Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri – Għawdex)

Imhallef Anthony Ellul

Seduta tal-Hamis, 26 ta' Settembru 2019

Appell numru: 727/2015

Angelo Cauchi (appellant)

Vs

Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (appellat) u b'digriet tat-2 ta' Gunju 2016 l-isem ghandu jibda jaqra Awtorita' ta' l-Ippjanar

1. B'rikors preżentat fl-1 ta' Diċembru, 2015 li Cauchi (l-appellant) ippreżenta *a tenur* tal-Artikolu 90(7) tal-Kap. 504, l-appellant talab lill-Qorti tal-Maġistrati (Inferjuri) Għawdex sabiex tiddikjara: *"(1) li l-ammont mitlub mill-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ma huwiex dovut u dan stante dak kollu fuq premess; (2) fin-nuqqas tal-akkoljiment tal-ewwel talba, l-ammont mitlub huwa wieħed eżaġerat u għandu jiġi rivedut. Fi kwalunkwe każ l-esponenti ma għandu qatt ikun tenut li jħallas ta' infurzar li sar fuq xogħol li ma għandux x'jaqsam miegħu u dan b'referenza speċifika għall-ħajt tat-triq".*

2. Rikors li l-appellant ippreżenta wara li permezz ta' ittra uffiċjali preżentata mill-Awtorita (appellata) fl-4 ta' Novembru, 2015 *a tenur* tal-Artikolu 90 tal-Kap. 504, l-appellant kien imsejjaħ iħallas is-somma ta' elf sitta u tmenin Euro u tmienja u tletin ċenteżmu (€1,086.38) ħlas li tippretendi għal *direct action* fl-eżekuzzjoni tal-avviż ta' twettieq bin-numru ECF459/09. Avviż li kien ordni ta' tneħħija ta' ħitan tal-franka kif ukoll ta' xatba fi proprjeta' ġewwa sqaq Triq il-Knisja, Għarb, Għawdex, fl-24 ta' Lulju, 2014. L-appellant ippremetta li:

i. L-Avviż Legali 459/09 hu null għaliex mhuwiex veru li x-xogħlijiet li għamel, li jikkonsistu f'xatba u ħajt, saru fit-triq;

ii. Waqt l-eżekuzzjoni tneħħa wkoll ħajt diviżorju li jifred l-art tal-appellant minn ta' terzi u liema ħajt kien sar wara sentenza li ngħatat mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) f'Sezzjoni Ġenerali fl-ismijiet **"Cauchi vs Vella"** (numru 122/1996) u deċiża fl-20 ta' Ġunju, 2007;

iii. F'kull każ l-ammont pretiż hu eżaġerat.

3. B'sentenza tat-2 ta' April, 2019, l-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-appellata u ċaħdet it-talbiet tal-attur appellant.

4. Fil-qosor, l-Ewwel Qorti qalet illi:

(i) M'għandhiex kompetenza fil-liġi sabiex tiddeċiedi dwar in-nullita' *o meno* tal-Avviż ECF459/09. L-Ewwel Qorti rraġunat li kieku ried, l-appellant, kellu opportunita' li jappella kontra dak l-Avviż quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Ġialadarba kellu rimedju u m'użahx, f'dan l-istadju ma jistax isostni li l-avviż hu null. L-istess raġunament japplika dwar l-ilment li xi wħud mill-ħitan ma kinux tiegħu. F'kull każ, l-ewwel qorti kkonkludiet li mill-provi jirriżulta li l-ħitan kienu jinsabu f'dik il-parti li l-pjan lokali jindika bħala t-triq proġettata u li skont il-permess ta' żvilupp li ngħata mill-appellata lill-appellant huwa kellu jifforma triq;

(ii) kienet sodisfatta li mill-provi rriżulta li l-azzjoni ta' twettieq u nfurzar ittieħdet fil-konfront ta' tliet ħitan inkwistjoni u mhux ta' wieħed kif qiegħed isostni l-appellant;

(iii) Għal dawk li jirrigwardaw l-ispejjeż, l-appellata tippretendi li għandha dritt tirkupra mingħand l-appellant, li l-Awtorita' ġabet prova tal-ammont li talbet lill-appellant sabiex iħallas. Dan permezz ta' dokumenti eżebiti a fol.108 sa 111 tal-proċess. Kompliet li ma jirriżultax illi b'xi mod dawk il-kontijiet kienu eżaġerati fiċ-ċikustanzi tal-każ.

5. Permezz ta' rikors preżentat fit-8 ta' April, 2019, l-appellant appella mis-

sentenza tal-ewwel qorti. Bl-aggravji jkunu:

I. L-ordni ta' infurzar kienet tikkonċerna ħajt li nbena b'sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri – Sezzjoni Ġenerali tal-20 ta' Ġunju, 2007, li ngħatat fil-kawża **"Angelo Cauchi vs Joseph Vella"**. F'dik il-kawża, il-konvenut ma wettaqx l-ordni tal-Qorti li kellu jwaqqa' l-ħajt oġġett ta' dik il-kawża. L-appellant argumenta li ladarba l-kundanna kienet fil-konfront ta' Joseph Vella, kien hu, responsabbli għal dak il-ħajt. L-appellant isostni li hu ma kellu qatt jirrispondi għall-ħajt li nbena bl-ordni tal-Qorti;

II. L-ammont mitlub mill-Awtorita' għall-eżekuzzjoni tal-Avviż qatt ma ġie pruvat. L-appellant ikkontesta dak l-ammont mill-bidunett tal-proċeduri. Kien obbligu tal-Awtorita' li tagħti prova tal-kreditu li tippretendi li għandha fil-konfront tal-appellant. F'dan ir-rigward jikkritika s-sentenza tal-ewwel qorti nkwantu jsostni li f'paragrafu qasir iddeċidiet l-eċċezzjoni li l-ammont pretiż huwa eżaġerat billi għamlet biss riferenza għad-dokumenti li hemm a fol.108 sa 111. Dokumenti li fl-ebda stadju tal-proċeduri ma ġew konfermati bil-ġurament. Minn dokumenti li hemm fl-atti jirriżulta li l-eżekuzzjoni bdiet mit-8:15AM u damet sal-10:50AM, minn dokumenti oħra jirriżulta li l-appellanti qiegħed jintalab iħallas għal sigħat mis-6:00AM sas-2:15PM u dan, kemm fir-rigward ta' uffiċjali tal-appellata kif ukoll għall-preżenza ta' Pulizija.

6. Permezz ta' risposta preżentata fit-30 ta' April, 2019, l-appellata wieġbet u tat ir-raġunijiet għalfejn l-Appell għandu jkun miċħud.

<u>Kwistjoni.</u>

7. Dawn il-proċeduri nbdew wara li l-appellant kien notfikat b'ittra uffiċjali li ppreżentat l-Awtorita' u li saret a tenur tal-Artikolu 90 tal-Att dwar l-Ambjent u

l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Kap. 504), u li biha sejħitlu biex iħallas is-somma ta' elf u sitta u tmenin ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€1,086.38). L-appellant ippropona dawn il-proċeduri sabiex jikkontesta s-somma pretiża mill-appellata. Mal-ittra uffiċjali hemm mehmuża dikjarazzjoni ġuramenta tal-kap eżekuttiv tal-appellata. Kieku l-appellant m'għamilx din il-proċedura sabiex jopponi t-talba, id-dikjarazzjoni ġuramentata kien ikollha l-istess effett bħal sentenza finali tal-qorti kompetenti (artikolu 90(7) tal-Kap. 504).

L-ewwel aggravju.

8. B'dan l-aggravju l-appellant jilmenta li l-ħajt bnieh b'ordni li ngħatat fis-sentenza mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri, Sezzjoni Ġenerali tal-20 ta' Ġunju, 2007 fil-kawża **Angelo Cauchi vs Joseph Vella** (122/1996/1).

9. Fil-parti dispożittiva l-qorti:-

    i. Qalet li Cauchi għandu jedd jibni l-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tiegħu u dik ta' Vella skont il-linja diviżorja li kienet stabbilita mill-perit tekniku.
    ii. Awtorizzat lil Cauchi jibni l-ħajt.

10. L-appellant mhuwiex korrett meta qal li dik is-sentenza kkundannat lil Vella sabiex jibni l-ħajt diviżorju, u baqa' inadempjenti. Fil-parti dispożittiva tas-sentenza mhemm xejn f'dak is-sens.

11. Fis-16 ta' Marzu, 2009 l-appellata ħarġet Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq kontra l-appellant għaliex:

> *"Għandek żvilupp bi ksur tal-kundizzjonijiet 1(e) u 1(i) tal-permess PA1448/04 datat 24 ta' Awissu 2004 peress li bnejt ħajt u xatba (gate) fit-triq u varjazzjonijiet fit-tqassim tal-bini peress li l-bieb tal-garaxx ġie mibni usa u s-saljaturi tal-gallarija mhumiex skont il-pjanta".*

12. Skont kundizzjonijiet (e) u (l) tal-permess ta' żvilupp PA1448/04 li ngħata lill-appellant fl-24 ta' Awissu, 2004:

i. L-iżvilupp kellu jsir kollu skont, *"the official alignment and proposed/existing finsihed road levels as set out on site by the Malta Environment & Plannin Authority's Land Surveyor"*.
ii. *"(i) Where the street boardering the site is unopened, it shall be opened prior to the commencement of the building operations hereby permitted"*.

13. L-avviż ta' twettiq u nfurzar ma kienx ikkontestat mill-appellant. Il-fatt li ħajt minnhom li twaqqa' mill-appellata kien oġġett tal-kawża fuq imsemmija, ma jfissirx li l-appellant kellu jedd li jżommu fil-post fejn bnieh. L-appellant kien jaf x'inhuma l-kondizzjonijiet tal-permess ta' żvilupp li ngħata sabiex jibni dar u kellu obbligu li josservahom irrispettivament x'kien ġie deċiż mill-qorti f'kawża li fiha l-appellata ma kinitx parti. Meta l-appellant bena l-ħajt, kien jaf li qiegħed imur kontra kundizzjonijiet imposti fuqu fl-imsemmi permess.

14. L-appellant argumenta li ma setax jinżamm responsabbli għat-twaqqiegħ ta' ħajt diviżorju li ma kienx tiegħu. Irrispettivament ta min hu l-ħajt:-

(a) jibqa' l-fatt li l-appellant bena ħajt meta kien jaf x'inhuma l-kundizzjonijiet tal-permess ta' żvilupp li kien ingħata;
(b) l-appellata ħarġet avviż ta' infurzar kontra l-appellant li għażel li ma jikkontestax. Il-meritu ta' dak l-avviż ma jistax jiġi mistħarreġ f'dawn il-proċeduri li għandhom x'jaqsmu mal-ispejjeż li l-appellata tippretendi għall-eżekuzzjoni tal-avviż.

15. Għaldaqstant, l-ewwel aggravju hu miċħud.

<u>It-tieni aggravju</u>.

16. It-tieni aggravju hu li l-appellata ma tatx prova tal-ispejjeż li qalet li għamlet sabiex twaqqa' l-ħajt. L-appellant argumenta li l-uniku prova li ressqet l-appellata kienu żewġ dokumenti li ppreżenta Mark Cini fis-seduta tad-29 ta'

Settembru, 2017 li ma fihomx konteġġi. Kompla li l-ebda wieħed mid-dokumenti ma ġie kkonfermat bil-ġurament.

17. Mark Cini, uffiċjal tal-appellata, ippreżenta tax invoice maħruġ mill-konvenuta u datat 29 ta' Ottubru, 2014 għas-somma ta' **€1,086.38**. L-ispejjeż huma:

i. *Direct Action* €265.57;
ii. *Administration Fees*........ €62.67;
iii. *Contractors Expense*....... €548.48;
iv. *Police Service Expense*.... €209.66;

18. Fir-rikors li bih l-appellant beda l-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), ippremetta wkoll:

> *"..... l-awtorita' trid iġġib il-prova tal-ammont mitlub. L-Awtorita' għandha iġġib prova dettaljata ta' kif waslet għal dan il-kont kif ukokll tagħti prova illi dawn kienu l-aħjar prezzijiet fis-suq u dan in lineja mal-prinċipju tal-minimizazzjoni ta' danni. Fil-fatt il-kont tal-Awtorita jidher wieħed eżagerat fiċ-ċirkostanzi".*

19. L-uniku provi, jekk tista' ssejħilhom provi, huma Dok. MC1 sa MC3.

20. Fis-sentenza l-ewwel qorti qalet li:

> *"Illi finalment ir-rikorrent Cauchi jsosti li hija l-Awtorita' li trid iġġib il-prova tal-ammont mitlub. Fil-fatt l-Awtorita' dan għamlitu billi anki esebiet il-kont u l-invoices applikabbli sal-anqas dettall (ara kif ġia indikat fol. 108 sa 111 tal-proċess) u l-Qorti hija sodisfatta bil-kontenut tal-istess dokumenti u bl-ebda mod ma jirriżultalha dak sostnut mir-rikorrent li b'xi mod il-kont kien xi wieħed eżaġerat fiċ-ċirkostanzi għalhekk anki din il-lanjanza da parti tar-rikorrenti ma tirriżultax li hija ġustifikata".*

21. L-Awtorita' għandha jedd li tirkupra dawk l-ispejjeż li tagħmel li ***'raġonevolment isiru'*** minnha sabiex teżegwixxi l-avviż tat-twettiq (art. 90(5) tal-Kap. 504).

22. Madankollu, permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata mehmuża mal-ittra uffiċjali preżentata fl-4 ta' Novembru, 2015, John Buttigieg (kap eżekuttiv tal-Awtorita' tal-Ippjanar) iddikjara:

"Jien hawn taħt iffirmat, John sive Johann Buttigieg, fil-kariga tiegħi ta' Kap Eżekuttiv tal-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, bil-ġurament tiegħi nikkonferma li l-ammont ta' €1,086.38 hu dovut minn Angelo Cauchi skont invoice numru 8597 lill-istess Awtorita' għal direct action, ossia l-eżekuzzjoni tal-avviż ta' twettiq numru ECF 459/09 konsistenti fit-tneħħija ta' żewġ ħitan tal-franka kif ukoll it-tneħħija ta' rixtellu lkoll mingħajr permess ta' żvilupp minn ġo sit ġewwa Sqaq, fi Triq il-Knisja, Għarb, Għawdex, fl-24 ta' Lulju, 2014.

Nikkonferma wkoll li dan l-istess ammont għadu dovut".[1]

23. Għaldaqstant, l-appellant mhuwiex korrett meta qal li d-dokumenti ma ġewx konfermati bil-ġurament. Dik id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Buttigieg hi fiha nnifisha konferma li saru l-ispejjeż li jissemmew fit-*tax invoice* datat 29 ta' Ottubru, 2014. Min-naħa tiegħu l-appellat ma ressaqx xhieda li kkonvinċiet lill-ewwel qorti li l-ispejjeż ma kienux raġonevoli.

24. Parti mill-ispejjeż li tippretendi l-appellata hi €265 għal *'direct action'.* Għalkemm mhemmx spjegazzjoni ta' dik is-somma fit-tax invoice mehmuż tal-ittra uffiċjali li wasslet għal dawn il-proċeduri, a fol. 108 hemm rendikont ta' dawk l-ispejjeż. Il-claim hi prinċipalment għall-prezenza ta' żewġ uffiċjali tal-Awtorita għal sitt sigħat u nofs u *overtime*. L-infurzar sar filgħodu u minn dak li xehed Reuben Gauci, uffiċjal tal-Awtorita', sal-10.45 ta' filgħodu x-xogħol kien lest. Mill-kont stess tal-kuntrattur (fol. 110) jirriżulta li l-kont li ħareġ kien jinkludi żewġ ħaddiema għal sagħtejn u nofs u li mbagħad ġie rivedut għal siegħa (fol. 111). Dan fih innifsu hu ndikazzjoni li x-xogħol li kien hemm bżonn li jsir kien minimu. Ir-ritratti stess li hemm fl-atti huma wkoll prova li x-xogħol li sar kien minimu. Saħanasitra fir-rendikont a fol. 108 tissemma' wkoll terza persuna li ħadet sahra. Il-qorti ma tifhimx kif biex jitwaqqgħu l-ħitan li jidhru fir-ritratti, seta' kien hemm bżonn ta' dawk in-nies kollha min-naħa tal-Awtorita'. Il-qorti għandha wkoll riżervi kbar dwar ħtieġa li għall-infurzar jitilgħu uffiċjali minn Malta, meta l-każ kien f'Għawdex. Għallinqas l-appellata ma qalet xejn li jista' jikkonvinċi lill-qorti f'dak ir-rigward.

[1] Fol. 6.

25. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti m'għandhiex dubju li l-ispiża ta' €265 mhijiex raġonevoli u qegħda *arbitrio boni viri* tnaqqasha għal mitt ewro (€100) bhala dik dovuta in konnessjoni ma' *direct action* kif tissemma' fit-*tax invoice* tad-29 ta' Ottubru, 2014.

26. Bl-istess mod il-qorti ma tistax tifhem kif tqabbdu żewġ pulizija għal tmien sigħat sħaħ (ara l-istess rendikont), meta ma kienx hemm iktar minn siegħa xogħol. Tmien sigħat hi ġurnata xogħol. Mhemmx l-iċken prova li kien hemm bżonn il-preżenza ta' żewġ pulizija, wieħed minnhom surġent, sabiex jassistu lill-uffiċjali tal-Awtorita għal dawk is-sigħat kollha. Jekk l-Awtorita' tiddeċiedi li tagħmel dawk it-tip ta' kapriċċi, għandha tħallas għalihom minn butha u mhux tippretendihom mingħand l-appellant.

27. F'dokument iffirmat minn Reuben Gauci, fol. 133, hemm dikjarat li l-pulizija kienu fuq il-post mis-6.00 ta' filgħodu sas-2.00 ta' wara nofsinhar. Pero' ma spjegax xi ħtieġa kien hemm għal dak il-ħin kollu meta hu stess xehed li sal-10.45 ta' filgħodu x-xogħol kien lest. Fl-istess dokument hemm dikjarat li *'time of operation'* kien mit-8.15 ta' filgħodu sal-10.50 ta' filgħodu, li jfissru sagħtejn u nofs kollox. Dan apparti li mill-kont tal-kuntrattur, l-indikazzjoni hi li l-ħin kien inqas tant li l-kuntrattur irreveda l-kont. Il-fatt li l-Awtorita' ħallset lill-pulizija s-somma ta' €209.66 għall-prezenza ta' żewġ uffiċjali tal-pulizija għal tmien sigħat, ma jfissirx li dik kienet prova li l-ispiża hi raġonevoli.

28. Fil-fehma tal-qorti kien faċilment prevedibbli li x-xogħol li kellu jsir ma kienx ser jieħu dak il-ħin kollu li għalih il-qorti qegħda tifhem li l-Awtorita' talbet il-preżenza tal-pulizija, ċjoe' mis-6 ta' filgħodu sas-2 ta' wara nofsinhar.

29. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti qegħda hawn ukoll *arbitrio viri* tnaqqas l-ammont li talbet l-Awtorita' għas-somma ta' mitt ewro (€100), spejjeż dovuti għall-assistenza tal-pulizija. Il-kumplament trid tagħmel tajjeb għalihom l-Awtorita'.

30. Għall-kumplament tal-ispejjeż m'għandhiex iktar xi tgħid in kwantu mhijiex konvinta li mhumiex raġonevoli.

Għal dawn il-motivi u sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq:-

1. **Tiċħad l-ewwel aggravju.**
2. **Tilqa' parzjalment it-tieni aggravju u tvarja s-sentenza tal-ewwel qorti tat-2 ta' April, 2019 billi tiddikjara li mis-somma ta' elf sitta u tmenin ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€1,086.38) pretiża mill-Awtorita', għandha titnaqqas is-somma ta' mitejn u ħamsa u sebgħin ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€275.33) li huma spejjeż li mhumiex raġonevoli, u għalhekk l-appellata m'għandhiex jedd tirkupra dik is-somma mingħand l-appellant. Għaldaqstant, l-ispejjeż dovuti mill-appellant huma tmien mija u ħdax-il ewro u ħames ċenteżmi (€811.05) u tikkundannah iħallas din is-somma.**
3. **Spejjeż taż-żewġ istanzi jinqasmu in kwantu għal ¾ a karigu tal-appellant u ¼ a karigu tal-appellata.**

(ft.) Anthony Ellul
Imħallef

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur