MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2013

Appell Civili - Ghawdex Numru. 4/2012/1

John Vella

Vs

Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Permezz ta’ rikors prezentat fl-14 ta’ Awissu 2013 John Vella appell mid-decizjoni li ta t-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fil-31 ta’ Lulju 2012 fejn ikkonferma r-rifjut ghall-hrug ta’ permess numru 240/05 li kien biex jissanzjona hajt u mahzen.

Jidher li l-Awtorita kienet cahdet it-talba ghall-permess peress:

“The proposed development is not related to agriculture and constitutes urban development in a rural conservation area and a Special Area of Conservation, which is unacceptable in principle. Additionally it will be the cause

of negative visual impact on surrounding areas, especially through the lack of adequate soft landscaping.”.

L-ilment tal-appellant huwa li fejn jinsab is-sit diga’ hemm hitan bil-gebla tal-franka li nbnew b’permessi mahruga mill-MEPA u dan ifisser li hemm *commitment*. L-appellant spjega: *“…… li ghalkemm is-sit fejn jinsab l-mahzen huwa mmarkat bhala barra z-zona ta’ zvilupp fuq il-Pjan Lokali, fil-fatt dan is-sit jinsab imdawwr mill-bini u ghalhekk l-ezistenza ta’ commitment massicc. Il-bini li jikkonfina ezattament mieghu fuq in-naha tal-lemin huwa koper b’permess, kif ukoll il-bini kollu li hemm fuq in-naha ta’ wara tas-sit in kwistjoni huwa kopert b’permess kif ukoll il-bini kollu li jdawwr din iz-zona huwa kopert b’permess u ghalhek tista’ tghid illi din iz-zona hija kommessa ghaz-zvilupp.”* (pagna 2 tar-rikors tal-appell). L-appellant jargumenta wkoll li meta t-Tribunal naqas milli jikkunsidra l-kuncett ta’ *commitment* u *cerimus paribus*, sehhet diskriminazzjoni bejn il-kaz tal-appellant u ta’ terzi. Inoltre oggezzjona ghall-fatt li t-Tribunal qabad u ddecieda l-appell billi applika l-Ligi Sussidjarja 504.103.

Fl-20 ta’ Novembru 2012 l-Awtorita’ ipprezentat twegiba u ddikjarat li:-

1. L-appell ghandu jigi michud ghaliex ma sarx fuq punt ta’ ligi.
2. Id-decizjoni tat-Tribunal hi gusta u ekwa.
3. It-Tribunal applika policies rilevanti skond ic-cirkostanzi tal-kaz.
4. L-aggravji huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirrizulta li s-sit fejn sar l-izvilupp hi markata bhala *“Special Area of Conservation of International Importace as per LN257/03 an scheduled as an Area of Ecological Importance an Area of High Landscape Value”*.

M’hemmx dubju li l-izvilupp li sar mill-appellant kellu jsir fejn hemm zvilupp urban u mhux zona rurali li taqa’ f’ODZ.

Dan hu kaz fejn sar zvilupp minghajr permess ta’ zvilupp.

It-Tribunal cahad l-appell ghar-raguni li kien irrizulta li fis-sit in kwistjoni kien inbena access (*gateway*) bla permess u li dan ma kienx tnehha u fl-applikazzjoni l-appellant ma kienx qieghed jitlob l-isanzjonar tieghu. Waqt is-seduta tat-22 ta' Frar 2006 ir-rapprezentant tal-Awtorita' kien issottometta li *"…. Kien sar access ghas-sit mertu ta' dan l-appell minghajr ma ntalab permess ghalih u dan sar wara l-1988 u ghalhekk japplika ic-Circ PA 2/96"*. F'pjanta mibghuta mill-perit li assista lill-appellant jinghad: *"Access is about to be decided by DCC Board in File PA6810/05"*. It-Tribunal osserva li fl-10 ta' Novembru 2009 it-talba ghar-rikonsiderazzjoni tar-rifjut kienet giet michuda. Dan ifisser li d-dahla hi struttura illegali u s'issa ghadha fil-post. Fil-fatt fid-decizjoni tal-31 ta' Lulju 2012 it-Tribunal osserva: *"Zgur li f'aktar minn sentejn u nofs, l-appellant kellu bizzejjed zmien biex jirregola ruhu."*. Fatt li ma giex kontestat mill-appellant. Imbaghad it-Tribunal ghadda biex japplika Regolament 14(1) u (5) tal-Avviz Legali 514 tal-2010.

F'dan ir-rigward il-qorti tosserva li:-

i. Regolament 14(1)[1] ma japplikax ghall-kaz in ezami peress li applikazzjoni numru 240/05 m'hijiex applikazzjoni ghal *"zvilupp gdid"*, imma applikazzjoni ghal sanzjonar ta' zvilupp illegali. Dan ir-regolament jaghmel distinzjoni bejn "zvilupp ezistenti" u "zvilupp gdid", u jipprovdi li fejn hemm applikazzjoni ghall-zvilupp gdid u fis-sit ikun hemm zvilupp ezistenti li parti minnu jew kollu jkun illegali, l-applikazzjoni ghandha tigi michuda. Rilevanti wkoll hu paragrafu (2) ta' dan ir-regolament li fir-realta' qieghed jaghmel distinzjoni bejn sanzjonar ta' zvilupp illegali u "zvilupp gdid"[2]. Qeghda ssir riferenza ghal dan il-paragrafu sabiex il-qorti tissostanzja l-fehma taghha li din il-ligi sussidjarja taghmel distinzjoni bejn iz-zewg tipi ta' zvilupp. F'dan il-kaz l-applikazzjoni 240/05 qeghda tirreferi ghal zvilupp li diga'

---

[1] Regolament 14: *"[….] meta zvilupp ezistenti fuq is-sit ikun ghal kollox jew biss f'parti illegali, l-Awtorita' ghandha tirrifjuta applikazzjoni ghall-izvilupp li jkollha x'taqsam ma' zvilupp gdid fuq dak is-sit……."*.

[2] *"L-izvilupp illegali jista' jew jigi regolarizzat permezz ta' applikazzjoni specifika ta' zvilupp ghal dak l-iskop biss, jew permezz ta' applikazzjoni ta' zvilupp li tinkludi is-sanzjonar ta' zvilupp illegali, kif ukoll proposti godda ta' zvilupp."*.

jezisti. Ghalhekk fil-fehma tal-qorti t-Tribunal ma kienx korrett meta ghamel riferenza ghar-Regolament 14(1) (L.S. 504.103).

ii. Regolament 14(5) jipprovdi li fil-kaz ta' zvilupp illegali li ma jkunx indikat biex jigi ssanzjonat fl-applikazzjoni ghall-zvilupp, ghandu jintehha **qabel**:-

(a) Issir l-applikazzjoni. F'dan il-kaz meta saret l-applikazzjoni, ir-regolament ma kienx jezisti ghalhekk din il-parti tar-regolament ma tistax tapplika fil-kaz tal-appellant.
(b) Jinghata l-permess ta' zvilupp. B'dan li fejn l-Awtorita', Kummissjoni jew Tribunal jiddeciedi dwar l-applikazzjoni bla hsara ghat-tnehhija tal-izvilupp illegali qabel il-hrug tal-permess ghall-izvilupp, dak l-izvilupp ghandu jitnehha fi zmien sitt xhur jew zmien iehor stipulat mill-Awtorita', Kummissjoni jew Tribunal. Jekk ma jsirx, *"[…] l-applikazzjoni ghandha tigi awtomatikament meqjusa bhala li tkun giet michuda mill-Awtorita', mill-Kummissjoni jew mit-Tribunal."*.

Hu evidenti li m'ghandux jinhareg permess ta' zvilupp ghal sanzjonar jekk qabel ma jigix sanzjonat l-izvilupp illlegali kollu li hemm fis-sit. Sanasitra f'paragrfu (3) tar-regolament 14 jinghad li fejn jintalab is-sanzjonar ta' zvilupp illegali, id-deskrizzjoni tal-proposta u d-disinni ghandhom jindikaw l-izvilupp li ghandu jigi sanzjonat *"[…] sabiex jigi zgurat li **l-izvilupp illegali** jifforma parti mill-applikazzjoni ta' zvilupp."*. Jista' jaghti l-kaz li l-applikant m'ghandux kontroll fuq il-partijiet illegali. F'dawk ic-cirkostanzi wiehed jista' forsi jipprova jargumenta li ma jistax jigi mgieghel jaghmel l-impossibbli (*nemo tenetur ad impossibilia*). Fil-kaz in ezami *prima facie* ma jidhirx li dan hu l-kaz fir-rigward tal-access li kienet ir-raguni li wasslet lit-Tribunal biex jichad l-appell. Ghallinqas din il-qorti hekk qeghda tifhem mill-pjanta li pprezenta l-appellant quddiem it-Tribunal (annessa mal-ittra tat-22 ta' Settembru 2009) tant li fiha jinghad *"Access is about to be decided by DCC Board in file PA6810/05"*. Fir-rikors tal-appell l-appellant qal: *"It-Tribunal lanqas biss ghamel distinzjoni bejn l-appellant odjern qua l-applikant fl-applikazzjoni 240/05 u l-*

applikant tal-applikazzjoni 6810/05 liema applikant huwa terz u li ghalhekk l-appellant ma ghandu l-ebda dritt legali fuq l-art ta' dan it-terzi li allegatament sehhew xi illegalitajiet fiha u konsegwentement l-appellant ma jista' jitlob l-ebda sanzjonar fuqha u wisq anqas jista' jidhol fi proprjeta' ta' terzi u jnehhi xi allegali illegalitajiet minn go fiha.". Prova ta' dan ma saritx u semmai kien jispetta lill-appellant li jipprovah. Kien hu stess li fil-pjanta annessa mal-ittra tal-perit Busuttil (22 ta' Settembru 2009) ta taghrif dwar l-applikazzjoni 6810/05, tant li fl-ittra talab lill-Bord tal-Appelli sabiex jissoprasjedi sakemm tingahta decizjoni mid-DCC fir-rigward ta' PA6810/05. Ir-raguni tghidlek li jekk ma kenitx rilevanti ghall-ezitu tal-process l-appellant ma kienx ser jaghmel talba simili. Inoltre mill-atti ma jirrizultax li l-appellant ghamel xi sottomissjoni li ma kellux kontroll fuq l-izvilupp li ghalih tirreferi l-applikazzjoni 6810/05, kif ghamel fil-kaz ta' wiehed mill-hitan divizorju li jiccirkondaw l-art. Kien biss quddiem din il-qorti li ghall-ewwel darba ippropona din l-allegazzjoni.

Meta l-appellant appella mid-decizjoni tal-Awtorita (ara ittra tat-12 ta' Ottubru 2005), l-aggravji tieghu kienu li:-

i. Hu kien bena biss wiehed mill-hitan b'gebel tal-kantun. Fuq in-naha l-ohra l-hajt divizorju nbena minn terz. Fl-ittra li bih gie ntrodott l-appell, u ffirmata mill-perit Teddie Busuttil li assista lill-appellant, jinghad: *"I was informed that a building permit covers this development. So after making my investigations I will be making further submissions to the Appeals Board."*.
ii. Ghalkemm l-Awtorita ddeskriviet il-post bhala Special Area of Conservation of International Importance, qatt ma messha approvat permess biex jinbena hajt divizorju gholi 1.2 metri b'gebel tal-kantun.

Jirrizulta li waqt is-seduta tat-22 ta' Frar 2006 l-ufficjal tal-Awtorita' kien irrimarka li l-access ghas-sit meritu tal-kawza ma kellux permess u tapplika cirkulari 2/96, pero:-

i. Il-Ligi Sussidjara 504.103 dahlet fis-sehh fl-1 ta' Jannar 2011;

ii. Cirkulari 2/96 ma tapplikax ghaliex taghmel riferenza ghal sanzonar ta' zvilupp illegali fejn ikun hemm applikazzjoni ghall-zvilupp gdid;

Madankollu fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2011 li ghaliha kien prezenti l-appellant u l-perit u l-avukat li assistewh, id-difensur tal-Awtorita rrileva li l-applikazzjoni 6810/05 kienet giet michuda u ma kienx sar appell minnha. Ghalhekk issottometta li kellu japplika regolament 14 tal-Avviz Legali 514 tal-2010. Min-naha tal-appellant ma sar l-ebda kumment. Fis-seduta ta' wara (1 ta' Novembru 2011) deher l-appellant flimkien mad-difensur tieghu u nghataw terminu ta' xahrejn sabiex jipprezentaw nota. L-appell gie differit ghal 31 ta' Lulju 2012 sabiex tinghata decizjoni. Dakinhar inghatat id-decizjoni. Jirrizulta li l-appellant ma pprezentax nota u baqa' ma ghamel l-ebda sottomissjoni dwar ir-regolament 14 tal-Avviz Legali 514 tal-2010. F'dan ix-xenarju l-appellant ma jistax jilmenta li gie sorpriz b'dak li nghad fid-decizjoni tat-Tribunal. L-appellant baqa' ghal kollox passiv ghal punt li tqajjem waqt is-seduta tat-3 ta' Mejju 2011 u li suppost kellu l-interess li jindirizza qabel tinghata d-decizjoni.

Fil-fehma tal-qorti r-regolament 14(5) tal-Avviz Legali 514 tal-2010 hu ta' ordni pubbliku. L-ghan tar-regolament jidher li hu li f'kaz ta' applikazzjoni ghal sanzjonar ta' zvilupp illegali ghandu jigi nkluz l-izvilupp illegali kollu li jkun hemm fis-sit jew inkellha qabel jinhareg il-permess jitnehha l-izvilupp illegali li ma jkunx inkluz fl-applikazzjoni. L-Awtorita' jew it-Tribunal m'ghandhomx il-poter li jilqghu applikazzjoni ghal sanzjonar ta' zvilupp jekk fis-sit ikun hemm zvilupp illegali iehor. Dwar dan, ir-regolament hu car daqs il-kristall. Ghalhekk irrispettivament mill-policies applikabbli ghall-kaz u l-principji ta' *commitment* u *ceribus paribus* li ghamel riferenza ghalihom l-appellant fir-rikors tal-appell, it-Tribunal ma setax johrog permess ta' zvilupp minhabba li kien ghad hemm zvilupp illegali (l-access) li dwaru l-Awtorita kienet cahdet talba ghas-sanzjonar tieghu.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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