MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI**

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 89/2012

Joe Apap

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Apap tat-28 ta' Mejju 2012 kontra l-enforcement notice 264/07 dwar zvilupp minghajr permess konsistenti fi bdil ta' uzu ta' garage skond kif gie approvat fil-PA 929/2004 datat 13 ta' Jannar 2005 ghal ufficini;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konferma;

Rat l-atti kollha u semghet id-difensuri tal-partijiet;

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

B’Avviz biex Tieqaf u ta’ Twettieq tat-30 ta’ Marzu 2007 ECF 264/07, l-appellant gie formalment avvzat li fil-fond 89, Triq Ganu, Birkirkara kellu ksur ta’ kontroll ta’ zvilupp li gie hekk deskritt:-

“ghandek zvilupp minghajr permess li jikkonsisti fi bdil ta’ uzu ta’ garage skond kif approvat fil-PA 929/04 datat 13 ta’ Jannar 2005 ghall-ufficini.’’

Fl-istess Avviz l-appellant gie ordnat biex jieqaf immedjatament minn kull zvilupp u li ghandu jregga’ lura l-fond skond il-permess PA 0929/04 datat 13 ta’ Jannar 2005 fi zmien 16-il gurnata. L-istess Avviz intbaghat lil Joseph Glenville obo F. Glenville Enterprises Limited ta’ 87/89/91A, Ganu Street, Birkirkara.

Fl-appell tieghu l-Perit Valerio Schembri ghall-appellant iddikjara li qed jappella mill-Avviz biex Tieqaf u ta’ Twettieq billi l-fond 89, Triq Ganu, Birkirkara hu kopert bil-permessi kollha necessarji kif mahruga mill-Awtorita’.

Fl-appell saret referenza darbtejn ghall-ECF 164/07; mentri dak anness ma’ l-appell hu dak indirizzat lil Joseph Glenville nomine, mhux lill-appellant, Joseph Apap li jgib n-numru 264/07.

Ghall-korrettezza qed jigi rilevat li l-avviz biex Tieqaf u ta’ Twettieq numru 164/07 hareg kontra Charles Borg u jirreferi ghall-propjeta’ fil-limiti tal-Mellieha.

Dan l-appell hu ghalhekk mill-Avviz ECF 264/07 mahrug fit-30 ta’ Marzu 2007; apparti kull kunsiderazzjoni ohra dwar il-validita’ o meno tal-appell; billi ma nghatat l-ebda eccezzjoni f’dan is-sens.

Fir-risposta taghha l-Awtorita’ rrilevat li l-istess Avviz hareg kemm kontra l-okkupant Joseph Glenville ghas-socjeta’ F. Glenville Enterprises Limited u qed jopera

bhala ufficini u kemm kontra s-sid Joe Apap li appella mill-avviz.

Gie rilevat in oltre li l-ahhar permess li hemm fuq il-fond kien bl-applikazzjoni PA 929/04; il-Perit kien il-Perit Valerio Schembri li qed jippatrocina lill-appellant Joe Apap u l-applikazzjoni saret ghan-nom ta' Joe Glenville, persolament "to reinstate opening to existing garage (for private cars): permess tat-13 ta' Jannar 2005 – Red 11 fil-file, ECF264/07. Il-kundizzjoni numru 1 fil-permess tghid hekk :-

"1. The garage shall only be used for the parking of private cars.''

Minn Red 8 fl-enforcement file ECF 264/07 jirrizulta li wara li dahlu diversi rapporti, u wara li sar access fuq il-fond irrizulta li l-post 'de quo' kien qed jintuza' ghall-ufficju. Kemm Joseph Glenville kif ukoll Joe Apap ikkonfermaw li l-fond minn dejjem intuza' ghal 'storage' billi skond il-permess PA 929/04 l-garage kellu jintuza' ghall-parking tal-vetturi privati u billi dan l-uzu ma kienx qed isir, l-enforcement officer Cahrles Gafa' ikkonferma li kienet saret 'enforcement action'.

Mill-minuta 22 fl-enforcement file tal-enforcement officer Mario Briffa, jirrizulta li fid-9 ta' Marzu 2012sar access fuq is-sit u rrizulta li l-fond kien qed jintuza' bhala offices, studio and store u mhux garage ghal vetturi privati skond il-permess. Ir-ritratti li ttiehdu waqt l-access u li jikkonferma dan huma mmarkati Red 22a, 22b, 22c u 22d.

Mill-verbali u mix-xhieda tal-enforcement officer Charles Gafa' u kif kkonfermat mill-enforcement officer Anthony Baldacchino, l-applikazzjoni PA 73/08 tkopri l-illegalitajiet msemmija fl-Avviz u ghalhekk l-konsulent legali tal-Awtorita' talab li l-appell jigi deciz fit-termini tal-Artiklu 86 (14) tal-Att X tal-2010.

L-avukat Dr. Paul Farrugia ghall-appellant, fin-nota tieghu prezentata fil-15 ta' Mejju 2011, (din in-nota skond il-verbal tas-seduta tal-1 ta' Marzu 2011 kellha tigi

prezentata fi zmien xahar cioe' sal-1 ta' April 2011; u wara rikors tal-11 ta' April 2011, b'digriet ta' dan it-Tribunal tal-15 ta' April 2011, it-terminu gie estiz sat-2 ta' Mejju 2011) jirreferi ripetutament ghall-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq 245/07. Dan mhux korrett billi l-Avviz mertu ta' dan l-appell hu 264/07.

Fl-istess nota l-appellant issottometta li l-applikazzjoni PA 0573/08 saret 'ad insaputa' tal-appellant li hu s-sid u saret mill-okkupant F. Glenville Enterprises Limited;

li din ma kienetx necessarja billi l-fond kien kopert bil-permessi necessarji biex jigi utilizzat ghal skopijiet kummercjali;

li l-Artiklu 86 (14) ma japplikax ghal kas billi l-applikazzjoni sanatorja saret mill-okkupant mhux mill-appellant;

li x-xhieda tar-rapprezentant tal-Water Services Corporation kienet mehtiega billi seta' jixhed jekk il-fond hux registrat mal-Korporazzjoni bhala fond kummercjali; li l-Awtorita' naqset li tipproduci kopja tal-permess originali tas-sit.

Ikkunsidra ulterjorment:-

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

Skond l-imsemmi Artiklu l-appell jigi milqugh kemm-il darba jirrizulta li l-izvilupp kontestat fl-Avviz hu kopert bil-permess; jew li ma kienx jirrikjedi permess jew li hemm permess u ma saret l-ebda kontravenzjoni ta' xi kundizzjoni imposta fil-permess.

Skond is-sub incis (b) tal-istess Artiklu "f'kull kas iehor l-appell jigi michud''.

Fil-kas in ezami irrizulta li l-fond kien kopert bil-permess fit-13 ta' Jannar 2005 PA 929/04, applikazzjoni ta' Joe Glenville.

Skond dan il-permess, kundizzjoni numru 1, l-garage tal-fond 89, Triq Ganu, Birkirkara kellu jintuza’ ghall-parking ta’ vetturi privati biss.

Irrizulta adondantement, partikolarment r-ritratti fl-enforcement file, li ghalihom gia saret referenza supra, li l-istess garage flok ghall-parking tal-vetturi privati, kien qed jintuza’ bhala ufficini, studio fejn isiru demostrations ghall-klijenti u store ta’ merkanzija stivat fuq xkaffar ta’ hadid.

L-appellant issottometta li l-fond kellu permess biex jintuza’ bhala fond kummercjali u li hekk kien registrat mal-Waterservices Corporation.

Iddikjara in oltre li l-Artiklu 86 (14) isemmi applikazzjoni mill-appellant li ma irrzultax fil-kas prezenti.

Dwar dan ghandu jinghad li l-uzu kif ukoll l-bdil tal-uzu jirrikjedi permess. Irrizulta li l-unika permess li hemm fuq il-fond kien jawtorizza l-uzu tal-garage ghall-parking ta’ vetturi privati u mhux ghall-attivita’ kummercjali kif konfermata mir-ritratti fl-enforcement file.

Dwar l-applikabilita’ tal-Artiklu 86 (14) irrizulta kif tajjeb irrileva l-appellant li l-applikazzjoni sanatorja ma saritx mill-appellant kif stipulata fl-istess Artiklu izda mill-okkupant.

F’dan il-kas, dik l-kjarifika tfisser li ma hemmx lok ghas-sospenzjoni tal-esekuzzjoni tal-Avviz skond l-Artiklu 86 (15) tal-Att X tal-2010 Kap. 504.

Fi kwalunkwe kas irrizulta li l-applikazzjoni PA 78/08 giet michuda fit-30 ta’ Marzu 2012.

Billi irrizulta li l-attivita’ kummercjali gestita fil-fond ‘de quo’ mhix koperta bil-permess tal-izvilupp, l-appell skond l-Artiklu 86 (12) (b) ghandu jigi michud.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq tat-30 ta' Marzu 2007, ECF 264/07.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-ineffikacja tal-PA 929/04 u tal-enforcement notice fil-konfront tieghu;
2. In-nuqqas tal-Awtorita li ggib il-prova tal-permess originali tal-fond li fuqu l-Awtorita setghet isserrah il-hrug tal-enforcement notice;
3. Il-fatti juru li ma kienx hemm bdil ta' uzu;
4. It-Tribunal strah fuq prova mhux ammissibbli ghad-decizjoni tieghu;
5. It-Tribunal naqas li jaghti l-opportunita lil appellant iressaq provi.

L-ewwel aggravju

Sabiex jigi deciz dan l-aggravju l-Qorti trid qabel xejn tissenjala l-fatti. Jidher illi l-fond 85 Triq Ganu, Birkirkara hu okkupat minn Joseph Glenville ghas-socjta F. Glenville Enterprises Limited. Dan jirrizulta mir-risposta tal-Awtorita ghall-appell datat 29 ta' Mejju 2007 fejn irrelevat hekk. Gie rilivat fl-istess risposta wkoll illi Joe Apap kien is-sid tal-fond de quo. Jirrizulta mill-atti li hargu zewg enforcement notices datati 30 ta' Marzu 2007 wahda kontra F. Glenville Enterprises Limited u l-ohra kontra Joe Apap.

Dawn l-avvizi nhargu a bazi tal-artikolu 52 tal-Kap. 356 li kien in vigore fiz-zmien li nhargu. Dan l-artikolu hu differenti minn dak li jiddisponi l-artikolu 86 tal-Kap. 504 u dahal fis-sehh fl-2010 ghalkemm ma jidhirx li t-Tribunal apprezza dan il-fatt.

A bazi tal-artikolu 52 tal-Kap. 356 avviz ta' twettieq seta' jinhareg kemm kontra l-okkupant u/jew is-sid kif l-Awtorita jidhrilha xieraq meta ma tkunx qed tigi mharsa kondizzjoni li ghaliha jkun inhareg permess ta' zvilupp. L-artikolu 86(1) u (2) invece jiddistingwu bejn attivita minghajr permess u zvilupp li qed jitwettaq bla permess, distinzjoni li ma tidhirx

fl-artikolu 52. Dan qed jinghad billi l-aggravju tal-appellant li ma kienx hu li applika ghal permess jew ta xi permess biex issir l-applikazzjoni li qed jigi invokat mill-Awtorita bhala dak li qed jigi miksur mhix difiza ghall-appellant peress li l-artikolu 52 ma jaghmilx din id-distinzjoni kif hemm illum.

Pero din il-Qorti xorta tirravviza nuqqas serju fl-enforcement notice li taqa' taht il-kappa tal-ewwel aggravju tal-appellant cioe l-ineffettivita tal-enforcement notice fil-konfront tieghu ghalkemm mhux ghar-ragunijiet imsemmija minnu.

Il-Qorti tqis li la darba l-Awtorita mxiet b'diskrezzjoni, indiskriminatament mad-dettami tal-artikolu 52 tal-Kap. 356, kellha tassigura li l-enforcement notice jkun proceduralment korrett kif trid il-ligi. Il-ligi hi cara u kien is-sid li jrid jigi notifikat bl-avviz. Fil-konfront tal-okkupant, l-Awtorita harget l-avviz kontra socjeta kummercjali kif rapprezentata mis-Sur Glenville. Pero l-atti juru illi l-fond inxtara min Joe Apap f'isem Aplan Limited fil-5 ta' Mejju 1982 atti Nutar George Casar esebit fl-atti u li ghalih kemm l-Awtorita u t-Tribunal kellhom access.

F'dan il-kaz ghalhekk, l-atti juru illi Joe Apap mhux sid il-fond u anqas l-okkupant izda hi Aplan Limited is-sid. Ma ngiebet ebda prova li Aplan Limited ma kinitx ghadha s-sid tal-fond meta nhareg l-avviz u din il-prova kellha ssir mill-Awtorita la darba rinfaccjata b'dan il-kuntratt.

Kwindi proceduralment l-avviz ma jiswiex fil-konfront ta' Joe Apap ghax hu gie notifikat perosonalment mhux f'isem sid il-fond. Il-fatt li fil-kuntratt ta' akkwsit Joe Apap deher in rapprezentanza ta' Aplan Limited ma jbiddel xejn mill-personalita distinta bejnu u s-socjeta sid il-fond.

Ghal din ir-raguni biss dan l-avviz ma jiswiex fil-konfront tal-appellant Joe Apap.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi milqugh limitatament kif ikkunsidrat minn din il-Qorti. Billi dan l-aggravju jwaqqa' l-

procedura kollha tal-avviz fil-konfront tal-appellant ma hemmx lok li l-aggravji l-ohra jigu kkunsidrati.

Decide

Ghalhekk din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Joe Apap u tiddikjara illi l-avviz biex tieqaf u ta' twettieq tat-30 ta' Marzu 2007 (ECF 264/07) ma ghandu ebda effett kontra Joe Apap ghax ma giex pruvat li hu s-sid tal-fond 89 Triq Ganu, Birkirkara meta nhareg l-avviz u kwindi qed tirrevoka u thassr id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta' Mejju 2012 u terga' tibghat l-atti lit-Tribunal biex jidderiegi ruhu skond dak deciz. Spejjez ghall-appellat.

< Sentenza Finali >

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