Fil-Qorti tal-Magistrati (Malta)

Magistrat Dr. Nadine Lia

B.A; LL.M (Kent); LL.D; Barrister at Law (England & Wales)

Avviz Numru: 333/2018NL

Fl-atti tal-ittra ufficjali 3896/2018 fl-ismijiet:

Awtorita' tal-Ippjanar

Vs

Anton Borg Olivier et

Illum 11ta' Lulju 2022

Il-Qorti:

Premessi

Rat ir-rikors ta' Anton Borg Olivier (174342M) tal-14 ta' Dicembru 2018 li permezz tieghu huwa oppona t-talba kif dedotta kontra tieghu bl-ittra ufficjali numru 3896/2018 bhala wahda infondata u dan skond l-artikolu 100(7) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Fir-rikors tieghu, ir-rikorrent Borg Olivier ippremetta

li l-izvilupp illegali sar mill-interpellat l-iehor Jeffrey Camilleri. Huwa jghid li dan kien maghrufa lill-Awtorita' tant li kien hu stess li ghamel applikazzjoni sabiex jissanzjona l-izvilupp (PA/1842/2017) u r-rikorrent huwa *objector* ta' dik l-applikazzjoni. Ir-rikorrent jghid ukoll li hadd ma ghandu l-pussess tal-art ghajr Jeffrey Camilleri li ghandu titolu ta' qbiela taht il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Ir-rikorrent jghid li l-artikolu 100 (5) jaghti s-setgha lill-Awtorita' li tirkupra dak dovut lilha bhala dejn civili minghand sid l-art jew minghand l-okkupant jew minghand persuna responsabbli ghall-ghemil indikat fl-avviz. L-ispirtu tal-ligi huwa dak li jigi rkuprat dak dovut lill-awtorita' minn min gie mwettaq l-ghemil. Konsegwentement, ir-rikorrent talab li t-talba tal-Awtorita' tigi respinta bhala infondata fil-fatt u fid-dritt.

Rat ir-risposta tal-Awtorita' tal-Ippjanar tal-24 ta' Jannar 2019 li permezz taghha l-Awtorita' eccepiet li r-rikors ta' Anton Borg Olivier ghandu jigi michud peress li (1) fl-ewwel lok, huwa ma jistax jinqeda b'dawn il-proceduri biex jikkontesta l-mertu tal-*enforcement notice* – dan kellu jsir b'appell quddiem it-Tribunal t ar-Revizjoni tal-Ambjent u tal-Ippjanar skond l-artikolu 36 tal-Kap. 551 tal-Ligijiet ta' Malta. Ir-rikorrent ma ressaq ebda appell (2) Ir-rikorrent jammetti li huwa s-sid tal-art in kwistjoni u qua sid, u ai termini tal-artikolu 100 (5) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa jibqa' dejjem responsabbli. L-Awtorita' taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Francis Cachia Caruana vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Mejju 2014). Konsegwentement, din il-Qorti ghandha tichad it-talba tar-rikorrent Anton Borg Olivier, bl-ispejjez kontra tieghu.

Rat illi din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif ippresjeduta permezz tad-digriet ta' l-1 ta' Jannar 2020 mill-Prim Imhallef Emeritus Joseph Azzopardi LL.D.[1]

Rat illi waqt l-udjenza tat-12 ta' Jannar 2021, ir-rikorrent iddikjara l-provi tieghu maghluqa, filwaqt li fit-8 ta' Frar 2022 l-Awtorita' ghalqet il-provi taghha.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet tal-4 ta' Mejju 2022.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi u d-dokumenti kollha in atti;

Rat l-atti kollha;

Rat illi l-kawza giet imhollija ghal-lum ghas-sentenza u ma jirrizultax illi saret xi talba ghas-sospenzjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza jew li hemm xi impediment iehor ghall-ghoti tas-sentenza illum;

Provi

Mill-provi prodotti, ossija x-xhieda ta' **Oliver Magro** ghan-nom tal-Awtorita' tal-Ippjanar, ta' **Silvio Brincat,** *enforcement officer*, kif ukoll ta' **Johann Buttigieg**, Kap Ezekuttiv tal-Awtorita' fiz-zmien mertu tal-kawza, jirrizulta li l-Awtorita' tal-Ippjanar dejjem qieset l-artikolu 110 (5) fis-sens li hija ghandha tmexxi kontra s-sid u l-okkupant tal-art, gjaladarba jkunu maghrufa.

Mix-xhieda ta' **Jeffrey Camilleri** jirrizulta li l-ammont mertu tal-ittra ufficjali gie mhallas f'Dicembru 2018 qabel giet intavolata din il-procedura, kif

[1] Folio 62 ta' l-atti processwali

konfermat mill-**PL Joe Catania** u ghalhekk kif verbalizzat fl-udjenza tat-18 ta' Gunju 2019, kien fadal biss il-kap tal-ispejjez peress li l-mertu tal-ittra ufficjali 3896/2018 kien ezawrit.

Anke x-xhud **Marthese Debono** tiddikjara li l-avviz johorg dejjem fuq l-okkupant u s-sid, u huma biss dawk l-istanzi fejn is-sid ma jkunx maghruf li ma tohrogx fuqu, jew jekk l-okkupant ma jkunx maghruf, li ma tohrogx fuqu. Tghid izda li meta mbaghad isir maghruf, tohrog fuqhom ukoll.

Il-Qorti rat ukoll ix-xhieda ta' **Kevin Ciantar** li kien il-persuna tal-Awtorita' tal-Ippjanar li nvestiga l-kaz in kwistjoni. Huwa kkonferma li lir-rikorrent Borg Olivier kien kelmu u avzah li ser johrog avviz ta' infurzar fuq ismu – hekk kif kien ghamel ukoll lil Jeffrey Camilleri. Huwa jikkonferma li appell minn dan l-avviz ma kienx sar minn ebda parti.

Ix-xhud jispjega li skond l-artikolu 97(4) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, l-avviz ta' infurzar johrog fuq is-sid u/jew l-okkupant u li l-ligi ma tispecifikax li ghandhom ikunu *huma* li wettqu l-illegalita'. Anke dan ix-xhud, in kontroezami, jerga' jikkonferma li gjaladarba l-Awtorita' tkun taf bl-identita' tal-persuni kollha li ssemmi l-ligi – ossija – is-sid, l-okkupant jew (jekk ikun il-kaz) persuna terza li tkun wettqet l-illegalita', l-avviz johrog fuq kulhadd. Huwa biss f'cirkostanzi fejn ma jkunux jafu min hi wahda jew aktar minn dawn il-persuni li l-avviz ma johrogx fuqhom – izda sahansitra jiccara li gjaladarba jsiru jafu min hi dik il-persuna li tkun skonoxxuta fil-bidu, l-avviz johrog fuqha wkoll.

Ikkunsidrat

L-artikolu 97 (4) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk:

(4) Jekk lill-Kunsill Eżekuttiv jidhirlu li xi attività u, jew żvilupp ta' art ikun ġie mwettaq wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att mingħajr l-għoti ta' permess meħtieġ f'dak ir-rigward taħt dan l-Att, jew li xi kondizzjonijiet li għalihom permess bħal dak mogħti fir-rigward ta' xi attività u, jew żvilupp kien soġġett ma ġewx imħarsa, ***<u>il-Kunsill Eżekuttiv jista'</u>****, wara li jikkunsidra d-dispożizzjonijiet tal-pjanijiet għall-iżvilupp, policies tal-ippjanar u kull konsiderazzjoni oħra ta'sustanza,* ***<u>jinnotifika lis-sid tal-art jew lill-okkupant tal-art jew lill-persuna responsabbli għall-atti msemmija fl-avviż, jew kwalunkwe kombinazzjoni tagħhom kif il-Kunsill Eżekuttiv jidhirlu l-aktar spedjenti</u>****, avviż ta' twettiq u s-subartikolu (3) għandu japplika hawn ukoll, billi jeħtieġ li jittieħdu dawk il-passi li jiġu speċifikati fl-avviż fiż-żmien hekk ukoll speċifikat sabiex l-art titreġġa' lura għall-istat li kienet fih qabel ma saret l-attività u, jew l-iżvilupp jew għat-tneħħija ta' żvilupp jew sabiex jiżgura konformità mal-kondizzjonijiet imsemmija qabel, skont kif ikun il-każ, u b'mod partikolari, iżda bla ħsara għall-ġeneralità ta' dak hawn aktar qabel imsemmi kull avviż bħal dak jista', għall-għanijiet imsemmija, jeħtieġ id-demolizzjoni jew tibdil ta' kull bini jew xogħlijiet, il-waqfien ta' xi użu ta' art, jew li jsiru fuq l-art kull bini jew xogħlijiet oħra:*

B'hekk, minn qari ta' din id-disposizzjoni, jirrizulta car, li l-Awtorita' tal-Ippjanar ghandha s-setghat li tezercita diskrezzjoni fil-konfront ta' min tohrog avviz ta' infurzar.

Kif inghad aktar 'il fuq f'din is-sentenza, jirrizulta li l-Awtorita' tal-Ippjanar, bhala prattika generali *dejjem* tohrog avviz ta' infurzar kemm fuq is-sid, kif ukoll fuq l-okkupant, jew fuq it-terza persuna li tkun wettqet l-infrazzjoni, dejjem sakemm dawn ikunu maghrufa. Huwa biss, fi kliem diversi rapprezentanti tal-Awtorita' tal-Ippjanar, meta dawn ma jkunux maghrufa li l-avviz johrog fuq dawk li, sa dakinhar, ikunu maghrufa. Biss pero', izidu l-istess

xhieda, meta mbaghad il-persuni l-ohra indikati fl-artikolu 97 (4) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta jigu identifikati, mel'allura l-Awtorita' tinnotifikahom ukoll.

L-artikolu 100 (5) tal-istes Kap. 552 imbaghad jghid hekk:

> *(5) L-ispejjeż kollha li raġonevolment isiru mill-Kunsill Eżekuttiv fl-eżerċizzju tas-setgħat tiegħu taħt dan l-artikolu, jew kull ammont ieħor dovut lill-Awtorità skont xi dispożizzjoni oħra ta' dan l-Att jew xi regolamenti maħruġin taħt l-istess Att* ***ikunu jistgħu jiġu rkuprati bħala dejn ċivili mill-Awtorità mingħand il-persuna li f'dak iż-żmien tkun sid l-art, jew mingħand l-okkupant tal-art, jew mingħand persuna responsabbli għall-għemil indikat f'xi avviż, inkluż avviż ta' ħlas, jew applikant, bla ħsara għal kull jedd ta' dik il-persuna li tirkuprahom mingħand xi persuna oħra****. L-Awtorità ma tkunx azzjonabbli għad-danni li jistgħu jkunu kkawżati meta hija tkun eżerċitat dawn is-setgħat tagħha, sakemm ma jiġix ippruvat illi dawk id-danni jkunu ġew ikkawżati minħabba f'negliġenza grossolana mill-Awtorità, mill-uffiċjali tagħha u mill-aġenti tagħha. L-Awtorità, fid-diskrezzjoni tagħha, tista' tiddisponi mill-oġġetti li jikkostitwixxu l-illegalità jew illegalitajiet, mingħajr ebda formalità oħra tkun xi tkun jekk ma ssirx talba għall-oġġetti fi żmien sebat ijiem.*

Ir-rikorrent Borg Olivier, fil-kors ta' din il-procedura, pero' jghid li huwa qed jikkontendi li l-Awtorita' kellha diskrezzjoni fil-funzjonijiet taghha skond l-artikolu 100 (5) tal-Kap. 552, liema diskrezzjoni kienet tippermettilha li teskludi lis-sid Borg Olivier, gjaladarba kien maghruf lilha li kien l-okkupant li kien wettaq l-illegalitajiet.

Issa f'dan il-kaz, it-test tal-artikolu 100 (5) jissepara bil-kelma "jew" il-persuni li l-Awtorita' tista' tipprosegwi fil-konfront taghhom skond l-istess disposizzjoni. M'hemmx dubju pero' li l-persuni li kontra taghhom ghandha titmexxa procedura a tenur tal-artikolu 100 (5) tal-Kap. 552 huma dawk li jkunu gew indikati fl-avviz ta' infurzar skond l-artikolu 97 (4), li kif gja' inghad jikkontjeni diskrezzjoni wiesa tal-Awtorita' li tinnotifika lill-persuni kollha konnessi mal-art jew mal-infrazzjoni.

Mill-provi, kif gja' inghad, ir-rikorrent Borg Olivier ma ghazilx li jikkontesta l-avviz ta' infurzar bil-procedura apposita ossija b'appell quddiem it-Tribunal taht il-Kap. 551 tal-Ligijiet ta' Malta. Minflok, huwa ghazel li jikkontesta t-talba ghall-gbir tad-dejn wara l-ittra ufficjali intavolata mill-Awtorita' intimata.

Din il-Qorti tqis li dik id-diskrezzjoni, hekk ezercitata u implicitament konsentita mir-rikorrent fl-artikolu 97 (4), ghandha tissussisti fil-procedura konsegwenzjali fl-artikolu 100 (5) tal-Kap. 552. Altrimenti, ikun proprju hemmhekk li l-Awtorita' tkun qeghda ccaqlaq il-parametri jew kriterji tad-diskrezzjoni taghha fil-kors ta' din il-procedura.

Biss pero', din il-Qorti tinnota wkoll li l-ammont mertu tal-ittra ufficjali bin-numru 3896/2018 gie mhallas mill-intimat l-iehor Jeffrey Camilleri fit-12 ta' Dicembru 2018 (u dan kif jirrizulta mill-verbal u mid-dokument ezebit fl-udjenza tat-18 ta' Gunju 2019). Dan ifisser li sa jumejn qabel ir-rikorrent l-iehor Anton Borg Olivier ipprezenta l-procedura mertu ta' din il-kawza, il-mertu kien gja' ezawrit.

Detto questo, pero', jidher li r-rikorrent qieghed issa, jilmenta li huwa ma ghandhux jigi akkollat l-ispejjez minn din il-Qorti, gjaladarba l-Awtorita' kellha diskrezzjoni li ma tinnotifikahx bl-ittra ufficjali – avolja huwa ghazel li ma

jikkontestax l-avviz ta' infurzar, u avolja huwa intavola din il-procedura *wara* li l-ammont mertu tal-procedura stess, kien gja' thallas qabel.

Kien ikun ferm aktar ghaqli, ghar-rikorrent, jaghmel il-verifiki necessarji qabel jintavola din il-procedura – biex ma jigix li qed jikkontesta talba ghal hlas li, fil-mument li intavola l-procedura, <u>lanqas biss kienet ghadha tezisti</u>!

Ghalhekk, f'dan ir-rigward, din il-Qorti tqis li fir-rigward tal-kap tal-ispejjez (gjaladarba l-mertu huwa ezawrit), ir-rikorrent ma ghandhux ragun, u ghandu jkun hu li jbati l-ispejjez kollha gudizzjarji in konnessjoni ma' *din* il-procedura.

Huwa minnu li l-gurisprudenza taghna dejjem interpretat l-artikolu 223 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta b'mod flessibbli (ara per ezempju **Costantino Muscat pro et noe et vs Nazzareno sive Reno Muscat et** [Appell Civili; deciz fl-1 ta' Ottubru 2004]; **Raymond Borg et vs Halmann Limited** [Appell Civili (sede inferjuri) deciz fl-20 ta' Ottubru 2003]; u **Sandro Vassallo vs Direttur tar-Registru Pubbliku et** [Appell Civili; deciz fit-28 ta' Frar 2014]), izda xorta wahda l-principju generali jibqa' li "*kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez*".

Il-Qorti tosserva li skond id-dispost tat-tielet subinciz tal-artikolu 223, "*il-qorti tista' tordna li kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha, meta kull wahda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawza, jew meta jindahlu kwestjonijiet difficli tal-ligi, inkella ghal xi raguni tajba ohra*". Issa f'dan il-kaz, din il-Qorti ma tqisx li tezisti xi wahda mic-cirkostanzi elenkati fl-artikolu 223 (3) u ma tqisx li hemm ragunijiet validi sabiex tittempera l-ispejjez. Di piu', din il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax li l-ispejjez gudizzjarji, f'dan il-kaz, huma baxxi ferm.

DECIDE

Ghaldaqstant, din il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi din il-procedura billi fir-rigward tal-mertu, tiddikjarah ezawrit hekk kif dikjarat u verbalizzat fl-udjenza tat-18 ta' Gunju 2019, u konsegwentement tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess talbiet fir-rigward tal-mertu, u fir-rigward tal-kap tal-ispejjez, tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent u konsegwentement tilqa' l-eccezzjonijiet tal-Awtorita' intimata, u tikkundanna lir-rikorrent ihallas l-ispejjez kollha ta' din il-procedura.

Dr. Nadine Lia
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur