Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2013

Appell Civili Numru. 111/2012

Gasparell Bailing Co Ltd

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta Gasparell Bailing Co Ltd tal-5 ta' Lulju 2012 kontra d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-21 ta' Gunju 2012 dwar l-enforcement notice 486/05 fuq bini illegali konsistenti f'bini ta' garage, tinda u scrap yard bla permess;

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

Rat l-atti kollha u semghet id-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:
Ikkunsidra:

B'Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq tas-16 ta' Gunju 2005 (Red 6 fil-file ECF 486/05) ECF 486/05, is-socjeta appellant giet formalment avvzata li fsit fi Triq il-Brolli, limiti ta' Birzebbugia, kellha ksur ta' kontroll ta' ippjanar li gie hekk deskritt:

"Ghandek bini ta' garage, tinda u scrapyard minghajr permess."

Fl-istess Avviz is-socjeta appellanti giet ordnata biex tieqaf immedjatament minn kull zvilupp fuq l-imsemmi sit, li kellu jigi ripristinat ghall-istat originali fi zmien 16-il gurnata.

Mill-enforcement file irrizulta li fit-13 ta' Awwissu 1993, l-enforcement officer Robert Vella, hareg Avviz fuq l-istess sit billi nbena garage, u kien qed isir uzu ta' scrapyard fuq is-sit.

Fil-15 ta' Marzu 1994, saret applikazzjoni PA 1394/94 ghall-zvilupp ta' "Bailing centre, administration office, bailing machine, concrete platform u bini ta' boundary wall".

Din l-applikazzjoni giet michuda b'rifjut tas-6 ta' Dicembru 1994; sar appell PAB 671/96 TSC, li gie michud mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar b'decizjoni tas-27 ta' Ottubru 2004. Sar appell lill-Qorti ta' l-Appell li gie michud b'sentenza tal-10 ta' Ottubru 2006.

Wara diversi rapport u e-mails, li l-attivita kienet baqghet issir fuq il-post, sar access mill-Enforcement Officer Omar Mizzi, b'konferma li l-attivita ta' scrapyard baqghet sejra. Sar access iehor mill-istess Enforcement Officer, flimkien mas-Senior Enforcement Officer Oreste Galea fit-12 ta' April 2005. F'dik l-okkazjoni Saviour Cutajar ipprezenta Trading Licence valida ghas-sena 2005. Gie notifikat fuq il-post bl-Avviz precedenti ECF 73/93 - u gie deciz li

johrog l-Avviz mertu ta' dan l-appell li hareg fis-16 ta' Gunju 2005.

Fl-Appell tieghu, l-Avukat Dottor Raphael Fenech Adami ghas-socjeta appellanti ssottometta s-segwenti:

To check
"1. L-istruttura tal-garage indikata minnek fl-avviz ilha ezistenti ghall-aktar minn hamsin sena kif ghandu jirrizulta minn diversi provi li jistghu jitresqu u kif ukoll minn aerial photos tal-lokal inkluz permezz tal-pjanta esebita mal-istess Avviz mill-Awtorita appellata.

2. L-istess jista' jinghad ghall-uzu tas-sit bhala scrap yard. Tali sit ilu kommess ghal tali forma ta' negozju ghall-aktar minn hamsin sena liema fattur huwa ben maghruf mill-pubbliku in generali nkluz diversi Awtoritajiet Governattivi li gieli hadmu u uzaw is-servizzi tal-appellant u/jew membri ohra tal-familja tieghu. Tant hu hekk li s-sit de quo jinsab debitament kopert minn permess sabiex jigi ezercitat negozju ta' din ix-xorta.

3. Illi dwar it-tinda jinghad li din hija ta' materjal taz-zingu u oltre li antika ferm cjoe minn zmien qabel is-sena 1992, tista' wkoll titqies bhala wahda ta' natura temporanja u kwindi mhux propjament struttura ai termini tar-regolamenti tal-MEPA."

Fir-risposta tieghu l-Avukat Dottor Anthony De Gaetano ghall-Awtorita ddikjara s-segwenti:

1. Irrizerva l-pozizzjoni tieghu, dwar l-eccezzjoni li l-appell gie pprezentat fuori termine, billi kien jinhtieg li jsiru d-debiti verifiki dwar in-notifika tal-Avviz;
2. Li mill-aerial photos jirrizulta li l-izvilupp ta' lis-scrapyard sar bejn 1988 u l-1994; il-bini tal-garaxx u t-tinda saru wara l-1988.
3. Li skond sentenzi tal-Qorti tal-Appell fosthom "Mugliett vs l-Awtorita", zvilupp illegali li jkun ilu jezisti, ma jistax jitqies bhala wiehed legali jekk mhux kopert b'xi permess.

4. Hu kontrosens li t-tinda tigi kkwalifikata bhala temporanja meta ilha hemm minn 1992. Fi kwalunkwe kaz it-tinda tikkostitwixxi zvilupp skond l-Kap. 356.
5. Dwar t-trading Licence ta' operazzjoni kurnmercjali, din dejjem tkun kondizzjonata ghal bdil fl-uzu tal-art li jirrikjedi l-permess.

Fil-kors ta' smigh ta' dan l-appell, qamet kwistjoni bejn il-partijiet dwar l-interpretazzjoni tal-aerial photos. Skond is-socjeta appellanti l-izvilupp kontestat jidher fl-aerial photos tan-1967, tan-1978, u tan-1988.

Skond l-enforcement officer Omar Mizzi (xhieda tieghu tas-seduta tat-2 ta' Frar 2007), fl-aerial photo tan-1967 ma jidhirx l-izvilupp indikat fl-Avviz; u lis-scrapyard beda jidher fl-aerial photo tan-1978, u kompla jikber kifkonfermat bl-aerial photo tan-1988.

Mill-aerial photo tat-2004, jirrizulta li l-area originarjament okkupata mill-iscrapyard, ittriplikat. L-enforcement officer ikkonferma li "la hemm permessi u l-anqas applikazzjonijeit fuq lis-scrapyard, il-garage u t-tinda msemmija."

Ir-rapprezentat tat-Trading Licencing Unit, Charles Muscat, meta xehed fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2008, ikkonferma li fil-21 ta' Ottubru 2004, harget licenzja ghall-"Recycling including scrapyard" fuq is-sit 21, Gasparell Bailing, Triq il-Brolli, Birzebbugia, fuq Saviour Cutajar ID 824849(M), li jgib in-numru 15/352, u li din baqghet tithallas minn sena ghall-sena.

Id-Direttur tal-Kummerc, Saviour Farrugia, li xehed fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2008, ikkonferma li l-permess mhux wiehed relatat mas-sit, izda hu permess personali, li jawtorizza lill-individwu, cjoe, l-applikant li jezercita dik l-attivita. Il-Licenzja harget biex l-applikant ikun jista' jippartecipa fit-Tenders tal-Gvern, fejn jinhtieg 'licence number'. Il-licenzja hi forma ta' registration fit-termini tal-Avviz Legali 303/04 fejn persuna tista' tirregistra l-attivita kummercjali personali, u li hi marbuta ma’ l-ebda sit.

Ix-xhud 'inter alia' iddikjara "Ahna ma accettajniex li nohorgu permess fuq is-sit, peress li ma kienx hemm permess tal-MEPA, pero hrigna licenzja li tissejjah 'registration' ...".

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-Avukat Dottor Raphael Fenech Adami, ghall-appellant irrileva s-segwenti:

1. Li l-garaxx u l-uzu tas-sit ilhom jezistu ghall-aktar minn 50 sena, qabel ma gie promulgat l-Att tal-1992 - u dwar t-tinda din hi struttura ta' natura mobbli u ghalhekk temporanja.
2. Li gie ammess mill-Awtorita li l-appell gie pprezentat fit-terminu impost mil-ligi.
3. Li l-Awtorita taqbel li l-izvilupp kkontestat fl-Avviz kien pre-ezistenti s-sena 1992.
4. Li t- Trading Licence favur l-appllant Saviour Cutajar harget fis-sena 2004, cjoe, qabel l-Avviz mertu ta' dan l-appell, li dan baqa' jiggedded minn sena ghal sena, u hareg minn Awtorita kopetenti kostitwita skond il-Ligi u minghajr ebda kondizzjoni, l-anqas dik tal-htiega ta' Permess mill-MEPA.
5. Saret referenza ghall-provi fosthom l-Affidavit ta' Godfrey Cutajar b'konferma li x-xoghol ta' 'scrapyad' ilu jsir ghal kwazi hamsin sena; li l-istrutturi mertu ta' dan l-Appell gew minnu indikat fl-aerial photos tan-1967, 1978, u 1988; ix-xhieda ta' diversi rapprezentati ta' varji dipartimenti tal-gvern b'konferma tat-tenders u xogholijiet li saru fuq is-sit ghall-entitajiet pubblici.
6. Billi l-izvilupp kontestat jirrisali ghal qabel is-sena 1993, qatt ma seta' jittiehed direct action fuq is-sit, u hu applikabbli ghall-kaz l-Artikolu 91, Tmien Skeda tal-Kap. 504, ghalhekk l-Avviz ghandu jigi meqjus bhala mhux esegwibbli.
7. L-appellant ghalhekk talab r-revoka tal-Avviz mertu tal-Appell, alternattivament, li l-Avviz ma jkunx ezegwibbli fit-termini tal-Artikolu 91 tal-Kap, 504.

Fir-risposta tieghu l-Avukat Dottor Anthony De Gaetano ghall-Awtorita ssottometta s-segwenti.

1. L-eccezzjoni li l-appell gie ipprezentat 'fuori termine' ma nghatatx mill-Awtorita, ghalhekk mhux il-kaz li din tigi rtirata. Saret biss rizerva, fil-pendenza tad-debiti verifiki dwar in-notifika tal-Avviz.
2. Il-fatt li l-izvilupp kontestat sar qabel il-1992, ma jfissirx li l-Awtorita ma tistax tipprovdi dwaru, jekk jirrizultalha li dan sar bla permess, meta fi zmien li sar kellu jkun kopert bil-permess - Artikolu 51(2) tal-Kap. 356, illum Artikolu 84(2) tal-Kap. 504.
3. Illi t-Trading Licence ma tezentax lill-appellant milli jottjeni l-permess necessarju ghall-uzu tas-sit; qabel in-1992, kien mehtieg permess mill-Pulizija, li ma kienx hemm.
4. L-Awtorita mhix tikkontesta l-legitimita tar-razzett ezistenti; izda l-izvilupp tal-iscrapyard, l-garage u t-tinda li m'huma koperti bl-ebda permess, u ghalhekk huma llegali.
5. Dwar l-Artikolu 91 u t-tmien skeda tal-Kap. 504, irrileva li dan ma japplikax ghall-kaz, billi l-istess Artikolu jeskludi zvilupp ODZ (barra z-zona tal-izvilupp) u mhux fi scheme, kif ukoll bdil fl-uzu.

Mill-file ECF 486/05, jirrizulta, wara li certi areas tas-sit gew issigillati mill-Awtorita, li ntlahaq ftehim bejn il-partijiet fis-sens li l-appellant qed jinghata l-fakolta biex jiddisponi mill-materjal ta' scrap li ghandu fuq is-sit li jigi esportat barra minn Malta. Mill-file jirrizulta li saru diversi talbiet tul is-snin mill-konsulent legali tal-appellant, biex il-materjal jitghabba fuq il-vapur ghall-esportazzjoni; bil-ghan li din l-attivita fuq is-sit eventwalment tispicca. Is-sit hu wiehed sensittiv u certament mhux addattat ghall-uzu industrijali, attivita li ghandha issir f'zona specifika li tippermetti tali attivita.

Ikkunsidra ulterjorment:

Appelli minn Avvizi simili huma regolati b'dak li jiddisponi l-Artikolu 86(12) tal-Att X tal-2010, Kap. 504, precedentement bl-Artikolu 51 et seq. tal-Kap. 356.

Skond dan l-Artikolu l-appell jigi milqugh kemm il-darba jirrizulta li l-izvilupp kkontestat fl-Avviz ikun kopert bil-

permess, jew li ma jkunx jirrikjedi permess; jew li hemm permess u ma saret l-ebda kontravenzjoni ta' xi kondizzjoni imposta fil-permess.

Skond is-subincis (b) tal- istess Artikolu "f'kull kaz iehor l-appell jigi michud".

Fil-kaz in ezami l-izvilupp kontestat fl-Avviz hu bini ta' garage, tinda, u scrapyard minghajr permess.

Id-difiza tal-appellant hi fis-sens li din l-attivita ilha ssir ghal kwazi hamsin sena, qabel ma gie promulgat l-Att 1 tal-1992. Dan l-argument pero mhux korrett.

Skond l-Artikolu 84(2) tal-Att X tal-2010, Kap. 504, l-Awtorita hi awtorizzata li tirregola l-izvilupp li sar qabel ma dahal fis-sehh l-Att, jekk meta sar l-izvilupp ma gewx osservati r-regoli, l-policies, l-pjanti u r-regolamenti li kienu fis-sehh meta sar l-izvilupp.

Dan l-Artikolu hu identiku ghall-Artikolu 51(2) tal-kap, 356. Fiz-zmien meta sar l-izvilupp kkontestat kienet necessarja l-licenzja tal-Pulizija. Mhux kontestat mill-appellant, li ma kellux licenzja tal-Pulizija li tawtorizzah juza s-sit bhala scrapyard. L-anqas mhu minnu pretis li kellu xi permess ghall-bini tal-garage u t-tinda - f'dak iz-zmien kien jinhtieg permess mill-PAPB (Planning Area Permits Board).

L-anqas mhu kontestat mill-appellant, li l-izvilupp jirrikjedi permess. In fatti irrizulta li applika fin-1992, PA 4255/92 - boundary wall for security reasons, u fin-1994 - PA 1394/94 - li kif ntqal aktar 'l fuq giet michuda, u r-rifjut gie kkonfermat kemm mill-Bord tal-Appell tal-Ippjanar kif ukoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, - ara xhieda ta' Omar Mizzi seduta tal-31 ta' Ottubru 2008.

L-anqas l-argument tat-Trading Licence ma hu wiehed validu. Kif kkonferma d-Direttur fid-Dipartiment tal-Kummerc Saviour Farrugia, li xehed fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2008, l-licenzja hi personali, m'hijiex relatata mas-sit, u harget propju biex tippermetti lill-appellant Saviour

Cutajar, ikun registrat biex jippartecipa fil-process ta' tender.

L-Artikolu 91, tal-Kap. 504, citat mill-appellant jaghti d-dritt ghat-talba biex l-Avviz ma jigix ezegwit ghall dak l-izvilupp imsemmi fl-iskeda 8. Skond din l-iskeda l-artikolu jirriferi ghall-zvilupp li sar qabel l-ewwel ta' Jannar 1993 - pero l-izvilupp irid ikun fi skema tal-izvilupp, F'dan il-kaz, is-sit de quo jinsab barra z-zona tal-izvilupp, Inoltre skond s-subincis (i) tal-Artikolu 1 tat-Tmien Skeda l-izviluppi m'ghandhomx ikunu bdil fl-uzu.

F'dan il-kaz, sit barra z-zona tal-izvilupp nbidel l-uzu, billi nbena garage, tinda u qed jintuza ghall-scrapyard.

L-Artiolu 91 tal-Kap. 504 ghalhekk ma japplikax ghal dan il-kaz.

L-izvilupp kontestat fl-Avviz hu zvilupp li jirrikjedi permess, u billi permess ma hemmx, skond l-Artikolu tal-ligi hawn fuq citat l-appell ma jistax jigi milqugh.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan I-Appell billi jichad l-istess u jikkonferma l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq tas-16 ta' Gunju 2005, ECF 486/05.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma tnejn:
1. It-Tribunal argumenta hazin li l-Awtorita ghandha l-jedd tikkontrolla zvilupp lli sar qabel l-1992 biex tara kienux konformi mar-regoli u policies fiz-zmien li saru;
2. Billi l-iscrap yard u l-garage kineu ilhom ezistenti ghal diversi snin is-socjeta appellant ma kellha bzonn ebda permess u ghalhekk ma setghax jinhareg enforcement order izda l-Awtorita kellha biss id-dritt li tirrifjuta talba ghal hrug ta’ permess qabel ma tigi regolarizzata l-pozizzjoni tal-appellant fuq s-sit kif sehh qabel. In oltre la darba l-Awtorita ma sabet ebda oggezzjoni fuq ir-razzett ma setghetx issib oggezzjoni fuq il-garage biswitha li jifforma parti minnu u li kien jidher fl-aerial photos tal-1967. In kwantu ghall-iscrap yard ingiebet prova li s-socjeta

appellanti kellha trading licence. Ghalkemm ma ngieb ebda prova ta' permess tal-pulizija l-yard kien ilu jiffunzjona ghal hamsin sena u ghalhekk kommess ghal funzjoni ta' tindif tal-pajjiz minn scrap metalliku. L-Awtorita li harget il-permess hi s-successur fit-titolu tal-pulizija ezekuttiva fuq il-hrug tal-permessi. It-trading licence inhareg fuq is-socjeta fl-indirizz tas-sit in kwistjoni.

L-ewwel aggravji

L-artikolu 86(12) tal-Att X tal-2010 Kap. 504 precedentement l-artikolu 51 tal-Kap. 356 kien jippermetti revoka ta' enforcement notice wara appell kemm il-darba jirrizulta illi s-sit kien kopert b'permess, jew ma kienx jirrikjedi permess jew kien hemm permess u ma saret ebda kontravvenzjoni. L-artikolu jkompli jghid li f'kull kaz iehor l-appell jigi michud.

L-appellant qed jikkontendi illi t-Tribunal zbalja meta kkonsidra dan l-artikolu ghal zvilupp cioe scrap yard u garage ezistenti ghal aktar minn hamsin sena u ghalhekk ma seta' jinhareg ebda enforcement order.

Qabel xejn jigi l-ewwel relevant illi l-prova dwar kemm kien ilu ezistenti l-izvilupp ma giex stabbilit b'mod car mill-appellant billi saret xiehda mill-Awtorita li tikkontradixxi t-tezi tal-appellant. Comunque din hi kwistjoni ta' fatt li mhix sindakabbli mill-Qorti.

Dak li pero hu sindakabbli mill-Qorti hu jekk it-Tribunal kellux jedd japplika dan l-artikolu kif applikah. It-Tribunal irrefera ghall-artikolu 84(2) tal-Kap. 504 identiku ghall-artikolu 51(2) tal-Kap. 356 li tawtorizza lil Awtorita li tirregola l-izvilupp li sar qabel is-sehh tal-Att u kwindi anki qabel il-bidu fis-sehh tal-Kap. 356 fl-1992, jekk meta sar l-izvilupp ma gewx osservati r-regoli, policies, pjanti u regolamenti fis-sehh meta sar l-izvilupp. L-eccezzjoni skond l-artikolu 91 tal-Kap. 504 ghal bini li sar ma tapplikax ghal kaz in kwistjoni billi l-izvilupp irid ikun qabel l-1993 fi skema ta' zvilupp li mhux il-kaz peress li s-sit ma jaqax f'tali skema u ma jkunux bdil fl-uzu.

Il-kliem tal-ligi huma cari u t-Tribunal ghamel sew li fil-verika li ghamel, u dan a prescendere mill-punt ta' fatt meta sehh l-izvilupp li hu kwistjoni mhux sindakabbli mill-Qorti billi l-apprezzament tal-fatti hu fdat esklussivament f'idejn it-Tribunal, irrizultalu illi kellu l-poter jissindika jekk l-izvilupp fis-sit li fuqu inhareg l-enforcement kienx kopert minn xi forma ta' permess li tirregolah skond il-ligi.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju hu mibni fuq il-premessa zbaljata li l-iscrap yard u l-garage kienu ilhom ezistenti ghal diversi snin u ma kienux jehtiegu permess. Ghalkemm f'dan l-aggravju l-appellant donnu qed jirreferi ghal difiza moghtija skond l-artikolu 86(12) tal-Kap. 504 pero r-ragunijiet minnu moghtija huma ta' natura fattwali li gew indirizzati mit-Tribunal u kunsidrati u michuda.

Mhux lecitu fl-ewwel lok li l-appellant jiggustifika t-tul ta' zmien bhala xi sanar ta' illegalita, li darba pruvata tibda tippersisti sakemm tigi mnehhija jew regolarizzata. Bl-istess mod l-argument tal-appellant li ma setghax jinhareg enforcement order izda biss li jigi rifjutat il-hrug ta' kwalunkwe permess qabel ma tigi regolarizzata l-pozizzjoni tal-appellant fuq is-sit hi fallaci u ma hi sopportata minn ebda principju legali. Il-fatt illi skond l-appellant, l-Awtorita ppermettiet it-tnehhija ta' xi scrap mis-sit pendenti l-vertenza ma jaghti ebda dritt jew ezoneru mir-responsabilta jew illegalita tal-appellanti fuq is-sit.

Il-kwistjoni kollha kienet iddur madwar nuqqas ta' permess li l-appellant naqas li jiggustifika. It-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tieghu kif irrizulta mill-provi, ma waqafx biss fuq dak rikjest qua permess post 1992 izda mar anki aktar lura fejn gie rilevat u dan bl-ebda mod oppost mill-appellant li biex tigi operata scrap yard kien jehtieg permess tal-pulizija li ma giex pruvat li ezista jew li l-appellant kellu f'ebda zmien. Gie esebit trading licence mahrug favur l-appellant fl-2004 li pero irrizulta mill-provi li

ma jkoprux lis-sit izda hu biss forma ta' registrazzjoni tal-persuna li jkollha biss il-fakolta li topera sit u li hu necessarju (il-permess) biex wiehed japplika ghal tenders tal-Gvern. Hu maghruf illi permess ta' Awtorita biex tkun tista' topera ma jfissirx li dan il-permess jorbot xi sit partikolari specjalment wara l-2004 meta kien hemm in vigore il-Kap. 356 li jirregola permessi ta' zvilupp. Lanqas ma jirrizulta xi permess ad hoc tal-pulizija mahrug fi zmien meta dan kien jikkostitwixxi permess biex jigi operat sit ghal fini tal-istess permess. L-appellant ma gab ebda prova ta' dan u kwindi t-Tribunal legalment kellu kull dritt li jikkonferma l-hrug tal-enforcement notice kontra s-socjeta appellant.

L-argumenti tal-appellant li l-izviluppi koperti mill-enforcement notice huma biswit razzett tal-appellanti mhux kolpit jew li s-sit jaqdi l-funzjonijiet ghat-tindif tal-pajjiz mill-iscrap ma ghandhom ebda relevanza ghal finijiet ta' appell relatati biss ma punti ta' ligi izda huma biss argumentazzjonijiet ta' natura fattwali jew teknika li fuqhom din il-Qorti mhix intitolata li tidhol fihom.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Il-Qorti ghalhekk tichad l-appell tas-socjeta Gasparell Bailing Co. Ltd. u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-21 ta' Gunju 2012. Bl-ispejjez ghall-appellant.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------