QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

(TRIBUNAL TA’ REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 20 ta' Novembru, 2017

Numru 11

Appell Nru. 14/2017

Mario Xuereb

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Mario Xuereb tas-17 ta’ Lulju 2017 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta’ Gunju 2017 li biha ikkonfermat l-avviz ta’ twaqqief u twettieq ECF281/15 li fiha inghad ’ghandek zvilupp mhux skont il-permess PB5002/90 u PB5003/90 billi bdilt l-uzu tas-sit minn garage ghal store;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

> Ikkunsidra:
> Illi l-kwistjoni li ghandu quddiemu t-Tribunal huwa jekk l-uzu tal-fond de quo bhala stores kienx uzu skond il-permessi PB 5003/90 u PB 5003/90 – jigifieri jekk kienx hemm change of use minn uzu ta' garage ghal store.
>
> Il-permessi in kwistjoni huma cari : to-re erect ground floor garage for private cars and overlying flats. Fil-fatt fil-formola tal-applikazzjonijiet rispettivi huwa mitlub li jigi ndikat l-uzu specifiku tal-izvilupp permezz ta' lista ta' uzijiet, li jinkludi fost ohrajn 'garaxx ghal uzu privat', 'garaxx ghal uzu kummercjali, u 'mahzen'. Fl-applikazzjonijiet rispettivi gie ndikat l-uzu ta' 'garaxx ghal uzu privat' u mhux 'mahzen'.
>
> Irid jizdied jinghad li f'kazijiet bhal dawn fejn hemm medda ta' snin u permessi relattivament antiki jkun dejjem necessarju li ssir ezami specifika u individwali. Dana qed jinghad fis-sens illi interpretazzjoni ghandha tkun relattivament wiesgha ghaliex dak li illum jista jigi nterpretata bhala bdil ta' uzu setgha, fil-passat, ma kienx hekk. Dana qed jinghad in linja generali u mhux b'riferenza specifika ghal dan l-Appell.
>
> IZDA indipendentement minn dawn il-konsiderazzjonijiet s-sottomissjonijiet tal-partijiet hemm fattur wiehed li jpoggi l-appellanti, f'dan l-appell, f'sitwazzjoni partikolari. L-Awtorita' esebiet mar-risposta tal-Appell (Dok. AB 13) applikazzjoni li kien ghamel l-appellanti fuq is-siti in mertu fejn huwa talab to sanction change of use of approved garage to class 6A storage facility ancillary to existing approved wholsale outlet. Works to include sanctioning of internal alterations. Dana kellu TRK numru 166000. Din giet sottomessa fit-30 ta' Novembru 2015. L-avviz mertu ta' dan l-Appell igib id-data tad-19 ta' Novembru 2015.
>
> Dana kollu jfisser li l-appellant odjern deherlu li l-uzu li kien qed jaghmel tal-fond kien jinnecessita' change of use. Ghalhekk ghandna, ex admissis, appellant li jikkonferma li l-Avviz inhareg korrettement. L-avviz kien proprju bdilt l-uzu tas-sit minn garaxxijiet ghal stores.
>
> Ghalhekk l-appellanti stess jikkonferma li l-Avviz kien sewwa u t-Tribunal ma' ghandux triq ohra ghajr li jikkonferma dan l-istat ta' fatt.
>
> It-Tribunal ghalhekk jichad l-Appell u jikkonferma l-Avviz sabiex Tieqaf u ta' Twettiq 281/15E.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant huwa s-segwenti:

1. It-Tribunal cahad l-appell ghax ikkonkluda li ladarba l-appellant dahhal applikazzjoni li kienet ghadha fi stadju ta' tracking, allura ex admissis accetta li l-enforcement notice kien inhareg korrettement. L-appellant jilmenta illi tali konkluzjoni tqajmet mit-Tribunal minn jeddu meta l-Awtorita eccepiet illi japplika l-artikolu 86(14) tal-Kap. 504 u ghalhekk l-appell kellu jigi michud ghax kien hemm applikazzjoni pendenti. L-appellant jilmenta illi applikazzjoni fi stadju ta' tracking ghadha mhix vigenti u mhix validata qua applikazzjoni tant li l-appellant ghazel li jkompli bl-appell. It-Tribunal ma applikax l-artikolu 86(14) izda iddecieda billi applika principju differenti, li hadd mill-partijiet ma ressaq. It-Tribunal kien marbut japplika l-principji tal-artikolu 86(14) li jirregola l-materja u l-mod kif iddecieda t-Tribunal ma jaqax fil-parametri ta' dan l-artikolu iktar u iktar meta l-appellant baqa' jikkontesta l-avviz ta' enforzar.

Din il-Qorti isostni illi t-Tribunal hu marbut ma' dak li minnu qed jilmenta l-appellant tenut kont tal-eccezzjonijiet maghmula mill-appellat. L-aggravji tal-appellant quddiem it-Tribunal kienu li l-binja dejjem kellha skop dupplici bhala store u garage u illi qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap. 356 ma kienx hemm bzonn ta' xi talba ghal 'change of use'. L-Awtorita sahqet illi l-permessi li jorbtu s-sit kienu cari fl-iskop cioe uzu ghal garage u illi wara li inhareg l-avviz ta' enforzar l-appellant ghamel applikazzjoni ta' sanzjonar bi tracking number 166000 u ghalhekk kien japplika l-artikolu 86(14) tal-Kap. 504 u l-appell kellu jieqaf jinstema minnufih. Hu minnu wkoll li fil-mori tal-appell saru sottomissjonijiet fuq in-necessita ta' permess ghal bdil ta' uzu fis-snin tmenin.

It-Tribunal, flok indirizza l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita cioe jekk l-appell kellux jieqaf jinstema ghax hemm l-estremi li jrid l-artikolu 86(14) tal-Kap. 504 li jghid:

> Jekk qabel ma jsir l-appell jew matul is-smigh ta' appell, l-appellant jipprezenta lill-Awtorita applikazzjoni ghal licenza jew permess ta' zvilupp dwar l-attivita jew l-art imsemmija fl-ordni jew fl-avviz, it-Tribunal ghandu jichad l-appell jekk ikun sodisfatt illi dik l-applikazzjoni tkun intiza biex tissana l-attivita jew l-izvilupp imsemmi fl-ordni jew fl-avviz.

injora din l-eccezzjoni u iddecieda li darba li hemm applikazzjoni ta' sanzjonar, din kienet ammissjoni implicita ta' iregolarita. Apparti l-fatt li tali argument jew sottomissjoni qatt ma tqajmet minn ebda parti, it-Tribunal naqas li jindirizza l-kwistjoni fl-ewwel lok dwar il-portata ta' tracking application. Dan kien l-ewwel kompitu tieghu. Jekk lit-Tribunal jirrizultalu li tracking application hi applikazzjoni valida, allura kellu

jindirizza l-eccezzjoni kif maghmula mill-Awtorita u l-argumenti kontra mressqa mill-appellant. Jekk tracking application mhix applikazzjoni valida u vigenti allura huwa f'dak l-istadju li t-Tribunal irid jindirizza l-effett probativ tal-fatt tal-applikazzjoni per se tenut kont tal-provi migjuba fil-mori tal-proceduri u anki fl-istess rikors tal-appell kontra l-avviz ta' enforzar fejn l-appellant cahad li kien hemm bzonn ta' permess. Pero billi l-Awtorita rabtet l-argumenti kollha taghha relatati mal-eccezzjoni preliminari mal-artikolu 86(14) tal-Kap. 504, it-Tribunal kellu jissenjala lil partijiet bil-kwezit li indirizza hu fid-decizjoni u jaghti opportunita lil partijiet jissottomettu l-argumenti taghhom u dan qed jinghad ghaliex mill-appell u r-risposta u s-sottomissjonijiet tal-partijiet it-Tribunal ma setghax jislet il-kunsiderazzjoni determinanti ghal gudizzju tieghu bla ma jaghti opportunita lil partijiet li kien hemm kwistjoni ohra li tinsorgi mill-fatti u li seta' kellha importanza determinanti ghas-soluzzjoni tal-vertenza. Ammissjoni ta' illegalita, kif iddecieda t-Tribunal, ma tistax tigi dezunta mill-eccezzjonijiet tal-Awtorita kif maghmula u element fondamentali tal-gustizzja hi l-opportunita li parti tiddefendi ruhha ghal dak imressaq fil-konfront taghha.

Ghalhekk l-appell qed jigi milqugh fil-limiti decizi.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell fil-limiti ta' dak deciz, u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Gunju 2017, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jiddeciedi mill-gdid dan l-appell. Spejjez jibqghu bla taxxa.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur