MALTA

QORTI TA' L-APPELL
ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 62/2013

Jason **Mifsud**

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Jason Mifsud tal-4 ta' Novembru 2013 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Ottubru 2013 fejn giet michuda l-applikazzjoni PA 4739/08 'to sanction construction of store, garages, stables and other structures and boundary walls, works also to include additions and alterations';

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet 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:

A. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Ambjent u l-Ippjanar, fil-21 ta' Lulju 2011, irrifjutat b' dismissal, l-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp PA 4739/08 – Site at Ta' Zgamardi, Siggiewi: To sanction construction of store, garages,

stables and other structures and boundary walls. Works also to include additions and alterations.

L-unika raguni ghad-dismissal kienet is-segwenti:

“1. The Malta Environment and Planning Authority hereby dismisses your application in line with Development Planning Act, 1992 since it has been confirmed that there was a breach of enforcement notice ECF 148/04 and ECF 366/08.”

B. In-nota tal-Perit Edgar Caruana Montaldo ghall-Appellant,ipprezentata fil-11 t’ Awissu 2011, senjatament il-punti segwenti:

“1. The application is to sanction works carried out (after enforcements were issued).

2. My client is willing to demolish the independent structure (stable) that he built after the application was submitted.”

C. In-nota risponsiva tal-Avukat Dott. Anthony DeGaetano ghall-Awtorita’, ipprezentata waqt is-Seduta numru 72 mizmuma fil-11 t’ Ottubru 2011, inter alia l-punti segwenti:

"Illi l-applikazzjoni PA 4739/08 giet ‘dismissed’ ai termini tal-Artikolu 86(10) tal-Kap.504 tal-2010 li jghid:‘kull applikazzjoni biex tirregolarizza l-attiva` jew l-izvilupp ghandha tigi michuda minnufih jekk rekwizit fl-ordni jew avviz ikun iwaqqaf jew jipprojbixxi aktar attivita`, xoghol jew zvilupp… …ma jkunx, kemm qabel jew waqt li tkun ghadha qeghda tigi trattata l-applikazzjoni, gie mhares jew jekk xi penali jew hlas iehor li persuna tkun wehlet… …ma jkunux thallsu…’ Dan sar minhabba li l-appellant kompla bl-izvilupp tieghu wara li s-sit kien milqut b’zewg avvizi biex Tieqaf u ta’ Twettieq li jgibu numru ECF 148/04 u ECF 366/08 – ‘Ghandek zvilupp li jikkonsisti minn bini ta’ hajt bil-gebla tal-franka cirka tletin metru twil kif ukoll tnehhija ta’ hamrija u tqattiegh ta’ blat u dan kollu minghajr permess’ u ‘Ghandek zvilupp li jikkonsisti minn bini ta’ mahzen magenb l-entratura tas-sit, bini ta’ garaxxijiet / stalel, struttura ohra msaqqfa bil-planki kif ukoll boundary walls b’gebel qadim (weathered stone) u dan kollu minghajr permess’ respettivament;

Illi ix-xogholijiet li tkomplew fuq is-sit u li jissarfu fi ksur tal-avviz ta’ biex Tieqaf u ta’ Twettieq u b’rizultat li gie moghti ‘id-dismissal’ huma, kif spjegati tajjeb mill-enforcement officer Rueben Gauci fuq ir-rapport tieghu lill-EPC, dawn li gejjin: finishing interni u esterni tal-binja li tinsab hdejn l-entratura mmarkata bhala blokk A […] u billi parti mill-istess bini gie mibdul f’ ufficini. Kif ukoll inbniet struttura ohra addizzjonali li l-uzu taghha huwa ta’ stalla u li din ukoll saret wara il-hrug tal-avviz;

Illi l-appellant jargumenta li saret applikazzjoni wara li kienu hargu l-avvizi biex Tieqaf u ta’ Twettieq biex jissanzjona ix-xogholijiet li kienu diga` saru – sa hawnhekk kollox sew, izda il-pern tal-kwistjoni huwa mhux l-applikazzjoni

sanatorja izda li sar ksur tal-avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq u dan billi tkompla l-zvilupp wara li hargu dawn l-avvizi […];

Illi l-appellant jammetti li tkompla jsir zvilupp anke wara li dahlet l-applikazzjoni sanatorja u jzid jghid li hu anki kien lest li jwaqqa' din l-istruttura li qeghda sservi ta' stalla. Dan huwa jghidu biex jittenta jirrimedja ghal ksur tal-avviz, li hu stess juri li kien konxju minnu (u li f'dan l-istadju irrelevanti bhala difiza ghall-appell stante li l-ksur sar u ergo anki d-dismissal) u ghalhekk l-appell li l-appellant qed jintavola huwa bla bazi u vessatorju."

Ma din in-nota gew annessi hames ritratti u kopja ta' block plan in sostenn tal-argumenti mressqa supra."

D. Il-verbal tas-Seduta numru 60 mizmuma fl-20 ta' Settembru 2012, senjatament il-punti segwenti:

"Meta ssejjah l-appell deher l-appellant assistit mill-perit Edgar Caruana Montaldo u mill-Avukat Dr. Robert Tufigno li jiddikjaraw li mill-ahhar differiment tnehhiet kamra minn fuq is-sit li ma kienetx fil-pjanti tal-applikazzjoni.

Ghall-Awtorita' dehru l-Avukat Dr. Anthony De Gaetano u l-enforcement officer Reuben Gauci li ghandu sa differiment li jmiss jivverifika x'effettivament tnehha minn fuq is-sit pero' jidher li ghad hemm zviluppi ohrajn li kienu l-mertu ukoll tad-dismissal u oltra dan id-dismissal gie deciz a bazi tac-cirkostanzi li kienu jirrizultaw dakinhar."

E. Il-verbal tas-Seduta numru 6 mizmuma fis-7 ta' Frar 2013, inter alia l-punt segwenti:
"L-istess enforcement officer jiddikjara li acceda fuq is-sit fis-27 ta' Settembru 2012 u jiddikjara illi l-kamra li kienet inbniet wara l-hrug tal-istop and enforcement notice tnehhiet u dwar il-finishes li saru l-istop and enforcement notice ma tnehhewx; dwar l-uzu ghar-rigward l-uzu ta' stables tkompla u anzi zdied billi certu kmamar li kienu qed jintuzaw bhala ufficini illum inbidlu bhala stores tal-hazna ta' oggetti relatati maz-zwiemel."

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-mertu ta' dan l-appell jirrigwarda dismissal ghal-proposta sabiex f' font li jinsab gewwa s-Siggiewi, jigu ssanati l-bini ta' mahzen, garaxxijiet, stallel u strutturi ohra ancillari ghat-trobbijja taz-zwiemel, kif ukoll recint. It-talba kienet tinkludi wkoll proposta ghal modifiki kif ukoll xi addizjonijiet.

Ir-raguni ghad-dismissal jistriehu fuq il-fatt li nonostante li s-sit kien milqut b' zewg avvizi biex tieqaf u ta' twettieq (ECF 148/04 u ECF 366/08), ix-xoghlijiet kienu ssoktaw minghajr awtorizzazjoni. L-imsemmija enforcement notices rispettivament jaqraw kif gej:

"Ghandek zvilupp li jikkonsisti minn bini ta' hajt bil-gebel tal-franka circa tletin metru twil kif ukoll tnehhija ta' hamrija u tqattiegh ta' blat u dan kollu minghajr permess."

Kif ukoll:

"Ghandek zvilupp li jikkonsisti minn bini ta' mahzen magenb l-entratura tas-sit, bini ta' garaxxjiet / stalel, struttura ohra msaqqfa bil-planki kif ukoll boundary walls b' gebel qadim (weathered stone) u dan kollu minghajr permess."

L-Appellant jikkonferma li l-applikazzjoni odjerna kienet intiza sabiex tissana xoghlijiet illegali li saru wara' li s-sit intalaq b'dawn iz-zewg enforcement notices. Fil-fatt, ex admissis jiddikjara li hu kien lest li jwaqqa stalla (wahda) li kien bena' fil-frattemp – kif fil-fatt jirrizulta li sar fil-mori tal-appell odjern.

Madankollu, jigi osservat li l-bqijja tax-xoghol illegali ghadhom in situ, tant li minn ritratti pprezentati fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita' - apparti almenu tlieta jew erba' t-izwiemel li jinsabu f' exercise pads ghalihom - jidhru anke l-ufficcju u l-kmamar l-ohra li llum gew taparsi konvertit f' imhazen ghas-silla u l-ghalf, kif ukoll garaxxijiet ghall-attrezzi, inkluzi almenu zewg sulkies u horse box. Intuzat propju l-kelma 'taparsi' ghax fl-isfond ghandhom jidhru kemm il-high level of finishes li ddeskriviet l-Awtorita', kif ukoll xambrelli tal-biebien, inkwadri, etc.

Fl-ahharnett, irid jigi nutat li kien sar appell mill-avviz biex tieqaf u ta' twettieq ECF 366/08 - PAB 129/08 RT - li kien gie deciz mill-Bord ta' l-Appell fid-19 ta' Dicembru 2011.

Ezaminati fid-dettal is-sottomissjonijiet tal-partijiet, johrog car li l-Awtorita' imxiet sew meta ddecidiet li tirrifjuta din l-applikazzjoni ai termini tal-Artikolu 86(10) tal-Att X tal-2010 (Kap.504).

M' hemmx dubbju li fil-frattemp li kienet qeda tigi pprocessata l-applikazzjoni, l-izvilupp illegali baqa' ghaddej – sahansitra ghadu jissussisti sal-llum. Terga' tghid, f' dan iz-zmien kollu, l-Appellant kellu cans bizzejjed sabiex jirregola ruhhu - minflok pero', ghazel li jissokta impunement b' zvilupp illegali, sahansitra anke wara li s-sit intlaqat b' zewg avvizi biex tieqaf u ta' twettieq, fejn wahda minnhom giet ikkonfermata u marret in gjudikat. Dan hu agir oggezzjonabbli ferm, u jirrazzenta l-imposizzjoni tas-sanzjoni ai termini tal-Artikolu 14 tat-Tieni Skeda ghall-Artikolu 41 tal-Att X ta' l-2010 (Kap. 504).

Ghalhekk, in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq maghmula, u fuq kollox sabiex ikun konformi mal-ligijiet tal-ippjanar vigenti, dan il-Tribunal qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma d-dismissal ghall-PA 4739/08 kif mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Ambjent u l-Ippjanar, fil-21 ta' Lulju 2011.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ma kkunsidrax sew li l-enforcement notices 148/04 u 366/08 inhargu kontra Epiphanio Mifsud mhux Jason Mifsud u ghalhekk iddecieda hazin meta qabel mal-Awtorita li kienet gustifikata tirrifjuta l-applikazzjoni minhabba l-enforcement notices;

2. L-applikazzjoni kienet intiza biex tissanzjona l-irregolaritajiet fl-enforcement u ghalhekk it-Tribunal zbalja meta osserva li l-bqija tax-xoghol illegali ghadu in situ meta l-irregolaritajiet kienu inkluzi fl-applikazzjoni sanatorja. Kamra mibnija fil-mori tal-applikazzjoni u mhux murija fil-pjanti tnehhiet fil-mori tal-appell;

3. Ghalkemm it-Tribunal ghamel referenza ghal artikolu 14 tat-Tieni Skeda dwar appelli frivoli u vessatorju, dan minn imkien ma rrizulta u fil-fatt ebda multa ma giet imposta;

4. It-Tribunal cahad talba li jissospendi li jaghti decizjoni minhabba li l-policy kienet qed tigi riveduta ai terminu tal-artikolu 9(2) tal-Avviz Legali 514/2010 kif emendat peress illi qal li l-artikolu jirreferi ghal process quddiem l-Awtorita. L-appellant jikkontendi li l-process hu estensjoni tal-process ta' applikazzjoni quddiem l-Awtorita, tant li meta t-Tribunal jaqleb decizjoni ta' rifjut jibghatha lura lill-Awtorita biex jinhareg il-permess. In oltre applikazzjoni tigi deciza skond il-policies vigenti u jekk ikun hemm dritt akkwizit dan ma ghandux jigi pregudikat.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma jithoqqlux jigi mismugh billi qatt ma fforma parti mill-mertu tal-aggrvji mressqa mill-appellant quddiem it-Tribunal. Ir-raguni ta' rifjut tal-applikazzjoni kienet precizament il-kontinwazzjoni tal-izvilupp illegali wara l-hrug tal-enforcement notices 148/04 u 366/08. L-appell intavolat mill-appellant li bihom hu marbut it-Tribunal u anki din il-Qorti kienu jirrigwardaw kwistjonijiet ta' sustanza izda fl-ebda stadju ma tqajmet il-pregudizjali procedurali li l-enforcement notices ma jolqtux lil appellant jew li mhux applikabbli ghalih. Hu accetta dan l-istat fattwali mill-fatt li kkontesta d-decizjoni tal-Awtorita fil-mertu biss u kwindi irrinunzja ghal kull eccezzjoni procedurali li qed issir biss fi stadju ta' appell quddiem din il-Qorti meta qatt ma giet ventilata quddiem it-Tribunal.

Madankollu l-Qorti ma tistax ma tirrimarkax illi avviz ta' twaqqif u twettieq jinhareg fuq is-sit u l-obbligu tal-Awtorita hi li tinnotifika lis-sid jew l-okkupant bl-avviz biex minnu jkun jista jappella. In oltre fl-istess mori tal-appell u anki fl-istess appell l-applikant jammetti li kompla b'xogholijiet illegali kontra dak li jipprovdi l-artikolu 86(10) tal-Kap. 504 li fuqu giet rifjutata l-applikazzjoni.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma jimmeritax ezitu favorevoli. It-Tribunal ikkonstata illi ghalkemm kamra illegali mibnija fil-mori tal-applikazzjoni sanatorja giet demolita, xorta wahda jidher li ufficju u l-kmamar l-ohra gew taparsi konvertiti f'imhazen ghas-silla u ghalf kif ukoll garaxxijiet ghal attrezzi inkluz almenu zewg sulkies u horse box. Il-kelma 'taparsi' intuzat volutament mit-Tribunal billi zied li l-livelli ta' finishes deskritti mill-Awtorita kif ukoll xambrelli tal-bibien u inkwadri eccetra ghadhom hemm. Dan hu in konformita ma' dak riportat mill-enforcement officer Reuben Gauci fir-rapport tieghu quddiem l-EPL li t-Tribunal dehrlu li jaghtih il-kredibilita u l-piz probatorju afdati lilu bhala kwistjonijiet ta' prova. Dwar dan il-Qorti ma ghandhiex tissindaka l-operat tat-Tribunal meta si tratta ta' valutazzjoni u apprezzment ta' provi sakemm ma jirrizultax zball grossolan li kien il-pern tad-decizjoni. Dan il-kaz ma jinkwadrax ruhu hekk u lanqas l-appellant fl-appell tieghu ma jissostanzja dan l-aggravju b'mod konvincenti.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ma jimmeritahx konsiderazzjoni billi t-Tribunal ma applikax l-artikolu 14 tat-Tieni Skeda izda irrimarka biss illi l-aspetti fattwali kienu tant cari li l-appell mid-decizjoni tal-Awtorita kien jirrasenta l-frivolu u vessatorju.

Ir-raba aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma hux konvincenti. L-artikolu 9(2) tal-Avviz Legali 514/2010 kif emendat ighid kif gej:

> (b) Kull meta is-Segretarju Parlamentari jikkommunika lill-Awtorita li policy partikolari qed tigi riveduta, il-perit u l-applikant ta' kwalunkwe applikazzjoni, li fl-opinjoni tal-Awtorita, tista' tigi milquta b'tali policy, ghandhom jigu notifikati bir-revizjoni pendenti ta' tali policy.
> (c) L-Awtorita ghandha tissospendi applikazzjoni kif provdut fil-paragrafu (d) ta' dan is-subregolament, fuq talba ta' perit jew applikant li jigu notifikati fit-termini tal-paragrafu (b) ta' dan is-subregolament, wara li l-perit jew l-applikant jircievu r-rapport imsemmi fis-subregolament (4) tar-regolament 8.
> (d) Is-sospensjoni imsemmija fil-paragrafu (c) ta' dan is-subregolament ghandha tibqa' fis-sehh sakemm il-policy li qed tigi riveduta tidhol fis-sehh jew sakemm il-perit jew l-applikant jirtiraw it-talba ghas-sospensjoni. Tali sospensjoni f'kull kaz m'ghandiex tigi estiz ghal perijodu ta' aktar minn sena kalendarja.

Hu car illi din l-emenda tirreferi ghal fazi meta l-applikazzjoni ghadha mhux deciza u hi intiza specifikament ghal fazi meta l-applikazzjoni ghadha pendenti quddiem l-Awtorita. Imkien f'din l-emenda ma jidher li t-Tribunal ta' Revizjoni hu marbut b'din l-emenda. Mhux minnu, kif argumentat, li t-Tribunal hu estensjoni tal-Awtorita. It-Tribunal jirrevedi decizjonijiet tal-Awtorita u hu indipendenti u awtonomu mill-Awtorita b'funzjonijiet differenti minn dawk tal-Awtorita tant li l-istess Awtorita ghandha dritt tappella quddiem it-Tribunal. Mill-mument tad-decizjoni taghha l-Awtorita hi soggetta ghal decizjoni tat-Tribunal jekk isir appell mid-decizjoni taghha. Hu minnu illi t-Tribunal hu marbut mal-policies fil-mument li jkun ser jaghti d-decizjoni pero sakemm il-policies fil-mument tad-decizjoni huma riflessi fl-istess decizjoni ma hemm xejn li jostakola lit-Tribunal li jiddeciedi appell. Hu kontro sens li kwistjoni deciza izda soggetta ghal appell tigi sospiza ghax l-Awtorita tkun giet infurmata li qed tigi kunsidrata bdil ta' policy. Dan ma jbiddel xejn mill-fatt li decizjoni tkun gia ttiehdet li tkun soggetta ghal appell fuq il-kwistjonijiet hemm decizi. Ma jfissirx li t-Tribunal ma ghandux diskrezzjoni jissospendi ghal zmien ragonevoli milli jaghti decizjoni pero tali diskrezzjoni fil-fehma tal-Qorti ma ghandhiex tigi uzata jekk mhux f'kaz eccezzjonali ghax l-obbligu primarju tat-Tribunal bhal Qorti hu li jiddeciedi appelli minn decizjonijiet fuq il-ligijiet applikabbli fiz-zmien tas-smigh tal-appell u b'mod tali li ma jiddelungax. Bl-istess argument xejn ma josta lil appellant li jirrinunzja ghal appell jekk jidhirlu li meta jekk qatt jinbidlu l-policies jew jigu riveduti, ser ikollu aktar cans ghal ezitu favorevoli minn applikazzjoni maghmula specifikament regolata minn policy riveduta jew mibdula.

Il-Qorti ma fehmitx xi dritt kwezit jista' jkollu appellant kif sottomess minnu dwar proceduri pendenti quddiem it-Tribunal semplicement ghax l-awtoritajiet kompetenti urew il-hsieb li ser jirrevedu xi policies. Id-dritt jinsorgi minn decizjoni finali bazata fuq policies in vigore.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Jason Mifsud u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Ottubru 2013. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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