QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

(TRIBUNAL TA' REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 10 ta' Dicembru, 2015

Numru 5

Appell Nru. 46/2015

Joseph Azzopardi

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Franklin Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Azzopardi, terz interessat, tal-15 ta' Ottubru 2015 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Ottubru 2015 li kkonfermat il-hrug tal-permess PA 2382/13;

Rat ir-risposti tal-Awtorita u Franklin Azzopardi li opponew ghall-appell u ssottomettew li l-appell kellu 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.

Illi dan l-Appell huwa Third Party Appeal mill-hrug tal-Permesss 2382/13. Illi l-bazi ta' Appell huwa fis-sens illi:

i. l-applikant huwa the son of one of the co-owners. Id-dikjarazzjoni minnu maghmula fuq l-Applikazzjoni hija dikjarazzjoni certament mhux korretta.
fil-kuntest ta' din id-dikjarazzjoni inkorretta il-fatt li permess huwa dejjem suggett ghal drittijiet tat-terzi mhux bizzejjed sabiex tirnexxi l-applikazzjoni.
ii. Illi il-bini illegali gew accettati bhala permitted structures fid-DPA report.
iii. Il-kuntratt notarili ghadu mhux iffirmat.

Dwar dawn l-aggravji t-Tribunal ghandu dawn il-kummenti:

1. Huwa principju stabbilit u assodat li kull permess mahrug mill-Awtorita' huwa dejjem suggett ghal drittijiet ta' terzi. Il-mansjoni tal-Awtorita' u ta' dan il-Bord huwa li jara l-applikazzjoni fid-dawl ta' pjanijiet u policies applikabbli. Kwistjonijiet civili huwa, per natura, kwistjonijiet li ghandhom jigu decizi mill-Qrati taghna. Dan it-Tribunal ma hu munit bi ebda awtorizzjoni sabiex jezamina d-drittijiet civili li jistghu talvolta jkollhom il-partijiet koncernati.

2. Inqalghet kwistjoni bejn il-partijiet ai finijiet ta' kunsens necessarju fuq l-Applikazzjoni odjerna stante li l-appellant mhux qed jigi rikonoxxut bhala sid mill-applikant. Din hija kwistjoni strettament ta' natura civili u certament mhux il-kompitu ta' dan it-Tribunal li jezamina min huwa s-sid u min jista, jew ma jistax japplika. Effetivament tesorbita l-kompetenza ta' dan it-Tribunal u fuq kollox id-drittijiet ta' terzi huma ben salvagwardjati kif fuq imfisser.

3. Dwar il-kwistjoni ta' kuntratt notarili kif imsemmi fl-aggravju, din ukoll hija ta' natura civili bejn il-partijiet.

4. It-tieni aggravju kien maghmul hekk: The buildings that were declared illegal and with no value in the court ruling (Appell Civil Nur. 1779/1997 pagna 4) were used accepted as 'permitted' structures in the DPA report.

5. Dan it-tieni aggravju, bir-rispett, ma huwa aggravju xejn fil-kuntest tal-ligi ta' ippjanar. Ghall-Awtorita' proprjeta li hija illegali hija tali li mhux munita bi permessi regolari jew li sahansitra ghandhom avviz ta' enfurzar fuqhom. Mill-Atti ma jirrizulta xejn minn dan u dwar dan l-appellanti ghazel li ma jgib ebda prova in rigward u kkoncentra biss fuq l-ewwel raguni ta' aggravju.

6. It-tribunal irid jimxi fuq il-provi prodotti – xejn aktar u xejn anqas. It-Tribunal ra l-pagna numru 4 tas-sentenza citata u fiha hemm riferenza ghal serer li huma fil-fatt muniti bil-permess! Effetivament is-sentenza citata hija turija tal-kwistjoni civili li hemm bejn il-partijiet u li ma kienx hemm qbil dwar kif kellha ssir il-qasma ta' bejn il-partijiet. It-Tribunal ra illi s-sentenza citata tal-Qorti tal-Appell dahlet fi kwistjonijiet civili bejn il-partijiet dwar kwistjonijiet

> ta' ekwiparazzjoni. Jigifieri, kkonfermat li kellha ssir il-qasma b'dana illi ma jkunx hemm ekwiparazzjoni bejn il-partijiet minhabba.
>
> It-Tribunal ghalhekk jikkonkludi li l-kwistjonijiet li hemm bejn it-terz appellant u l-applikant huma kwistjonijiet ta' natura civili li huma ben salvagwardjati mill-fatt li l-permess huwa suggett ghal drittijiet ta' terzi.
>
> L-Appell huwa ghalhekk michud.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu fis-sens illi l-proprjeta li fuqha intalab il-hrug tal-permess hi wahda li guridikament ghandha titqies indiviza bejn l-appellant u missier l-applikant. Ghalkemm missier l-applikant ta l-kunsens tieghu, l-appellant ma tax tali kunsens u ghalhekk l-Awtorita u t-Tribunal qatt ma setghu japprovaw permess li jmur kontra d-dispost tal-artikolu 68(3) tal-Kap. 504.

Bhala fatti din il-Qorti qieset is-sentenza msemmija fl-atti cioe s-sentenza fil-kawza ta' divizjoni bejn l-ahwa Joseph Azzopardi u Anthony Azzopardi deciza fl-appell fil-25 ta' Marzu 2011 li biha giet diviza l-proprjeta komuni bejn l-ahwa. Din is-sentenza hi wahda finali.

L-appellant qed jissottometti illi l-applikazzjoni mertu tal-kawza tindika li s-sid hu biss Anthony Azzopardi u l-applikant hu ibnu Franklin. Il-bazi tal-appell ta' Joseph Azzopardi jikkonsisti biss mill-fatt li la darba ma sar ebda kuntratt ta' divizjoni kif stabbilit mill-Qorti tal-Appell, allura l-proprjeta ghadha indiviza u ghalhekk kien jehtieg il-permess ta' Joseph Azzopardi wkoll biex l-Awtorita u t-Tribunal jikkonsidraw l-applikazzjoni. Billi ma kienx hemm il-kunsens ta' Joseph Azzopardi, allura l-applikazzjoni messha waqfet hemm.

Din il-Qorti gia kellha l-opportunita li tindirizza l-kwistjoni tat-tifsira tal-artikolu 68(3) Kap. 504 fil-kawza **Joseph Apap et u L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et** deciz fid-9 ta' Lulju 2015. L-artikolu 68(3) ighid hekk:

> Min japplika ghal permess ghall-izvilupp ghandu jiccertifika lill-Awtorita:
> (a) li huwa s-sid tal-art jew li avza lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra registrata li l-Awtorita tkun irceviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tieghu ghal dik il-proposta; jew

> (b) li huwa awtorizzat li jaghmel dak ix-xoghol propost permezz ta' xi ligi ohra jew ftehim mas-sid.

Il-Qorti qalet hekk f'dik il-kawza:

> Pero l-Qorti tqis illi ghandha tippreciza illi l-artikolu 68(3) hu intiz biex applikant li qed jissottometti proposta ta' zvilupp fuq art (jew proprjeta) ta' terzi jrid ikollu l-permess tas-sid ghal proposta. Fin-nuqqas il-Qorti tqisha l-obbligu tal-Awtorita li ma tintratjeniex ebda applikazzjoni ta' zvilupp meta ma hemmx dubju jew kontestazzjoni dwar il-fatt li l-applikant mhux sid l-art u fejn is-sid qieghed joggezzjona.
>
> Madankollu fejn hemm kontestazzjoni dwar it-titolu fuq il-proprjeta jew xi dritt reali jew anki personali fuq l-istess proprjeta li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss mill-lat ta' ippjanar u kull permess li talvolta jista' jigi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta' oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-proprjeta li fuqha jkun inhareg il-permess ta' zvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorita milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra proposti ta' zvilupp mill-lat tal-ligijiet ta' ippjanar u jista' facilment jistultifika l-process billi jivvanta dritt fuq is-sit u jwaqqaf il-procedura ta' ippjanar. Dan ma huiex l-iskop tal-legislatur. L-obbligu tal-Awtorita hi li f'kaz car ta' nuqqas ta' disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, l-Awtorita ma ghandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika biss ta' dak li jista' jigi zviluppat. Il-kwistjoni pero hi differenti meta l-partijiet mhix konkordi fuq it-titolu jew xi limitazzjoni fuqu u ma hemmx prova cara dwaru. F'dan il-kaz l-Awtorita hi libera li tiddeciedi x'inhu fattibbli u sta ghal partijet li jirregolaw ruhhom fuq kwistjonijiet purament ta' natura civili.
>
> Wara kollox il-legislatur fl-artikolu 68(3) kien pjutost car fil-kliem uzat cioe li jekk mhux sid ikun avza lis-sid u s-sid ta l-kunsens ghal proposta maghmula ta' zvilupp minn terzi fuq proprjeta tieghu.

Il-Qorti ma taqbilx mal-appellant fl-argument tieghu. Hu jsostni li la darba l-kuntratt ta' divizjoni ghadu ma sarx il-partijiet ghadhom fi stat ta' komunjoni. Hu jirreferi ghall-artikolu 499 tal-Kodici Civili li jiddisponi li trasferiment ta' proprjeta immobbli ma tistax issehh jekk mhux b'kuntratt pubbliku. Dan hu minnu pero dan l-artikolu qed jirreferi ghal formalita legali necessarja ghal validita oggettiva tat-trasferiment. Dak li l-appellant mhux iqis hu illi s-sentenza tal-Qorti bejn l-ahwa Azzopardi tal-25 ta' Marzu 2011 ikkrejat titolu ezekuttiv favur iz-zewg partijiet involuti f'dak li jirrigwarda t-titolu li nghataw permezz ta' qasma fuq il-partijiet issa divizi tal-art li qabel kienu in komunjoni. Il-komunjoni spiccat mas-sentenza. Jonqos biss il-formalita tal-att ta' divizjoni permezz ta' kuntratt notarili.

L-Awtorita tal-Ippjanar u t-Tribunal ma kellhomx ghalfejn jinoltraw fuq il-kwistjoni ghax ma hemm ebda disputa fuq it-titolu. Il-proprjeta mertu tal-applikazzjoni tappartjeni lil Anthony Azzopardi b'sentenza tal-Qorti li marret in gudikat. Is-sid ta l-kunsens tieghu lil applikant a tenur tal-artikolu 68(3) tal-Kap. 504. Dan gie stabbilit mill-fatti prodotti u ghalhekk it-Tribunal seta' fil-parametri tal-ligi baqa' ghaddej fil-konsiderazzjonijiet tieghu fuq il-mertu tal-applikazzjoni mil-lat tal-ligi tal-ippjanar. Din il-Qorti trid tirrimarka pero illi t-Tribunal kien wisq skjett fuq il-kwistjoni billi jghid biss li din hi kwistjoni civili. Hu minnu li n-nuqqas li jigi ffirmat il-kuntratt ta' divizjoni hi kwistjoni civili li ma tidholx fil-mansjonijiet tat-Tribunal la darba hemm prova cara tat-titolu pero seta' spjega ahjar il-kwistjoni billi rrifera ghall-artikolu 68(3) u jekk ir-rekwizit hemm impost giex sodisfatt. Hu minnu illi meta taghsar il-fatti u s-sentenza fil-fatt il-konkluzjoni hi li l-aggravju tal-appellant hu biss wiehed ta' indoli civili pero kieku t-Tribunal spejga ahjar x'waslitu ghal dik il-konkluzjoni, forsi dan l-appell ma kienx ikun mehtieg.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-appell ta' Joseph Azzopardi qed jigi michud u qed tigi kkonfermata d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Ottubru 2015. Spejjez kontra l-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur