QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 29 ta’ Novembru 2018

Numru 6

Appell Nru. 64/2018

Annamaria Spiteri Debono proprio u
ghan-nom ta’ Caren Preziosi

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Martin Testaferrata Moroni Viani

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Dr Martin Testaferrata Moroni Viani tat-22 ta’ Ottubru 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta’ Ottubru 2018 li cahdet PA 4124/17 ’replacement of dangerous sections of boundary wall; lowering of heights of parts of boundary wall; alterations to apertures and sanctioning of the blocking-off openings as shown in drawing’ fil-Gzira;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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:
Dan l-appell huwa bbazat fuq il-principju illi l-appellanti, bhala co-owner, ma tawx il-kunsens taghhom ghall-izvilupp in mertu. Dan johrog mid-dokumenti anness mal-PA file in mertu fejn hemm ittra datata 23 ta' gunju 2017 indirizzata lill-Awtorita' fejn huwa mistqarr dan in-nuqqas ta' kunsens. L-applikant gie infurmat ukoll b'dan in-nuqqas ta' kunsens.

Kif inghad l-appell huwa bbazat fuq punt wiehed biss, izda billi l-applikant ghamel diversi punti dawn ikollhom jigu trattati.
1. Dwar il-kwistjoni ta' urgenza l-appell gie intavolat u qed jigi deciz fi zmien certament mhux fit-tul tenut kont li l-appell gie intavolat fil-11 ta' Lulju 2018.
2. L-applikant talab li l-appell jigi dikjarat frivolu u b'hekk jigu applikati sanzjonijiet u multi fuq l-appellanti. Dana jiddependi naturalment fuq id-decide finali tat-Tribunal.
3. L-Applikant jiddikjara li l-appell ma ghandu ebda reasoned grounds based on environmental and, or, planning considerations to justify his appeal. It-Tribunal ma jaqbilx. L-uniku aggravju hija l-kwistjoni ta' ownership u nuqqas ta' kunses relattiv. Dan l-aggravju jaqa pjenament fi planning consideration skond il-ligi.
4. Illi l-appell huwa null billi ma saritx riferenza ghad-decizjoni li minnha sar l-appell, billi ma hemmx dikjarzzjoni separata of the decision complained of under different headings, together with reasons under each heading for which the appeal is entered u billi l-appellanti naqsu milli jiddikjaraw specifikatament the manner in which it is desired that the decision be varied under each heading. Dan l-ilment ma fihx mertu. L-appellanti ghamel talba wahda b'riferenza ghall-applikazzjoni specifika u dwar it-talba tieghu ghamel l-ispjegazzjoni u ragunament partikolari. Kien hemm ghalhekk heading wiehed u talba wahda. Dan jirrispetta pjenament il-vot tal-ligi.
5. Illi din hija, bi ftit iktar dettal, repitizzjoni tal-ilment numru (4). Id-decizjoni li minnha sar l-appell hija d-decizjoni li permezz taghha l-applikazzjoni giet accetta notwithstanding l-kwisjonijiet ta' co-ownership. Dwar dan ma hemm ebda konfuzjoni.
6. Dan l-ilment jirrigwarda s-sitwazzjoni in generali ta' ownership u l-kwistjoni ta' drittijiet ta' terzi. L-ilment gie maghmul hekk It is therefore clear that if the appellant has any substantial reservations regarding matters of ownership or like declarations, her course of action is not to this Tribunal bu – as already indicated in the aforesaid document granting permission – to the competent Court, that is to say the appeal should be dismissed fortwith.
Dwar dan it-Tribunal jaghmel riferenza diretta ghal sentenza Joseph Apap et u L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u Ilppjanar et deciz fid-9 ta' Lulju 2015 fejn intqal hekk 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.
Dan ir-ragunament japplika mutatis mutandis ghall-appell odjern.
7. Dan l-ilment tal-applikant huwa dwar il-kwistjoni li l-appellanti ma tawx il-kunsens. L-applikant jargumenta li dana mhux planning consideration u li mhux reasoned. L-applikant jargumenta li l-kwistjoni vera mhix dik ta' ownership izda illi s-sit huwa fi stat perikolanti (dangerous). Hawn ukoll l-applikant ma ghandux ragun fis-sens illi il-kwistjoni ta' co-ownership u nuqqas ta' kunsens hija kwistjoni perentorja li ma tistax ma tigi ezaminata mit-Tribunal.
8. L-ilment hawn huwa wkoll fir-rigward tan-nuqqas ta' kunsens tas-sidien kollha. Il-ligi dwar dan il-punt hija cara. Ma hemm ebda issue dwar il-fatt illi l-applikant kien sid. Izda rrizulta illi l-appellanti huma wkoll sidien u bhala tali ghandhom id-drittijiet taghhom protetti taht il-ligi tal-Ippjanar b'tali mod illi jrid ikun hemm il-kunsens tas-sidien kollha.
Dwar il-kwistjoni li temani mill-artikolu 494 tal-Kodici Civili, din certament hija kwistjoni li tmur lil hinn mill-kompitu ta' dan itTribunal u tal-Kummissjoni. Jekk applikant, jew appellant, skond il-kaz irid li japplikaw id-dettami tal-artikolu 494 tal-Kodici Civili, jrid jirrikorri ghal Qorti ghaliex hija biss il-Qorti li tista taghti l-ordnijiet taht l-artikolu 494 tal-Kodici Civili.
L-applikant jaghmel riferenza ghal sitwazzjoni fejn hemm potenzjalment il prima facie kunsens ta' dak li huwa mistenni minn responsible co-owner. Hawn certament si tratta ta' sitwazzjoni fattwali li tesorbita l-kompetenza ta' dan it-Tribunal. L-artikolu 494 tal-Kodici Civili jezisit proprju sabiex fejn hemm disgwid bejn diversi sidien tidhol il-Qorti biex taghti l-ordnijiet li tista taghti. It-Tribunal itenni – hija Qorti li tista tipprovdi f'dan is-sens u mhux it-Tribunal.
9. L-issue relatata mal-blocking jew ta' xi aperturi ma hix konsiderazzjoni li tifforma parti mill-aggravju relatata mal-appell ossia dik ta' nuqqas ta' kunsens tas-sidien kollha.
10. Jinghad ukoll li ghalhekk l-appell huwa frivolu u vessatorju. Jekk huwa hekk dan ghandu johrog mid-decide finali ta' dan itTribunal kif aktar il-quddiem ser jinghad.
11.Hawn l-applikant jerga jaghmel riferenza ghal responsabilita' civili jew kriminali li jistghu jkunu talvolta esposit ghaliha is-sidien kollha tas-sit. Decizjoni dwar din certament tesorbita l-kompetenza tat-Tribunal.

It-Tribunal finalment irid jikkonsidra l-appell. L-appell sar fuq punt wahdani, ossia illi ma hemmx il-kunsens tas-sidien kollha. Din hija necessatata mill-ligi stess kif kkonfermata mill-gudikati fuq riferiti. La hemm oggezzjoni ta' whud mis-sidien allura l-kwistjoni tieqaf sakemm jigi ottenut il-kunsens ta' kullhadd jew ordni xort'ohra mill-Qorti.

Fil-kors tal-appell saret riferenza ghal fatt illi si tratta ta' xogholijiet necessitati sabiex jigi eliminat perikolu fis-sit in mertu. Dana jista jkun necessarju izda anki f'dan il-kuntest huwa necessarju l-kunsens tas-sidien kollha. Infatti il-formula relattiva taghmilha cara li anki fejn hemm applikazzjoni ta' tnehhijata struttura perikoluza hemm bzonn il-kunsens tas-sidien.

Mill-Atti rrizulta illi l-applikazzjoni hija fuq parti minn proprjeta' li hija mizmuma in komuni bejn diversi sidien.

Il-Qorti tal-Appell fil-kawza deciza fil-5 ta' Novembru 2015 (42/2015) fl-ismijiet Franco Debono vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Carmelo Borg affermat (b'riferenza ghal dak minnha deciz fil-kawza Joseph Apap et u L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et deciz fid-9 ta' Lulju 2015) dan li gej:
"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 lapplikant mhux sid l-art u fejn is-sid qieghed joggezzjona."

Id-dettami ta' din id-decizjoni ghandhom japplikaw ghall-appell odjern u ghalhekk it-Tribunal qed jilqa' l-appell u jiddikjara null id-decizjoni favur il-hrug tal-permess u konsegwentament qed ihassar il-permess PA 4124/17, stante li rrizulta li ma hemmx ilpermess tas-sidien kollha tal-fond mertu tal-applikazzjoni.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ibbaza d-decizjoni teighu fuq kwistjoni civili cioe in-natura tat-titolu li mhix materja ta' ippjanar u dan a bazi tal-uniku ilment tal-oggezzjonanti cioe li ma tawx il-kunsens taghhom bhala koproprjetarji ghal proposta;

2. Id-decizjoni appellata hi bazata fuq nuqqas ta' applikazzjoni u interpretazzjoni monka tar-regolamenti cioe l-Avviz Legali 258 tal-2002 u artikolu 71(4)(ii) tal-Kap. 552.

L-ewwel aggravju

It-Tribunal qies illi ladarba kien hemm kwistjoni ta' koproprjeta l-applikant qua koporprjetarju kellu bzonn il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra ghall-izvilupp. Hu sostna li skont l-artikolu 68(3) tal-Kap. 504 applikant li kien qed jissottometti zivlupp fuq art ta' terzi kellu bzonn il-permess tas-sid a rigward u fin-nuqqas l-Awtorita ma setghetx tintratjeni ebda applikazzjoni ta' zvilupp meta ma hemmx dubju jew kontestazzjoni dwar il-fatt li l-applikant mhux sid l-art u fejn is-sid qed joggezzjona. Hu ikkwota sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-ismijiet Franco Debono vs L-Awtorita tal-Ambjent u l-Ippjanar, 05/11/2015.

Din il-Qorti tqis li dak ir-ragunament kien validu fiz-zmien u ghal fini tal-ligi kif kienet. Kif kellha opportunita tezamina din il-Qorti, il-ligi imbiddlet minn dik is-sentenza l-hawn.

Il-Qorti kellha opportunita li tirrevedi s-sitwazzjoni legali wara din is-sentenza fis-sentenza **Marica Cremona et vs Awtorita tal-Ippjanar**, deciza fl-24 ta' Ottubru 2018. F'din l-ahhar sentenza l-Qorti qieset illi l-artikolu 2 tal-Kap. 504 kif kien f'dak iz-zmien illum 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;

Illum 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;

Is-sentenza **Aurelio Schembri vs L-Awtorita ta' Malta dwar tal-Ambjent u l-Ippjanar**, deciza fis-17 ta' Frar 2016, 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) li bhal artikolu 71(4) illum jghid:

> (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.

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-proprjetarji, kemm jekk tnejn 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.

Billi s-subinciz (d) qed iqis kull koproprjetarju bhala sid bla bzonn ta' kunsens tal-koproprjetarji l-ohra, din il-Qorti tqis li kull koproprjetarju 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-sidien l-ohra 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-ewwel aggravju tal-appellant peress illi t-Tribunal iddecieda l-kaz dwar drittijiet civili tal-partijiet mentri kellu jqis l-aspett legali mill-punto di vista ta' dak li tghid il-ligi specjali cioe l-ligi tal-ippjanar.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tilqa' l-appell ta' Dr Martin Testaferrata Moroni Viani u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Ottubru 2018, bl-ispejjez kontra t-terzi oggezzjonanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur