QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 17 ta' Gunju, 2020

Numru 9

Appell Nru. 22/2019

Kingsway Palace Company Limited

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamata in kawza Janette Cini ghal Positive Holdings Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Janette Cini ghal Positive Holdings Limited tal-20 ta' Mejju 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' April 2019 li hassar il-permess moghti mill-Awtorita PA 4667/17;

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

Rat ir-risposta ta' Kingsway Palace Company Limited li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata kif ukoll rat l-appell incidentali taghhom fejn talbu lil Qorti tirriforma s-sentenza billi l-izball fin-numru tal-applikazzjoni fid-decide tat-Tribunal jigi korrett ghax indikat hazin;

Rat ir-risposta ghall-appell incidentali fejn qed jigi sostnut illi l-appell incidentali hu null ghax ma hemmx dan ir-rimedju fil-ligi specjali cioe l-Kap. 551. In oltre r-rimedju mitlub fl-appell incidentali kien rikors quddiem it-Tribunal li gie michud. Fil-mertu qalu li l-appell incidentali ma fihx raguni.

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan huwa appell ta' terzi persuni nterressati bhala sidien tal-fond bl-isem 'Ladybird Gourmet Store', numru 54, Under the Arche, fi Triq ir-Repubblika, fil-Belt Valletta.

Illi l-aggravji tal-appell huma tnejn li huma ta' natura ta' ordni pubbliku, hekk kif gej:
1. Illi fir-formola tal-applikazzjoni tal-permess saru dikjarazzjonijiet foloz mill-applikanta billi ddikjarat 'sole ownership';
2. Illi l-Awtorita' naqset li tinforma lill-appellanti bhala terzi persuni nteressati ghal-laqgha tad-decizjoni.

Illi l-ewwel aggrvju kif prezentat huwa limitat ghar-rigward id-dikjarazzjoni kif prezentata b'dikjarazzjoni ta' sole ownership.

Madankollu, mill-provi hareg li l-permit holder ammetta li kien sar zball fid-dikjarazzjoni skont ix-xhieda tal-Perit Henry Attard, u kkonferma li fil-process tal-applikazzjoni kienet saret il-korrezzjoni necessarja sabiex id-dikjarazzjoni ta' 'sole ownership' inbidlet b'dikjarazzjoni hekk kif gej:
"I am not the sole owner of the entire site (or part thereof) indicated on the site plan. However, I have notified (by registered letter or through affixing a notice on site for 5 working days and through publication in a newspaper, a copy of which is attached) the owners of my intension to apply and the owners has/have granted consent to such a proposal."

Illi f'dan ir-rigward, il-Perit Henry Attard xhed is-segwenti:
"Mistoqsija tal-Avukat Noel Bartolo: Perit, f'dan l-appell, il-parti l-ohra qed jghidu li l-applikazzjoni taghna hija nulla. Qed jitolbu l-kancellament taghha, ghax qed jghidu li kien hemm dikjarazzjoni falza minhabba li l-applikazzjoni kienet saret bhala li huma s-sidien meta filfatt m'humiex is-sidien. X'ghandek xi tghid fuq dan il-punt?
Twegiba: Ahna min-naha taghna, issottomettejna l-applikazzjoni, u originarjament bi zvista, l-applikazzjoni giet sottomessa li Jeanette Cini hija s-sid tal-propjeta, the sole

owner biex niftehmu. Wara ftit l-Awtorita' gibditilna l-attenzjoni li kien hemm persuna ohra li hija l-owner tal-propjeta', ikkonfermajna mal-applikant, u mill-ewwel ahna issottomettejna isCertificate of Ownership B lill-Awtorita', bghatna l-ittra registrata is-soltu biex niftehmu, u dahhalna s-certificate of ownership B. Minn dak il-punt il-quddiem l-applikazzjoni baqghet miexja on the bases of the Certificate of Ownership B. Jigifieri din mill-ewwel giet ittekiljata din il-problema.

Mistoqsija tal-Avukat Kris Balzan: Ara perit meta qed tghid bi zvista. Bi zvista ta' min?
Twegiba: Taghna.

Mistoqsija: Taghna, tal-perit? Tal-Klijent?
Twegiba: Tal-perit.

Mistoqsija tat-Tribunal: Min huma s-sidien l-ohra?
Twegiba: Is-sidien l-ohra huma l-Kingsway Palace, l-appellant biex niftehmu. Prattikament ahna meta gew l-ufficju biex jiffirmaw il-karta, tghajnihom id-declaration biex jiffirmaw tas-sole owner ghax il-maggoranza tal-kazijiet ikunu ssole owner. Ahna ghednielha biex tiffirma l-application form...

Mistoqsija tal-Avukat Kris Balzan: "Ahna ghednielha" lill-min ghednielha?
Twegiba: Lill-Jeanette Cini. Lill-applikanta.

Mistoqsija: Jigifieri mlejtuha intom u ffirmatha hi?
Twegiba: Ahna mlejniha. Ahna nimlewha mbaghad hi tiffirma.

Mistoqsija: Mela ara hux nifhem sew l-izball kien tal-ufficju peritali?
Twegiba: Iva ezatt.

Mistoqsija: L-izball it-tieni darba, imbaghad ghax iffirmatha hi, l-izball taghha hux hekk?
Twegiba: Issa jiena jekk hi qaditx taqra d-declaration li hija sole owner u affarijiet hekk jiena ma nafx hi qaditx taqraha. Ahna din nghidula issma iffirma hawnhekk, we tick the box, its a matter of ticking a box din.

Mistoqsija: Biex niftehmu, malli imbaghad irrealizzajtu. Min gibdilkom l-attenzjoni?
Twegiba: L-Awtorita'. Bghatulna ittra ghax kien hemm objection, ir-represenation biex niftehmu, min-naha tal-owner originali. Dan kien hemm representation illi hemm isma, l-owner huwa haddiehor mhux Jeanette Cini.

Mistoqsija: Malli gibdulkom l-attenzjoni, fil-fatt gibtu imbaghad il-kunsens ta' dak li staqsiek ic-Chairman ta' Kingsway Palace Company Limited.
Twegiba: Ahna m'ahna qatt mitluba ngibu kunsens minghand is-sid. Ahna min-naha ta' perit, jiena obligat li navza lill-owner originali, b'ittra registrata, li ghamiltha, imbaghad minn hemm il-quddiem jiena ma ghandi qatt l-obbligu li ngib l-ebda kunsens minghand l-owner.

Mistoqsija: Mela ara hux nifhem. L-ewwel imlejtulha l-formola intom bi zvista b'mod skorrett, iffirmajtha Jeanette Cini skont dak li mlejtu intom?
Twegiba: Ezatt.

Mistoqsija: It-tielet pass kien li l-Awtorita’ tigbdilkom l-attenzjoni ...
Twegiba: ... ghax kien hemm ir-representation taghkom biex niftehmu.

Mistoqsija: Imbaghad, wara dan, issa jekk hemmx obbligu o meno, dak nidhlu fiha jiena u l-avukat, imbaghad minn hemm intom ma habbatux il-bieb ta’ Kingsway Palace Company Limited, il-kunsens ma gibtuhx?
Twegiba: Ahna qatt ma nhabtu bieb ta’ hadd, ahna l-obbligu taghna hu li nibghatu ittra registrata jew formola, nibghatuha registrata, indahhlu l-biljett l-ahmar lill-Awtorita, sa hemm nasslu ahna.

Mistoqsija: Malli lil Jeanette Cini, gibdulha l-attenzjoni l-Awtorita, inti kellimtha lilha? Baghat ghaliha?
Twegiba: Ahna bghatna ghaliha, rapprezentant taghha, ghax hafna drabi t-tfal taghha jigu. Bghatna ghaliha, ghednilhom x’inhi lproblema. Mhix problema, biddilna l-application ittikjajna l-kaxxa ta’ mhux l-owner, it-tieni wahda biex niftehmu, u bghatniha that’s all.

Mistoqsija: U dan il-process sar lejn l-ahhar ...?
Twegiba: Fil-bidu nett.

Illi l-appellanti, permezz tax-xhieda tas-Sur Francesco Apap Bologna kkonferma l-ahhar notifika.

Madankollu dan it-Tribunal jinnota zewg mankanzi fil-formola tal-applikazzjoni li huma krucjali fir-rigward il-validita’ o meno talapplikazzjoni.

Illi l-bzonn ta’ notifika tas-sid ghandha ssir ai bazi tal-Artikolu 71(4) tal-Kap 552 fejn jipprovdi dan li gej:
“Min japplika għal permess għall-iżvilupp għandu jiċċertifika lill-Awtorità:
(i) li huwa s-sid tal-art jew li avża lis-sid bl-intenzjoni li japplika b’ittra reġistrata li l-Awtorità tkun irċeviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tiegħu għal dik il-proposta;
Jew
(ii) li huwa awtorizzat li jagħmel dak ix-xogħol propost permezz ta’ xi liġi oħra jew ftehim mas-sid.”

Illi mhux kontestat il-fatt li l-appellanti huma s-sidien tal-fond indezamina.

Madankollu, l-ligi timponi obbligu fuq minn qed japplika f’kaz li mhux is-sid tal-proprjeta fejn qed jintalab permess ghall-izvilupp li jiddikjara skont l-ewwel proviso tal-Artikolu 71(4) tal-Att:
(i) Li avza lis-sid bl-intenzjoni li japplika ghall-izvilupp;
(ii) Li jkun hemm il-kunsens minn naha tas-sid ghal tali applikazzjoni

Dan it-Tribunal seta’ jinnota li d-dikjarazzjoni kif amendata fil-process tal-applikazzjoni skont l-ittra tat-12 ta’ Lulju 2017 giet prezentata mill-Perit responsabbli mill-applikazzjoni ta’ zvilupp imma mhux mill-applikanta kif kienet obbligata skont il-ligi. Illi kif xhed il-Perit Attard, dak li sar kien sempliciment bidla fid-dikjarazzjoni, izda fil-fehma ta’ dan it-Tribunal tali dikjarazzjoni kif prezentata hija wahda legalment difettusa dment li ma hiex dikjarazzjoni tal-applikanta kif huwa mehtieg skont il-ligi. L-

unika dikjarazzjoni valida mill-applikanta tibqa dik kif prezentata fl-applikazzjoni a fol 15A fl-inkartament tal-applikazzjoni de quo li ggib il-firma tal-istess applikanta.

Illi fil-mori ta’ dan l-appell gie ukoll konfermat li l-applikanta ma gabet ebda kunsens mis-sidien ghal tali applikazzjoni skont iddispost tal-ligi.

Il-Perit Henry Attard iddikjara li huwa bhala perit kellu ‘obbligu li nibghatu ittra registrata jew formola, nibghatuha registrata, indahhlu l-biljett l-ahmar lill-Awtorita’– sa hemm naslu.”

Tali notifika tal-applikazzjoni giet konfermata mis-sidien izda qatt ma gie moghti ebda kunsens ghal tali zvilupp.

Minn naha l-ohra, il-permit holder ma prezenta ebda prova ta’ kunsens, b’dan illi l-ittra ta’ notifika ma tikkonsisti f’ebda kunsens ta’ zvilupp mis-sid, imma hija biss notifika lis-sid li ser tigi prezentata applikazzjoni fuq is-sit indikat.

Nonostante dan, l-permit holder fis-sottomissjoni finali tieghu qed isostni li skont il-kuntratt ta’ kera tal-fond hemm pattwit u allura miftiehem li l-kirja qed tigi koncessa ‘for commercial purposes’ u kwindi jsegwi li ma kienx jehtieg tottjeni kunsens mill-appellanti bhala sidied ai bazi tad-dispost tal-Artikolu 71(4) proviso (ii) sucitat. Illi skont il-permit holder tali kuntratt fih innifsu jikkonsisti f’kunsens bejn is-sid u l-inkwilin stante li s-sid accettat kull uzu kummercjali bla restrizzjoni ta’ xejn.

Illi dan it-Tribunal jinnota li l-ligi tipprovdi nuqqas ta’ kunsens specifiku mis-sid f’kaz li jigi “awtorizzat li jagħmel dak ixxogħol propost permezz ta’ ftehim mas-sid.” Illi dan it-Tribunal jinnota li l-kuntratt huwa wiehed ta’ lokazzjoni ghall-uzu kummercjali – izda fil-kaz odjern, l-applikazzjoni hija wahda specifika ta’ zvilupp li tirrikjedi kunsens jew ftehim mas-sid ghal tali zvilupp mertu tal-applikazzjoni kif qed tigi prezentata. Tali kuntratt ta’ lokazzjoni m’ghandux jitqies bhala ftehim mas-sid ghall-izvilupp in mertu tenut dejjem li qed jintalab zvilupp gdid fuq is-sit li jehtieg applikazzjoni ta’ zvilupp anke jekk fin-natura tieghu ser jibqa’ dak kummercjali, u ghalhekk ma jissodisfax ir-rekwiziti tal-Artikolu 71(4) tal-Kap 552.

Illi ghalhekk fin-nuqqas ta' tali kunsens, l-Awtorita` ma tistax u m'ghandiex tittratjeni l-proposta ta' zvilupp skont id-dispost tal-71 (4) tal-Kap 552, b’dan illi d-dikjarazzjoni ta’ ownership qed tirrizulta li mhux korretta skont il-ligi.

Ghal dawn il-motivi premessi, dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa’ l-ewwel aggravju bil-mod kif konsidrat hawn fuq f’din id-decijoni, u jiddikjara null u bla effett id-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar tal-15 ta’ Settembru 2017 u konsegwentament ihassar il-permess ta' zvilupp PA 3945/18.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal hi nulla ghax fid-decide hassar permess b’numru differenti mill-applikazzjoni mertu ta’ din il-vertenza;

2. Id-decizjoni tat-Tribunal hi ultra vires ghax dahal fi kwistjonijiet ta' interpretazzjoni ta' klawsoli kontrattwali meta l-kompitu tieghu hu li jiddeciedi kwistjonijiet ta' ippjanar;
3. Id-decizjoni tat-Tribunal hi legalment zbaljata ghax l-applikanta ma kellha ebda obbligu li tinnotifika lis-sid ai termini tal-artikolu 71(4) proviso (i) peress li hi kellha ftehim mas-sid.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma jisthoqqlux jigi milqugh. Hu minnu illi n-numru tal-applikazzjoni ikkwotat mit-Tribunal fid-decide hu erronju pero l-okkju, ir-referenza tal-applikazzjoni u l-appell kif ukoll il-mertu kollu tal-appell jitratta l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell cioe PA 4667/17 kif ikkwotat korrettement ghal aktar minn darba mit-Tribunal fid-decizjoni tieghu. L-izball hu biss wiehed dattilografu u ma jbiddel xejn mis-sustanza tal-appell deciz. In-nullita ta' decizjoni ghandha tigi kunsidrata b'cirkospezzjoni u bhall-atti, anki d-decizjonijiet iridu kemm hu possibbli jigu salvati jekk ebda pregudizzju ma hu qed jigi rekat. Tant ma gie rekat ebda pregudizzju illi l-appellant appella mid-decizjoni anki fuq il-mertu tal-istess decizjoni. Dan ma hux kaz imsemmi mill-artikolu 790 tal-Kap. 12 li jesigi n-nullita tas-sentenza u ghalhekk hu salvabbli minghajr ebda bzonn ta' intervent drastiku kif mitlub.

It-tieni u t-tielet aggravji

Hu minnu illi kwistjonijiet ta' kontestazzjoni fuq titolu mhux fil-kompitu tal-Awtorita jew it-Tribunal li jikkunsidrahom u jiggudikahom. Pero dan ma jfissirx illi fejn applikant qed jissottometti li ghandu permess tas-sid moghti permezz ta' ftehim kontrattwali u ghalhekk mhux mehtieg il-kunsens tas-sid ghall-izvilupp dan ma ghandux jigi mistharreg u dan semplicement ghax hi l-ligi tal-ippjanar stess li taghti dan id-dritt lil applikant. It-Tribunal bhall-Awtorita ghandu l-obbligu li jqis din is-sottomissjoni. Jekk prima facie jirrizulta dan il-jedd b'mod car u bla kondizzjonijiet jew limitazzjonijiet, allura l-Awtorita u t-Tribunal ghandhom l-obbligu li jiddeciedu l-applikazzjoni fuq il-mertu taghha mill-lat ta' ippjanar. Wara kollox l-ghoti ta' permess mhux garanzija ta' dak li l-Awtorita u t-Tribunal qiesu bhala prova ta' titolu fuq bazi prima facie biss. Li ma ghandux jaghmel it-Tribunal hu li jinterpreta jew iqis jew inkella jinjora kwistjonijiet ta' natura civili li jitqajmu u li fuqhom hemm dizgwid bejn il-partijiet specjalment fejn hemm proceduri legali gia mehudin. F'dik ic-cirkostanza l-Awtorita u t-Tribunal

ghandhom joqoghdu lura milli jaccettaw li giet sodisfatta l-kondizzjoni tal-ligi li mhux mehtieg il-kunsens tas-sid ghax hemm ftehim kontrattwali. Kull kaz ghandu fattispecie differenti u ghalkemm l-Awtorita tiddeciedi biss fuq kwistjoni ta' ippjanar, ladarba l-istess ligi ghamlitha kundizzjoni ta' nuqqas ta' bzonn ta' adezjoni ta' sid fejn hemm ftehim kontrattwali, l-Awtorita u t-Tribunal iridu jqisu l-kwistjoni anke mill-aspett legali taghha fuq bazi prima facie u fid-dubju dwar il-kunsens, l-applikazzjoni ma ghandhiex tigi milqugha. F'dan il-kaz il-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond mertu ta' din l-applikazzjoni jistipula li l-kirja qed tinghata ghal skop kummercjali. Tali ftehim hu wiehed generiku u prima facie jsostni t-tezi tal-applikant li wara kollox qed jintalab biss 'change of use' tal-istabbiliment minn skop kummercjali ghal iehor. Dan kien gustifikazzjoni bizzejjed ghat-Tribunal biex iqis li l-applikant fuq bazi prima facie ma kellux bzonn il-permess ta' sid skont l-artikolu 71(4) tal-Kap. 552 mill-lat tal-ligi tal-ippjanar. Il-Qorti tirrimarka li kemm l-Awtorita u t-Tribunal huma muniti b'persuni versati fil-ligi u ghalhekk kwistjonijiet simili jistghu jigu indirizzati dejjem fil-limiti tal-ligi tal-ippjanar.

Jekk f'dan il-kaz partikolari s-sid iqis li l-ftehim ma kienx jirrispekkja l-uzu mitlub li jigi approvat mill-Awtorita tal-Ippjanar, allura ghandu r-rimedji civili mhux mitiefsa bl-ghoti tal-permess. Ghalhekk it-Tribunal mar oltre dak li hu l-mansjoni tieghu u billi l-kuntratt jaghti jedd prima facie lil applikant li jitlob l-izvilupp, bla bzonn ta' permess tas-sid dejjem fil-limiti tal-ligi tal-ippjanar, l-aggravju qed jigi milqugh.

In kwantu ghall-appell incidentali l-Qorti ma taqbilx li ma hemmx dritt ta' appell incidentali. Din mhix xi procedura regolata bil-Kap. 551 kif jippretendi l-appellat ghax l-proceduri quddiem il-Qorti tal-Appell huma regolati bil-Kap. 12 ghal finijet ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell safejn dan mhux espressament eskluz mill-Kap. 551 u jmorru lil hinn mill-kompetenza tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. Ghalhekk ma hemm xejn irregolari fl-appell incidentali prezentat skont ma jitlob il-Kap. 12 quddiem il-Qorti tal-Appell. Rigward il-mertu tal-istess appell incidentali l-Qorti gia esprimiet ruhha fuq din il-kwistjoni meta trattat l-ewwel aggravju tal-appellanti u ma tqis li l-izball fin-numru tal-applikazzjoni b'xi mod affettwat is-sentenza izda ghal kjarezza u precizjoni qed tilqa' l-appell incidentali fis-sens li s-sentenza tat-tribunal kien jirreferi ghal permess 4667/17.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Janette Cini ghal Positive Holdings Limited u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' April 2019, u konsegwentement tikkonferma l-permess mahrug , u in kwantu ghall-appell incidentali tilqghu fis-sens li d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kienet tirreferi ghal permess PA 4667/17. Spejjez ghall-appellat Kingsway Palace Company Limited.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur