tal-Bord jirriżulta li fl-aħhar seduta l-appellant talab lill-Bord biex jissoprassjedi sakemm ikun hemm eżitu dwar l-applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp numru PA 6875/96. Però, ma jirriżultax, kif jallega l-appellant, li dak in-nhar il-każ gie differit għad-deċiżjoni;

“espressament sabiex ikun hemm deċiżjoni dwar is-soprasessjoni o meno tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar”;

Lanqas il-verbal tas-seduta preċedenti (ċjoè dak tad-19 ta' Novembru, 1996) ma jissufraga t-tezi ta' l-appellant. Naturalment, bhala regola generali, din il-Qorti trid tkun iggwidata u toqghod fuq il-verbali tas-seduta u mhux fuq

x'jallegaw il-partijiet li ġara waqt is-seduti (*quod non est in actis non est in mundo*). Dana s'intendi jiffa' responsabbiltà fuq il-Bord li jkun kemm jista' jkun preċiż fil-verbali, sabiex ikun hemm rifless preċiż ta' dak li jkun ġara f'dik is-seduta partikolari u x'kien l-iskop tas-seduta li jkun imiss;

Fl-ahharnett, ghandu jiġi osservat li l-Bord fid-deċiżjoni tiegħu kien altru li korrett fil-konfront ta' l-appellant. Infatti, fid-decide l-Bord qagħad attent li ma jippregudikax l-ipproċessar ta' l-applikazzjoni li l-appellant kellu pendent. Tant hu hekk li, filwaqt li kkonfermat l-avviż ta' waqfien, però, il-Bord issospenda l-esekuzzjoni ta' l-avviż ta' twettiq billi rabat tali esekuzzjoni fl-ewwel lok mad-data tar-rifjut ta' l-applikazzjoni li l-appellant kellu pendent u fit-tieni lok, il-Bord kopra ukoll l-eventwalità ta' l-appell possibbli minn tali rifjut;

Għal dawn il-motivi:

Prevja li tiċhad l-eċċezzjoni preliminari ta' l-Awtorità appellata, tiċhad l-appell u tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord. *Fic-cirkostanzi l-ispejjeż jithallsu kwantu għal żewġ terzi (2/3) mill-appellant u tar-rimanenti terz (1/3) mill-Awtorità appellata.*
