**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 1

**Appell Nru. 48/2015**

**Rita Dalmas**

**vs**

**L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u**
**l-kjamat in kawza Emmanuel Falzon**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Rita Dalmas tal-20 ta' Ottubru 2015 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Ottubru 2015 kontra l-hrug tal-permess favur l-applikant Emanuel Falzon PA 2444/14;

Rat ir-risposti tal-Awtorita u Emanuel Falzon li ssottomettew 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:

Konsiderazzjonijiet:

Si tratta kif gja inghad ta' Appell tat-terz. L-aggravji kif imfissra mill-appellanti stess kienu dawn:

1. That the application was approved even though the applicant failed to issue the requisite notifications correctly.
2. That the application is null and void in that the applicant requested the decommissioning and relocation of appellant's property without receiving her consent and in fact without even filling the appropriate declaration of ownership confirming his title on the property.
3. That therefore the said permit prejudices my client's property rights.

In risposta l-Awtorita' spjegat:

1. L-istess Appell kien gja ghadda mill-procedura taht l-artikolu 77 fir-rigward tal-PA 5241/01 fejn il-procedura u talba relattiva giet michuda billi kienet kwistjoni ta' ownership li l-Awtorita' ma kienitx ser tidhol fiha.
2. Dwar il-necessita' ta' kunsens l-Awtorita' tikkontendi li l-uniku kunsens rikjest fil-ligi huwa dwar is-sit fejn ser isir l-izvilupp u l-appellanti ma kienitx sid tas-sit il-gdid. Drittijiet li setghet kellha l-appellanti minhabba t-tnehhija tal-pompa wara decommissioning kienet kwistjoni ta' natura civili bejn il-partijiet.

In risposta wkoll l-Permit Holder spjega li:

1. The relevant site plan refers to one site and not two as incorrectly stated by the appellant.
2. Notwithstanding the allegation by the appellant that no site notices were affixed, in reality this was not required and further the appellant was well informed of all the proceedings that were being held.
3. The issue of lack of ownership and lack of owner's consent is one of a civil nature. Furthermore the appellant is not the owner of the site which is the merit of this appeal.

Fil-kuntest ta' dana kollu fuq riferit huwa importanti li ssir riferenza ghall-affidavit u kontro-ezami tal-appellanti. Forsi l-aktar bran important huwa dak ahhari fejn l-appellanti stess iddikjarat li ma kellha ebda triq ohra hlief li taghmel dan l-Appell. Il-fatt innifsu li jezisti dan l-Appell juri illi ai finijiet ta' notifiki l-appellanti kienet, ghal kull bwon fini, ben konxja ta' dak li kien ghaddej

Fir-rigward tan-notifika necessarji il-fatti juru li si tratta ta' sit li hija proprjeta' tal-Gvern u ghalhekk kien hemm bzonn biss li jigi notifikat id-Dipartiment tal-Artijiet. Il-fatt li l-Appellanti ghandha drittijiet fuq sit iehor li minnu gie awtorizzat it-tnehhija tas-service station hija haga ancillari. Jekk l-ezitu ta' DIN l-applikazzjoni taffettwa s-service station li fuqu l-appellanti ghandha

> drittijiet dik hija kwistjoni civili bejn il-partijiet kif jirrizulta mill-iskrittura privata u ittri ufficjali presenatati mill-partijiet.
>
> Jidher car mill-kontro-ezami relattiv li dak li kien ghaddej bejn il-partijiet zgur ma kienitx kwistjoni ta' planning izda kwistjoni civili rigward hlasijiet ta' kera u zieda tal-istess kera. Kollox huwa sintetizzat fl-iskrittura datata 24 ta' Mejju 1996 iffirmata bejn il-partijiet.
>
> Il-kwistjoni hija wahda ta' natura civili li dan it-Tribunal mhux kompetenti li jidhol fiha.
>
> Ghalhekk dan l-Appell qed jigi michud.

**Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. In-nullita tad-decizjoni ghax it-Tribunal ma ddeciediex b'mod esplicitu l-eccezzjoni ta' intempestivita mressqa mill-partijiet l-ohra, kontra d-dispost tal-artikolu 730 tal-Kap. 12;

2. It-Tribunal applika hazin id-dispost tal-artikolu 68 tal-Kap. 504. Billi l-permess kien jitlob decommissioning of an existing kerbside fuel station, liema fuel station hu proprjeta tal-appellanti apparti li fl-istess applikazzjoni intalab relocation of service station appartenenti lil terzi, dan kien jikkostitwixxi zvilupp doppju li kien jehtieg il-kunsens tal-appellanti u li ma nghatax. It-Tribunal ma dahalx fil-kwistjoni billi qal biss li din hi kwistjoni civili u mhux ta' ippjanar.

**L-ewwel aggravju**

Dan l-aggravju ma fihx mertu. L-eccezzjoni ta' intempestiva lanqas tqajmet mill-istess appellant u ghalhekk lanqas ghandu interess jinvoka lment dwarha meta jirrizulta implicitament li t-Tribunal skarta din l-eccezzjoni mressqa mill-partijiet l-ohra u dahal fil-mertu tal-appell mressaq mill-appellanti.

Dan l-aggravju hu frivolu u qed jigi skartat.

**It-tieni aggravju**

Dan l-aggravju jitratta l-applikazzjoni tal-artikolu 68(3). 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 <u>proposta</u> 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.

L-izvilupp in kwistjoni kien intiz principalment li jsir fuq sit proprjeta tal-Gvern li fuqha kienet ser tinbena s-service station. L-artikolu 68(3) zgur kien applikabbli ghas-sid, il-Gvern ta' Malta, li jidher li l-kunsens tieghu nghata ghax ma hemmx kontestazzjoni dwaru. Dak li talab ukoll l-applikant pero hu 'decommissioning of an existing kerbside fuel station'. Dan kellu jsir peress li t-talba ma kinitx ghal permess vergni ta' petrol station izda relokazzjoni ta' wahda gia ezistenti. Tqum il-kwistjoni ghalhekk jekk it-

talba ghal relocation hiex zvilupp fit-termini tal-ligi? Dan il-kwezit isib ir-risposta tieghu fl-artikolu 67(2) tal-Kap. 504 li jghid hekk:

> (2) Ghall-ghanijiet ta’ dan l-artikolu, u, sakemm ir-rabta tal-kliem ma tehtiegx xort’ohra, u ghall-ghanijiet kollha l-ohra f’dan l-Att, "zvilupp" tfisser l-ghemil ta’ xoghol ta’ bini, inginerija, xoghol ta’ barrieri, thaffir u xoghol iehor ghal kostruzzjoni, demolizzjoni jew tibdil fl-art jew fil-bahar, jew fuqhom, jew ’il fuq minnhom jew tahthom, it-tqeghid ta’ reklami jew kull bidla sostanzjali fl-użu tal-art jew bini

L-eccezzjonijiet imsemmija ghall-istess artikolu 67(2) ma humhiex applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Il-Qorti tqis illi l-kliem ‘kull bidla sostanzjali fl-uzu tal-art’ fl-artikolu 67(2) jinkwadra ruhu f’din is-sitwazzjoni bhala applikabbli ghal kaz. L-applikant qed jitlob li jirriloka l-petrol station ezistenti minn sit ghal iehor. Il-fatt tar-rilokazzjoni wahedha ser tbiddel sostanzjalment jekk mhux ghal kollox l-uzu tal-art li ex admissis l-applikant stess qed jirreferi ghaliha bhala ‘decommissioning of kerb side fuel station’. La darba dan hu ‘zvilupp’ fit-termini tal-ligi, japplika d-dispost tal-artikolu 68(3). Jidher mill-atti illi bejn l-appellant u l-applikant li minnha qed jopera l-petrol station hemm kirja vigenti. Dan ghalhekk jinnecessita li t-Tribunal jottempera ruhu mal-artikolu 68(3) u jqis jekk il-kunsens tas-sid, hux necessarju f’dan il-kaz li jirrigwarda zvilupp, cioe jekk jaqax fit-termini precizi tal-ligi, tenut kont tan-natura tal-kirja ezistenti u x’tikkomprendi ezatt din il-kirja.

Il-Qorti trid tqis ukoll li t-Tribunal f’dan il-kaz ukoll ghandu jikkonsidra jekk il-petrol station tinsabx fuq art tal-appellant jew art ta’ terzi billi l-kliem uzat fl-applikazzjoni hu ‘decommissioning of kerb side fuel station’. It-Tribunal irid iqis li l-artikolu 68(3) jitlob il-kunsens tas-sid li fuq is-sit tieghu ser isir zvilupp. Din hi l-kwistjoni li t-Tribunal irid jikkunsidra u jiddeciedi dwarha. Din il-Qorti ma tqis li ghandha tiddeciediha hi biex taghti l-partijiet l-opportunita li jitrattawha sew.

Jista’ jkun kif qal it-Tribunal hemm kwistjonijiet ta’ natura civili fuq il-kirja bejn l-appellant u l-applikant dwar dak li jista’ jew ma jistax jaghmel l-applikant fil-perjodu lokatizju. Dawn huma kwistjonijiet li gustament it-Tribunal ma ghandux jintrometti ruhu fihom sakemm mhux pertinenti ghad-dispost tal-artikolu 68(3). Pero hi l-fehma

tal-Qorti illi t-Tribunal zbalja meta ma qies l-applikazzjoni kif maghmula, cioe l-izvilupp propost u jekk ir-rilokazzjoni tal-petrol station kinitx fiha nfisha zvilupp u mhux semplicement kundizzjoni f'permess. In oltre l-kwistjoni li l-permess hu soggett ghad-drittijiet ta' terzi huwa irrelevanti f'dan il-kaz ghax l-artikolu 68(3) kien sindakkabbli ghal kwistjoni u t-Tribunal ma kellux jintratjeni ebda argument li jxejjen jew igib fix-xejn artikolu tal-ligi fil-Kap. 504 cioe 68(3) li fuqha l-Awtorita u t-Tribunal ma ghandux diskrezzjoni jvarja jew addirittura jinjora.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell ta' Rita Dalmas, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Ottubru 2015, u tirritorna l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jiddeciedi l-appell in linea mal-principji msemmija min din il-Qorti. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur