QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħams, 20 ta' Ġunju, 2024.

Numru 10

Rikors numru 1249/18/1 LM

Nicholas Farrugia

v.

L-Awtorità tal-Ippjanar

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-attur minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Settembru, 2020, fejn hija laqgħet l-eċċezzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar li din il-kawża ma setgħetx tiġi mistħarrġa skont l-**Artikolu 469A(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** minħabba li l-attur seta' jinqeda b'rimedji oħra li

jinsabu fil-liġi tal-ippjanar.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-14 ta' Diċembru, 2018, l-attur Nicholas Farrugia fisser li huwa ġie notifikat b'Avviż tal-24 ta' Settembru, 2018, fejn ġie mgħarraf illi, «*il-kamra illegali fis-sular "first floor level" imsemmija fl-Avviż Biex Tieqaf u ta' Twettiq datat 6 ta' Ottubru 2015 (ENF209/15) reġgħet ġiet mibnija, wara li din il-kamra kienet tneħħiet fl-4 ta' Jannar, 2016*» u li bħala riżultat ta' dan, huwa kien qiegħed jeħel penali kuljum skont ir-**Regolament 3 tal-Avviż Legali 276 tal-2012**.

3. L-attur jgħid li minkejja kif jingħad fl-istess Avviż, din il-kamra ġiet imneħħija minnu fl-4 ta' Jannar, 2016, madankollu jsostni li l-Awtorità tal-Ippjanar għadha tinsisti li żżomm Avviż ħaj dwar ġrajja li ġiet estinta sa mill-4 ta' Jannar, 2016 u dan billi reġgħet waħħlet Avviż mal-bieb tiegħu fit-22 ta' Novembru, 2018. Jisħaq li l-iżvilupp li hemm illum ma jaqax taħt dan l-Avviż u għalhekk skontu dan l-Avviż huwa għalkollox irritwali u null, l-aktar fejn qed jingħad li huwa qiegħed jeħel penali ta' kuljum.

4. Minħabba f'hekk, wara li l-attur bagħat protest ġudizzjarju fis-27 ta' Novembru, 2018 sabiex jiġi mħassar dan l-Avviż, huwa fetaħ din il-kawża u talb lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«i. Tiddikjara illi l-Avviż datat 24 ta' Settembru 2018 fejn ġie infurmat illi "l-Kamra Illegali fis-sular 'first floor level' imsemmi fl-Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq datat 6 ta' Ottubru 2015 (ENF 209/15) reġgħet ġiet mibnija wara li din il-kamra kienet tneħħiet fl-4 ta' Jannar 2016" u fejn ġie avżat illi kienu qed jiddekorru kontra tiegħu penali kuljum skont regolament 3 tal-Avviż Legali 276 tal-2012 huwa null u bla effett għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, u dan bl-applikazzjoni tal-artikolu 469A(b)(iii) u (iv) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

ii. Tordna r-revoka tal-Avviż datat 24 ta' Settembru 2018.

Bl-ispejjeż u l-Awtorità konvenuta inġunta in subizzjoni.»

5. L-Awtorità tal-Ippjanar wieġbet għal dan ir-rikors maħluf fit-28 ta' Jannar, 2019, u fiha hija ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi preliminarjament l-improponibbilità tal-azzjoni attriċi, a tenur tal-Artikolu 469A(4) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, stante l-mezzi xierqa ta' rimedju disponibbli għall-attur skont il-Liġi tal-Ippjanar (Fost oħrajn l-Artikolu 36 tal-Kapitolu 551 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 100 tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk ukoll, dina l-Onorabbli Qorti hi eżawtorata milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi.

2. Illi fil-mertu, u mingħajr assolutament ebda ħsara għall-premess, l-azzjoni attriċi ma fiha assolutament ebda siwi, anzi hi merament frivola. Hu tabilħaqq inkredibbli kif l-attur jasal li jixli l-Awtorità b'għemil kontra l-liġi, u li jikkostitwixxi abbuż tas-setgħa tagħha, meta l-unika għemil abbużiv li seħħ, anzi li għadu qed iseħħ, f'dan il-każ, hu l-għemil, ossia l-ksur flagranti tal-liġi tal-ippjanar, imwettaq minn ħadd għajr Nicholas Farrugia nnifsu.

3. L-"Avviż/ittra" tat-23 ta' Settembru 2018 li tissemma mill-attur fir-rikors maħluf tiegħu, m'hija xejn għajr twissija tal-ksur ulterjuri ("breach of notice"), imwettaq mill-attur, tal-ordni kontenuta fl-Avviż biex tieqaf u ta' twettiq numru ECF 209/15; liema enforcement notice ġiet maħruġa, u notifikata lill-attur, lura fis-sena 2015, b'rabta mal-iżvilupp illegali mwettaq minnu, konsistenti fil-bini ta' kmamar mingħajr permess, fil-bajja ta' San Tumas, Marsascala – sit outside development zone, li jgawdi minn protezzjoni minħabba l-valur ambjentali tiegħu.

4. Illi b'reazzjoni għall-ħruġ tal-imsemmija enforcement notice, l-attur l-ewwel għadda sabiex iħott il-kamra mibnija minnu mingħajr permess u mbagħad għarraf b'dan lill-uffiċjal tal-Awtorità tal-Ippjanar. Dan l-attur għamlu biss bi skop malizzjuż għall-aħħar. U ċjoè wara li jagħti l-impressjoni mal-uffiċjali tal-Awtorità li huwa aderixxa ruħu mal-ordni kontenuta fl-Avviż, imbagħad, litteralment ftit taż-żmien wara, jerġa'

jwettaq l-iżvilupp illegali mertu tal-istess enforcement notice; dan bi sfida assoluta lejn l-ordni u t-twissija kontenuta fl-istess Avviż. Din l-attitudni ta' prepotenza u sfida lejn il-liġi m'għandha qatt tiġi aċċettata, anzi għandha tiġi ċċensurata minn dina l-Onorabbli Qorti bl-aktar mod assolut. Ħadd ma jista' jippretendi li jista' jitla' 'l fuq mil-liġi, jikkommetti l-illegalitajiet, jippersisti fl-illegalitajiet tiegħu, u saħansitra jaġixxi bi ksur ulterjuri tal-enforcement notice maħruġa kontrih, u mbagħad jintavola kawża bħal dik odjerna, li hu għalkollox karenti minn bażi legali, biex jipprova jsib il-kenn tal-Qorti fl-abbuż flagranti tiegħu tal-Liġi. Anzi saħansitra jitlob lil din il-Qorti tħassar it-twissija maħruġa mill-Awtorità bil-għan li trażżan l-aġir manifestement illegali mwettaq minnu (minn Nicholas Farrugia).

5. Illi min jieħu vantaġġ billi jagħmel illegalità ma jistax jippretendi li l-liġi tagħtih rimedju. «Dan huwa prinċipju ta' ordni pubbliku, biex tingħeleb il-mentalità li jaqbillek "tikkapparra" t-tgawdija bi ksur tal-liġi biex forsi eventwalment l-illegalità tkun sanzjonata, mentalità li tippremja lil min jikser il-liġi u tippenalizza lil min ifittex li jħarisha f'kollox» - ***John u Helen konjugi Vella u GV Gozo Developments Limited v. Il-Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' April 2015.*

6. Illi għalhekk, għar-raġunijiet kollha mfissra hawn fuq, mhux biss l-Awtorità ma taħti għal ebda għemil li jsarraf fi ksur tad-dispożizzjonijiet tal-paragrafi (b) (iii) u (iv) tal-ewwel subinċiż tal-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta talli hu l-għemil ta' ħadd għajr l-attur innifsu li jsarraf fi ksur manifest tal-Liġi - għemil li għandu jiġi ċċensurat bl-aktar mod kategoriku u assolut.

7. Illi t-talbiet kollha mressqa mill-attur fir-rikors maħluf tiegħu huma infondati fil-fatt u fid-dritt, anzi huma merament frivoli, għar-raġunijiet kollha mfissra f'din ir-risposta.

Salvi eċċezzjonijiet oħra u bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.»

6. B'sentenza mogħtija fit-2 ta' Settembru, 2020, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta bl-ispejjeż kontra l-attur u għalhekk waqfet milli tkompli tqis din il-kawża. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet b'dan il-mod kienu dawn:

«Il-Qorti kkunsidrat li din il-kawża ġiet istitwita mill-attur ai termini tal-artikolu 469A tal-Kap. 12, b'talba speċifika sabiex din il-Qorti tistħarreġ

l-għemil amministrattiv tal-Awtorità konvenuta, wara li l-attur allega li l-għemil amministrattiv tal-Awtorità konvenuta jikkostitwixxi abbuż tas-setgħa tagħha bħala awtorità pubblika, peress li kien imsejjes fuq għanijiet mhux xierqa jew fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti, u huwa għemil li jmur kontra l-liġi. Din it-talba tal-attur saret fl-isfond ta' Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq - Ksur tal-Avviż, li ntbagħat lill-attur fl-24 ta' Settembru, 2018, wara li l-Awtorità konvenuta kienet bagħtet Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq lill-attur fis-6 ta' Ottubru, 2015 sabiex l-attur ineħħi kamra mibnija mingħajr permess fuq is-saqaf ta' beach room jew boat house fil-Bajja ta' San Tumas, Marsaskala. Waħda mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-Awtorità konvenuta fil-bidu ta' dawn il-proċeduri, kienet li din l-azzjoni ma tistax tiġi proposta mill-attur, peress li l-attur kellu ċans jappella mill-Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq maħruġ fil-konfront tiegħu fl-2015, iżda naqas milli jagħmel dan. L-Awtorità konvenuta spjegat li filwaqt li għal xi żmien deher li l-attur kien qiegħed jaderixxi mal-ordni tagħha billi neħħa l-istruttura illegali li kellu fuq is-saqaf tal-boathouse jew beach room inkwistjoni, wara xi żmien irriżultalha li l-attur kien reġa' bena struttura oħra bl-istess dimensjonijiet bħal dik imneħħija minnu, u lanqas din l-istruttura l-ġdida ma kienet koperta bil-permessi meħtieġa.

Kollox beda meta l-attur kera l-boathouse jew beach room bin-numru 40, fil-Bajja ta' San Tumas, Marsaskala, li skont kif xehed l-attur, fuq is-saqaf tagħha kien hemm kamra bis-saqaf tal-pjanċi, li kien ta' periklu partikolarment fil-ġranet tal-maltemp. Wara xi żmien, l-attur neħħa din l-istruttura u minflokha bena oħra bil-ġebel. L-ewwel Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq mibgħut mill-Awtorità konvenuta ntbagħat lill-attur fis-6 ta' Ottubru, 2015, u wara li rċieva dan l-Avviż, l-attur kien neħħa l-istruttura illegali mibnija minnu fl-4 ta' Jannar, 2016. L-attur jgħid li l-azzjoni odjerna hija msejsa fuq il-fatt li minkejja li huwa kien waqqa' l-kamra tal-ġebel mibnija minnu, u informa b'dan lill-Awtorità konvenuta, l-Awtorità ħarġet Avviż ieħor fil-konfront tiegħu fl-24 ta' Settembru, 2018, fejn infurmat lill-attur li l-penali maħruġa bis-saħħa tal-ewwel Enforcement Notice kienu ser jinżammu fis-seħħ fil-konfront tiegħu. L-attur jgħid li min-naħa tiegħu huwa ma kienx appella mill-ewwel Enforcement Notice maħruġ fil-konfront tiegħu, u minflok kien aderixxa ma' din l-ordni ta' infurzar billi neħħa l-kamra tal-ġebel mibnija minnu. Qal li l-Awtorità konvenuta ħadet proċeduri ulterjuri kontra tiegħu meta rat li minflok l-istruttura tal-ġebel li kien hemm oriġinarjament, l-attur kien għamel struttura tal-aluminium, li skont l-attur kienet saret fuq suġġeriment ta' wieħed mill-uffiċjali tal-Awtorità li mar fuq is-sit. Qal li l-Awtorità ddeċidiet li timponi penali fuqu skont l-ewwel Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq, daqslikieku l-istruttura oriġinali baqgħet ma tneħħietx minnu, u dan huwa abbuż tas-setgħa tal-Awtorità. L-attur qal li huwa qatt ma kellu rimedju effikaċi għad-dispożizzjoni tiegħu sabiex jappella mill-kont tal-penali mibgħut lilu, u qal li appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ma kienx rimedju adegwat għalih stante li meta rċieva l-ewwel Avviż huwa kien iddeċieda li jiddemolixxi l-istruttura tal-ġebel mibnija minnu.

Sussegwentement huwa kien bena struttura tal-aluminium fuq suġġeriment li sarlu minn wieħed mill-uffiċjali tal-Awtorità li għamlu spezzjoni fuq is-sit, u wara diversi xhur l-attur ġie infurmat li l-penali oriġinali maħruġa kontra tiegħu bis-saħħa tal-ewwel Avviż kienu ser jiġu riattivati, peress li bl-aġir tiegħu huwa kien ippersista bl-istat ta' illegalità fuq il-fond. L-attur sostna li l-liġi ma tispeċifikax meta l-effetti ta' Avviż ta' Twettiq jiġu fi tmiemhom, u qal li l-iskop tal-Avviż huwa li meta struttura ma tkunx konformi mal-permessi relattivi maħruġa mill-Awtorità, din għandha titneħħa u s-sit jiġi ritornat fl-istat li kien fih qabel. Sostna li la darba jsir hekk, l-Avviż ikun laħaq l-iskop tiegħu u l-effett tiegħu jintemm, iżda fejn l-Awtorità konvenuta jidhrilha li saret struttura illegali oħra, din għandha toħroġ Avviż ġdid dwar dik l-istruttura. L-attur spjega li filwaqt li huwa ma ħassx li kellu jappella mill-Avviż oriġinali għaliex huwa qatt ma kkontesta li l-kamra mibnija minnu bil-ġebel ma kinitx konformi mal-liġijiet tal-ippjanar, meta huwa għamel struttura tal-aluminium u ġie infurmat li kien qiegħed jiġi ppenalizzat għall-illegalità taż-żewġ strutturi, inkluż dik li kienet diġà tneħħiet minnu, huwa kien qiegħed jiġi ppreġudikat għaliex fil-verità huwa qatt ma ngħata ċ-ċans jikkontesta d-deċiżjoni tal-Awtorità konvenuta dwar l-istruttura tal-aluminium.

L-Awtorità konvenuta min-naħa tagħha ħadet il-pożizzjoni li fl-Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq maħruġ fis-6 ta' Ottubru, 2015, l-attur kien ġie infurmat li huwa kellu jwaqqaf l-iżvilupp li kien qiegħed jagħmel, u ġie mwissi li ma kellu jagħmel l-ebda żvilupp ieħor fuq is-sit. L-Awtorità żiedet tgħid li anki jekk l-attur iddeċieda li jneħħi l-kamra mibnija minnu, peress li kien jaf li din ma kinitx koperta bil-permessi tal-ippjanar meħtieġa, huwa xorta waħda kellu ċ-ċans jappella mill-parti tal-Avviż li kienet tolqot żvilupp illegali futur fuq is-sit. Ġie spjegat li l-Awtorità konvenuta ma kellha ebda obbligu toħroġ Avviż ġdid fuq l-istess sit minflok dak maħruġ fl-24 ta' Settembru, 2018, peress li hija kienet diġà esiġiet li mhux biss jieqaf l-iżvilupp illegali li kien qiegħed isir, imma anki li ma jsir l-ebda żvilupp ieħor fuq l-istess sit. L-Awtorità konvenuta sostniet li l-kamra mibnija mill-ġdid mill-attur ukoll mhijiex koperta b'permess tal-iżvilupp, u żiedet tgħid li l-attur fl-ebda waqt ma ġie prekluż milli jagħmel appell mid-deċiżjoni tal-Awtorità, iżda ġie prekluż milli jagħmel strutturi ġodda fuq l-istess sit fil-futur.

Il-Qorti kkunsidrat li fl-ittra mibgħuta lill-attur fl-24 ta' Settembru, 2018, l-attur ġie mgħarraf li huwa kien kiser l-Avviż mibgħut lilu fis-6 ta' Ottubru, 2015, għaliex minkejja li l-Awtorità kienet esiġiet li l-attur iwaqqaf immedjatament kull żvilupp fuq is-sit inkwistjoni u ma jibda l-ebda żvilupp ieħor fuq is-sit, lill-Awtorità konvenuta rriżultalha li l-iżvilupp illegali da parti tal-attur reġa' beda jew tkompla billi dan reġa' bena "il-kamra illegali fis-sular 'first floor level' imsemmi fl-Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq datat 6 ta' Ottubru, 2015", u dan minkejja li din il-kamra kienet tneħħiet mill-attur fl-4 ta' Jannar, 2016. Permezz ta' din l-ittra, l-attur ġie infurmat ukoll li dan il-ksur jikkwalifika għall-penali elenkati fl-iskeda ta' multi fl-Avviż Legali 276 tal-2012. Il-Qorti

kkunsidrat ir-rapport ippreżentat mill-Awtorità konvenuta waqt l-udjenza tal-20 ta' Mejju, 2019 (A fol. 27 tal-proċess), fejn jirriżulta li fir-ritratti meħuda mill-ajru fl-2008 u fl-2012 ma kien hemm l-ebda struttura mibnija fuq is-saqaf tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ġie allegat mill-attur, li l-beach house li fuqha nbnew l-istrutturi inkwistjoni wkoll hija mibnija illegalment, u minkejja li l-attur ġie notifikat bl-Avviż li ntbagħat lilu fl-24 ta' Settembru, 2015 u fuq is-sit saru diversi spezzjonijiet, dan dam sa Jannar tal-2016 biex iddemolixxa l-istruttura li kellu fuq il-bejt, minkejja li bl-ittra tal-24 ta' Settembru, 2015 huwa kien ingħata terminu ta' sittax-il ġurnata sabiex ineħħi l-illegalitajiet li kellu fuq il-bejt. L-ittra mibgħuta lill-attur kienet tgħid b'mod ċar li:

> *«L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tesiġi li jieqaf immedjatament l-iżvilupp hawn fuq imsemmi u kull żvilupp ieħor fuq is-sit inkwistjoni, jekk għadu jsir,* ***ma jinbeda l-ebda żvilupp ieħor fuq is-sit*** *(Enfasi tal-Qorti), u jittieħdu dawn il-passi sabiex jieqaf il-ksur;»*

Minkejja din it-twissija ċara, l-attur deherlu li ftit taż-żmien wara li ddemolixxa l-istruttura tal-ġebel li kien għamel fuq is-saqaf tal-beach room inkwistjoni, huwa seta' jerġa' jagħmel struttura oħra tal-istess dimensjonijiet, din id-darba tal-aluminium, mingħajr ma jikseb minn qabel il-permessi tal-iżvilupp. Minkejja li fix-xhieda mogħtija mill-attur innifsu ntqal li din il-kamra tal-aluminium kienet inbniet fuq suġġeriment ta' wieħed mill-uffiċjali tal-Awtorità konvenuta li kien mar fuq is-sit, ma nġabet l-ebda prova ta' dan mill-attur, u dan minkejja li l-ismijiet tal-uffiċjali li marru fuq is-sit huma magħrufa u inklużi fir-rapporti ppreżentati mill-Awtorità konvenuta, u għalhekk isegwi li l-attur ma kellu l-ebda diffikultà biex iħarrek lil dawn l-uffiċjali sabiex jikkonfermaw jekk kinux għamlu suġġeriment bħal dan jew le. Jirriżulta bħala fatt li kien biss wara li l-attur bena din l-istruttura tal-aluminium, li huwa inkariga perit sabiex japplika għall-permessi jew għar-regolarizzazzjoni meħtieġa, liema applikazzjonijiet iżda ġew rifjutati mill-Awtorità peress li din l-istruttura l-ġdida li għamel l-attur ma tikkonformax mal-policies tal-Awtorità. Din id-deċiżjoni tal-Awtorità konvenuta ttieħdet f'Mejju tal-2018, u għalhekk diversi xhur qabel inħareġ l-Avviż mertu ta' dawn il-proċeduri. Minkejja dan l-iter ta' kif ġraw l-affarijiet, f'Diċembru tal-2018 l-attur istitwixxa dawn il-proċeduri li permezz tagħhom qiegħed jitlob lil din il-Qorti tagħmel stħarriġ tal-għemil tal-Awtorità konvenuta, ai termini tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 u dan sabiex il-Qorti tistħarreġ l-għemil amministrattiv li minnu qiegħed jilmenta l-attur, u sabiex tiddeċiedi jekk din l-azzjoni tal-Awtorità konvenuta għandhiex titħassar jew le.

Il-Qorti kkunsidrat l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Awtorità konvenuta, li l-attur kellu rimedju alternattiv għad-dispożizzjoni tiegħu, liema rimedju huwa dak ipprovdut ai termini tal-Kap. 551, li jipprovdi għat-twaqqif ta' Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jirrevedi d-deċiżjonijiet tal-Awtorità tal-Ippjanar. L-artikolu 13 tal-Kap.

551 jipprovdi li kull persuna li tħoss ruħha aggravata minn xi Avviż notifikat lilha, tista' tippreżenta appell minn dak l-Avviż lit-Tribunal fi żmien ħmistax-il ġurnata min-notifika tal-Avviż jew fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-pubblikazzjoni tal-istess Avviż fis-sit elettroniku tad-Dipartiment tal-Informazzjoni jekk l-Awtorità tal-Ippjanar jidhrilha xieraq li tagħmel tali pubblikazzjoni. L-Awtorità konvenuta eċċepiet li s-sub-artikolu (4) tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 jipprovdi illi r-rimedju maħsub taħt l-artikolu 469A m'għandux japplika meta l-mod ta' kontestazzjoni jew ta' ksib ta' rimedju dwar xi att amministrattiv partikolari, hemm provvediment dwaru f'xi liġi oħra.

...

Illi f'dan il-każ il-Qorti kkunsidrat li anki jekk l-attur kien tal-fehma li l-kamra mibnija minnu illegalment kellha titwaqqa', u għalhekk emmen li ma kienx hemm lok li jappella mill-Avviż mibgħut lilu fl-2015, madanakollu huwa kellu jedd jappella minn dik il-parti tal-Avviż li tipprojbih milli jagħmel żvilupp ulterjuri fuq is-sit, xi ħaġa li l-attur naqas milli jagħmel. Il-fatt li l-attur bena mill-ġdid kamra tal-istess dimensjonijiet bħall-kamra li ġiet imwaqqa' minnu ftit taż-żmien qabel, mingħajr ma qabel kiseb il-permessi relattivi jew ivverifika jekk il-bini ta' tali struttura huwiex permissibbli, ma jfissirx li huwa għandu raġun jisħaq għal stħarriġ minn din il-Qorti tal-għemil amministrattiv tal-Awtorità konvenuta. Kien l-attur li naqas milli jagħmel użu mir-rimedju li kien disponibbli għalih lura fl-2015, meta ġie mgħarraf li mhux biss kellu jneħħi l-iżvilupp li kien qiegħed jagħmel, iżda wkoll li kien qiegħed jiġi prekluż milli jagħmel żvilupp ieħor fuq is-sit, u li naqas li jappella minn din il-parti tad-deċiżjoni, la darba kellu f'moħħu li jibni kamra oħra b'materjal differenti. Anki l-argument tal-attur li huwa kellu l-konfort ta' wieħed mill-uffiċjali tal-Awtorità konvenuta li ssuġġerielu jibni kamra oħra tal-aluminium minflok dik li twaqqgħet mill-attur, ma jsibx sostenn fil-provi mressqa quddiem il-Qorti, u kien x'kien il-każ, dejjem kien obbligu tal-attur li qabel jagħmel xi żvilupp ulterjuri fuq is-sit, jara li dan ikun kopert bil-permessi neċessarji, jew almenu jivverifika jekk hemmx il-ħtieġa li jinkisbu tali permessi. Minn dan kollu l-attur m'għamel xejn, u minflok qiegħed issa jressaq din l-azzjoni sabiex din il-Qorti tagħmel stħarriġ tal-għemil tal-Awtorità konvenuta u tivverifika jekk din setgħetx tirriattiva l-konsegwenzi tal-ewwel Avviż maħruġ minnha, billi tibgħat notifika tal-Ksur tal-Avviż lill-attur. Il-Qorti tqis li f'każ li l-attur ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Awtorità konvenuta fil-konfront tiegħu, imqar minn dik il-parti tad-deċiżjoni li ppreklduietu milli jagħmel żvilupp ulterjuri fuq is-sit f'data futura, huwa seta' jappella minn dik id-deċiżjoni skont ir-rimedju mogħti mil-leġislatur ai termini tal-Kap. 551, xi ħaġa li l-attur naqas milli jagħmel. Ma jistax issa l-attur jinqeda bir-rimedju mogħti bl-artikolu 469A tal-Kap. 12 sabiex jitlob lill-Qorti tistħarreġ jekk l-Awtorità konvenuta kinitx ġustifikata tibgħat Avviż mill-ġdid wara li lil din l-Awtorità rriżultalha li l-attur reġa' tella' struttura fuq l-istess sit, mingħajr ma qabel kiseb il-permessi meħtieġa, u bi ksur ċar ta' Avviż li kien diġà ntbagħat mill-istess Awtorità.»

7. L-attur appella minn din is-sentenza b'rikors tat-18 ta' Settembru 2020 u talab għat-tħassir tagħha minħabba li jsostni li huwa ma kellux rimedju biex jappella mill-Avviż li bih beda jeħel il-penali.

8. Il-konvenuta l-Awtorità tal-Ippjanar wieġbet għal dan l-appell fit-12 ta' Ottubru, 2020, u hemmhekk hija tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn temmen li l-appell tal-attur għandu jiġi miċħud.

9. Inżamm smigħ fit-30 ta' Mejju, 2024 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

10. Dan l-appell għandu x'jaqsam ma' żewġ Avviżi li l-Awtorità tal-Ippjanar bagħtet lill-attur, wieħed fis-6 ta' Ottubru, 2015 u l-ieħor fl-24 ta' Settembru, 2018.

11. L-ewwel Avviż tas-6 ta' Ottubru, 2015 (ara paġna 36 tal-atti tal-kawża), imsejjaħ bħala «***Avviż Skont l-Artikoli 84, 86, 88 u 90 tal-Att X tal-2010 Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Kap 504) Avviż Biex Tieqaf u ta' Twettiq***», kien jaqra hekk:

«Jidher li għall-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar kien hemm ksur tal-kontroll tal-ippjanar fi: Site at Beach room no. 40, Il-Bajja ta' San Tumas, l/o Marsascala (skont is-site plan annessa).

Il-ksur tal-kontroll tal-ippjanar jikkonsisti f'li:
Għandek żvilupp li jikkonsisti minn binja ta' kamra/kmamar (beach room) kif ukoll kamra oħra fis-sular first floor level u dan kollu mingħajr permess.

L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar jidhrilha li huwa bżonnjuż, meta tqis id-dispożizzjonijiet tal-pjanijiet ta' żvilupp u konsiderazzjonijiet oħra ta' sustanza, li toħroġ dan l-Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq, bis-saħħa tal-poteri li għandha skont l-Artikolu 84, 86, 88 u 90 tal-Att Nru. X tal-2010.

L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tesiġi li jieqaf immedjatament l-iżvilupp hawn fuq imsemmi u kull żvilupp ieħor fuq is-sit inkwistjoni, jekk għadu jsir, ma jinbeda l-ebda żviluppp ieħor fuq is-sit, u jittieħdu dawn il-passi sabiex jieqaf il-ksur:

Tieqaf min kull żvilupp u tneħħi kull żvilupp li sar mingħajr permess, fi żmien 16 il-ġurnata.

Jidher ukoll li għandek ksur li jikkwalifika għall-penali kif elenkat fl-iskeda ta' multi għal kull ġurnata liema skeda tinsab fl-Avviż Legali 276 tal-2012 (Regolamenti tal-2012 dar Multi għal Kull Ġurnata). Dan jikkonsisti fi: Bini ta' kamra fis-sular first floor level mingħajr permess.

Għaldaqstant qed tiġi avżat li dan il-ksur tal-kontroll tal-ippjanar huwa suġġett għall-multa għal kull ġurnata hekk kif stabbilit f'Regolament 3 tal-Avviż Legali 276 tal-2012. Tali multa taqa' fil-Kategorija tal-Avviż Legali specifikata hawn taħt, u tiġi applika hekk :

Skeda ta' Multi għal kull Ġurnata					
DATA TAN-NOTIFIKA +					
	0-16-il ġurnata	*17-50 ġurnata*	*51-180 ġurnata*	*181-365 ġurnata*	*366 ġurnata jew aktar*
Kategorija Ċ	*xejn*	*€10 kull jum*	*€20 kull jum*	*€40 kull jum*	*€50 kull jum*

Infakkrek li l-penali ser ikomplu jiddekorru kif elenkat hawn fuq sa massimu ta' €50,000 jew sakemm l-iżvilupp illegali kopert b'din il-multa jitneħħa. Tali multa qed tiġi imposta bla ħsara għal xi multa oħra jew ammont ieħor dovut lill-Awtorità taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2010.»

12. Min-naħa l-oħra t-tieni Avviż tal-24 ta' Settembru, 2018 (ara paġna

4 tal-atti tal-kawża) kien jaqra hekk:

> *«B'referenza għall-Avviż biex tieqaf u ta' Twettiq EC/00209/15 maħruġ fuq is-sit Beach Room No. 40, Il-Bajja ta' San Tumas, Marsascala fis-6 ta' Ottubru 2015, l-Awtorità tal-Ippjanar jidhrilha li kien hemm ksur tal-Avviż imsemmi. Fl-Avviż EC/00209/15, l-Awtorità kienet esiġiet li jieqaf immedjatament kull żvilupp fuq is-sit inkwistjoni, u ma jinbeda ebda żvilupp ieħor fuq l-istess sit. Minkejja din l-ordni, l-Awtorità jirriżultalha li l-iżvilupp illegali reġa' beda/tkompla billi:*
>
> *Il-Kamra illegali fis-sular "first floor level" imsemmija fl-Avviż Biex Tieqaf u ta' Twettiq datat 6 ta' Ottubru 2015 (ECF209/15) reġgħet ġiet mibnija, wara li din il-kamra kienet tneħħiet fl-4 ta' Jannar, 2016.*
>
> *Jidher ukoll li dan il-ksur jikkwalifika għall-penali kif elenkat fl-iskeda ta' multi għal kull ġurnata liema skeda tinsab fl-Avviż Legali 276 tal-2012 (Regolamenti tal-2012 dar Multi għal Kull Ġurnata).*
>
> *Għaldaqstant qed tiġi avżat li dan il-ksur tal-ordni mogħtija lilek jikkwalifika għal multa għal kull ġurnata hekk kif stabbilit f'Regolament 3 tal-Avviż Legali 276 tal-2012. Tali multa taqa' fil-Kategorija tal-Avviż Legali specifikata hawn taħt, u tiġi applika hekk :*

Skeda ta' Multi għal kull Ġurnata					
DATA TAN-NOTIFIKA +					
	0-16-il ġurnata	*17-50 ġurnata*	*51-180 ġurnata*	*181-365 ġurnata*	*366 ġurnata jew aktar*
Kategorija A	*xejn*	*EUR 2 kull jum*	*Eur 2 kull jum*	*Eur 2 kull jum*	*Eur 4 kull jum*

> *Infakkrek li l-penali ser ikomplu jiddekorru kif elenkat hawn fuq sa massimu ta' €50,000 jew sakemm l-iżvilupp illegali kopert b'din il-multa jitneħħa. Tali multa qed tiġi imposta bla ħsara għal xi multa oħra jew ammont ieħor dovut lill-Awtorità taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att VII tal-2016.»*

13. L-Ewwel Qorti qalet fis-sentenza appellata li l-attur ma setax jagħmel żvilupp ġdid, imqar jekk b'materjal differenti, minħabba li huwa kien ipprojbit milli jagħmel żvilupp ġdid b'riħet l-ewwel Avviż li huwa kien irċieva fl-2015. Għalhekk l-Ewwel Qorti kkonkludiet li jekk l-attur ma kienx qiegħed jaqbel ma' din il-projbizzjoni, allura huwa messu appella minn

dan l-Avviż tal-2015 skont id-dispożizzjonijiet tal-**Att dwar it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar** u mhux jaqbad u jibni l-kamra mill-ġdid bi ksur tal-ewwel Avviż u jippretendi li jinqeda bl-**Artikolu 469A tal-Kodiċi tal-Organizzazjoni u Proċedura Ċivili** biex il-Qorti tħassar it-tieni Avviż tal-2018, li permezz tiegħu huwa ġie mgħarraf li kiser l-ewwel Avviż tal-2015, sewwasew minħabba li bena l-kamra mill-ġdid bla permess.

14. Fis-sentenza tagħha, l-Ewwel Qorti mxiet fuq l-**Artikolu 469A(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** li jgħid li azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju ta' għemil amministrattiv ma tistax issir quddiem il-Qorti meta l-mod ta' kontestazzjoni jew il-ksib ta' rimedju dwar xi att amministrattiv ikun jinsab provdut f'xi liġi oħra.

15. Issa fl-**aggravju waħdieni** tiegħu l-attur jilmenta mill-fatt li fil-mument li huwa ġie notifikat bl-ewwel Avviż tal-2015, ma kien hemm lok għal ebda appell. Dan għaliex l-intenzjoni tiegħu kienet li joqgħod għal dak l-Avviż billi jneħħi l-kamra tal-ġebel illi kien bena. Jispjega li huwa bena kamra tal-aluminju mhux bi sfida, iżda peress li xi żmien wara, huwa ngħata suġġeriment minn uffiċjal tal-Awtorità tal-Ippjanar, li huwa seta' jtella' kamra tal-aluminju bla ma jkun bi ksur tal-Avviż Ta' Waqfien u ta' Twettiq tal-2015.

16. Minħabba f'hekk, l-attur isostni li l-ħtieġa tal-appell inħoloq biss fil-

mument li huwa rċieva t-tieni Avviż tal-2018, li bis-saħħa tiegħu l-Awtorità konvenuta kienet qiegħda tippretendi l-ħlas ta' penali mingħandu għaliex allegatament kiser l-ewwel Avviż. Madankollu, l-attur appellant jgħid li minn dan it-tieni Avviż ma jeżistix dritt ta' appell u għalhekk biex jikkontestah, huwa ma kellux għażla oħra ħlief li jipproċedi b'azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju taħt l-**Artikolu 469A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

17. Din il-Qorti iżda ma taqbel xejn mal-attur appellant li l-ħtieġa tal-appell inħoloq biss wara li huwa kien irċieva t-tieni Avviż fl-2018. Dak li donnu ma jridx jaċċetta l-attur appellant huwa l-fatt li fl-ewwel Avviż tal-2015 huwa kien ġie mitlub, mhux biss biex jieqaf minnufih minn kull żvilupp li kien qiegħed jagħmel, iżda anke biex ma jibda l-ebda żvilupp ieħor fuq is-sit. Ifisser dan, li meta l-attur appellant bena l-kamra tal-aluminju, wara li kien waqqa' l-kamra tal-ġebel, huwa kien qiegħed imur kontra t-tieni parti tal-Avviż tal-2015, *viz*. illi ma setax jibda l-ebda żvilupp ieħor fuq is-sit.

18. It-tieni Avviż tal-2018 inħareġ biss minħabba l-għemil tal-attur li għażel li jerġa' jibni l-kamra bi ksur ta' dak li kien jgħid l-ewwel Avviż. Fi kliem ieħor, it-tieni Avviż tal-2018 ma kienx maħsub bħala Avviż ta' Waqfien u Ta' Twettiq ġdid iżda kien maħsub biss biex iservi bħala Avviż ta' Ksur tal-ewwel Avviż tal-2015.

19. F'dawn iċ-ċirkostanzi r-rimedju li kellu jfittex jinqeda bih l-attur appellant, żgur li ma kienx dak li jinjora l-Avviż ta' Waqfien u Ta' Twettiq tal-2015, billi jwaqqa' u jerġa' jibni l-kamra li appuntu minħabba fiha nħareġ dak l-Avviż u jippretendi illi jdur għall-**Artikolu 469A tal-Kodiċi ta' Organizzazjoni u Proċedura Ċivili** sabiex jannulla bħala *ultra vires* it-tieni Avviż tal-2018, li bih huwa ġie mgħarraf li kiser l-ewwel Avviż. Mod ieħor, ir-rimedju xieraq li kellu juża l-attur appellant huwa li jattakka l-ewwel Avviż sa fejn dan kien jipprojbih milli jista' jibda żvilupp ieħor fuq is-sit u dan skont l-**Artikoli 11((1)(ċ)(i), 13(3)** u **36** tal-**Att dwar it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar**.

20. Allura mhux veru dak li jgħid l-attur appellant fl-aggravju tiegħu, li ma kien hemm l-ebda lok ta' appell fil-mument li huwa ġie notifikat bl-ewwel Avviż tal-2015. Dan għaliex sempliċement mhux minnu li huwa kellu l-ħsieb li joqgħod mat-termini imposti f'dak l-Avviż. Li kieku l-attur tabilħaqq ried joqgħod ma' dak l-Avviż, huwa ma kienx iwaqqa' l-kamra tal-ġebel biex jibdilha b'kamra oħra tal-aluminju bl-istess daqs. Il-fatt waħdu li huwa bena l-kamra mill-ġdid, juri għalhekk li huwa ma riedx joqgħod mal-kundizzjoni li ma jista' jagħmel l-ebda żvilupp ġdid. U jekk l-attur appellant ma riedx joqgħod għal dik il-kundizzjoni, huwa messu qabad u kkontesta dik il-kundizzjoni mill-ewwel skont id-dispożizzjonijiet tal-**Att dwar it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar** u mhux

jimxi kontra dik il-kundizzjoni u jippretendi li juża l-azzjoni tal-istħarriġ ġudizzjarju taħt l-**Artikolu 469A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** sabiex jattakka s-siwi u r-regolarità tal-Avviż li rċieva għaliex l-Awtorità tal-Ippjanar sabet li ma mexiex ma' dik il-kundizzjoni.

21. Hekk ukoll, l-attur appellant ma jistax isib wens fl-argument li kien xi uffiċjal tal-Awtorità tal-Ippjanar li kien qallu li seta' jibni l-kamra tal-aluminju. Kif jgħid il-qawl Malti, biex tixrob l-ilma safi mur f'ras il-għajn. Tassew, ladarba l-attur appellant kellu maħruġ kontrih Avviż bil-miktub maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar biex ma jagħmilx żvilupp ġdid allura huwa ma messux bena dik il-kamra, qabel ma jkollu f'idejh permess bil-miktub maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar li huwa seta' jibni jew inkella xi deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar jew tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) li jħassru l-Avviż tal-2015.

22. Kollox ma' kollox għalhekk l-Ewwel Qorti ddeċidiet b'mod tajjeb li l-attur appellant ma setax jinqeda bl-azzjoni tal-istħarriġ ġudizzjarju taħt l-**Artikolu 469A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, ladarba huwa naqas milli jikkontesta l-Avviż li rċieva fl-2015 skont ir-rimedji provduti lilu taħt l-**Artikoli 11((1)(ċ)(i), 13(3)** u **36** tal-**Att dwar it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar**.

23. Kemm hu hekk, illum għandna ġabra ta' ġurisprudenza ġmielha li

tgħid li l-**Artikolu 469A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** ma jistax jiġi użat biex jiġu attakkati deċiżjonijiet amministrattivi li għandhom x'jaqsmu mal-liġi tal-ippjanar u mal-iżvilupp jew mal-kontroll tal-iżvilupp tal-bini għaliex hemm liġijiet speċifiċi li jirregolaw l-istħarriġ ta' dawn id-deċiżjonijiet quddiem bordijiet / tribunali speċifiċi u l-Qorti tal-Appell (ara b'eżempju ***John Cauchi v. Chairman Awtorità tal-Ippjanar*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Ottubru, 2001, ***Victor Attard et v. Iċ-Chairman tal-Awtorità tal-Ippjanar*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' April, 2003, ***Pietru Pawl Borg et v. L-Awtorità tal-Ippjanar*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju, 2003, ***Anthony Cauchi et v. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' April, 2007, ***Fish & Fish Limited et v. Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ġunju, 2009, ***Carmelo Farrugia et v. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru, 2009, ***Alfred Cini v. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Lulju, 2010 u ***John sive Gino Cutajar et v. Alfred Falzon Sant Manduca et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020).

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad**

l-appell tal-attur appellant u tikkonferma għalkollox is-sentenza appellata,

bl-ispejjeż kontra l-istess attur appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da