QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 28 ta' Jannar, 2020

Numru 1

Appell Nru. 23/2019

Anthony maghruf bhala Anton Spiteri
vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Antoine Debono

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Anthony Spiteri, registered third party objector tal-10 ta' Gunju 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Mejju 2019 li laqa' l-applikazzjoni PA 2607/16 'to sanction minor change in shop front as now built from approved design' fi Triq Zakkarija, Valletta;

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

Rat ir-risposta ta' Antoine Debono li ssottometta 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 msejjes fuq hames aggravji:
1. Illi d-declaration of ownership sottomess mill-applikant ma hijiex korretta u konforma mal-ligi anzi hija falza u skorretta.
2. Illi din l-applikazzjoni kienet intbaghtet lura mit-Tribunal wara decizjoni moghtija fit-2 ta' Marzu 2017 billi kien hemm skorrettezzi fid-declaration of ownership. Fil-kors tas-smiegh mill-gdid tal-applikazzjoni l-applikant esebixxa dokumenti u pjanti li skond l-appellant ma kellhomx jigu presentati stante li l-applikazzjoni ntbaghtet lura biss minhabba s-sitwazzjoni ta' declaration of ownership.
3. Illi gjaladarba l-applikazzjoni kienet gja giet rifjutata ma kienx hemm tibdil tali illi l-applikazzjoni ma' kellhiex terga tigi rifjutata.
4. Dan l-aggravju huwa simili ghat-tielet aggravju fis-sens illi skond l-appellanti id-decinzjoni odjerna hija konfliggenti ma' dak gja deciz mill-Awtorita' u kontra l-policies applikabbli.
5. Il-hames aggravju huwa illi l-pjanti sottomessi ma jurux il-qaghda attwali tas-sit.

L-aggravji b'aktar dettali huma dawn.
L-ewwel aggravju huwa kif inghad dwar id-declaration of ownership. L-aggravju huwa illi ghalkemm fil-kors tat-tieni ezami talapplikazzjoni l-permit holder avza lill-Awtorita' tal-artijiet dwar l-applikazzjoni, din l-Awtorita' ma' tatx il-kunsens taghha. Dana skond id-dokumentazzjoni esibita. Dwar dan l-aggravju l-permit holder ghamel riferenza ghax-xhieda ta' Martin Bajada li xehed in rappresentanza tal-Awtotita' tal-Artijiet. Fix-xhieda tieghu, Martin Bajada iddikjara partikolarment hekk:
Fit-22 ta' March 2017 hawn notification lid-Dipartiment taghna dwar ix-xogholijiet 'to sanction minor change in shopfront as now built from approved design.

Mistoqsija tat-Tribunal
Apparti dik in-notifika kien hemm xi korrispondenza minn naha tal-Awtorita' lid-Dipartiment?
Twegiba
Le. Hawnhekk kine hawn minuta tal-perit Scott fejn qed tghid to await developments, imbaghad baghat lill-Avukat Azzopardi 'file is being referred to your..."

Mistoqsija
X'inhuma dawn id-dati?
Id-dati huma 10/4/17, wara n-notification

Mistoqsija
Jigifieri minn notification 'l hawn ma kien xhemm ittra tan-no objection jew xi haga hekk
Le xejn.

Mistoqsija
A bazi dik in-notifika, d-Dipartiment jew l-Awtorita' kellhom xi oggezzjoni ghal dik l-applikazzjoni?
Jidhirli le ma kellniex. Imghad harget ovvjament ir-risposta dik li ghedt l-ewwel lill-avukat Azzopardi.

Din it-twegiba hija cara. Skond it-rappresentant tal-Awtoita' tal-artijiet is-sitwazzjoni kienet wahda ta' no objection. Irid jizdied jinghad illi mill-korrispondenza jidher li fl-ahhar mill-ahhar l-Awtorita' tal-Artijiet gja Kummissarju hadet il-posizzjoni illi l-applikant kellu fuq kollox jottjenti l-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar u li jekk din tigi ottjenuta l-Awtorita' tal-Artijiet ma kienitx issib oggezzjoni (kif kkonfermata minn Martin Bajada. B'din id-dikjarazzjoni tant cara tax-xhud jirrizulta ghalhekk li l-ewwel aggravju ghandu jigi michud.

It-tieni aggravju jirrelata direttament dwar it-tieni decizjoni mehuda mill-Awtorita' wara li l-applikazzjoni giet rimessa lill-Awtorita'. Id-decizjoni tat-Tribunal kienet li l-applikazzjoni tigi rimessa lura wara li l-istess decizjoni kienet giet annullata mit-Tribunal. Gjaladarba l-ewwel decizjoni mehuda giet annullata, naturalment l-Awtorita' kellha terga tisma u tara l-applikazzjoni mill-gdid. Dwar il-fatt li gew sottomessi dokumenti godda, din hija konforma mad-decizjoni tat-Tribunal li ordna lil-applikazzjoni tigi kunsidrata u deciza mill-gdid. L-argument illi l-applikant kellu biss jaghmel tibdil fid-declaration of ownership ma jregix ghaliex dik kienet innecessitata proprju minhabba ilmenti gusti mressqa mill-appellant fl-ewwel appell. L-argument tal-appellanti odjern (mehud fl-assurd tieghu) kienet tfisser illi l-Awtorita' kellha biss taccetta id-dikarazzjoni mibdula ta' ownership u ma taghmel xejn ghajr li terga taghti l-istess decizjoni. Dan kien ifisser illi anki l-appellanti odjern ma kien ikollu ebda dritt ta' smiegh jew notifiki tad-decizjonijiet jew ta' presentata ta' dokumenti etc. L-applikazzjoni giet rimessa lura biex, bit-tibdiliet necessarji fid-declaration of ownership, terga tigi deciza. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa michud.

It-tielet aggravju huwa simili ghat-tieni aggravju fis-sens illi ma kienet tezisti ebda raguni l-ghala l-case officer report u decizjoni tal-Awtorita' kellha tinbidel. Dana mhux korrett. Gjaladarba l-applikazzjoni kellha tigi deciza mill-gdid allura, billi l-ewwel decizjoni kienet giet annullata, it-tieni decizjoni (mertu tal-appell odjern) setgha jigi deciz kif gie deciz finalment. L-argument tal-appellanti jmur djametrikament kontra d-decizjoni li nghatat mit-Tribunal fl-ewwel appell. Dan l-aggravju huwa ghalhekk michud.

Ir-raba aggravju huwa simili ghat-tieni u tielet aggravju. A skanz ta' ripetizzjoni, it-Tribunal jaghmel riferenza ghal dak decizjoni ghat-tieni u t-tielet aggravju. L-Awtorita' ma kienietx marbuta mal-ewwel decizjoni taghha. Dan l-aggravju huwa ghalhekk michud.

L-ahhar aggravju huwa wiehed fattwali fis-sens illi skond l-appellanti l-pjanti sottomessi ma jirriflettux l-istat attwali tas-sit u tax-xogholijiet li hemm fuq is-sit billi l-faxxa tal-irham in kwistjoni hija hafna akbar minn dik illi tidher fuq il-pjanti sottomessi mill-applikant. Dana ma giex accettat mill-permit holder li jghid li l-pjanti sottomessi jirriflettu dak li hemm fuq is-sit.

Dwar dan l-appellanti ppresenta rapport presentat mill-perit Henry Attard. Il-perit Attard ikkonkluda illi when scaling doc 133f, the approved gap is about 8 cm, 4 times the actual distance on site. All this confirms that there is a discrepancy between the existing situation on site and the approved documents, apart from the fact that the applicant is encroaching the appellant's property.

Dwar dan l-permit holder iddikjara li ma jaqbilx mal-konkluzzjonijet tal-appellanti. Kull ma ried jaghmel l-permit holder huwa li jisostitwixxi l-faxxa illi kien hemm tal-injam (u qabel kienet tal-aluminium) b'faxxa tal-irham. It-riratti esibiti AD 1 u AD 2 juru lfaxxa li hemm illum. Ir-ritratti esibiti AD 3u AD4 juru il-faxx kif kienet qabel. Fl-erba ritratti tidher sewwa l-kanna tal-ilma li hemm mat-triq fuq il-lemin tal-faxxa. Minn dawn ir-ritratti jidher bic-car illi l-faxxa kif approvata u kif sanzjonata bil-premess odjerjn ghandhom il-kanna posizzjonata ezattament fl-istess posizzjoni. Din hija riflessa fil-pjanti in mertu. It-Tribunal ma jarax li hemm xi dubju fattwali li l-faxxa odjerna mhux murija sewwa fil-pjanti sottomessi. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa michud.

L-appell huwa ghalhekk michud u l-permess PA 2607/16 konfermat.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja meta ma ikkunsidrax il-provvedimenti tac-cirkolari 2/2016 li tirregola l-materja meta l-applikazzjoni issir fuq proprjeta tal-Gvern minn terzi;

2. It-Tribunal zbalja meta irritjena li wara d-decizjoni tat-2 ta’ Marzu 2017, l-atti gew rimessi lura lil Awtorita, l-applikant seta’ jipprezenta dokumenti u pjanti godda oltre d-declaration of ownership;

3. It-Tribunal zbalja meta cahad it-tielet u r-raba’ aggravji tal-appellanti minghajr ma dahal fil-mertu tal-aggravji;

4. It-Tribunal zbalja meta fl-ambitu tal-hames aggravju ma ikkonsidrax provi relevanti.

L-ewwel aggravju

Il-Qorti tqis li din l-applikazzjoni saret fl-2016 biex jigi sanzjonat tibdil li sar fil-faccata tal-binja minn dak approvat. Jirrizulta li fit-2 ta’ Marzu 2017 wara appell quddiem it-Tribunal mill-istess applikant, ghax l-applikazzjoni giet michuda, jirrizulta li l-applikant ma kienx is-sid ghalkemm applika bhala tali, it-Tribunal fid-decizjoni tieghu ikkonferma li d-declaration of ownership ma kinitx korretta u irrimetta l-atti lura lil Awtorita biex l-applikant jipprezenta declaration of ownership korretta u l-kaz jigi deciz mill-gdid. L-applikazzjoni giet deciza fit-23 ta’ Awwissu 2017 u gie approvat il-permess.

L-appellant odjern appella mid-decizjoni u t-Tribunal qies li kien hemm prova cara li l-Awtorita tal-Artijiet ma kellhiex oggezzjoni ghall-izvilupp. It-Tribunal strah fuq notifika ta' ittra datata 22 ta' Marzu 2017 mibghuta mill-applikant lil Awtorita tal-Artijiet dwar ix-xoghlijiet ta' sanzjonar. Oltre din in-notifika ma kien hemm ebda twegiba mill-Awtorita hlief notament tal-Perit Scotto li jghid biss 'to await developments' bid-data 10 ta' April 2017. Ix-xhud tad-Dipartment Martin Bajada zied li ma kien hemm ebda ittra ta' no objection pero ma jidhirlux li l-Awtorita tal-Artijiet kellha oggezzjoni. It-Tribunal qies din ix-xiehda bhala turija ta' nuqqas ta' oggezzjoni u illi l-Awtorita tal-Artijiet kienet gia hadet il-pozizzjoni fil-korrispondenza li jekk jinghata permess mill-Awtorita tal-Ippjanar ma kellhiex oggezzjoni.

Ghalkemm it-Tribunal ma jirreferix ghal liema korrispondenza qed jirreferi din il-Qorti tosserva li wara li l-inkwilin tal-fond assenja d-drittijiet tieghu lil applikant, permezz ta' ittra datata 7 ta' Mejju 2015 id-Dipartiment tal-Proprjeta tal-Gvern, kif kien maghruf f'dak iz-zmien ta l-kunsens tieghu sabiex l-inkwilin jaghmel alterazzjonijiet fil-faccata bil-permess tal-MEPA (ara fol. 72 process tat-Tribunal Dok. MB1). Dan il-permess kien jirrigwarda PA 2793/14 mahrug fl-4 ta' Marzu 2015 (fol. 71B) u li l-applikant baghat lid-Dipartiment ghall-approvazzjoni tieghu (fol. 71).

L-ewwel kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk tali kunsens moghti fis-7 ta' Mejju 2015 kellux ir-relevanza ghal din l-applikazzjoni odjerna. Ir-risposta tal-Qorti hi fin-negattiv peress illi dak il-kunsens (tas-7 ta' Mejju 2015) kien jirreferi ghal faccata tal-injam fost affarijiet ohra mhux faccata tal-irham kif fil-fatt sar u hu in parte s-suggett tal-applikazzjoni ghas-sanzjoni.

It-tieni kwistjoni li trid tigi deciza hi jekk nonostante n-notifika lis-sid tal-applikazzjoni ta' sanzjoni n-nuqqas ta' risposta tekkwivalix ghal kunsens implicitu. It-Tribunal jirrispondi fl-affermattiv bla ebda konsiderazzjonijiet legali dwar din il-kwistjoni. Iqis biss ix-xiehda ta' Martin Bajada li fix-xiehda tieghu 'jahseb' li kien hemm kunsens tal-Awtorita tal-Artijiet.

Il-Qorti tirreferi ghal Avviz Legali 162/2016 li jqis li nuqqas ta' oggezzjoni ta' sid fit-termini imposti mill-ligi tekwivali ghal approvazzjoni. L-istess jinghad ghal artikolu

71(6) tal-Kap. 552. Madankollu l-Qorti tirreferi ghac-cirkolari tal-MEPA 2/16 li kienet in vigore fi zmien din l-applikazzjoni li tirreferi ad hoc ghal proprjeta tal-Gvern fejn b'mod car tghid li applikazzjonijiet dwar proprjeta tal-Gvern ma ghandhiex tikkontjeni biss notifika lis-sid mill-applikant izda 'clearance from the Government Property Division, stating that it finds no objection in principle to the submission of an application on the site in question for the proposed development. Applications on Government property submitted without such a clearance will be considered as incomplete.' Wiehed jista' jargumenta li l-Awtorita kienet gia approvat it-tibdil u dan jikkostitwixxi biss sanzjoni ta' dak li in principju kien gia approvat. Il-Qorti pero tqis li c-cirkolari, ghalkemm ma tistax titqies fuq l-istess livell ta' ligi jew policy, hi pero direttiva jew direzzjoni cara tal-Awtorita li ghandha tigi segwita f'applikazzjonijiet simili u mhux li tigi injorata jew mhux segwita ghal ragunijiet li ma johorgux mic-cirkolari. L-istess argument japplika ghat-Tribunal. Ic-cirkolari ma thalli ebda diskrezzjoni ta' interpretazzjoni soggettiva ta' fatti. Id-domanda hi jekk hemmx clearance car tal-Awtorita tal-Artijiet li ma ghandhiex oggezzjoni ghal applikazzjoni quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar. Din ma tirrizultax mill-atti u anqas minn ebda xhud tal-istess Awtorita tal-Artijiet. Ghalhekk it-Tribunal ma kellux triq ohra hlief li jilqa' l-aggravju u jichad l-applikazzjoni la darba l-applikant, nonostante l-opportunita li nghata li jressaq l-approvazzjoni tal-Awtorita tal-Artijiet quddiem il-MEPA ma ghamilx din il-prova necessarja biex l-applikazzjoni tigi kunsidrata mill-Awtorita.

Peress li qed jintlaqa' dan l-aggravju ma hemmx lok li jigu kunsidrati l-aggravji l-ohra.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellant u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Mejju 2019, u konsegwentement tirrevoka wkoll il-permess PA 2607/16 billi l-applikazzjoni ma kelliex tigi kunsidrata mill-Awtorita minhabba nuqqas ta' kunsens car tal-Awtorita tal-Artijiet. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur