QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 14 ta' Gunju, 2023

Numru 10

Appell Nru. 35/2022

Emilio Bilocca

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Antida Grech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz Emilio Bilocca tat-8 ta' Gunju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Mejju 2022 li cahdet l-appell tieghu mill-hrug tal-permess PA6775/21 'to sanction demolition of part ground and first floor and to construct reservoir, ground floor garage for private use and overlying residence at 1st, 2nd, 3rd and recessed floor. Permit already issued as per permit PA6422/18 for part demolition, alterations and additions to dwelling' fix-Xghajra;

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

Rat ir-risposta ta' Antida Grech 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:
Illi dan l-appell gie ntavolat minn terz interessat kontra l-hrug tal-permess bin-numru PA 6775/21 li jipproponi sanzjonar ta' twaqqiegh ta' parti mill-livell terran u l-ewwel sular filwaqt li jipproponni wkoll bini ta' bir, garaxx fil-livell terran ghall-uzu privat uresidenza sovrastanti. Il-fond in mertu jinsab f'Dawret ix-Xatt, fil-lokalita' tax-Xghajra.

Illi fl-appell odjern, l-appellant ipprezenta aggravju ewlieni fejn jargumenta li l-appellata vvjolat il-permess precedenti fuq is-sit, ossia l-PA 6422/18, billi waqqghet il-pjan terran b'dizrispett kemm lejn il-permess li nghatalha mill-Awtorita' kif ukoll b'dizrispett lejn l-Artikolu 439 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, b'dana li qed tesponi lill-appellant ghal riskju u periklu enormi. Illi ddecizjoni ta' l-Awtorita' sabiex jinghata l-permess odjern taghti lok ghal abbuz totali sabiex persuna joghgobha twettaq atti llegali umhux skont il-permess. Illi l-Awtorita' appellata ghandha l-obbligu li tara li azzjonijiet bhal dawk ta' l-appellata ma jsirux u mhux tippromwovihom billi hi stess tohrog permess ulterjuri sabiex tali vjolazzjoni tigi konformi permezz ta' sanzjonar.

Illi fir-risposta taghha, l-applikanta (illum il-permit holder) targumenta li l-appellant ma ndikax fuq liema policies ta' ppjanar il-permess de quo ghandu jigi revokat. Illi x-xogholijiet illegali li saru gew ssanzjonati in linea mal-policies applikabbli li ppermettewtali sanzjonar jigi approvat. Jinghad ukoll li l-appellant qed jilmenta dwar is-76 centimetri limitu ta' blat li jinzamm mill-hajt divizorju, skont dak li jitlob l-Artikolu 439 tal-Kap. 16, meta l-istess appellant ghandu l-fond kollu tal-izvilupp tieghu f'kontravenzjoni ma' l-istess Artikolu. Il-permit holder izzid li tali kwistjonijiet huma ta' natura civili u konsegwentament ma jaqghux taht il-kompetenza ta' l-Awtorita' jew dan it-Tribunal kif diskuss b'mod ampju f'decizjonijiet simili.

Illi fir-risposta taghha, l-Awtorita' tal-Ippjanar zammet-ferm mad-decizjoni taghha billi targumenta li l-Awtorita' m'hijiex l-istituzzjoni li tirregola thaffir taht l-imsemmi Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u wisq inqas it-Tribunal, u dan qed jinghad fil-kuntest li l-permess ta' zvilupp li harget l-Awtorita' fuq dan is-sit huwa suggett ghall-kundizzjoni li tissalvagwardja drittijiet ta' terzi. Firrigward tal-argument li l-permit holder ma mexiex mal-permess precedenti fuq is-sit u nghata permess ulterjuri sabiex dak li sehh illegalment jigi sanzjonat, l-Awtorita' taghmel referenza ghal Artikolu 73(1) tal-Kap. 552 u Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li jippermettu li jigi ssanzjonat zvilupp ta' dan it-tip, inkluz kriterji li jridu jigu osservati f'dan il-kaz.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;

Illi permezz ta' aggravju ewlieni, l-appellant qieghed principarjament jirreferi ghad-distanza ta' 76 centimetru li timponi l-ligi meta jsir thaffir relatat mal-hajt divizorju ma' terzi, u dwar dan jaghmel referenza ghall-Artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ossia tal-Kodici Civili, li tistipula s-segwenti:
Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorji.

Illi t-Tribunal iqis dan l-Artikolu bhala wiehed ta' natura delikata u ghalhekk jehtieg li ssir analizi biex jigi vverifikat jekk l-Awtorita'setghetx timplimenta tali Artikolu fid-decizjoni taghha.

Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal jaghmel referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Frar 2012 fl-ismijiet: A&N Properties Limited u Vassallo Builders Group Limited vs Charles Busuttil (Rik. Nru. 763/2009), fejn l-istess Qorti b'referenza ghall-Artikolu 439 u 440 tal-Ligijiet ta' Malta sostniet hekk:
Illi dawn id-dispozizzjonijiet ghadhom fl-istat originali taghhom, kif abbozzati minn Sir Adrian Dingli. Fin-notamenti tieghu "Appunti di Sir Adriano Dingli", l-awtur irregistra li l-artiklu 135 (illum artiklu 439 fuq citat) jinsab mudellat fuq l-artikolu 261 tal-Kodici Civili ta' Ticino tal-1863, filwaqt li l-artikolu sussegwenti huwa originali tieghu. L-artikolu 261 tal-Kodici ta' Ticino, li kien limitat ghall-fosos, kien jipprovdi li "La fossa per loscolo delle acque in confine dell'fondo altrui, non puo' farsi se non alla distanza dal fondo del vicino corrispondente alla profondita' della fossa." Ir-rilevanza ta' dan is-sors, aktar milli ghad-dritt sostantiv, tinstab fil-projbizzjoni cara u assoluta ta' thaffir f'distanza anqas minn dik stipulata. Interessanti kif Sir Adriano Dingli ghazel li jaddotta din il-projbizzjoni assoluta, bl-gheruq taghha fid-dritt Ruman, u mhux ir-regola aktar flessibbli addottata f'kodicijiet kontemporanji ohra, fosthom il-Code Napoleon u l-Kodici Civili Taljan tal-1865.
Illi f'dawn il-kodicijiet, il-legislatur jaccenna espressament ghall-iskop tad-distanza, u cioe' li ma ssirx hsara lill-fond vicin. Hekk il-Kodici Taljan tal-1865 jistabbilixxi d-distanza mill-linja divizorja li kellhom jigu osservati fil-kaz ta' thaffir, liema distanzi pero' ma kienux japplikaw fil-kaz li l-fondi adjacenti jkunu mifruda b'hajt divizorju komuni: b'dan pero' li l-artikolu 577 kien jobbliga lil min jiskava mal-hajt divizorju li jaghmel "tutte le opereatte ad impedire ogni danno". B'mod differenti, l-artikolu 674 tal-Code Napoleon kien jipprojbixxi t-thaffir f'anqas mid-distanzi stabbiliti b'regolamenti jew uzu, u inoltre jobbliga lil min jiskava sabiex jaghmel ix-xoghlijiet kollha mehtiega skond l-istess regolamenti jew uzi 'affine di non apportare danno al vicino'. Laurent, fil-kummenti tieghu dwar dan l-artikolu, jidentifika fih interess doppju, l-interess privat talfond vicin li ma jbatix hsarat jew danni ohra, u wkoll l- 'interessi generali di sicurezza e di salubrita' … l'intiera societa' od almeno tuttoil vicinato vi ha interesse' (Francesco Laurent – Principji di Diritto Civile (Vallardi 1883) Vol. VIII, para 25).Minkejja l-oggettiv car maghruf mid-disposizzjoni nfisha, Laurent jabbraccja l-fehma prevalenti li "Se il-proprietario ha costruito senza osservare i regolamenti e gli usi, il vicino puo' domandare la distruzione dei lavori ... il tribunale non potrebbe decidere, in via di massima, che tale costruzione … non essendo nociva pel vicino, costui non possa esigere l'osservanza delle disposizioni regolamentari' (Laurent op. cit. para. 31).

Fl-istess sentenza, l-Qorti kompliet tirrimarka s-segwenti:
Jidher car, mill-kliem tal-ligi, li l-projbizzjoni ta' thaffir f'boghod ta' anqas minn 76cm mill-hajt divizorju hija jedd reali, stabbilit ghall-vantagg ta' fond ga zviluppat fuq fond li ghad irid jigi zviluppat, sabiex sid dan tal-ahhar ma jithalliex ihaffer fil-blat f'boghod anqas mid-distanza msemmija (artikolu 400 (1) tal-Kap 16). Din il-projbizzjoni hija generali (MIcallef vs Debono" – P.A. – 25 ta' Novembru 1910); "Giovanni Coleiro pro et noe vs Domenico Camilleri et" P.A. (WH) – 18 ta' Frar 1036). u assoluta ("Eric Fenech Pace et vs Bajja Developments Limited" P.A. (TM) – 14 ta' Ottubru 2004); "Salvatore Grixti et vs George Schembri" A. C. – 12 ta' Gunju 1969 – Vol. XLIII.ii.283), minghajr ebda kwalifika jew eccezzjoni, la ghall-kaz fejn il-blat fid-distanza msemmija jkun dghajjef, lanqas ghall-kaz fejn tqattigh f'dik id-distanza effettivament ma jikkaguna ebda hsarat jew danni lill-gar. Lanqas hija konsiderazzjoni r-

rizultanza li l-gar ikun fi hsiebu jintegra l-ispazju hekk imhaffer fl-istruttura tieghu, anke ghaliex il-ligi taghna mkien ma tipprojbixxi lis-sid milli jibni f'din id-distanza mill-hajt divizorju. Illi isegwi ghalhekk li l-ligi qed tipprezumi iuris et de iure li kwalunkwe thaffir f'distanza anqas minn dik imsemmija tippregudika s-sigurta' tal-binjiet adjacenti ghad-detriment tal-vicini ("Angelo Busuttil et vsKenneth Bartolo et" –P.A. (GCD) – 30 ta' Gunju 2006). Kif intqal fil-Novissimo Digesto Italiano (Vol. VII.pg.611):-

"La norma contiene una presunzione iuris et de iure di danno, per cui il vicino non puo' proporre nessuna prova contraria per dimostrare che nel caso concreto il pregiudizio potrebbe essere allontanato anche con una distanza minore".

Illi kwantu ghal thaffir f'boghod aktar minn hekk mill-hajt divizorju, il-ligi taghna addottat regim differenti. F'dan il-kaz ma tghoddx il-projbizzjoni assoluta u nkondizzjonata tat-thaffir, izda jghodd minflok l-obbligu ta min ihaffer li jibni skond id-drawwiet u s-sengha korrenti, u jaghmel tajjeb ghal kwalunkwe hsarat li l-gar jista jkun li jipprova li sofra b'rizultat ta' dak it-thaffir. F'dan it-tieni kaz, il-gar jista' jezimi ruhu mir-responsabbilta jekk jitlob l-intervent tal-Qorti qabel iwettaq it-thaffir, u sussegwentement jezegwixxi x-xoghlijiet fid-distanza u bil-prekawzjonijiet kollha ordnati mill-Qorti.

Illi ezami ta' paragun bejn l-artikolu 439 u l-artikolu 437, li jistabbilixxi d-distanzi mil-linja medjana li fihom jistghu jithawwlu sigar differenti, juri kif f'dan l-ahhar kaz, il-ligi stess espressament tvesti lill-qrati bid-diskrezzjoni mehtiega sabiex tordna l-qlugh ta' dawk imhawwla f'distanza anqas, inkella l-ezekuzzjoni ta xoghlijiet sabiex jigu evitati l-hsarat fil-fond tal-gar, anke wara li s-sigar ikunu ga thawwlu bi vjolazzjoni tal-artikolu 437. Dan irrimedju l-ligi taghna ghazlet li ma tipprovdiehx ghall-kaz ta' thaffir ta' blat f'distanza anqas minn 76cm mill-hajt divizorju. Evidentement, il-ligi tqis aktar serja l-projbizzjoni ta' thaffir f'din id-distanza, jew anqas, u ma tikkontemplax il-possibilita' li l-qrati jissanzjonaw it-thaffir simili bil-kawtela ta' ordni ghal xoghlijiet rimedjali.

Illi din l-interpretazzjoni tal-artikolu 439 tinsab konfermata fis-sentenza "Joseph Mangion vs Julian Borg" (P.A. (WH) – 3 ta' Frar 1983). Hawn il-Qorti qalet li dan l-artikolu "jistabilixxi f'termini generali a rigward ta kull speci ta' fond id-distanza li ghandha tigi osservata fi kwalunkwe thaffir, ikun x'ikun l-oggett ta' dak it-thaffir. Dak l-artikolu ma jimponi ebda prerekwizit sabiex ikun applikabbli. Kieku l-legislatur ried jimponi bhala kundizzjoni ghall-applikabilita' tieghu l-ezistenza tad-danni, kien jghid hekk fl-istess artikolu". "Il-legislatur stabilixxa d-distanza ta' zewg piedi u sitt pulzieri presumibilment ghaliex huwa kkalkola li dik id-distanza kienet tkun bizzejjed biex jigu evitati d-danni. Dik id-distanza giet stabbilita minnu b'mod kategoriku u ghandha dejjem tigi osservata … ghalhekk wiehed ma jistax jargumenta … li biex tinvoka l-applikazzjoni tad-distanza legali ta zewg piedi u sitt pulzieri, l-ewwel trid tipprova l-ezistenza tal-hsara, billi dan il-ligi ma qalitux." Illi dan huwa konformi ma' dak li gie deciz fis-sentenza "Ronald Pavia et vs AX Holdings et" (P.A. (RCP) – 27 ta' Novembru 2008) fejn inghad li:- "l-ligi permezz ta' din id-disposizzjoni tal-ligi tistabillixxi regola illi ma taghtix lok ghal diskrezzjoni jew interpretazzjoni fil-kuntest ta' fejn ma jistax issir thaffir. F'dan is-sens, issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet "Saviour Brincat et vs Salina Estates Limited et" (A.I.C – 25 ta' Frar 2004) fejn il-Qorti rriteniet illi:-

"Dan l-ahhar imsemmi artikolu (l-Artikolu 439) jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta' xoghlijiet ta' thaffir. Id-divjet ta' dan id-dispost tal-ligi huwa wiehed assolut u 'iuris et de jure' u japplika kemm fir-rigward ta' konfini laterali kif ukoll fil-kaz fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser ghalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta' hsara u huwa ghalhekk impellenti li tinzamm id-distanza regolamentari biex proprju jigi evitat dannu lill-vicin. Effettivament u guridikament l-applikabilita` ta din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indagini dwar xi assenza ta' potenzjalita` dannuza tal-kondotta ta' min ikun zamm distanza nferjuri ghal dik legali. L-inosservanza ta' din in-norma tal-ligi ggib b'konsegwenza rresponsabilita` ghad-danni sofferti millgar, u ggib ukoll l-obbligu ta' min ikkawzahom biex jirrimedja ghall-hsara."

Illi fil-fehma tal-Qorti, ma jghoddx ghal din is-servitu' l-principju li dawn id-drittijiet ghandhom jinghataw interpretazzjoni restrittiva ghaliex jidderogaw mid-drittijiet konferiti bil-proprjeta'. Dan ghaliex l-artikolu 323 tal-Kodici Civili espressament jillimita d-drittijiet konferiti bil-

proprjeta' fejn jirrikorru s-servitujiet predjali, inkluz dawk legali. M'hemmx kwistjoni ghalhekk, li s-servitu' in ezami hija limitazzjoni statutorja ghall-proprjeta'.

Finalment, il-Qorti rriteniet ukolli illi:
Illi r-rimedju tal-konvenut, fil-kaz li kien koncernat b'din id-dghufija tal-blat li jsemmi hu, ma kinetx li jiehu l-ligi b'idejh u jaghmel xoghlijiet li jinsabu projbiti bl-artikolu 439, imma ta' lanqas li jirrikorri ghand il-Qorti u jitlobha direzzjoni. Kif inghad mill-Onorobbli Qorti tal-Appell fis-sentenza "Carmela Cherubina Mercieca vs Jean Galea Souchet et" (A.C. – 30 ta' Novembru 2007), kull tqattigh ta' blat jew thammil ta' hamrija f'distanza anqas minn 76cm mill-hajt divizorju, ikun x'ikun l-oggett taghha, huma milquta mill-projbizzjoni f'dan l-artikolu, u konsegwentement illeciti.

B'dan l-insenjament, huwa evidenti li l-Artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistabbilixxi s-servitu' tad-distanza u li x-xogholijiet indikati fl-isemmi Artikolu ghandhom isiru in osservanza tal-istess servitu' u li tigi osservata tali distanza. I

Ili dan it-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju 2017 fl-ismijiet: Saviour Ellul vs Vincent Dalli u Carmen Dalli (RiK. Nru. 713/12 JZM), fejn l-istess Qorti rriteniet is-segwenti:
L-Art 439 tal-Kap 16 huwa car fis-sens illi mhuwiex specifikat illi r-regola hija limitata ghall-konfini laterali. Sabiex tkun tghodd id-disposizzjoni, irid ikun hemm thaffir, u t-thaffir ma jkunx sar fid-distanza ta' aktar minn 76cm. Il-qies huwa specifiku u preciz, kif huwa car minn fejn irid isir il-kejl tas-76cm. hija evidenti l-intenzjoni tal-legislatur li ried jillimita d-dritt tal-uzu tal-propjeta' in omagg ghar-rispett tad-drittijiet tal-gar.

B'dan l-insenjament rigward l-analizi tal-Artikolu 439 tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa evidenti li l-istess Artikolu jirrigwarda purament kwistjonijiet ta' natura civili. Dan ifisser illi l-Awtorita' ma setghet qatt timplimenta tali Artikolu ghaliex dan imur lil hinn mill-aspett tal-ippjanar. Illi dan it-Tribunal ukoll irid jimxi mal-parametri mposti fuqu bil-ligi u f'dan ir-rigward qed issir referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2015 fl-ismijiet: Joseph Apap et. vs L-Awtorita' ta'Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (Appell Nru. 16/2015) fejn il-Qorti pprovdiet is-segwenti:
Madankollu fejn hemm kontestazzjoni dwar it-titolu fuq il-proprjeta jew xi dritt reali jew anki personali fuq l-istess proprjeta li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss mill-lat ta' ippjanar u kull permess li talvolta jista' jigi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta' oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-proprjeta li fuqha jkun inhareg il-permess ta' zvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorita milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra proposti ta' zvilupp mill-lat tal-ligijiet ta' ippjanar u jista' facilment jistultifika l-process billi jivvanta dritt fuq is-sit u jwaqqaf il-procedura ta' ippjanar. Dan ma huiex l-iskop tal-legislatur. L-obbligu tal-Awtorita hi li f'kaz carta' nuqqas ta' disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, l-Awtorita ma ghandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika biss ta' dak li jista' jigi zviluppat. Il-kwistjoni pero hi differenti meta l-partijiet mhix konkordi fuq it-titolu jew xi limitazzjoni fuqu u ma hemmx prova cara dwaru. F'dan il-kaz l-Awtorita hi libera li tiddeciedi x'inhu fattibbli u sta ghal partijet li jirregolaw ruhhom fuq kwistjonijiet purament ta' natura civili.

Bl-insenjament supra citat u fir-rigward tal-aggravju mressaq mill-appellant, jidher car illi l-kwistjoni odjerna hija kkunsidrata bhala wahda li taqa' barra mill-parametri tal-mertu tal-applikazzjoni u ghalhekk certament din m'hijiex il-fora fejn ghandhom jigu ndirizzati tali lanjanzi. Pero' dan ma jfissirx lanqas li ladarba l-applikant ghandu permess dan jaghtih dritt li jagixxi oltre u hija ghal din ir-raguni specifika li l-Awtorita' tohrog il-permess bil-premessa "saving third party rights." B'zieda ma' dan, it-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghall-Artikolu 72(1) tal-Kapitlu 552 liema Artiklu jistipula s-segwenti:

(1) Il-Bord tal-Ippjanar ikollu s-setgħa li jagħti jew li jirrifjuta permess għall-iżvilupp. Kull approvazzjoni ta permess għall-iżvilupp għandha tkun mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi persuni u bl-ebda mod m'għandha tikkostitwixxi jew tinftiehem bħala garanzija favur l-applikant inkwantu t-titolu tal-proprjetà. Barra minnhekk fl-għoti ta' permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar huwa intitolat li jimponi dawk il-kundizzjonijiet li jidhrulu xierqa:

In sostenn ta' dan, qed isir ukoll referenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Marzu 2012 fl-ismijiet: Alfred u Joyce Mizzi et. vs Warren Attard (Rik. Nru. 335/2008), fejn il-Qorti pprovdiet is-segwenti:
Mhux eskluz illi l-MEPA tapprova pjanti li jkunu juru twieqi fuq proprjeta` ta` terzi. Dan isir anke ghaliex fil-pjanti ma jinghadx illi dawk it-twieqi jkunu jaghtu fuq proprjeta' ta' terzi. B`daqshekk ma jfissirx li l-MEPA tawtorizza l-ftuh tat-twieqi indipendentement mid-drittijiet ta' terzi. Infatti huwa pacifiku li l-permessi johorgu dejjem "saving third party rights" propju ghaliex l-awtoritajiet kompetenti m`ghandhomx jedd jimponu servitu`ta` ftuh ta` aperturi fuq proprjeta` ta` terzi. Is-servitujiet ma jistghu qatt jigu prezunti, izda l-ezistenza taghhom trid tkun ippruvata kjarament, u l-akkwist irid jirrizulta b`xi wiehed mill-modi li tippermetti l-ligi.

Illi permezz tal-aggravju mressaq l-appellant jaghti x'jifhem ukoll li l-Awtorita' bid-decizjoni taghha fuq l-applikazzjoni odjerna qed tippromwovi lok ghal abbuz totali sabiex jitwettaq att illegali u mhux skont il-permess li kien mahrug precedentament fuq is-sit, ossia l-PA 6422/18.

Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal jinnota li l-applikazzjoni odjerna specifikament qed titlob sanzjonar ta' zvilupp li ma sarx in linea mal-permess precedenti. Illi d-deskrizzjoni tal-proposta, kif riflessa wkoll fil-pjanti sottomessi, taqra hekk kif gej:
To sanction demolition of part ground and first floor and to construct reservoir, ground floor garage for privateuse and overlying residence at 1st, 2nd, 3rd and recessed level. Permit already issued as per permit PA6422/18 for part demolition, alterations and additions to dwelling.

Illi l-applikazzjoni ta' sanzjonar skont id-deskrizzjoni surreferita giet ntavolata fil-parametri ta' dak li jitlob l-Artikolu 73(1) tal-Kap. 552, fejn jinghad li:
F'kull każ li fih il-Bord tal-Ippjanar għandu s-setgħa taħt dan l-Att li jagħti permess sabiex art tiġi żviluppata, hu jista' jagħti permess biex jinżammu fuq l-art, bini jew xogħlijiet oħra mibnija jew magħmula fuqha, jew biex jitkompla kull użu ta' art, li jkun sar mingħajr permess taħt dan l-Att jew wara li dak il-permess ma jkunx għadu validu jew operattiv, u riferenzi f'dan l-Att għal permess biex jiżviluppaw l-art jew biex jitwettaq kull żvilupp fuq art, u għal applikazzjonijiet għal permessi bħal dawn, għandhom ikunu hekk miftiehma:

Illi f'dan il-kaz japplika wkoll ir-Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016 fejn, fost kriterji ohra, jesigi s-segwenti:
(2) L-iżvilupp illegali jista' jew jiġi regolarizzat permezz ta' applikazzjoni speċifika ta' żvilupp magħmula għal dak l-iskop biss, jew permezz ta' applikazzjoni ta' żvilupp li tinkludi is-sanzjonar ta' żvilupp illegali kif ukoll proposti ġodda ta' żvilupp.
(3) Meta sanzjonar ta' żvilupp illegali jkun qed jiġi mitlub f'applikazzjoni għal żvilupp, id-deskrizzjoni tal-proposta u d-disinji għandhom jindikaw b'mod ċar l-iżvilupp li għandu jiġi sanzjonat sabiex jiġi żgurat li l-iżvilupp illegali jifforma parti mill-applikazzjoni ta' żvilupp.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-kopja tal-inkartament tal-ilment CM 2409/21 relattiv ghas-sit odjern li gie inkluz fl-atti permezz ta' digriet moghti minn dan t-Tribunal fl-10 ta' Marzu 2022, u jirreferi wkoll ghax-xhieda guramentata li nghatat mill-ufficjal mid-Direttorat tal-Infurzar involut fil-kaz ta waqt is-seduta tat-22 ta' Frar tal-2022. Illi fix-xhieda tieghu l-ufficjal tal-infurzar ikkonferma li l-applikazzjoni odjerna tindirizza l-illegalitajiet kollha u x-xogholijiet illegali fuq is-sit kienu twaqqfu. Illi dan jirrizulta wkoll mill-inkartament tal-ilment CM 2409/21

fejn gie indikat li “works on site have stopped and have remained at a standstill”. Jinghad ukoll li minn spezzjoni tas-sit gurnata qabel l-istess seduta ix-xoghlijiet kienu ghadhom kif kienu sa meta d-Direttorat tal-Infurzar kien waqqaf ix-xogholijiet.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, filwaqt li l-Awtorita’ mxiet ma’ l-obbligi taghha u twaqqaf ix-xoghol li kien qed isir minghajr permess, illigi tipprovdi b’mod car li wahda mir-rimedji ghal zvilupp li jkun sar b’mod illegali hija li tigi sottomessa applikazzjoni ta’ sanzjonar, kif gara f’dan il-kaz. Naturalment, dan ma jfissirx li kwlunkwe zvilupp illegali jista’ jigi sanzjonat permezz ta’ tali applikazzjoni, izda ghandhom japplikaw il-policies relattivi ghall-izvilupp li ghalih ikun qed intalab is-sanzjonar sabiex ikun jista’ jinghata permess, filwaqt li l-istess permess ikun suggett ghall-multa mposta skont il-ligi. Illi f’dan il-kaz mhux qed jigi lmentat xi ksur ta’ policies specifici fil-ligi tal-ippjanar min-naha ta’ l-appellant izda biss kwistjonijiet ta’ natura civili, kif spjegat supra.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet premessi, dan it-Tribunal qed jichad l-aggravju tal-appellant u konsegwentement qed jichad l-appell interpost minnu filwaqt li jikkonferma l-permess PA 6775/21 kif mahrug mill-Awtorita’ tal-Ippjanar.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti, cioe li minkejja li l-appellata Grech ivvjolat il-permess 6422/18, l-Awtorita laqghet it-talba biex tissanzjona l-att illegali taghha b’din l-applikazzjoni minkejja li l-istess appellata Grech kisret il-konidzzjonijiet tal-permess li inhargilha fl-2018. L-artikolu 73(1) u b’mod partikolari l-proviso tieghu tal-Kap. 552 gie interpretat b’mod hazin. L-appellata kellha tregga’ lura l-illegalita u thallas il-multa qabel taghmel l-applikazzjoni ghal sanzjonar.

Ghalkemm b’mod purament akkamediku hemm hafna x’jinghad meta issir vjolazzjoni cara ta’ permess ta’ zvilupp u l-Awtorita tissanzjona tali vjolazzjoni specjalment meta dan kollu jsir fi zmien qasir bejn l-ghoti tal-permess u t-talba ghas-sanzjonar, din il-Qorti trid tqis biss il-kwistjonijiet fuq punt ta’ ligi mqajma fl-appell.

F’dan il-kaz kif gustament ikkonsidra t-Tribunal, ma saret ebda sottomissjoni dwar liema ligi jew policy kellha tigi applikata biex is-sanzjonar jigi rifjutat. Is-sanzjoni biex tigi rifjutata trid tmur kontra xi ligi, pjan jew policy. L-appellant ma ressaq ebda raguni legali ghaliex is-sanzjoni ma kellhiex tinghata u ghalhekk it-Tribunal ma seta’ jikkunsidra ebda ilment. L-ilment principali tat-terz quddiem it-Tribunal kien bazat fuq l-iskavar f’distanzi legali skont ma jrid il-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta pero l-appell quddiem din il-Qorti lanqas sar dwar dan ghalkemm it-Tribunal kien car li permess moghti ma jaghti ebda dritt civili lil parti li inghatalha l-permess.

L-appellant isostni li l-artikolu 73(1) tal-Kap. 552 gie applikat hazin mit-Tribunal. Dan mhux minnu ghaliex l-argument tal-appellant ma jaghmilx sens kemm-il darba s-sanzjonar jista' jintalab wara li titnehha l-illegalita. Jekk ser titnehha l-illegalita ma jibqa' ebda lok ghal sanzjonar ta' dak li ma ghadux jezisti. It-Tribunal ikkonsidra l-applikazzjoni tal-artikolu 73(1) tal-Kap. 552 abbinat mar-regolament 17 tal-Avviz Legali 162/2016 b'mod korrett ghal fatti quddiemu.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Emilio Bilocca u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Mejju 2022, bl-ispejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur