QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 17 ta' Frar, 2016

Numru 2

Appell Nru. 54/2015

Joseph Farrugia

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Farrugia u Greenview Company Limited tas-16 ta' Novembru 2015 mid-decizjonijiet tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-4 ta' Novembru 2014 fejn giet michuda t-talba biex Green view Company Limited tintervjeni fl-appell maghmul minn Joseph Farrugia li taghha l-istess Joseph Farrugia hu l-uniku azzjonist, u tad-29 ta' Ottubru 2015 fejn it-Tribunal cahad l-appell ta' Joseph Farrugia kontra l-hrug enforcement notice ECF 32/14;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u l-enforcement notice konfermata;

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

Rat id-decizjonijiet tat-Tribunal senjatament dik fil-mertu li tghid hekk:

> Ikkunsidra:
>
> Illi l-kwistjoni li ghandu quddiemu t-Tribunal huwa jekk l-uzu tal-fond de quo bhala store kienx uzu skond il-permess PB 2379/81 – jigifieri jekk kienx hemm change of use minn uzu ta’ garage ghal store. Il-PB permit in kwistjoni huwa car : to erect dwellings with underlying garages.
>
> Il-mertu ghalhekk li ghandu quddiemu huwa wiehed semplici. Indipendentement mill-uzu li effetivament kien qed isir mill-fond de quo, li rrizulta bic-car li kien ta’ store/mahzen, jibqa l-fatt li l-permess applikabbli PB 2379/81 kien ghal garaxx. Dan ifisser li l-uzu tal-fond kien minn dejjem indikat li kellu jkun dak ta’ garaxx. Uzu xort’iehor imur kontra dan il-permess. L-Appellanti, ex admissis, iddikjara li l-uzu li qed jaghmel huwa ta’ store.
>
> It-Tribunal ghalhekk jichad l-Appell u jikkonferma l-Avviz ta’ Twettiq 32/14 E.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-aggravju procedurali tal-appellant Joseph Farrugia kienet li l-proprjeta kienet ilha tintuza bhala mahzen qabel l-1992 mill-aventi kawza ta’ Joseph Farrugia, u wara minn Greenview Company Limited li taghha Joseph Farrugia hu l-uniku azzjonist. Greenview giet kostitwita fl-1993 u kien hemm kontinwita ta’ uzu mill-aventi causa, minn Joseph Farrugia u Greenview. L-istess ikkontendiet Greenview u ghalhekk kellha interess tintervjeni. Il-fatt li l-avviz gie notifikat f’perjodi differenti ifisser li d-dritt ta’ appell ikun jintilef pero hemm id-dritt ta’ intervent, ara sentenza **Trapani noe Galea vs Planning Authority** (App 30/05/1997). Fl-intervent il-persuna ssir parti mill-proceduri u l-gudikat jigi moghti anki fil-konfront taghha. Ara sentenza **Testaferrata Bonici et vs Micallef et** (App 10/01/2007). It-talba ta’ Greenview biex tintervjeni ma kellhiex tigi michuda;

2. L-aggravju fil-mertu hu illi binja kienet tintuza bhala warehouse qabel l-1992 cioe qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap. 356. Billi dak iz-zmien ma kienx hemm htiega ta’ permess biex garage isir warehouse, ma kellux jinhareg l-avviz. It-Tribunal ikkonkluda li darba li l-permess originali PB 2379/81 kien sabiex il-garage jintuza

ghal parkegg tal-karozzi privati, l-uzu ta' warehouse hu illegali. L-aggravju ma hux dwar il-permess izda dwar il-bdil ta' uzu li qabel l-1992 bdil ta' uzu ma kienx jehtieg permess, u ebda ligi ma kienet tghidlek li l-bdil hu illegali. Saru fil-fatt provi li l-garage qatt ma ntuza ghal karozzi izda bhala warehouse. It-Tribunal naqas li janalizza l-punt legali sottomess, u f'kaz li ma jirrizultax il-ksur allura japplika l-artikolu 86(12)(a) tal-Kap. 504 u jigi annullat l-avviz.

It-tieni aggravju

Il-Qorti ser titratta dan l-aggravju bhala dak sostanzjali ghall-ezitu tal-appell billi l-ewwel aggravju hu wiehed akkademiku iktar milli rizoluttiv tal-veru essenza tal-vertenza. Dan jinghad peress illi l-Qorti tqis illi anki bl-inkluzjni tas-socjeta Greenview bhala intervenut fil-proceduri, il-gudikat ma hu ser jolqotha bl-ebda mod, ara **Paul Fiorentino vs David Jones et noe** (05/11/2013) u innumerevoli sentenzi ohra ikkwotati mill-Awtorita fis-sottomissjonijiet taghha quddiem it-Tribunal. In oltre kif ammess, l-appellant hu l-uniku azzjonist tas-socjeta Greenview u l-interess tat-tnejn hu identiku bl-istess provi kontra l-enforcement notice li nhareg kontra Joseph Farrugia mertu ta' dan l-appell. Jigi rilevat illi nhareg avviz ta' enforzar separat kontra Greenview li ma appellatx minnu skond il-ligi. Pero l-Qorti mhix ser tidelunga fil-kwistjoni ghax kif inghad il-mertu tal-enforcement hu dak li jorbot lil Joseph Farrugia li kontra tieghu inhareg dan l-enforcement.

L-appellant isostni illi t-Tribunal ma fehmx l-eccezzjoni tieghu illi darba li gie pruvat li l-uzu ta' mahzen kien prezistenti l-1992, allura ma setghax ikun hemm enforcement. Bhala fatt dan jista' jkun kollu minnu pero mhux minnu illi t-Tribunal ma trattax il-kwistjoni. It-Tribunal irreleva illi s-sit kien kopert b'permess tal-bini cioe PA 2379/81 fejn jirrizulta car illi l-permess li nhareg ghal fond de quo kien ghall-uzu ta' garage biss. Jekk l-applikant jew l-aventi causa tieghu, hu min hu, ivvjola dan il-permess dan ifisser ksur ta' ligi. Uzu divers minn dak legalment permissibbli ma jbiddilx il-legalita tal-permess jew jaghti impunita mis-sanzjoni tal-ligi. Jekk l-Awtorita, it-Tribunal jew din il-Qorti tipperemetti li uzu divers minn dak legalment akkordat b'permess qabel l-1992 hu permissibbli tkun komplici fl-illegalita li qed tigi kommessa fuq permess moghti ghal uzu specifiku. La darba s-sit kien kopert b'permess ghal uzu partikolari

allura l-applikant intrabat bih. Jekk l-applikant kien qed jaghmel uzu divers qabel inhareg il-permess, dik hi bicca tieghu izda meta nhariglu l-permess hu ntrabat bih. Ghalhekk it-Tribunal iddecieda sew u fuq dak mitlub.

L-ewwel aggravju

L-appellant Greenview qed jappella minn digriet interlokutorju. Din il-Qorti ma tqis li ghandha tissindaka d-diskrezzjoni tat-Tribunal meta ghar-ragunijiet minnu moghtija ma laqghax it-talba liema ragunijiet huma legalment sostenibbli (ara f'dan is-sens **Avv. Michele Martone et vs Gatt, Galea & Co nomine**, App Inf 26/06/2009).

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell fil-mertu tal-appellant Joseph Farrugia u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Ottubru 2015, u tichad ukoll il-lanjanza ta' Greenview Company Limited fuq id-decizjoni tac-cahda tal-intervenut tal-4 ta' Novembru 2014. Spejjez ghall-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur