QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 19 ta' Gunju, 2019

Numru 6

Appell Nru. 12/2019

JPM Brothers u Jefpet Ltd

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetajiet appellanti tal-15 ta' April 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-4 ta' April 2019 rigward ECF 392/16 fis-sit Jerma Hotel, Marsacala;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet 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:
Il-mertu tal-avviz fir-rigward ta' Jerma Hotel, Triq-Salini, Marsacala huwa hekk:
"Peress illi sar ksur tal-Artiklu 99 tal-Att VII tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp u li jikkonsisti fi zvilupp li biddehra u/jew kundizzjoni tieghu qieghed ihassar il-gmiel jew siwi taz-zona li qieghed fiha minhabba li gie zarmat is-sit imsemmi u thalla fi stat ta' abbandun.
...omissis...
L-Awtorita' tal-Ippjanar tesigi li jittiedu passi kollha necessarji sabiex titnehha l-hsara hawn fuq imsemmija fi zmien 16 il-gurnata."

Illi l-Avviz hareg ai bazi tal-Artikolu 99(1) tal-Kap 552 li jipprovdi s-segwenti:
"Jekk il-Kunsill Eżekuttiv jidhirlu li l-ġmiel jew siwi ta' xi żona huwa mħassar bid-dehra jew kondizzjoni strutturali ta' xi bini jew ta' xi art, li tkun ġnien, sit vojt jew art oħra fil-beraħ, jew biddehra ta' xi sit fejn ikun qed isir jew sar żvilupp fih jew kostruzzjoni jew xi xogħlijiet oħra, il-Kunsill Eżekuttiv jista' jinnotifika avviż ta'twettiq fuq is-sid tal-art jew fuq l-okkupant tal-art jew fuq it-tnejn kif il-Kunsill Eżekuttiv jidhirlu l-aktar spedjenti, li fih ikun meħtieġ li jittieħdu dawk il-passi biex titnaqqas il-ħsara kif jista' jiġi speċifikat fl-avviż. Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 97(3) għandhom ukoll japplikaw għal avviż taħt dan l-artikolu."

Dwar il-mertu tal-Avviz:
Mir-ritratti li gew esibiti mill-Awtorita' dak li huwa ndikat fl-avviz jidher pruvat.
Ir-ritratti juru palesement stat ta' abbandun assolut u zarmar tas-sit li originarjament kien il-bini tal-lukanda Jerma. Illi f'ebda stadju ta' dan l-appell ma gie kontestat tali fatt.
Minn naha l-ohra l-appellanti qed jibbazaw l-appell kontra l-hrug tal-Avviz fuq dawn iz-zewg ragunijiet principali:
1. "Il-kondizzjoni strutturali tas-sit ma ticcentra xejn mal-kaz. […] L-Awtorita' qed tittanta tottjeni it-tnehhija ta' bini li huwa munit minn permess ta' żvilupp u li ghalhekk johloq eccezzjoni ghar-regola sagrosanta li l-infurzar mistenni mill-istess Awtorita' isehh f'każijiet fejn persuna twettaq żvilupp minghajr permess jew mhux skont il-kondizzjonijiet ta' permess."
2. "Il-fatt li l-bini maghruf bhala Jerma Palace Hotel thalla fi stat abbandunat huwa fatt li fil-verita' u legalment jifforma parti milljeddijiet proprjetarji ta' kull sid. Kull sid ghandu mhux biss il-jedd li jgawdi l-proprjeta' tieghu u li jiddisponi mill-proprjeta' tieghu kif jidhirlu hu, imma anke li jiddistruggi l-proprjeta' tieghu (jus abutendi) jekk hekk jidhirlu xieraq."

Illi dan it-Tribunal jinnota li tali aggravji mhux fis-sewwa ghar-ragunijiet segwenti:
1. Illi fl-ewwel lok, l-Avviz mhux qed jesigi t-tnehhija ta' xi zvilupp minn fuq is-sit, lanqas ma qieghed jalludi li fuq is-sit hemm xi zvilupp illegali. L-Avviz jindika b'mod car "it-tnehhija tal-hsara" li giet indikata fl-istess Avviz u tikkonsisti minn hsara fuq ilgmiel jew siwi taz-zona tenut stat tal-kundizzjoni tal-istrutturi attwali fuq is-sit li thallew fi stat t'abandun wara li gie zarmat ilbini originali tal-lukanda Jerma.
2. Tali sitwazzjoni hija ampjament evidenti u bhala tali tinkwadra sew fid-deskrizzjoni ta' hsara "bid-dehra jew kondizzjoni strutturali ta' xi bini" kif indikat fl-Artikolu 99(1) u ghaldaqstant l-Awtorita' kienet korretta u fid-dover li tohrog tali avviz ai bazi u bis-sahha ta' tali Artikolu tal-Kap 552.
3. Illi l-argument li tali avviz qed ixekkel il-jeddijiet ta' tgawdija tal-proprejta mhux fis-sewwa. Lanqas ma huwa korrett li l-Avviz qed ixekkel is-sid li jiddisponi mill-

proprejta' kif jidhirlu hu anke li jiddistrugggi l-proprejta tieghu. Fl-ewwel lok, demolizzjoni ta' zvilupp legalment mibni huwa fih innifsu zvilupp li jirrikjedi permess – filwaqt li fil-kaz odjern, il-kwistjoni mhux kif wiehed jista jiddisponi minn proprejta', izda xi hsara qed jigi kkawzat li jiskatta l-azzjoni tal-Awtorita' skont id-dispost tal-Artikolu 99. Illi kif gja inghad, "hsara bid-dehra jew kondizzjoni fl-struttura ta' bini" huwa raguni sodisfacenti sabiex l-Awtorita' tkun tista tagixxi ghar-rimedju ta' tali hsara.
Illi ghalhekk l-aggravji fuq il-mertu tal-Avviz qed jigu michuda.

Dwar l-ezekuzzjoni tal-Avviz:
Fin-notifika tal-Avviz, l-Awtorita' tal-Ippjanar qed "tesigi li jittiedu passi kollha necessarji sabiex titnehha l-hsara hawn fuq imsemmija fi zmien 16 il-gurnata."

Hawnhekk ukoll l-appellanti qed jikkontestaw tali ordni billi qed jirrilevaw li dan imur kontra dak li jiddisponi l-Artikolu 99(1) talKap 552 dwar il-poteri tal-Awtorita' billi gie spjegat is-segwenti:
1. "L-Awtorita' appellata qed tezigi it-tnehhija tal-"hsara", meta l-Artikolu 99(1) jippermetti biex ordnijiet li jwasslu ghat-tnaqqis tal-hsara. "Tnaqqis" huwa differenti minn "tnehhija" billi dik ta' l-ahhar tippresupponi process li jwassal ghall-assenza totali ta' oggett, mentri ta' l-ewwel (cioe' "tnaqqis") jippresupponi process li jwassal ghad-diminuzzjoni ta' oggett li madankollu jibqa' jezisti fis-sostanza diminwita tieghu."

Illi dan it-Tribunal jista josserva li l-emfazi tal-Avviz mhux qieghed fuq il-kelma 'tnehhija' mentri s-suggett tal-ordni huwa rigward dawk il-passi necessarji li ghandhom jittiedu sabiex titnehha l-hsara, u ghalhekk mhux tal-fehma li d-dicedura tal-kliem uzat 'titnehha' il-hsara minflok 'titnaqqas' il-hsara b'xi mod qed ibiddel in-natura tal-Avviz ai bazi tal-Artikolu 99.
Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal l-ordni tal-Avviz halliet ferm berah kull opzjoni jew mezz, ossia passi necessarji, f'idejn is-sid, bhala rimedju ghall-hsara deskritta fl-istess avviz cioe li jsir dak il-miljorament jew mitigazzjonijiet necessarji sabiex jigi mtejjeb id-dehra u l-kondizzjoni tal-bini ezistenti li jinsab fi stat t'abandun.

Madankollu, tenut il-kobor u l-estent ta' hsara ezistenti tal-bini u l-posizzjoni tal-istess bini f'tarf il-kosta, dan it-Tribunal huwa talfhema li l-ordni sabiex jigi ezegwit l-avviz huwa wiehed limitat jew fl-impossibilita li jigi mwettaq kif ordnat.

Fl-ewwel lok irid jigi kunsidrat dawk il-passi li ghandhom jittiehdu – anke ghall-fatt li bhala stat ta' fatt, il-bini jinsab fuq il-kosta u li ghalhekk jehtieg attenzjoni u prekawzjoni xierqa sabiex ma ssirx hsara ukoll fil-bahar mill-istess xogholijiet li jistghu jitwettqu skont l-Ordni.

Ta' minn izied ukoll li hemm element suggettiv ta' kif wiehed ser jiddetermina l-gmiel li qed jissewwa u ghalhekk ikun opportun li lordni tigi modifikata sabiex minflok s-sid jigi mitlub jipprezenta d-dettalji u dawk il-passi li ser jittiehdu permezz ta' method statement fi zmien stipulat ghas-sodisfazzjon u l-approvazzjoni tal-Awotrita' tal-Ippjanar.

Decide
Illi dwar il-mertu jinsab debitament pruvat u ghalhekk l-aggravji f'dan ir-rigward huma michuda, u l-Avviz konfermat. Illi dwar l-ordni ta' ezekuzzjoni tal-ECF 392/16, dan it-

Tribunal ser jordna modifika tal-Avviz, b'dan illi l-kliem "L-Awtorita' talIppjanar tesigi li jittiedu passi kollha necessarji sabiex titnehha l-hsara hawn fuq imsemmija fi zmien 16 il-gurnata" ghandu jinbidel b'dan li gej:
"L-Awtorita' tal-Ippjanar tesigi li:
Tissottometti "Method Statement" fi zmien tletin (30) gurnata ghall-approvazzjoni ta' l-Awtorita' rigward ixxogholijiet li jehtiegu sabiex titnaqqas il-hsara fuq imsemmija u jitwettqu x-xogholijiet skont l-istess "Method Statement" galadarba jkun approvat." I
lli t-Tribunal jordna li t-terminu ta' tletin (30) gurnata ghall-prezentazzjoni ta' tali Method Statement ghandu jiskatta mid-data ta' din id-decizjoni.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal kellu jqis l-avviz ta' enforzar ultra vires ghax mahrug ghat-tnehhija tal-hsara u ghalhekk kellu jsir a tenur tla-artikolu 99(2) tal-Kap. 552 u mhux l-artikolu 99(1) li jipprovdi ghat-tnaqqis tal-hsara;

2. L-avviz appellat hu iffirmat minn certu Mark Mizzi, ghad-Direttur tal-Infurzar meta l-artikolu 99 jghid li hu l-Kunsill Ezekuttiv li johrog avviz simili.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fih ebda mertu. L-avviz mahrug kontra l-appellanti kjarament inhareg a bazi tal-artikolu 99(1) tal-Kap. 552 u jirrigwarda sit li l-istat ta' kostruzzjoni tieghu qed ihassar il-gmiel jew siwi taz-zona u dan minhabba li gie zarmat u thalla fi stat ta' abbandun. L-ordni tal-Kunsill Ezekuttiv hi fis-sens li titnehha l-hsara. L-appellanti jsostnu li t-tnehhija mhix konformi mal-artikolu 99(1) ghax dan jaghti biss id-dritt ta' ordni ta' tnaqqis tal-hsara, u ghalhekk ultra vires. Il-Qorti pero, ghalkemm tirraviza nuqqas ta' dicitura preciza fil-formulazzjoni tal-ordni, ma hemmx ordni ultra vires. Il-kelma tnehhija trid tittiehed fil-kuntest tal-oggett ta' tali tnehhija li tirreferi ghal hsara. Kwindi l-kelma tnehhhija ghandha titqies fis-sens tal-mizuri ta' mitigazzjoni tal-effetti negattivi tal-binja fuq il-gmiel u siwi taz-zona. Li kieku l-Kunsill Ezekuttiv talab it-tnehhija tal-kostruzzjoni infisha a bazi tal-artikolu 99(2) kienet tkun kwistjoni differenti, pero l-ordni mahrug kienet ghat-tnehhija tal-<u>hsara</u> (kelma sottolineata mill-Qorti) taz-zona bid-dehra tieghu mhux tal-kostruzzjoni kif irid l-artikolu 99(2). Il-mod kif isir it-tnaqqis tal-hsara taz-zona hi kwistjoni ohra li mhix il-mertu tal-aggravju. It-Tribunal fehem sew il-portata tal-ordni u l-appellant ma ghandux raguni jqis li l-ordni hi ultra vires ghax intuzat il-kelma 'tnehhija' flok 'tnaqqis' tal-hsara.

It-tieni aggravju

Dwar dan l-aggravju l-Qorti tosserva illi avviz ta' enforzar a bazi tal-artikolu 99(1) jinhareg mill-oghla organu tal-Awtorita cioe l-Kunsill Ezekuttiv. L-appellanti jsostni li l-firma ta' min hareg l-ordni cioe Mark Mizzi hu enforcement officer li hareg l-ordni f'isem id-direttur tal-enforzar, u kwindi l-ordni ma nhargitx mill-persuna jew awtorita bi dritt li tohorgu. L-artikolu 96 jaghti l-poter lil Kunsill Ezekuttiv li jappunta ufficjali biex johorgu enforcement notice fil-kuntest tal-artikolu 97. Dan ma jghinx lil appellati peress illi l-ordni inhareg a bazi tal-artikolu 99. Pero l-Qorti tqis li l-appellanti ma ghandhomx raguni f'dan l-aggravju. L-artikolu 5 iqis l-Awtorita tal-Ippjanar bhala entita wahda maghmula mill-Kunsill Ezekuttiv u l-Planning Board. Imbaghad l-artikolu 10 iqis li l-operat kollu tal-Awtorita jaqa' taht ir-responsabilta tal-Kunsill Ezekuttiv u l-artikolu 10(3) izid li kull haga li ghandha issir mill-Awtorita tista' issir mid-Direttorat li hi responsabbli b'delega ta' funzjoni lil dak id-Direttorat u kull referenza ghal Awtorita titqies referenza ghad-Direttorat. F'dan il-kaz hu l-Kunsill Ezekuttiv skont l-artikolu 99 li jista' jaghmel ordni ta' enforzar hemm imsemmija pero skont il-ligi tali ordni tista' tigi ezegwita tramite d-Direttorat li tahtu taqa' r-responsabbilta ghal avvizi ta' enforzar. Kwindi l-ordni ta' enforzar mahruga mill-Awtorita titqies li nharget skont il-ligi, f'dan il-kaz il-Kunsill Ezekuttiv, li hi wahda miz-zewg partijiet formanti l-Awtorita skont l-artikolu 5, u ezegwita tramite d-Direttur tal-Enforzar li hu d-Direttorat li tahtu jaqa' l-enforzar. Ghalhekk ma hemm ebda nuqqas formali fil-hrug tal-ordni kif allegat.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tas-socjetajiet appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-4 ta' April 2019. Spejjez ghall-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur