MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2013

Appell Civili Numru. 15/2012

Mario Borg

vs

L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Mario Borg tat-22 ta’ Frar 2012 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta’ Frar 2012, li fiha laqa’ parti minn Avviz ta’ Twaqqif u Twettieq ECF 084/08 tas-27 ta’ Frar 2008 kontra l-appellant;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottmettiet illi ghanda tigi konfermata d-decizjoni tat-Tribunal;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:
Ikkunsidra:

B'Avviz biex tieqaf u ta' Twettieq tas-27 ta' Frar 2008, ECF 684/08, l-appellant gie formalment avvzat li f'sit fi Triq il-Madonna ta' Pompei, Birkirkara, skond site plan annessa, kellu ksur ta' kontroll ta' ippjanar li gie hekk deskritt:

"Ghandek grada minn genb ta' genb ta' Triq il-Madonna ta' Pompei, minghajr permess u uzu illegali ta' hazna f'Triq il-Madonna ta' Pompei bejn il-grada u hajt ta' wara, u il-hajt ta' wara ta' 12-il filata li ghalkemm hu kopert b'decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar PAB 36/04ISB temporanjament sakemm tinfetah it-triq, illum ghandu jitnehha skond l-istess decizjoni stante li Trqi il-Madonna ta' Pompei, illum parzjalment miftuha bhala triq pubblika."

Fl-appell taghha l-Avukat Dottor Joanne Vella Cuschieri ghall-appellant ghamlet is-sottomissjonijiet segwenti:

"1. Illi ghal dak li jirrigwarda l-hajt imsemmi fl-istess avviz, qed tigi eccepita r-res judicata in vista tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell koncernati l-istess hajt fl-appell bin-numru 36/04 u l-permess bin-numru PA 2838/01. Jirrizulta li minn dak in-nhar tad-decizjoni ma kien hemm l-ebda bdil fic-cirkustanzi koncernanti dan il-hajt mit-18 ta' Jannar 2008, us-sit de quo li jiggustifika bi kwalunkwe mod il-hrug ta' dan l-avviz u ghalhekk ghandu jigi annullat. Fil-fatt huwa evidenti li c-cirkostanzi fi Triq il-Madonna ta' Pompei bl-ebda mod ma nbidlu u certament mhux ser jinbidlu qabel ma jitwaqqghu r-residenzi li jinsabu fiha proprjeta ta' terzi u lanqas jirrizulta li fil-frattemp ttiehdet xi azzjoni da parti tal-Gvern sabiex jespropja l-proprjeta tal-appellant.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fuq is-sit indikat fis-site plan annessa mal-Avviz ma jezisti l-ebda hajt gholi tnax-il filata kif allegat fl-Avviz u ghaldaqstant l-Avviz de quo jirreferi ghal hajt non-ezistenti u ghalhekk ghandu jigi revokat.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-grada li ghaliha ssir referenza fl-Avviz ilha ezistenti ghal ghexieren ta' snin u ghalhekk ma taqax fl-ambitu tal-poteri tal-MEPA

ai termini tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta. In oltre din il-grada sservi sabiex taghlaq u tassigura l-proprjeta tal-appellant u certament mhux legalment gustifikabbli li l-appellant jigi obbligat jesponi l-proprjeta tieghu ghal terzi injoti aktar u aktar meta l-Awtorita stess llum qed tirrikjedi li proprjeta privata tigi mdawwra b'hitan u maghluqa.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-grada in kwistjoni giet ikkonstata mill-Bord ta' l-Appell li ta d-decizjoni hawn fuq imsemmija meta mar fuq il-post u effettivament il-Bord ma sab l-ebda oggezzjoni ghall-istess tant illi hareg il-permess.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu li l-appellant qed jaghmel uzu illegali ta' hazna fi Triq il-Madonna ta' Pompei stante li mill-grada l-gewwa hija proprjeta privata tieghu u ma tifformax parti mit-triq kif allegat fl-istess Avviz. Fil-fatt dan is-sit privat ilu jigi uzat ghal hazna wkoll ghal ghexieren ta' snin u ma jaqax taht l-iskrutinju u l-poter tal-Awtorita."

Fir-risposta tieghu l-Avukat Dottor Anthony De Gaetano ghall-Awtorita issottometta kif gej:

"1. Illi fl-ewwel lok biex tissussisti 'res judicata' irid ikun l-istess persuni, l-istess mertu u l-istess azzjoni. Fil-kaz de quo il-PAB 36/04, kien minn rifjut, waqt li llum ghandna avviz minn illegalitajiet u dan fuq grada li ma kienx mertu ta' PAB 36/04, uzu illegali li mhux talli ma kienx mertu tal-PAB 36/04, anzi l-istess uzu kien tnehha waqt il-proceduri ta' l-appell PAB 36/04, stante li kieku ma kienx il-Bord seta' jkompli jikkunsidra l-appellli kellhom (taht il-policy 2/96), u hajt fuq wara ta' tnax-il filata.

2. Illi ghar-rigward il-hajt ta' tnax-il filata, dan kien gie approvat mill-Bord ta' l-Appell temporanjament sakemm tinfetah it-triq, izda mhux kif mibni illum izda fug pjanti f'pozizzjoni differenti kif ser jigi ppruvat waqt l-appell, u l-hajt kif mibni mhux kopert bil-permess skond is-site plan indikata fil-permess.

3. Illi mhux minnu li s-site plan ma' l-avviz annessa m'hijiex korretta.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, illum irrizulta li t-triq miftuha sa certu fond u f'dan il-fond hemm proprjeta w accessi ta' terzi li b'dan il-hajt jinghalaq l-access taghhom legali, li dawn qatt ma ssemmew fl-appell imsemmi bqerq kbir kemm kontra l-Awtorita w l-istess Bord. Izda irrispettivament ta' dan il-qerq, il-kundizzjoni li nponiet il-Bord illum giet ukoll fis-sehh ghax it-triq miftuha tul naha kollu mal-proprjeta ta' ma' genb il-hajt u l-istess hajt ghandu jitnehha in forza ta' PAB 36/04 .

5. Illi ghar-rigward li l-gate ilha hemm snin, l-istess Awtorita skond il-Kap. 356 ghandha poteri li tinvestiga w tiehu passi fuq kull zvilupp illegali kemm qabel kif ukioll wara l-bidu fis-sehh ta' l-istess Awtorita w ghaldaqstant tali eccezzjoni hi vessatorja w ghandha tigi michuda."

Mix-xhieda tal-Enforcement Officer Anthony Baldacchino (seduta tat-18 ta' Frar 2009) irrizulta li s-sit qed jintuza bhala storage.

Victor Borg Fiorentino, Principal Technical Officer, Planning Control Section, xehed fl-istess seduta. Hu ipprezenta survey sheet ta' 1968; ortophoto ta' 2004 u kkonferma l-minuta tieghu tas-26 ta' Frar 2008, lill-Avukat Dottor Anthony De Gaetano - Minuta 83 li qed tigi hawn riprodotta:

"To give you a picture of events please see attached document 85 which is part of the 1957 survey sheet no. 64 showing the area hatched red under reference. The Survey Sheet shows that pre 1957 the road was not formed and there were no buildings fronting it.

The attached survey sheet of 1968 at Doc 85B shows the area hatched red as an existing road with buildings fronting it. These building were erected before the planning scheme dated 12/09/66 copy of which at doc 85c showing the road and buildings.

From above if is evident that the sketch referred to in your minute 82 and shown as blue 84 from point x onwards is in fact a public road. "

Ir-rapprezentant tal-Kummissarju tal-Artijiet li xehed fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2009, ikkonferma li l-art in kwistjoni ma gietx esproprijata.

Il-Perit Noel Gauci ghal Transport Malta li xehed fis-seduta tad-9 ta' Gunju 2011 'inter alia' qal hekk:

"Jiena li nista nghid, ghalkemm hija indikata li ser tinfetah triq, minn naha ta' Transport Malta m'ghandna l-ebda indikazzjoni ta' triq li ser tinfetah triq din is-sena. M'hijiex indikata fuq il-lista ta' din is-sena ta' toroq li jridu jisru godda."

B'applikazzjoni PA 2838/01 l-appellant talab "To sanction boundary wall 12 courses high". L-applikazzjoni giet michuda, sar appell li gie deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fit-18 ta' Jannar 2008.

Ikkunsidra ulterjorment:

Appelli minn Avvizi simili huma regolati b'dak li jiddisponi l-Artikolu 86(12) ta' l-Att X ta' l-2010, Kap. 504, precedentement bl-Artikolu 51 et seq. tal-Kap. 356.

Skond l-imsemmi artikolu l-appell jigi milqugh kemm il-darba jirrizulta li l-izvilupp kkontestat fl-Avviz kien kopert bil-permess, jew li ma kienx jinhtieg permess, jew jekk kien hemm permess, ma kien hemm l'ebda kontroverzjoni ta' xi kondizzjoni imposta fil-permess.

Skond is-subinciz (b) ta' l-istess artikolu

"f'kull kaz iehor l-appell jigi michud."

Fil-kaz in ezami l-Avviz mertu ta' dan l-appell mhux limitat ghall-hajt ta' 12-il filata li kien il-mertu tal-applikazzjoni PA 2838/01. L-Avviz isemmi wkoll (1) l-grada minn genb sa genb tat-triq li saret bla permess u (2) l-uzu illegali ta'

hazna fl-istess sit. Dwar il-hajt, skond l-Avviz, anke skond is-sentenza tal-Bord ta' l-Appell fil-kaz PAB 36/04 13B, illum ghandu jitnehha billi t-triq hi illum parzjalment miftuha bhala triq pubblika.

Mill-provi irrizulta li fuq is-sit hu indikat li ghandha tinfetah triq, li pero mhux ser issir, ghalmenu fil-futur immedjat. Billi skond l-istess sentenza fuq citata tat-18 ta' Jannar 2008, l-appellant hu obbligat li jnehhi l-hajt a spejjez tieghu meta tinfetah it-triq, din il-parti ta' l-Avviz hi intempestiva.

Dwar l-grada u l-uzu tas-sit bhala open air storage ghall-merkanzija tal-appellant; dawn certament jirrikjedu permess. Il-fatt li l-appellant hu propjetarju tal-art, ma jintitolahx jaghmel uzu indiskriminat, minghajr d-debita awtorizzazzjoni. Billi ma jirrizultax li l-grada u l-uzu ta' storage huma koperti bil-permess, din il-parti tal-Avviz timmerita konferma.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-appell billi jilqa' l-istess limitatament ghal dik l-parti ta' l-Avviz li tirreferi ghall-hajt ta' 12-il filata, u jichad l-appell dwar l-grada u l-uzu ta' storage tas-sit, billi dawn m'humiex koperti bil-permess, u jikkonferma din il-parti tal-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq ECF 084/08 tas-27 ta' Frar 2008.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal injora t-tielet sal-hames aggravju mressqa minnu b'rizultat li kkonferma dik il-parti tal-ordni ta' twaqqif u twettieq u ghalhekk id-decizjoni hi nulla ghax ma hax in konsiderazzjoni dawn l-aggravji biex wasal ghad-decizjoni tieghu;
2. It-Tribunal ddecieda punt ta' ligi hazin meta fuq talba tal-Awtorita, ghalaq il-provi tal-appellant u ordna l-isfilz ta' provi mressqa mill-appellant minghajr lanqas biss interpella lill-istess appellant u b'hekk ipprivah mid-dritt ta' smigh xieraq.

Jibda biex jinghad illi l-parti tad-decizjoni tat-Tribunal li qed tigi appellata hi biss dik il-parti fejn it-Tribunal ikkonferma ordni ta' tharis u twettiq ghal grada minn genb sa genb tat-triq li saret bla permess u uzu illegali ta' hazna fl-istess sit, u mhux fejn it-Tribunal cahadha rigward il-hajt li qies bhala intempestiva.

L-ewwel aggravju

L-appellant qed jilmenta li n-nuqqas tat-Tribunal li jqis aggravji mressqa minnu rigward il-grada u l-uzu tas-sit, tikkostitwixxi decizjoni bazata fuq punt ta' ligi hazin ghax ma mmotivax ic-cahda ta' dawn l-aggravji.

Il-Qorti taqbel in principju illi jekk decizjoni tat-Tribunal ma tkunx motivata jew ma tiehux in konsiderazzjoni dak li qed jigi kontestat qua punt ta' dritt allura tali decizjoni ma tistax titqies valida f'sens legali u ghandu jitqies bhala bazi ghall-annullament tal-istess decizjoni (ara f'dan is-sens **Michael Gatt vs Awtorita tal-Ippjanar**, App Sup 19/11/2001, u **Charles Polidano vs Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, App Inf 30/11/2005). Ma jfissirx b'daqshekk illi t-Tribunal jitqies mankanti jekk ma jinvestix u jiddibattix kull virgola ta' lanjanza mressqa. Dak li hu necessarju biex jitqies minn din il-Qorti bhala appell fuq punt ta' ligi hu illi t-Tribunal iddecieda fuq kwistjoni fattwali u legali minghajr ma ta' ebda hjiel ghas-sottomissjonijiet legali mressqa mill-istess appellant.

F'dan il-kaz l-appellant isostni li hu ressaq aggravji li ma ttiehdux kont mit-Tribunal meta wasal ghad-decizjoni tieghu. Isostni li la darba l-grada kienet pre ezistenti l-1967 ma kienx hemm bzonn prova ta' permess u ghandu jigi kkonsidrat li hemm permess ghal grada. It-Tribunal ma kkunsidrax din il-kwistjoni. Isostni wkoll illi l-Bord tal-Appelli zar is-sit qabel inghata l-permess ghal hajt u ghalhekk il-Bord ma ra xejn illegali fil-grada u fl-uzu ghax kieku ma kienx johrog il-permess ghal hajt li kieku kien hemm irregolitajiet skond cirkolari 2/96 u 2/98. Lanqas din il-kwistjoni ma giet kunsidrata. Inoltre l-ligi tesigi li proprjeta tkun irrikostruita u ma tithalliex miftuha.

Il-Qorti ma taqbilx illi l-aggravji kif mressqa mill-appellant quddiem it-Tribunal ma gewx kunsidrati ghalkemm jista' jinghad b'mod sintetiku hafna meta wasal ghal decizjoni tieghu. Fil-fatt it-Tribunal investa l-kwistjoni dwar il-grada u l-uzu wara li semma' b'mod specifiku l-aggravji mressqa mill-appellant u kkunsidra mill-aspett legali illi l-appell kellu jigi michud jekk ma ssirx prova li hemm permess, jew il-fatt addebitat ma kienx jehtieg permess, jew li l-istess fatt ma kienx qed jikkontravvjeni permess, dan kollu skond artikolu 51 tal-Kap. 356.

Id-decizjoni tat-Tribunal kienet li l-grada u l-uzu tas-sit kienu jehtiegu permess u li ma rrizultax lit-Tribunal li fuqhom kien hemm permess kif tried il-ligi u ghalhekk l-appell quddiemu kellu jigi michud.

Il-Qorti ma tistax tissindaka hi l-apprezzament tal-provi tat-Tribunal fuq l-atti li kellu quddiemu. Wara kollox l-aggravju fuq il-grada u l-uzu tas-sit hekk kif impostata quddiem it-Tribunal kienet tirrigwarda kwistjoni ta' fatt li gew kunsidrati mit-Tribunal u gie applikat l-artikolu ta' ligi relevanti fic-cirkostanzi. Fil-fatt quddiem it-Tribunal l-aggravju kien l-uzu tal-grada u s-sit kien jissusisti ghal diversi snin u ghalhekk kien jaqa' barra mill-iskrutinju u l-poter tal-Awtorita; illi l-grada kienet ezistenti meta l-Bord mar fuq il-post qabel inhareg il-permess ghal hajt; illi mhux gustifikabbli li l-appellant ihalli l-proprjeta esposta meta l-ligi tirrikjedi li proprjeta pruvata tigi mdawwra b'hitan u maghluqa.

Dawn kienu kwistjonijiet ta' fatt li t-Tribunal skarta ghax skond hu kien jehtieg permess in mankanza tal-prova li jew kien jezisti permess, liema prova ma ngibitx quddiem it-Tribunal jew li fil-fatt permess ma kienx mehtieg ghax il-grada kienet pre ezistenti s-sena 1967 kif gie sottomess fl-appell. Dan ma rrizultax ghax kieku saret din il-prova quddiem it-Tribunal u injorata, tali zball kien jikkostitwixxi applikazzjoni hazina tal-ligi li qed jikkwota t-Tribunal stess. Anzi l-atti juru illi l-grada saret fl-1989 (ara ittra tal-konsulent legal ital-appellant datata 24 ta' Gunju 2011 li hi parti mill-process tat-Tribunal billi ma gietx sfilzata mill-

istess Tribunal skond id-digriet tieghu tas-26 ta’ Lulju 2011).

It-tieni aggravju

It-tieni aggravju tal-appellant hu illi gie pprivat mid-dritt ta’ smigh xieraq meta ghalaqlu l-provi u ordna sfilz ta’ provi bla dritt li jiddefendi ruhu.

L-iter tal-kwistjoni hi s-segwenti. Fil-verbal tat-Tribunal tal-1 ta’ Marzu 2011 fejn dehru l-appellant u d-difensur tieghu, saru xi provi u l-appell thalla ghad-9 ta’ Gunju 2011, biex l-appellant jipprezenta nota fi zmien xahrejn.

Fis-seduta tad-9 ta’ Gunju 2011 it-Tribunal isemmi ittra mibghuta mid-difensur tal-appellant pero ma jidhirx li la hi u anqas l-appellant ma kienu prezenti. Nonostante dan gie koncess sal-ahhar ta’ Gunju 2011 biex l-appellant jipprezenta n-nota msemmija fl-ittra tad-difensur tieghu. Saru wkoll xi provi u l-kwistjoni thalliet ghad-decizjoni ghas-7 ta’ Frar 2012.

Wara dan il-verbal id-difensur tal-appellant ipprezenta n-nota ta’ sottomissjonijiet u ghamlet referenza ghal verbal tad-9 ta’ Gunju 2011. Ipprezentat ukoll xi ritratti u affidavit ta’ Joseph Debono Grech.

Sussegwentement gie prezentat iehor mill-Awtorita fl-20 ta’ Lulju 2011 ghall-isfilz tal-affidavit li t-Tribunal laqa’ b’digriet tas-26 ta’ Lulju 2011.

Fit-30 ta’ Awwissu 2011 l-appellant ressaq rikors iehor ghar-revoka tad-digriet rigwardanti l-affidavit b’riserva ta’ appell dwaru jekk dan ir-rikors jigi michud. Fil-fatt dan ir-rikors gie michud fl-1 ta’ Settembru 2011.

Sussegwentement fis-7 ta’ Frar 2012 inghat id-decisjoni.

Fl-ebda stadju mid-9 ta’ Gunju 2011, ma saret talba mill-appellant li kien qed jikkontesta d-digriet tat-Tribunal li l-appell jigi differit ghas-sentenza ghas-7 ta’ Frar 2011. Anzi l-atti juru illi l-appellant oggezzjona biss ghal fatt li gie

sfilzat affidavit ma' nota ta' sottomissjonijiet, u li dwaru ghamel rikors ghar-revoka bir-riserva li f'kaz ta' cahda jappella dwaru quddiem il-Qorti tal-Appell, haga li ma ghamilx f'din l-istanza.

L-appellant ma jistax isostni li ma nghatax smigh xieraq jew li sehh xi fatt ad insaputa tieghu b'mod li tali fatt kien determinanti ghal smigh xieraq jew li ma kellux hjiel tieghu jew mod li jirrimedja ghalih. L-appellant kien konsapevoli li l-kaz kien differit ghad-decizjoni meta pprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet. Seta' f'dak l-istadju jitlob li jressaq l-affidavit li kien fadallu jew li jigi dikjarat li ma ghalaqx il-provi izda ma ghamilx hekk. Minflok hu ghazel irressaq in-nota ta' sottomissjonijiet b'ritratti u affidavit. Id-digriet tat-Tribunal fic-cirkostanzi kien lecitu u ma gie lez ebda dritt tal-appellant li del resto irriserva d-dritt li jappella quddiem din il-Qorti fuq l-ammissibilita tal-affidavit, li ma ghamilx. Zgur li dan mhux kaz fejn tali sitwazzjoni tista' b'xi mod twassal ghall-annulament tad-decizjoni tat-Tribunal.

Decide

Ghalhekk il-Qorti qed tichad l-appell ta' Mario Borg u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Frar 2012. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------