



QORTI ĊIVILI PRIM' AWLA

**ONOR IMHALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tlieta u ghoxrin (23) ta' Mejju 2024**

Rikors Numru 402/2021 FDP

Fl-atti tal-att ġudizzjarju numru **1290/2021** imressaq ai termini tal-artikolu 100(5) u (6) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta:-

Awtorità tal-Ippjanar

vs.

**Mark Gaffarena (K.I. nru. 447176(M)) u
Antoine Azzopardi (K.I. nru. 530074(M))**

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 28 ta' April 2021 li permezz tiegħu r-rikorrenti Mark Gaffarena u Antoine Azzopardi talbu s-segwent:

 1. *Il-multi li dwarhom huwa dan l-att ġudizzjarju huma imwielda mill-ECF407/2012.*
 2. *Il-pretensjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar ('l-Awtorità'), fir-rigward tal-multi maħruġa skont l-invoices numru 9287, 9466 u 10114, kif kontenuti fl-att ġudizzjarju 1290/2021 fl-ismijiet premissi huma infondati għar-raġuni prinċipali li l-iżvilupp de quo qatt ma jista' jiġi – jew seta' jiġi - soġġett għall-multi kif imposti mill-Avviż Legali 276 tal-2012 ('l-Avviż').*
 3. *Il-multi, surriferiti, kif maħruġa mill-Awtorità huma mingħajr bażi fil-liġi.*

4. *Dawn il-multi inħarġu in konnessjoni mas-sit fil-limiti ta' Prof. Carmelo Coleiro Street, Ħal-Qormi.*
5. *Skont l-Awtorità dawn il-multi huma ibbażati fuq l-Avviż, liema avviż jistipula l-ħruġ ta' multi fuq żvilupp illegali li sar wara l-ħruġ tal-istess Avviż. Fil-fatt dan l-Avviż jgħid li “dawn ir-regolamenti (dwar il-multi f'każijiet ta' żviluppi illegali) għandhom jidhlu fis-seħħ fl-24 ta' Novembru, 2012.”*
6. *Il-bini illegali li fuqu l-Awtorità qiegħda timponi dawn il-multi sar qabel l-24 ta' Novembru 2012. Di fatti l-Avviż skont l-artikolu 84 u 86 tal-Att X tal-2010 (ECF407/2012) gie maħruġ lill-esponenti fit-23 ta' Ottubru 2012 (**Dok. 'A'**).*
7. *Mingħajr preġudizzju, l-esponenti mhux jikkontesta l-fatt li hemm żvilupp legali. L-esponenti qiegħed jgħid li dawn il-multi qatt ma setgħu inħarġu fuq bini illegali li gie żviluppat qabel id-dhul fis-seħħ tal-Avviż; hekk kif sejjer jiġi ppruvat tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.*
8. *Illi għalhekk dawn il-multi huma maħruġa arbitrarjament mingħajr ebda bażi fil-Liġi – ergo dawn il-multi huma nulli. Il-prinċipju antik li ma jstax ikun hemm multi mingħajr liġi, u lanqas tista' liġi tiġi applikata b'mod retrospettiv, għandhom japplikaw f'dan il-kuntest ukoll. L-Awtorità tgħid li dawn il-multi inħarġu skont Kategorija C tal-Avviż Legali 276 tal-2012. L-Awtorità qatt ma setgħet harġet dawn il-multi skont Kategorija C meta Kategorija Ċ tiddependi fuq l-eżistenza tal-Avviż li daħal fis-seħħ fl-24 ta' Novembru 2012.*

Għaldaqstant, din l-Onorabbli Qorti hija mitluba sabiex tiddikjara il-pretensjoni miġjuba fl-att ġudizzjarju surriferit bħala wahda infondata.

2. Rat id-dokumentazzjoni eżebita, ossija Avviż Nru ECF 00407/12 datat 23 ta' Ottubru 2012 flimkien ma' pjanti annessi. (fol 3)
3. Rat illi fit-8 ta' Ġunju 221, l-Awtorita' intimata laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:
 1. *L-oġġezzjonijiet u l-kontestazzjonijiet tar-rikorrenti rigwardanti l-ħlas mitlub mill-Awtorita' permezz tal-Ittra Uffiċjali Numru 1290/2021 ma fihom l-ebda siwi la fattwali u lanqas legali. Kif ser jirriżulta waqt is-smieġħ ta' din il-kawża, ir-rikorrenti huwa debitur tal-Awtorita' fl-ammont indikat fl-istess ittra uffiċjali u l-istess talba għall-ħlas hi ġusta u misthoqqa fil-liġi;*
 2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma għandux jinqeda b'dan ir-rikors u b'dawn il-proċeduri sabiex jikkontesta l-mertu per se tal-avviż biex tieqaf u ta' twettiq jew ksur tal-avviż biex tieqaf u ta' twettiq;*
 3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ma huwiex minnu li l-multi maħruġa mill-Awtorita' huma mingħajr bażi fil-liġi u dana peress skont l-*

iskeda ta' multi għal kull ġurnata taħt liġi sussidjarja 552.24, illegalitajiet bi ksur ta' avvizi biex tieqaf u ta' twettieq, għandhom jitqiesu b'mod addizzjonali u individwalment;

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Awtorita' kienet korretta meta mal-ħruġ tal-ksur ta' avviz biex tieqaf u ta' twettieq imponiet multa li taqa' fil-Kategorija C tal-Liġi Sussidjarja 552.24;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-iżvilupp illegali soġġett għall-multa kwotidjana sar wara d-data tad-dhul fis-seħħ tar-regolamenti tal-Liġi Sussidjarja 552.24 u dan kif ser jiġi ppruvat matul il-proċeduri ta' dan ir-rikors;*

Illi għar-raġunijiet premissi, it-talbiet tar-rikorrenti, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda minn dina l-Onorabbli Qorti, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

4. Rat l-Ittra Uffiċjali 1290/21 datata 30 ta' Marzu 2021, li fl-atti tagħha sar ir-rikors odjern iżda li kopja tagħha ma gietx inserita, liema att ġie inserit fil-proċess fuq ordni tal-Qorti fil-11 ta' Novembru 2021. (fol 20)
5. Semgħet ix-xhieda ta' **Omar Farrugia**, Assistent Director fid-Dipartiment tal-Enforcement tal-Awtorita' tal-Ippjanar, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fil-11 ta' Novembru 2011 kif ukoll rat dokumentazzjoni eżebita mill-istess xhud formanti parti mill-inkartament tal-ECF 407/2012. (fol 32 a 72)
6. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Mark Gaffarena**, (fol 76) ipprezentat fil-5 ta' April 2022 flimkien ma' kopja tal-Avviz ECF 407/2012 ġia pprezentat mar-rikors promotur u l-Ittra Uffiċjali ġia annessa fuq ordni tal-Qorti.
7. Rat illi fil-21 ta' Ġunju 2022 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jipprezentaw.
8. Semgħet ix-xhieda ta' **Ian Galea**, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, mogħtija fit-3 ta' Novembru 2022 (fol 81) u rat id-dokumentazzjoni minnu pprezentata in konnessjoni tal-ECF 407/2012. (fol 88 sa 204)
9. Semgħet ix-xhieda in eżami ulterjuri ta' Ian Galea mogħtija fis-16 ta' Frar 2023. (fol 206)
10. Rat illi fil-11 ta' Mejju 2023 l-Awtorita' ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tipprezenta.
11. Rat illi fil-11 ta' Mejju 2023 il-kawża thalliet għas-sottomissjonijiet finali rikorrenti.
12. Rat illi fil-11 ta' Lulju 2023 ġew ipprezentati s-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub.
13. Rat illi fis-16 ta' Novembru 2023, ġew ipprezentati s-sottomissjonijiet intimati bil-miktub.
14. Rat illi fis-16 ta' Novembru 2023 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti

15. Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti Marco Gaffarena huwa sid ta' medda ta' art agrikola, ossija sit ġewwa Triq Prof Carmelo Grech, Qormi, liema sit kien taħt il-kontroll tar-rikorrenti Antoine Azzopardi, li għamel varji żviluppi ġewwa l-istess għalqa.
16. Jirrizulta, di fatti, illi r-rikorrent bena serje ta' strutturi ossija kmamar tal-ġebel f'tali għalqa kif ukoll għamel pavimentar u bena pool f'tali għalqa filwaqt illi uża tali struttura sabiex inbdiet attivita' kummerċjali ġewwa dal-post ossija restaurant miftuħ għall-pubbliku.
17. Jirrizulta illi fit-23 ta' Ottubru 2012, ir-rikorrent ġie notifikat 'B'Avviż biex Tieqaf u ta' Twettieq' fejn ġie mgħarraf illi kellu jirripristina l-fond fl-istat illi kien qabel.
18. Jirrizulta illi fl-1 ta' Novembru 2012, ir-rikorrenti ġew mgħarrfa li, b'effett mill-24 ta' Novembru 2012, skond l-Avviż Legali 276 tal-2012, huma kienu ser jibdew jinkorru penalitajiet. (fol 45)
19. Jirrizulta illi fil-5 ta' Awissu 2014, ir-rikorrenti reġġu ġew mgħarrfa illi waqt spezzjoni li sar fil-21 ta' Lulju 2014, ġie stabbilit illi l-istrutturi kollha li kienu saru illegalment kienu għadhom hemm u ġew msebbħa aktar. (fol 61)
20. Jirrizulta illi fid-19 ta' Ottubru 2016, ir-rikorrenti ġie notifikat b'Invoice Nru 9287 datata 30 ta' Settembru 2016 b'penali ta' €25,990 għall-perjodu 22 ta' Novembru 2014 sa 30 ta' Settembru 2016. (fol 172)
21. Jirrizulta illi fid-9 ta' Marzu 2017, ir-rikorrenti ġie notifikat b'Invoice Nru 9466 datata 3 ta' Marzu 2017 b'penali ta' €7,600 għall-perjodu 1 ta' Ottubru 2016 sal-1 ta' Marzu 2017. (fol 175)
22. Jirrizulta illi fit-12 ta' Ġunju 2017, ir-rikorrenti ġew notifikati b'Ittra Legali mibgħuta mill-Awtorita' stess, fejn ġew mgħarrfa illi kien hemm multi b'total ta' €33,590 li kellhom jithallsu sa 14-il ġurnata minn dakinhar. (fol 178)
23. Jirrizulta illi fil-21 ta' Ġunju 2017, ir-rikorrenti kiteb lill-Awtorita' sabiex tirrikunsidra l-multi fuqu imposti stante illi qalu li: (fol 70)

*“1. The former infringement, consisting of a lightweight shed roofed with corrugated metal sheeting, was dismantled several months ago.
2. The activities formerly organised at the site were halted several months ago.”*
24. Jirrizulta illi tali talba ġiet miċhuda mill-Awtorita' fil-25 ta' Settembru 2017 stante illi ġie stabbilit illi l-ħamrija ma ġietx mqiegħda mill-ġdid fil-post tagħha. (fol 71)
25. Jirrizulta illi fl-20 ta' Diċembru 2017, ir-rikorrenti ġew notifikati b'Invoice Nru 9798 datata 16 ta' Novembru 2017, fejn ġew mgħarrfa illi kien hemm penali ta' €12,650 għall-perjodu 2 ta' Marzu 2017 sad 9 ta' Novembru 2017. (fol 199)
26. Jirrizulta illi fit-30 ta' Awwissu 2018 ir-rikorrenti ġew notifikati b'Invoice Nru 10114 datat 2 ta' April 2018, fejn ġew mgħarrfa illi kien hemm penali ta' €3,760 għall-perjodu 10 ta' Novembru 2017 sa 2 ta' April 2018. (fol 186)

27. Jirrizulta illi permezz ta' Petizzjoni Nru 3/19 magħmula quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, ir-rikorrenti talbu li tali multi jiġu maħfura. (fol 202)

28. Jirrizulta illi, fi kliem it-Tribunal, peress illi r-rikorrenti lanqas kienu kapaci jeżebixxu kopja tal-petizzjoni tagħhom stess,

Il-petizzjonant iddikjara illi fil-perjodu in mertu il-fond kien okkupat minn terz ossia Antoine Azzopardi. Il-multa imposta hija immeritata u hemm lok illi tintlaqa' billi jeżistu raġunijiet forzanti li jippermettu dan u / jew raġunijiet umanitarji li jattenwaw iċ-ċirkostanzi relatati mal-għemil tar-reat skedat, u/jew stante li l-avviż huwa manifestament ingust u jew oppressiv u jew manifestament sproporzjonat meta jiqiesu n-natura u l-fatti tal-każ.

Ix-xogħolijiet u tibdiliet saru minn dan it-terz u l-petizzjonant ma kellux kontroll u ma setgħax ikun jaf x'kien qed jagħmel haddiehor. Il-petizzjonant huwa għalhekk vittima tal-aġir ta' haddiehor. Din toħloq sitwazzjoni ingusta fil-konfront tal-petizzjonant u huwa manifestament sproporzjonat oltre dan l-Awtorita' għandha kull dritt li tagħxi fil-konfront ta' din it-terza persuna.

29. Jirrizulta, dejjem fi kliem it-Tribunal stess, illi l-Awtorita' laqgħet għal tali karba billi qalet is-segwent:

L-ECF in mertu qatt ma gie kkontestat u infatti kien inhareg anki fuq l-imsemmi Antoine Azzopardi. Illi kienet saret applikazzjoni TRK 150080 iżda din giet irtirata.

30. Jirrizulta illi t-Tribunal, wara illi ha konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrent Mark Gaffarena irremedja għas-sitwazzjoni billi qal is-segwent:

It-talba odjerna hija fir-rigward ta' multa. Multa li l-petizzjonant huwa soġġett li jhallas minhabba terz. It-Tribunal, biex juża kliem is-sentenza fuq ċitata, jista' jissimpatizza mal-petizzjonant f'dan il-każ billi huwa fil-poter tiegħu li jekk jara jekk kienx hemm sproporzjon jew ingustizzja. Il-fatt li l-illegalita' saret minn terz u ser ihallas għalih sid hija ingusta fil-parametri tal-liġi applikabbli.

Magħdudin dawn il-fatti it-Tribunal huwa tal-fehma li hemm elementi li jimmiltaw favur l-petizzjonant a tenur tal-artikolu 5b tal-LS 522.24. għandu jkun hemm għaldaqstant temperament fl-ammont tal-multa u dan għandu jkun ta' 50%.

F'dan ir-rigward it-Tribunal qed ihassar in-notifika tal-ħlas tal-multa skond invoices in mertu u għandha tinhareg invoice għida biex tkopri l-perjodi relattivi fl-ammont ta' € 25,000.

31. Jirrizulta, għalhekk, illi riżultat tad-deċiżjoni tal-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjenti u l-Ippjanar mogħtija fid-29 ta' Marzu 2021, gie deċiż illi l-multa pagabbli għall-perjodu stabbilit fl-erbgha invoices fuq imsemmija, ossia 9278, 9466, 9789 u 10114 kellu jiġi ridott minn €50,000 għal €25,000.

32. Jirrizulta illi permezz ta' Ittra Uffiċċjali 1290/21 ipprezentata fit-30 ta' Marzu 2021, ir-rikorrenti ġew interpellati kif ġej:

Bil-preżenti l-Awtorita' tal-Ippjanar tinterpellak sabiex immedjatement tħallasha s-somma ta' tnejn u għoxrin elf, mija u għaxar Ewro (€22,110.00) bilanċ minn somma akbar rappreżentanti ħlas dovut lill-istess Awtorita' dovuta bħala multa għal kull ġurnata skond ir-regolament 3 tar-Regolamenti tal-2012 dwar Multi għal Kull Ġurnata (Avviż Legali 276 tal-2012) rigwardanti żvilupp mingħajr permess ta' żvilupp kif speċifikat fl-avviż ta' twettiq numru ECF407/12 matul il-perjodi mit-22 ta' Novembru 2014, liema perjodu ġie rikomputat mill-ġdid mill-1 ta' Marzu 2016 sat-30 ta' Settembru 2016, mit-2 ta' Marzu 2017 sad-9 ta' Novembru 2017 kif ukoll mill-10 ta' Novembru 2017 sat-2 t'April 2018, liema ħlas hu dovut skond Invoices numri 9287, 9466 u 10114 rispettivament, kopja ta' liema Invoices jinsabu hawn annessa markati bħala Dokument A, Dokument B u Dokument C rispettivament.

33. Jirrizulta illi r-rikorrenti, permezz tal-azzjoni odjerna intavolata fit-28 ta' April 2021, talbu lil dina l-Qorti sabiex tiddikjara l-att ġudizzjarju bħala wiehed infondat peress illi l-bini llegali kien sar qabel id-dhul tal-Avviż Legali 276 tal-2012, ossija qabel l-24 ta' Novembru 2012, u għalhekk multi ma setgħux jiġu imposti.

Ikkunsidrat

34. Jirrizulta mhux ikkontestat, kemm mill-provi prodotti kif ukoll mill-fatti mressqa mir-rikorrenti, illi l-istess rikorrenti kienu għamlu żviluppi illegali fl-għalqa proprjeta' ta' Marco Gaffarena, fejn l-istess Marco Gaffarena jgħid illi, Antoine Azzopardi kien bena kmamar, għamel pool, ippavimenta l-għalqa u fetah restaurant bl-isem ta' "Cavett Restaurant".
35. Jirrizulta illi r-rikorrenti ġew mgħarrfa bl-illegalitajiet kollha permezz ta' Avviż biex Tiegaf u ta' Twettieq datat 23 ta' Ottubru 2012, madanakollu għażlu illi jinjoraw tali ordni u baqgħu joperaw regolarment.
36. Jirrizulta, iżda, li fil-21 ta' Ġunju 2017, wara li kienu ġew mgħarrfa li, mill-21 ta' Novembru 2014 'il quddiem kellihom multa komplessiva ta' €33,590, huma talbu lill-Bord jirrikonsidra tali multa, liema talba ġiet miċhuda.
37. Jirrizulta li, permezz ta' deċiżjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjenti u l-Ippjanar datata 29 ta' Marzu 2021, il-multa li, sa dak iż-żmien kienet ta' €50,000 ġiet ridimensjonata għal €25,000.
38. Jirrizulta illi issa, permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti qed jgħidu li tali multa ma setgħetx tiġi imposta peress illi l-illegalita' seħħet qabel id-dhul tal-Avviż Legali 276 tal-2012, li abbażi tagħha inħargu l-multi.

Ikkunsidrat

39. Il-Qorti tibda billi tosserva illi r-rikorrent Marco Gaffarena ma huwiex qed jikkontesta illi saru binjiet u strutturi illegali fuq il-proprjeta' tiegħu – li qiegħed jikkontesta huwa, l-ewwel u qabel kollox, li ma għamilhomx hu imma għamilhom Antoine Azzopardi, u t-tieni nett illi, ladarba tali illegalitajiet seħħew qabel id-dhul tal-Avviż Legali 276 tal-

2012, ossija 24 ta' Novembru 2012, allura l-multi kontemplati f'tali Avviż Legali ma kinux applikabbli għall-illegalitajiet illi tiegħu huwa kien responsabbli.

40. Hawnhekk, il-Qorti ma tistax ma tirrilevax illi l-illegalitajiet li, skond ir-rikorrenti, huwa għamel qabel l-24 ta' Novembru 2012, baqgħu għaddejjin b'impunita' għal snin sħaħ, minkejja diversi twissijiet, fejn saħansitra, sa' April 2019, kien għad hemm pool u materjal depositat fuq il-ħamrija. (vide fol 96)
41. Jirrizulta, għalhekk, illi a differenza ta' dak allegat mir-rikorrenti, l-illegalita ma kienetx wahda illi sehhet qabel fl-24 ta' Novembru 2012 u spiccat hemm, izda kienet illegalita illi baqgħet tippersisti u tizviluppa aktar tul is-snin, b'impunita' totali tar-rikorrent, li qiegħed issa jittenta jikkonvinci lill dina l-Qorti illi l-multi ma humiex appikabbli għalih.
42. Il-Qorti tosserva wkoll illi, għalkemm r-rikorrenti jammettu illi l-illegalita sehhet qabel l-24 ta' Novembru 2012 u jirrizulta li sa mit-23 ta' Ottubru 2012, kienet inharget Enforcement Notice 407/12 kontra r-rikorrenti, jirrizulta li kien biss wara li saret site inspection ohra fil-21 ta' Lulju 2014, ftit anqas minn sentejn wara li gie avzat bl-illegalita, illi inharget kontra tiegħu l-Avviż tal-Multa b'itra datata 5 ta' Awissu 2014.
43. Jirrizulta wkoll illi kwalsiasi multa illi kienet u qiegħda tintalab li tithallas hija dovuta mit-22 ta' Novembru 2014 'il quddiem – jigifieri ċertament ir-rikorrent ma qiegħed jigi mmultat għal ebda illegalita' illi huwa kkommetta xjentement u li qiegħed jammetti li għamel qabel it-22 ta' Novembru 2014.
44. Għalhekk, l-argument tar-rikorrent ma għandu assolutament ebda bażi, peress illi l-illegalita' ma sehhitx f'istanza wahda qabel l-24 ta' Novembru 2012, izda baqgħet issehħ u tiġi żviluppata ulterjorment għal hafna snin wara, ċertament sal-bidu tas-sena 2017 meta, ex admissis mir-rikorrent stess tramite il-Perit tiegħu, stqarr li l-attivitá kummerċjali llegali illi kienet qed issehħ kienet twaqfiet ftit xhur qabel Lulju 2017.
- 45. Din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi l-azzjoni tar-rikorrenti, kif mghejuna bl-assistenza tal-konsulenti legali tiegħu, ma hija xejn aktar minn abbuż sfaċċat u ta' misthija da' parte tar-rikorrenti mill-proċeduri legali quddiem il-Qrati biex jipprova jahrab minn responsabbilta' legali tiegħu li jonora l-liġijiet u jhallas il-penalitajiet fuq inflitti riżultat ta' aġir illegali tiegħu li, mhux talli ma jikkontestax, izda talli jammetti illi huwa għamel!**
- 46. Tali azzjonijiet huwa tassew ta' min jikkundannahom w il-Qorti tixtieq illi infliggi penalitajiet fuq ir-rikorrenti tal-abbuż minnhom perpetwat permezz ta' tali azzjoni, izda hija prekluzá milli tagħmel dan bil-Liġi.**
47. Madanakollu, li huwa ċert huwa li l-azzjoni tar-rikorrenti hija totalment bl-abbazi, kemm fattwali kif ukoll legali, u timmerita illi tiġi miċhuda bl-ispejjeż.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Awtorita' intimata, u għalhekk:

Tiċhad it-talba rikorrenti kif dedotta.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti in solidum bejniethom.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imhallef

Rita Sciberras
Deputat Registratur