**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**

**Illum L-Erbgha, 12 ta' Lulju, 2023**

Numru 7

**Appell Nru. 9/2023**

**Ruth Aquilina ghan-nom ta' Landmark Properties Ltd**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Ruth Aquilina nomine tal-20 ta' Frar 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Jannar 2023 li biha cahad l-appell tal-appellanti u ikkonferma d-decizjoni tieghu li l-permess ezegwibbli PA8598/20 ma jistax jidhol fis-sehh qabel jithallsu l-multi pendenti fuq is-sit marbuta ma' enforcement notice ECF50/18. Il-PA8598/20 kienet tirrigwarda 'raise existing boundary wall and proposed new boundary walls to enclose site' f'Had Dingli;

L-Awtorita issottomettiet 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 dan l-appell jirrigwarda kontestazzjoni mill-appellanta stante li l-permess ezegwibbli ma jistax jidhol fis-sehh qabel ma jithallsu multi pendenti fuq is-sit marbuta mal-*Enforcement Notice* ECF50/18. L-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell tirrigwardatalba sabiex issir estensjoni ta' hajt illi jiddelinja s-sit kif ukoll zieda ta' hitan godda f'sit gewwa Triq San Pawl tal-Pitkal, Had-Dingli u liema applikazzjoni giet approvata mill-Awtorita'.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanta qed tressaq is-segwenti aggravju:
1. Illi l-kundizzjoni m'hijiex gusta u anqas gustifikata legalment peress illi l-stess kontijiet huma ndirizzati lil terza persuna. Izzid tghid illi l-Awtorita' harget din il-multa peress li t-terza persuna agixxa b'mod abbusiv u llegali billi vvjola d-drittijiet proprjetarji tal-appellanti in vista illi dahal fis-sit u tefa xi terrapien , hamrija u materjal iehor minghajr l-kunsens tal-appellanti.
L-appellanta tghid illi dan l-agir tal-Awtorita' m'hijiex fis sew u anqas legalment fondata ghaliexl-applikanta qed tigi kkastigata u penalizzata a skapitu ta' agir kommess minn terza persuna.

Illi fir-risposta taghha, l-Awtorita' filwaqt illi tikkonferma illi l-multa dovuta harget fuq terza persuna [Mr. Paul Micallef] li kienet responsabbli ghat-tfiegh ta' materjal fuq is-sit (liema materjal eventwalment tnehha) xorta jibqa l-fatt illi fuq is-sit odjern hemm multa pendenti illi jridu jithallsu. Ghaldaqstant tinsisti illi din il-multa, illi hija kagun ta' Avviz tal-Infurzar (ECF50/18), ghandha tigi imhallsa min sid l-art illi wara kollox huwa responsabbli ghal dak li jigri fi hwejjgu. Izzid tghid ukoll illi is-sid dejjem ghandu kull dritt li jitlob dawn l-hlasijiet lura minghand minn ikkommetta dawn l-illegalitajiet. L-Awtorita' tikkonkludi r-risposta taghha billi taghmel referenza ghar-Regolament 18(7) tal-Avviz Legali 162 ta' 2016 fejn hemm specifikat illi jekk l-applikant jonqos li jhallas il-hlasijiet dovuti kif indikat fin-notifika, l-permess ta' zvilupp komplet mhux ezegwibbli ghandu jigi rtirat u l-applikazzjoni michuda.

Illi waqt is-seduta mizmuma fil-5 ta' April 2022, l-appellanta talbet sabiex jigi mharrek is-Sur Manuel Borg, Senior Enforcement Officer, liema talba giet milqugha minn dan it-Tribunal. Fix-xhieda tas-Sur Manuel Borg moghtija nhar it-30 ta' Gunju 2022, ixxhud ikkonferma illi l-*Enforcement section* baghat *withdrawal letter*, nhar it-3 ta' Gunju 2021, lil Keith Azzopardi peress li nehha l-karozzi li kellu fis-*site* u lil Mark Anthony Mercieca peress li ma kellux ikun parti min-*notice*.Is-Sur Borg kompla billi kkonfrerma illi *" .. hemm il-withdrawl letter. Qeghda fil-file* [tal-Avviz ta' Nfurzar rellativ] *ukoll."* Il-partijiet qablu dwar dak li kien xehed l-Ufficjal tal-Infurzar fir-rigward tal-irtitar tal-avviz.

Illi fis-17 ta' Settembru 2021, l-istess xhud kien bat kopja tal-*withdrawal letter* illi ntbatet lis-Sur Mark Anthony Mercieca nhar it-3 ta' Gunju 2021. Zied jghid ukoll illi nonostante dan il-multa relatata mal-enfocement notice ghadha pendenti bl-invoices mibghuta lil Paul Micallef, l-unika persuna responsabbli ghal-illegalitajiet.

Illi permezz ta' nota ta sottomissjonijiet finali, l-appellanta prezentat kopja tal-korrispondenzi li is-Sur Mark Anthony Mercieca kien bghat tramite l-konsulent legali tieghu lil Awtorita'. Dawn l-ittri huma datati 15 ta' Marzu 2018, 6 ta' April 2021 u 14 ta' Settembru 2021, b'referenza ghal Avviz Legali ECF50/18 sabiex jigi irtirat dan l-istess avviz fil-konfromt tieghu.

Illi permezz ta' nota ta` sottomissjonijiet finali l-Awtorita' b'referenza ghal-verbal tas-seduta tat- 30 ta Gunju 2022, l-Awtorita' baqat tinsisti illi gialadarba is-sit huwa marbut b'kontijiet pendenti illi gew imposta hekk kif jitlob il-provvediment ta' Artikolu 99 tal-Kap 552 tal-Ligi ta' Malta, dawn ghandhom jigu imhallsa fi zmien 6 xhur min-notifika qabel jinhareg il-permess.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi dan it-Tribunal sejjer jittratta l-aggravju imressaq mill-appellanta:

Illi din il-kwistjoni tirrigwarda multa ta' €46,590 pendenti marbuta mal-Avviz tal-Infunzar ECF50/18 illi gie mahrug mill-Awtorita' fuq is-sit odjern lura fl-2018. Min ezami tal-inkartament tal-Appell it-Tribunal jinnota illi:
●Il-kwistjoni tmur lura ghad-19 ta' Ottubru 2017 fejn gie rrappurtat [Dokument a fol 1A fl-inkartament ECF50/18] lill-Awtorita' (CM 2350/17) illi gie depozitat xi terrapien u hamrija fuq is-sit odjern. Dan ir-rapport kien kkonfermat mill-ufficjali tal-Infunzar meta ghamlu inspezzjoni tassit fejn gie rrimarkat ukoll li fis-sit hemm zewg karozzi. Ghaldaqstant bdew il-proceduri kollha necessarji sabiex javvicinaw lil sid l-art.
●Il-*Paying Agency*, wahda mill-entitajiet illi giet ikkonsultata sabiex l-Awtorita' tistabbilixxi min hu sid l-art, f'email datata 10 ta' Novembru 2017 lil Awtorita' ikkonfermat [Dokument a fol 5 fl-inkartament ECF50/18] illi fis-sit odjern huwa '*declared by'* in parti minn Paul Micallef (parcel 515) u u l-parti l-ohra minn Francis Azzopardi (parcel 522).
●Illi Paul Micallef avvicina [Ibid] lil Awtorita' u qalilhom illi hu kien is-sid u li kien ser inaddaf is-sit minn dan il-materjal fi zmien xahar. Hu insista illi iz-zewg karozzi illi hemm fuq is-sit m'humiex tieghu. Meta sar jaf bl-enforcement notice (kif indikat filpunt li jmiss), is-Sur Keith Azzopardi, cempel [Ibid] lill-Awtorita' u kkonferma illi l-karozzi kienu tieghu.
●Illi l-materjal u l-karozzi baqghu fuq is-sit u allura nharget *Enforcement Notice* [Dokument a fol 23A fl-inkartament ECF50/18] lill-persuni koncernati ossia: is-Sur Paul Micallef, is-Sur Keith Azzopardi u s-Sur Mark Anthony Mercieca. Din kienet akkumpanjata flimkien ma` notifika ta' *daily fine* sa massimu ta' 50,000 jew sakemm tigi mnaddfa s-sit. Dan it-Tribunal jinnota illi fl-*invoices* tad-*daily fines* kienu inkluzi dawn it-tlett persuni koncernati.
Illi l-Awtorita' irciviet ittra [Dokument a fol 26A fl-inkartament ECF50/18] minghand l-avukat Dr. Raphael Fenech Adami f'isem is-Sur Mark Anthony Mercieca fejn oggezzjona ghall-avviz mahrug fil-konfront tieghu ghaliex huwa la hu s-sid tal-istess ghalqa u lanqas ma ghad ghandu pussess taghha. L-oggezzjonant sahaq illi ghandu ftehim ma' sid l-ghalqa sabiex jahdem is-sit pero` sab ostaklu minn terzi persuni. Hu ghamel referenza ukoll illi gew intavolati proceduri kriminali min sid l-ghalqa kontra Paul Micallef. F'dan irrigward, dan it-Tribunal jirrimarka illi fil-dokument LPIS [Dokument a fol 48A fl-inkartament ECF50/18] datat 2016, l-art tidher irregistrata fuq Mark Anthony Mercieca.
●Illi l-Ufficjal tal-Infunzar tal-Awtorita iddikjara [Dokument a fol 44A fl-inkartament ECF50/18] illi gialadarba Keith Azzopardi nehha l-karozzi u Mark Anthony ma kellux x'jaqsam mal-Avviz tal-Infunzar, dawn gew notifikati permezz ta' *withdrawal letter* [Dokumenti a fol 83A-B fl-inkartament ECF50/18]. Din l-ittra giet ikkonfermata millufficjal tal-Infurzar waqt ix-xhieda tieghu moghtija waqt is-seduta tat-Tribunal mizmuma fit-30 ta' Gunju 2022. Ghaldaqstant, skond l-Avviz ta' Nfurzar, kien Paul Micallef biss mit-tlett partijiet illi kien fadal responsabbli ghallillegalitajiet kommessi fuq is-sit. In vista tas-suepost l-Awtorita' harget erba' *invoices* godda ossia INV10990, INV11220, INV11396 u INV11848 fil-konfront ta' Paul Micallef biss.
●Illi minn analizi tas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati moghitja fid-29 ta' Mejju 2018 fl-ismijiet "Il-Pulizja (Spettur Robert Vella) vs Paul Micallef" kien gie rilevat illi sid l-art hija Ruth Aquilina, l-applikant tal-applikazzjoni mertu ta' dan la-appell, li jirrizulta illi xtrat l-art fl-2006. Fix-xhieda tat-tifla taghha Rachel Mercieca, qalet illi s-sit kien ilu ghandhom minn zmien in-nannu taghha lura ghal 1971. Madankollu fix-xhieda ta' Paul Micallef gie rilevat ukoll illi "l-

ghalqa kienet f'idejn missieru u kien ghamel zmien jahdimha." In oltre, Mark Anthony gie identifikat bhala r-ragel l-istess tifla ta' Ruth Aquilina.
●Illi fis-sentenza surreferita gie pprovdut ukoll is-segwenti:
*"Illi mill-provi prodotti jirrizulta li huwa minnu li l-art in kwistjoni hija propjeta' tal-kwerelanti [Ruth Aquilina] socjeta' Landmark Properties Limited pero' ma jirrizultax li in effetti l-istess socjeta' kellha xi pusses ta' l-art."*
In oltre gie deciz li:
*"Dwar it-tieni akkuza u cioe' li huwa [Paul Aquilina] kkometta vjolazzjoni ta' propjeta; dannu tal-istess Ruth Aquilina jinghad li sabeix tissustissi din il-kontravenzjoniil-prosekuzzjoni trid tipprova li in effetti l-imputat dahal fil-propjeta' ta' terz minghajr permezz tieghu. [...] F'dak kaz jidher mill-provi li l-imputat emmen li kellu dritt jdhol fl-ghalqa u ghalhekk din l-akkuza ukoll mhux provata."*

Dan it-Tribunal jikkunsidra illi d-decizjoni supracitata hija ta' relevanza mportanti hafna ghall-appell odjern. Fid-dawl ta' din iddecizjoni, t-Tribunal jirreferi ghar--Regolament 17(1) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li jesigi 'lli:
*Meta applikazzjoni tkun ġiet sottomessa fuq sit li jkun soġġett għal avviż ta' infurzar, l-Bord tal-Ippjanar jista' jirrifjuta l-applikazzjoni kemm-il darba l-iżvilupp illegali ma jkunx inkluż għal sanzjonar u, jew kull ħlas dovut b'riżultat ta' kull avviż ta' infurzar fuq is-sit ma jkunx ġie mħallas qabel il-ħruġ tal-permess.*

Il-kwistjoni fil-kaz odjern hija illi l-hlas dovut jghajjat lil terza persuna u mhux lill-applikant, mandankollu l-Awtorita' fil-*post decision requirements* talbet lill- applikant sabiex jissottometti l-hlas tal-multi dovuti u dan skond is-segwenti:
*You are requested to submit payment with regards to daily fine invoices:- INV10990, INV11220, INV11396 and INV11848.*

Fil-fehma kkunsidrata tieghu, dan t-Tribunal iqis illi l-Ligi hija cara fir-rigward ta' meta applikazzjoni tkun ġiet sottomessa fuq sit li jkun soġġett għal avviż ta' infurzar, irrispettivament lil min din tkun tappartjeni, il-multa imposta mill-Awtorita' fuq is-sit odjern trid tithallas qabel jinhareg il-permess. Huwa cara 'lli skond il-ligi, l-multa li trid tithallas hija strettament marbuta mas-sit u, ghalkemm mhux eskluz illi l-appellanti ghandhom rimedji ohra quddiem il-Qrati Civili sabiex iressqu il-lanjanzi taghhom. Ghaldaqstant dan laggravju qieghed jigi michud.

Decide
Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, qieghed qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni mahruga mill-Awtorita' tal-Ippjanar ghal-PA8598/20.

## Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Ghalkemm l-Awtorita ibbazat it-talba taghha ghal hlas ta' multa a bazi tar-regolament 18(7) tal-Avviz Legali 162/2016 dan ir-regolament mhux applikabbli ghax japplika ghal 'summary procedure application' li mhux il-kaz ta' din l-applikazzjoni. It-Tribunal minflok irrefera ghal regolament 17(1) tal-istess Avviz Legali u mar oltre dak li fuqu ibbazat l-Awtorita;

2. Anki kieku kellu jigi applikat regolament 17(1) l-Awtorita ma kinitx marbuta li bilfors trid tithallas il-multa qabel jinghata ezegwibilita ghal permess billi l-istess regolament jaghti l-fakulta li l-Awtorita *tista'* tirrifjuta l-applikazzjoni u ghalhekk tista' tapprovaha. L-Awtorita approvat il-permess u la darba inhareg il-permess (ghalkemm non-executable) ma setghatx tohorgu soggett ghal hlas tal-multa ghax dan mhux previst minn tali regolament;

3. Il-multa mhix dovuta mill-appellanta billi ma inhareg ebda kont fil-konfront taghha izda inhareg fuq min ikkommetta l-illegalita. Jekk il-multa ma thallsitx l-Awtorita messha daret kontra min gie ordnat ihallas il-multa.

**L-ewwel aggravju**

L-appellant ma ghandux ragun f'dan l-aggravju. Il-multa harget b'konsegwenza tal-avviz ta' enforzar a bazi tal-artikoli 95, 97, 99 u 100 tal-Kap. 504. Il-fatt li l-Awtorita fir-risposta tal-appell indikat artikolu hazin ma jfissirx li t-Tribunal ma kellux jew ma setax jindirizza l-punt u jqis liema ligi kienet applikabbli meta l-fatt rilevanti, f'dan il-kaz, l-enforcement notice ma jhallix dubju dwar il-ligi applikabbli ghal fatt. L-avviz ta' enforzar innifsu u l-multa imposta ma ghamlu ebda riferenza ghall-artikolu 18(7) tal-Avviz Legali 1621/2016 u ghalhekk it-Tribunal kellu s-setgha li jilqa' l-eccezzjoni tal-Awtorita ghalkemm ghal raguni differenti minn dik imsemmija.

L-aggravju qed jigi michud.

**It-tieni u t-tielet aggravji**

L-appellant issostni li la darba r-regolament 17(1) tal-Avviz Legali 162/2016 jaghti fakolta lil Awtorita li tirrifjuta applikazzjoni, ma setghetx tilqa' l-applikazzjoni soggetta ghal kondizzjoni tal-hlas tal-multa li di piu lanqas kienet indirizzata lil applikant. Il-Qorti tqis illi jekk fil-fatt hu applikabbli r-regolament 17(1) tal-Avviz Legali 162/2016 allura l-Bord tal-Ippjanar kellu l-ghazla jew li 'tirrifjuta l-applikazzjoni kemm-il darba l-izvilupp illegali ma jkunx inkluz ghal sanzjoni' (kliem tal-Avviz Legali) u/jew 'kull hlas dovut b'rizultat ta' kull avviz ta' enforzar fuq is-sit ma jkunx gia imhallas qabel il-hrug tal-permess' (kliem tal-Avviz Legali).

Il-Bord tal-Awtorita ma marx ghall-ewwel opzjoni billi meta giet approvata l-applikazzjoni fit-30 ta' Lulju 2021 kienet saret 'withdrawal letter' tal-avviz ta' enforzar fit-3 ta' Gunju 2021, u ma kienx hemm sanzjoni x'isir. Il-Bord kellu wkoll l-opzjoni li l-permess ma jinharigx qabel kull hlas dovut b'rizultat ta' kull avviz ta' enforzar ma jkunx gie imhallas. Il-Bord tal-Awtorita ghazel it-tieni opjzoni u approva l-permess li jsir ezegwibbli meta l-multa tithallas. Il-Qorti tqis illi t-Tribunal applika tajjeb dan ir-regolament. Avviz ta' enforzar johrog fuq sit mhux fuq persuna ghalkemm l-impozizzjoni ta' multa ma tistax issejjah sit izda persuna li tkun responsabbli ghall-illegalita. Pero kif inhi ridatta l-ligi la darba l-multa hi l-konsegwenza ta' illegalita fuq is-sit, l-Awtorita ghandha s-setgha bil-ligi tezercita fid-diskrezzjoni taghha li qabel ma jinhareg permess ta' zvilupp fuq is-sit iridu jkunu thallsu l-multi pendenti. Dan hu ir-ratio tal-ligi, taqbel jew ma taqbilx maghha. Anki jekk ghal grazzja tal-argument min ikun applika ghal permess ikun persuna differenti minn min ikun ghamel l-infrazzjoni soggetta ghall-enforcement xorta jista' jinzamm responsabbli ghal hlas tal-multa biex jinhariglu permess ta' zvilupp fuq is-sit b'dan li l-applikant dejjem jibqalu dritt ta' rivalsa kontra min ikun ikkommetta l-infrazzjoni, u dan indipendentement minn jekk l-avviz tal-hlas tal-multa intbaghtx lil applikant jew lil terzi.

Ghalhekk l-aggravji fil-mertu ma jistghux jigu milqugha.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Ruth Aquilina nomine u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Jannar 2023. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur