**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.**

**Illum L-Erbgha, 24 ta' Ottubru, 2018**

Numru 23

**Appell Nru. 48/2018**

**Marica Cremona u Doreen Borg**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar**
**(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u**
**Kjamat in kawza Filomena Attard**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Filomena Attard tal-10 ta' Lulju 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Lulju 2018 li cahdet it-talba PA 1872/17 'additional use of part of ground floor as a bar; change of use of first floor class 4b to class 4d; increase in height of parapet wall at roof level; change of fascia sign and addition of retractable awning' fi Pjazza San Gorg, Rabat, Ghawdex;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet illi ma ghandhiex tbati spejjez ta' dan l-appell billi hi kienet approvat il-permess;

Rat ir-risposta tat-terzi oggezzjonanti 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:

Ikkunsidra:
Illi dan huwa appell ta' terzi persuni nterressati bhala sidien tal-proprjeta inezami, kontra l-hrug tal-permess odjern li jikkonsisti f'alterazzjonijiet u bdil ta' uzu ta' parti mill-bini li jinsab fi Pjazza San Gorg, fil-lokalita' tar-Rabat, Ghawdex;

Illi l-appellanti ressqu diversi aggravji, ghalkemm f'dan l-istadju dan it-Tribunal ser jezamina l-ewwel aggravju li huwa ta' natura ta' ordni pubblika, fejn l-appellanti qed jirrilevaw illi l-Awtorita' naqset li tottempora mad-dispost tal-Artikolu 71(4) tal-Kap 552 ghax jirrizulta fil-fatt illi l-appellanti bhala sidien ma tawx il-kunsens taghhom ghall-izvilupp.

Illi l-appellanti sostnew illi mill-process bikri tal-applikazzojni nformaw lill-Awtorita' dwar in-nuqqas ta' kunsens taghhom ghal tali applikazzjoni, ghalkemm l-Awtorita' injorat tali sottomissjonijiet u baqghet ghaddejja bil-process u decizjoni tal-istess applikazzjoni.

Illi l-appellanti spjegaw illi fl-applikazzjoni, l-applikanti (illum il-permit holder) irrikonoxxew li huma mhumiex is-sidien unici tassit, b'dan illi l-applikanti [Vide formola tal-applikazzjoni a fol 1c fl-inkartament tal-PA 1872/17] iddikjaraw hekk:
"am not the sole owner of the entire site (or part thereof) indicated on the site plan. However, I have notified (by registered letter a copy of which is attached, and/or through the notification procedure set out in Article 34(1)(e)) the owner/s of my intention to apply and the owner/s has/have granted consent to such a proposal."

Illi l-appellanti spjegaw illi filwaqt li huma konxji li l-applikanti huma l-emfitweta, certament ma jistghux jiddikjaraw li huma 'the sole owner' u ghalhekk kien hemm l-obbligu ta' kunsens mis-sidien kollha skont id-dettami tal-Artikolu 71(40)(i) li dan fil-fatt ma giex ottjenut mill-appellanti bhala sidien ukoll tas-sit inezami.

Illi l-Aworita' sostniet illi l-Kummissjoni kienet hadet konsiderazzjoni ta' tali ilment b'dan illi wara li kkunsidrat ukoll ir-risposta tal-applikanti [Ibid. Vide dokument a fol 103A] fejn ikkonfermaw illi skont l-Att, 'emfitewta' huwa konsiderat bhala 'sid' skont it-termini applikabbli fil-Kap 552, ghaldaqstant ma kienx hemm il-htiega ta' ebda kunsens, b'dan illi l-applikanti kkoregew id-dikjarazzjoni taghhom bhala 'sole owner'.

Illi l-permit holder irritenew l-istess sottomissjoni fir-risposta ghal dan l-aggravju, b'dan illi gie sostnut li sidien tal-fond skont iddefinizzjoni ta' 'sid' fl-artikolu 2 tal-Kap 552 hija l-applikanta stante illi l-applikanta ghandha titolu ta' emfitewsi fuq is-sit mertu ta' din l-applikazzjoni.

Illi l-Artikolu 71(4) tal-Kap 552 jipprovdi dan li gej:
“(4) Min japplika ghal permess ghall-izvilupp ghandu jiccertifika lill-Awtorità:
(i) li huwa s-sid tal-art jew li avza lis-sid bl-intenzjoni li japplika b’ittra registrata li l-Awtorità tkun irceviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tieghu ghal dik il-proposta;
jew
(ii) li huwa awtorizzat li jaghmel dak ix-xoghol propost permezz ta’ xi ligi ohra jew ftehim mas-sid.”

Illi skont l-Arikolu 2 tal-Kap 552, ‘sid’ tfisser hekk:
“(a) persuna li jew bi dritt taghha nnifisha jew bhala agent debitament awtorizzat ghal haddiehor, ghandha dritt tircievi l-kera tal-art jew, fejn l-art mhix mikrija, kien ikollha dak id-dritt kieku kienet mikrija, izda ma tinkludix persuna li tokkupa l-art taht titolu ta’ qbiela;
(b) meta l-art hija soggetta ghal uzufrutt, is-sid tan-nuda proprjetà jew l-uzufruttwarju;
(c) enfitewta;
(d) kull wiehed mill-komproprjetarji tal-art li fuqha sar l-izvilupp;
(e) kull wiehed mill-konjugi, meta l-art relatata mal-izvilupp tkun tifforma parti mill-komunjoni talakkwisti;
(f) id-direttur jew diretturi tal-kumpannija debitamentawtorizzat sabiex jirrapprezenta u jidher ghannom tal-kumpannija li hija s-sid tal-art relatata mal-izvilupp;”

Illi dan il-kaz si tratta sitwazzjoni fejn l-applikanta, li ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi bhala emfitewta hija meqjusa bhala sid tassit in kwistjoni, fatt li mhux kontestat, applikat ghal permess ta' zvilupp minghajr ma ottjeniet il-kunsens tas-sidien l-ohra li huma lappellanti.

Illi ghandu jinghad illi m'hemmx kontestazzjoni li kemm l-applikanta kif ukoll l-appellanti huma meqjusa bhala sidien tas-sit inezami. Illi dak li ghandu jezamina dan it-Tribunal huwa jekk kemm il-darba l-permit holder bhala ‘emfitewta’ huma meqjusa bhala sidien ghadhomx il-bzonn li jottjenu ukoll il-kunsens mis-sidien l-ohra tas-sit sabiex jissodisfa l-estremi guridici stipulati fl-Artikolu 71(4) (i) sucitat.

Illi f’dan ir-rigward, dan it-Tribunal huwa gwida b’decizjoni tal-Qorti tal-Appell, fl-ismijiet Aurelio Schembri kontra l-Awtorita’ et. [Appell Nru. 49/2015MC deciz fis-17 ta’ Frar 2016, u konferma b’decizjoni ohra tal-Qorti tal-Appell, numru 19/2017AE, deciz fis-26 ta’ Jannar 2018], fejn il-Qorti kkonkludiet illi “ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-Awtorita li ladarba l-artikolu 2(1) tal-Kap. 504 tinkludi lil uzufruttwarju bi kwalifika ta’ sid ghal finijiet ta’ tifsira ta’ sid, b’daqshekk gie solvolat dak li jrid l-artikolu 68(3) tal-Kap. 504. Dan l-artikolu jehtieg il-kunsens tas-sidien l-ohra wkoll.”

Il-Qorti spjegat illi:
“L-artikolu 68(3) tal-Kap. 504 kif kien fi zmien l-applikazzjoni hu car. Mhux biss is-sid irid ikun infurmat blapplikazzjoni izda jrid ikun ta’ l-kunsens tieghu ghall-izvilupp. Jekk jonqos dan il-kunsens l-Awtorita ma tistax u ma ghandhiex tintratjeni l-proposta ta’ zviluppp. Dan il-kaz hu wiehed car fejn almenu wiehed milkoproprjetarji qed jopponi ghall-izvilupp. Il-fatt li l-applikant ghandha t-tgawdija tal-fond ma jbiddel xejn mill-kelma espressa tal-ligi.”

Illi d-defenizzjoni ta' 'sid' ma gietx varjata mill-Kap 504 ghal Kap 552 f'dak li jirrigwardja 'l-uzufruttwarju' kif ukoll 'l-emfitewta', filwaqt li l-Artikolu 68(3)(i) tal-Kap. 504 gie traspost fl-Artikolu 71(4)(i) tal-Kap 552.

Illi ghalhekk skont l-insenjament tal-Qorti, dan it-Tribunal ghandu jilqa' l-eccezzjoni tal-appellanti b'dan illi anke f'dan il-kaz skont id-dispost tal-Aritkolu 71(4)(i) jehtieg kunsens tas-sidien l-ohra ukoll.

Illi ghalhekk huwa minnu wkoll, anke kif gie deciz mill-Qorti tal-Appell, li fin-nuqqas ta' tali kunsens, l-Awtorita` ma tistax u m'ghandiex tittratjeni l-proposta ta' zvilupp.

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi premessi, dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa l-ewwel aggravju tal-appellanti u jiddikjra null u bla effett id-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar tal-13 ta' Gunju 2017 u konsegwentament ihassar il-permess ta' zvilupp PA 1872/17.

**Ikkunsidrat**

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti cioe li t-Tribunal applika hazin it-tifsira ta' 'sid' fl-artikolu 2 tal-Kap. 552 meta meqjus flimkien mal-artikolu 71(4) tal-Kap. 552 cioe l-bzonn tal-kunsens tas-sid meta issir applikazzjoni ta' zvilupp.

Il-fatti li johorgu mill-atti huma pjuttost cari. L-appellant tgawdi fuq il-fond in kwistjoni titolu ta' cens moghti lilha b'zewg kuntratti datati 10 ta' Gunju 2011 u 12 ta' Mejju 2012.

L-appellant ghamlet l-applikazzjoni in kwistjoni fejn iddikjarat li ma kinitx is-sid uniku tal-fond ghalkemm qabel id-decizjoni emendat l-applikazzjoni fejn iddikjarat ruhha bhala sid skont il-ligi. Hi l-fehma tal-Qorti illi kull dikjarazzjoni li seghet saret kellha titqies mit-Tribunal unikament fl-isfond ta' dak li trid u tippermetti l-ligi tenut kont tal-oggezzjoni tat-terzi li l-applikant qua censwalist xorta kellha bzonn il-permess tan-nuda proprjetarju ghal proposta ta' zvilupp, liema permess minn dejjem kien rifjutat.

It-Tribunal qies iz-zewg artikoli rilevanti tal-ligi li qed jigu riporati hawn. L-artikolu 71(4) tal-Kap. 552 jghid hekk:

> (4) Min japplika ghal permess ghall-izvilupp ghandu jiccertifika lill-Awtorita:
> (i) li huwa s-sid tal-art jew li avza lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra registrata li l-Awtorità tkun irceviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tieghu ghal dik il-proposta;
> jew

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

Mentri l-artikolu 2 tal-Kap. 552 ifisser sid b'dan il-mod

(a) persuna li jew bi dritt taghha nnifisha jew bhala agent debitament awtorizzat ghal haddiehor, ghandha dritt tircievi l-kera tal-art jew, fejn l-art mhix mikrija, kien ikollha dak id-dritt kieku kienet mikrija, izda ma tinkludix persuna li tokkupa l-art taht titolu ta' qbiela;
(b) meta l-art hija soggetta ghal uzufrutt, is-sid tan-nuda proprjetà jew l-uzufruttwarju;
(c) enfitewta;
(d) kull wiehed mill-komproprjetarji tal-art li fuqha sar l-izvilupp;
(e) kull wiehed mill-konjugi, meta l-art relatata mal-izvilupp tkun tifforma parti mill-komunjoni talakkwisti;
(f) id-direttur jew diretturi tal-kumpannija debitamentawtorizzat sabiex jirrapprezenta u jidher ghannom tal-kumpannija li hija s-sid tal-art relatata mal-izvilupp;

It-Tribunal irrefera ghas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Aurelio Schembri vs L-Awtorita ta' Malta dwar tal-Ambjent u l-Ippjanar** u l-argumenti tal-appellant ma kienux isibu ragun b'referenza ghal ligi civili u kazistika msemmija billi l-ligi specjali bhal ma hi dik tal-ippjanar trid tigi applikata fl-isfond tal-artikoli li jirregolaw specifikament tali ligi. Pero din il-Qorti tissottolinea li mindu inghatat is-sentenza Schembri l-artikolu 2 tal-Kap. 504 kif kien dak iz-zmien inbidel. Infatti l-artikolu 2 tal-Kap. 504 kien jiddefinixxi sid bil-mod segwenti:

(a) persuna li jew bi dritt taghha nnifisha jew bhala agent ta' haddiehor ghandha dritt tircievi l-kera tal-art jew, fejn l-art m'hix mikrija, kien ikollha dak id-dritt kieku kienet mikrija;
(b) meta l-art hija soggetta ghal uzufrutt, sid in-nuda proprjeta jew l-uzufruttwarju;
(c) l-enfitewta;
(d) kull wiehed mill-mizzewgin meta l-art li dwarha jittratta l-izvilupp tkun tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti;

Is-sentenza Schembri meta irreferiet ghall-artikolu 68(3) tal-Kap. 504 [illum art. 71(4)] ghamlet dan ghax l-artikolu 2 ta' dak iz-zmien ma kienx iqis <u>koproprjetaru tal-art wahdu</u> bhala sid ghal fini ta' dritt ta' applikazzjoni ta' zvilupp. Kwindi l-Qorti f'dak iz-zmien qieset li dan in-nuqqas ma setghax jigi skartat mequs l-artikolu 68(3).

Illum is-sitwazzjoni inbidlet b'rieda tal-legislatur li zied bhala definizzjoni ta' sid 'kull komproprjetarju tal-art' fejn allura nehha l-htiega li fis-sentenza Schembri tqis bhala

htiega, li l-proprjetarju, kemm jekk wiehed jew aktar li fuq l-art ser isir l-izvilupp, ikunu taw il-kunsens ghall-zvilupp. Dan ifisser li kif inhi l-ligi llum, la darba l-legislatur qed juri intenzjoni cara min jista' japplika u jitqies sid bla bzonn ta' kunsens ulterjuri bl-introduzzjoni specifika tas-subinciz 2(d), is-sentenza Schembri ma tistax tibqa' titqies fl-istess dawl bhal meta inghatat u l-kunsens tas-sid issa irid jittiehed fl-assiem ta' dak li jispecifika l-artikolu 2.

Dan l-izvilupp qed jintalab mill-enfitewta li ghal fini tal-artikolu 2 jitqies bhala sid ghal fini ta' applikazzjoni ta' zvilupp. Billi s-subinciz (d) qed iqis kull koproprjetarju bhala sid bla bzonn ta' kunsens tal-koproprjetarji l-ohra, din il-Qorti tqis li l-enfitewta li jitqies ukoll bhala sid ma ghandux bzonn ta' ebda kunsens ta' kwalsiasi proprjetarju jew koproprjetarju tal-art li fuqha ser isir l-izvilupp ghal finijiet ta' applikazzjoni ta' zvilupp u dan minhabba l-intenzjoni cara tal-legislatur biz-zieda ta' dan is-subinciz illi kull persuna msemmija fl-artikolu 2 jitqiesu sid bla ebda kwalifika ulterjuri, haga li ma kinitix dezumibbli kif kien redatt qabel l-istess artikolu. Dan pero qed jinghad bil-caveat car illi applikazzjoni ta' zvilupp u anki eventwali permess ma jnehhi xejn mid-drittijiet civili tas-sid fil-konfront tal-applikant u l-izvilupp propost jew approvat. Jekk l-applikant jistax isarraf il-permess fi zvilupp attwali hi kwistjoni civili li tibqa' impregudikata ghal min ghandu dritt fuq is-sit in kwistjoni.

Ghalhekk il-Qorti qed tilqa l-appell tal-appellanti ghalkemm ghal ragunijiet differenti.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Filomena Attard u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Lulju 2018, u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal biex ikompli jisma l-appell fuq l-aggravji l-ohra. Spejjez ghall-appellati Cremona u Borg.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur