**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

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

**Illum il-Hamis, 28 ta' Novembru, 2019**

Numru 3

**Appell Nru. 31/2019**

**Antony Falzon**
**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar**
**(gia l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u**
**l-kjamat in kawza Viktor Benedek**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Anthony Falzon tas-7 ta’ Awwissu 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta’ Awwissu 2019 rigward PA 5060/18 li biha cahad l-appell ta’ Anthony Falzon u ikkonferma l-hrug tal-permess;

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:
Illi dan huwa appell kontra l-hrug tal-permess ghas-sanzjonar ta' hajt fuq in-naha ta' wara ta' appartament fit-tieni sular, u kif ukoll iz-zieda ta' tlett sulari ohra sovrastante b'appartament tat-tip one bedroom ghal kull sular addizzjonali [Skont il-pjanti approvati a fol 1G, u 37A sa 37E]. L-izvilupp approvat sejjer isir fuq sit li huwa gja okkupat b'binja residenzjali ta' tlett sulari, f'Triq it-Turisti fil-Qawra fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar.
L-appell odjern gie intavolat mis-sid tal-appartament li jinsab fl-ewwel sular, fir-rigward ta' tlett kwistjonijiet, ossia illi:
1. L-applikant naqas milli jipprezzenta li huwa s-sid tas-sit jew li huwa kiseb l-awtorizazzjoni tas-sidien l-ohra tas-sit. L-appellant itenni li huwa s-sid tal-appartament fl-ewwel sular, filwaqt li l-applikant huwa s-sid tal-appartament fit-tieni sular, u ghalhekk lappellant ghandu d-dritt tal-uzu tal-partijiet kommuni tal-binja ezistenti.
2. L-izvilupp approvat sejjer jaffetwa b'mod negattiv il-valur tal-propjeta' tal-appellant, u dan minhabba li l-installazzjoni ta' lift fil-landing ta' quddiem l-appartament tieghu sejjer jonqos fl-ispazzju, filwaqt li peress li l-appartament tal-appellant jinsab flewwel sular dan ifisser li diversi persuni sejrin jiffrekwentaw il-landing ta' quddiem l-appartament tieghu.
3. L-appellant ma inghatax informazzjoni fir-rigward tal-applikant minn l-Awtorita'.
It-Tribunal jista' jinnota li l-argumenti kollha imressqa minn l-appellant jikkoncernaw kwistjonijiet civili, u fl-ebda instanza ma lappellant jressaq oggezzjoni ghall-izvilupp li gie approvat ghajr ghall-installazzjoni tal-lift li sejjer jaffetwa il-parti kommuni tal-bini. Fil-fatt fl-ewwel u t-tieni agravvju, l-oggezzjonijiet principali tal-appellant jikkoncernaw l-impatt fir-rigward tal-alterazzjonijiet fittarag komuni bl-installazzjoni ta' lift.
Fl-ewwel lok, fir-rigward tal-bzonn li l-applikant jikseb l-awtorizazzjoni tas-sidien l-ohra tas-sit, it-Tribunal jaghmel referenza ghal artikolu 2 tal-Kap.552 fejn sid, fil-kuntest ta' applikazzjoni ta' zvilupp, huwa definit bhala:
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 proprjeta' jew luzufruttwarju;
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 tal-akkwisti;
f) Id-direttur jew diretturi tal-kumpannija debitament awtorizzat sabiex jirrapprezenta u jidher ghan-nom talkumpannija li hija s-sid tal-art relatata mal-izvilupp;
Ghalhekk minn din id-definizzjoni, kull koproprjetarju bhala sid m'ghandux bzonn ta' ebda kunsens ta' kwalsiasi proprjetarju jew koproprjetarju tal-art li fuqha ser isir l-izvilupp ghal finiijiet ta' applikazzjoni ta' zvilupp, u dan minhabba l-intenzjoni cara tallegislatur f'subinciz (d) ta' Artikolu 2 fejn sid jitqies bla ebda kwalifika ulterjuri. Dan izda ma jnehhi xejn mid-drittijiet civili ta' kwalsiasi koproprjetarju, izda fejn dan ghandu jfittex id-drittijiet tieghu fil-forum adegwat u mhux bhala parti minn applikazzjoni ta' zvilupp. Dan ir-ragunament gja gie konfermat mill-Qorti tal-Appell fil-kaz ta' Abdelraham Fathi kontra l-Awtorita' tal-Ippjanar [Decizjoni moghtija fl-4 ta' Marzu 2019 bir-referenza 62/18].

Fir-rigward tat-tieni kwistjoni imqajjma, l-istess jista' jinghad li dan jikkoncerna kwistjoni civili u mhux ta' ippjanar. Galadarba lizvilupp approvat huwa in konformita' mal-policies relevanti ta' ippjanar, m'hemm xejn milli ixxekkel il-hrug tal-permess talapplikazzjoni in dezamina.
Fir-rigward tat-tielet punt tal-appellant, dan ukoll mhux kwistjoni li tikkoncerna lil dan it-Tribunal minhabba li l-informazzjoni li taghmel pubblika l-Awtorita' hija regolata b'dak li jipprovdi Kap. 552 u kif ukoll il-ligi dwar il-protezzjoni tad-data. Galadarba lappellant mhux jikkontendi li hemm xi ksur ma' ebda provediment ta' dawn il-ligijiet, ma jistax jinghad li l-Awtorita' tal-Ippjanar kellha xi nuqqas milli tipprovdi informazzjoni ulterjuri li seta' xtaq l-appellant.
Ghalhekk, galadarba l-appell tat-terzi huwa koncernat biss fuq kwistjonijiet civili u mhux fuq kwistjonijiet ta' ippjanar, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess PA5060/18.

**Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Nonostante li r-rekwziti tal-artikolu 71(4) tal-Kap. 551 ma gewx sodisfatti mill-applikant, il-permess gie approvat fuq informazzjoni skorretta jew frawdolenti. It-Tribunal bhal Awtorita applikaw hazin dan l-artikolu ghax sostnew li l-kwistjonijiet marbuta mat-titolu tal-applikant kienu ta' indoli civili u mhux il-kompitu taghhom li jinvestigaw;

2. It-Tribunal naqas li jaghti ragunijiet cari ghaliex l-izvilupp kien in konformita mal-policies rilevanti tal-ippjanar, u liema kienu dawn il-policies meta l-istess appellant kien ressaq oggezzjonijiet ghall-izvilupp ibbazati fuq policies specifici li t-Tribunal naqas li jindirizza;

3. L-appellant gie imcahhad mill-jedd li jaccedi ghal file bl-eccezzjoni tal-pjanti. It-Tribunal qies li la darba l-appellant ma kienx qed jikkontendi ksur tal-provvedimenti tal-Kap. 552 rigward id-dokumenti li kellha taghmel pubblici l-Awtorita u mal-ligi dwar il-protezzjoni tad-data, allura l-appellant ma setax jilmenta dwar nuqqas ta' informazzjoni. L-appellant qatt ma sahaq li inkissru l-jeddijiet tieghu dwar il-protezzjoni tad-data izda li kellu jkollu f'idejh l-ghodda kollha biex ikun jista' jiddefendi ruhu specjalment meta hu direttament invokat fil-kwistjoni. L-artikolu 19 tal-Kap. 551 taghti d-dritt lil partijiet jaghmlu talba lit-Tribunal biex jaraw l-atti tal-Awtorita f'kull hin qabel is-seduta tat-Tribunal pero dan l-artikolu ma jaghtix bizzejjed zmien biex parti tinforma ruhha adegwatament qabel ma taghmel l-appell. L-appellant jissottometti ili l-Att tal-Protezzjoni tad-Data u EU Regulation 2016/79 jippreskrivu li l-ipprocessar tad-data hu legali fejn mehtieg ghal skop legittimu fost ohrajn ta' terzi persuni. Wara kollox id-data tal-appellant bhala terz oggezzjonant huma pubblici u accessibbli fuq

is-sit tal-Awtorita kuntrarjament ghal dawk tal-applikant. Dan ma jaghtix dritt ta' smigh xieraq lil applikant.

**L-ewwel aggravju**

Jidher li hemm xi nuqqas ta' kjarezza dwar il-portata tal-artikolu 71(4) tal-Kap. 552. Dan l-artikolu jghid hekk:

> 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.

Il-ligi hi cara. Is-sid, bhala parti mill-obbligi tieghu biex imexxi l-quddiem applikazzjoni ghal zvilupp irid <u>jiccertifika</u> li hu s-sid tal-proprjeta. Sid hi imfissra fl-artikolu 2 b'dan il-mod:

> "sid" tfisser:
> (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 tal-akkwisti;
> (f) id-direttur jew diretturi tal-kumpannija debitament awtorizzat sabiex jirrapprezenta u jidher ghan-nom tal-kumpannija li hija s-sid tal-art relatata mal-izvilupp;

L-Awtorita u t-Tribunal donnhom iqisu li l-kelma 'ticcertifika' tfisser biss 'dikjarazzjoni', unilaterali tal-applikant li jikkwalifika bhala sid. Dan mhux il-kliem tal-ligi. L-Awtorita u t-Tribunal iridu jqisu, specjalment fejn hemm oggezzjoni minn terzi, illi hemm prova prima facie korretta ta' 'ownership' kif trid il-ligi. Dan ma jfissirx li jekk hemm kwistjonijiet civili bejn l-applikant u terzi fuq in-natura u estent tat-titolu l-Awtorita hi obbligata tidhol fihom pero trid tkun sodisfatta li l-applikant jikkwalifika bhala sid u c-certifikazzjoni issir ghal din ir-raguni. Jinkombi lil applikant li jressaq din il-prova u l-Awtorita ghandha tqis jekk din il-prova tikkostitwiex l-element necessarju tat-titolu ta' sid prima facie kif jitlob l-artikolu 2 tal-Kap. 552. Jekk kif intqal aktar il-fuq hemm

imbaghad kontestazzjoni civili fuq in-natura jew l-estent jew il-limitazzjoni tat-titolu vantat min terzi, dan imbaghad tkun kwistjoni ta' natura civili u mhux ta' ippjanar. Il-legislatur kien car fuq din il-kwistjoni. Il-kelma 'jiccertifika' titfa' obbligu strett fuq l-applikant liema obbligu jrid jikkonvinci lil Awtorita li gie sodisfatt almenu fuq bazi prima facie. Dan kien l-aggravju quddiem it-Tribunal li ma giex indirizzat, u ghalhekk it-Tribunal iddecieda hazin meta erronjament qies li l-appellant iddikjara li l-applikant kien is-sid tal-appartament fit-tieni sular meta l-appellant kien qed jirreferi ghall-appartament bhala proprjeta tieghu mhux tal-applikant. In oltre zbalja meta ma qies il-kwistjoni mill-aspett legali taghha. Wara kollox jekk jirrizulta li l-applikant ma tax informazzjoni sodisfacenti li hu s-sid jew ghandu l-kunsens tas-sid jew il-prova li ressaq inkluz id-dikjarazzjoni fuq l-applikazzjoni mhux prima facie korretta jew addirittura frawdolenti allura l-applikazzjoni lanqas ghandha tigi kunsidrata. Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh f'dan is-sens u biex ma jintelifx id-dritt tad-doppio ezame, il-Qorti tqis li t-Tribunal ghandu jqis dan l-aggravju fil-mertu tieghu. Ghal din ir-raguni l-Qorti ma tqis li jkun opportun tikkonsidra l-aggravji l-ohra.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellant u filwaqt li tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Awwissu 2019, tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jqis jekk l-applikant iccertifikax kif imiss li hu jikkwalifika bhala sid biex iressaq din l-applikazzjoni u fin-nuqqas l-applikazzjoni ghandha tigi skartata. Spejjez jibqghu bla taxxa.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur