MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2013

Appell Civili - Ghawdex Numru. 7/2012/1

Lawrence Grima u b'digriet tad-29 ta' Ottubru 2012 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Louis, Joseph Francis u Lorenza ahwa Grima

Vs

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

Permezz ta' rikors prezentat fil-15 ta' Ottubru 2012 l-appellanti appellaw mid-decizjoni li ta t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fis-27 ta' Settembru 2012 meta rrifjuta talba ghar-rikonsiderazzjoni ta' rifjut ta' applikazzjoni ghall-permess ta' zvilupp (5776/00):-

"To sanction different layout of boathouse and to sanction increase in height and subdivision in two levels.".

L-Awtorita wiegbet (20 ta' Novembru 2012) li:

1. L-appell hu insostenibbli ghaliex m'huwiex bazat fuq punt ta' ligi.
2. Id-decizjoni tat-Tribunal hi gusta.
3. It-Tribunal applika l-policies rilevanti skond iċ-ċirkostanzi u uza d-diskrezzjoni kif kellu dmir jaghmel.
4. Fil-meritu l-aggravji huma nfondati.

Permezz ta' decizjoni li nghatat fis-27 ta' Settembru 2012 it-Tribunal osserva li:-

1. Il-boathouse ma tirrizultax b'footprint ikbar minn kif kien permess;
2. Il-boathouse ghandha *floor area* li jaqbez dak li kien originarjament approvat.
3. Iz-zieda fl-gholi tal-kamra hu illegali.
4. B'applikazzjoni tar-Regolament 14 tal-Avviz Legali 514 tal-2010, *"kwalsiasi illegalita' ghandha titnehha minn fuq is-sit eccezjonalment sitt xhur minn meta' l-Appellant jigi ghal konoxxenza tal-izvilupp illegali; u in ogni caso qabel tigi deciza l-applikazzjoni tieghu. Din l-istess applikazzjoni ghas-sana hi per se ammissjoni tal-appellant li hemm illegalita' fuq is-sit. Madankollu, anke meta l-Awtorita' ghogobha tikkoncedielu terminu ta' zmien xieraq sabiex jottemepra ruhhu, l-appellant ghazel li jippersisti mpunenement b'din l-istess illegalita"*.

Il-qorti rat l-atti inkluz dawk tal-proceduri quddiem it-Tribunal (637/11) kif ukoll il-file tal-Awtorita' PA5776/2000.

Il-qorti ser tghaddi biex tikkunsidra l-aggravji li tressqu mill-appellanti.

<u>L-Ewwel Aggravju – Nullita' tad-Decizjoni tat-Tribunal</u>.

L-ilment tal-appellanti hu li gialadarba fil-kors tas-smiegh tal-proceduri ma saritx it-trasfuzjoni tal-gudizzju minhabba li Lawrence Grima miet fil-31 ta' Ottubru 2008, id-decizjoni tat-Tribunal hi nulla.

Aggravju li hu frivolu meta tqies:-

i. Kien id-dmir tal-werrieta li jiehdu hsieb li jaghmlu dak li seta' kien hemm bzonn li jsir, jekk kien hemm bzonn. Sahansitra mill-atti lanqas ma jirrizulta li l-Awtorita' u t-Tribunal gie nfurmat bil-mewt ta' Lawrence Grima.
ii. Fil-process tal-appell kienu baqghu jsiru sottomissjonijiet. Hekk per ezempju hi l-ittra tal-perit Edwar Scerri datata 11 ta' Awissu 2011. M'hemmx dubju li f'dak l-istadju l-perit kien qieghed jikteb fl-interess tal-werrieta.
iii. Ma saret l-ebda riferenza ghal disposizzjoni ta' ligi li l-provvedimenti tal-Kap. 12 dwar it-trasfuzjoni tal-gudizzju japplikaw ukoll fir-rigward ta' appell li jkun qieghed jinstema' quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar.

It-Tieni Aggravju – Regolament 14 tal-Avviz Legali 514 tal-2010 m'huwiex retroattiv[1].

L-appellanti jsostnu li t-Tribunal qatt ma seta' japplika ir-Regolament 14 tal-Avviz Legali 514 tal-2010 ghaliex dahal fis-sehh fl-1 ta' Jannar 2011 meta l-applikazzjoni kienet saret fis-27 ta' Ottubru 2000.

Rilevanti huma dawn il-fatti:-

1. Fit-23 ta' Novembru 2007 l-Awtorita' cahdet it-talba ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp *"To sanction different layout of boathouse and to sanction increase in height division and subdivision in two levels."*.
2. Fit-2 ta' Jannar 2008 l-applikant ghamel talba ghal rikonsiderazzjoni.
3. Permezz ta' ittra tal-perit Edward Scerri datata 4 ta' Marzu 2010 l-applikanti pprezentaw pjanti godda, fejn

[1] Regolament 15(4) kif jaqra llum (wara emenda li saret bl-Avviz Legali 116 tal-2012) jipprovdi: *"Kull zvilupp illegali li ma jkunx indikat biex jigi sanzjonat f'applikazzjoni ta' zvilupp ghandu jitnehha qabel il-prezentazzjoni tal-applikazzjoni ta' zvilupp jew, minghajr pregudizzju ghas-subregolament (4), qabel il-hrug tal-permess tal-izvilupp, sakemm meta l-applikazzjoni tigi deciza mill-Awtorita', mill-Kummissjoni, jew mit-Tribunal bla hsara ghat-tnehhija tal-izvilupp illegali qabel il-hrug tal-permss ghall-izvilupp, dak l-izvilupp illegali ghandu jintehha fi zmien sitt xhur jew fi zmien perjodu stipulat mill-Awtorita', mill-Kummissjoni, jew mit-Tribunal, u jekk dan ma jsirx, l-applikazzjoni ghandha tigi awtomatikament meqjusa bhala li tkun giet michuda mill-Awtorita', mill-Kummissjoni, jew mit-Tribunal, hekk kif ikun il-kaz."*.

jinghad*: "I am presenting fresh drawings whereby the extra height is being removed so that the boathouse height is in line with the adjacent boathouse elevations. I am also proposing a slightly different layout so that the propose layout tallies with the original PAPB permit."*. Fil-minuti tas-seduta tat-8 ta' April 2010 li saret qudiem il-MEPA Board, jinghad li dawn il-pjanti kienu emendati sabiex l-gholi tal-kamra jkun 13 il-filata u mhux 10 filati kif approvati fil-permess originali. Il-Bord iddecieda li l-illegalitajiet kollha kellhom jitnehhew qabel tittiehed decizjoni.

4. B'ittra datata 20 ta' April 2010 l-Awtorita' baghatet tgharraf lill-applikant b'dak li gie deciz fil-laqgha tat-8 ta' April 2010, cjoe' li sat-8 ta' Lulju 2010 l-illegalitajiet kollha li kien hemm fis-sit kellhom jitnehhew qabel tittiehed decizjoni.

5. Fis-6 ta' Lulju 2011, data meta l-Avviz Legali kien diga' dahal fis-sehh, l-Awtorita' cahdet it-talba ghar-rikonsiderazzjoni peress li:-

"1. The proposal cannot be considered further unless the following illegal development is first sanctioned or removed and this in terms of regulation 14 of Legal Notice 514 of 2010. The illegal development consists of the upper floor of the boathouse.

2. The proposal does not comply with the request by the Malta Environment and Planning Authority Board dated 20th April 2010 in that the removal of the unauthorised works was not carried out.".

6. Fid-19 ta' Awissu 2011, igifieri meta l-Avviz Legali 514 kien diga' dahal fis-sehh, sar appell mid-decizjoni tal-Bord tal-MEPA.

It-Tribunal ghandu obbligu li japplika ir-Regolament 14(5) fid-decizjonijiet li jkun ser jaghti dwar applikazzjoni ghal zvilupp li tkun tinkludi sanzjonar. Ir-regolament jipprovdi x'ghandu jsir fir-rigward ta' zvilupp illegali li jirrizulta li jkun hemm waqt l-ipprocessar ta' applikazzjoni, fosthom applikazzjoni ghal sanzjonar ta' zvilupp. Ir-regolament ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn applikazzjnoi li saret qabel l-1 ta' Jannar 2011 jew wara din id-data. Wiehed irid jiftakar li f'dan il-kaz meta nghatat id-decizjoni mill-Bord, ir-regolament kien diga' dahal fis-sehh. Fil-fehma tal-qorti r-

Regolament 14(5) hu ta' **ordni pubbliku** in kwantu ma jridx li jinhareg permess li jissanzjona zvilupp illegali filwaqt li fis-sit jibqa' zvilupp illegali iehor minghajr ma jitnehha. Tant hu hekk li:-

i. F'paragrafu (3) tar-regolament 14 jinghad car u tond li fejn jintalab sanzjonar ta' zvilupp illegali, id-deskrizzjoni tal-proposta u d-disinni ghandhom jindikaw b'mod car liema hu l-izvilupp li jrid jigi sanzjonat, *"[….] sabiex jigi zgurat li l-izvilupp illegali jifforma parti mill-applikazzjoni ta' zvilupp."*. L-ghand wara dan hu biex jigi accertat li fis-sit ma jibqghux zviluppi illegali.

ii. F'paragrafu (5) tal-istess regolament, hu car li m'ghandu jinhareg ebda permess li jissanzjona zvilupp illegali jekk ma jkunx inkluz l-izvilupp illegali kollu li hemm fis-sit. Tant hu hekk li fejn l-Awtorita jew it-Tribunal jiddeciedu l-applikazzjoni[2], dan ikun bla hsara ghat-tnehhija tal-izvilupp illegali qabel il-hrug tal-permess, li ghandu jitnehha fi zmien 6 xhur jew dak il-perjodu li tiffissa l-Awtorita jew it-Tribunal. Jekk l-izvilupp illegali ma jitnehhix, allura l-applikazzjoni ghandha *"tigi awtomatikament meqjusa"* bhala li giet michuda mill-Awtorita.

Fir-rigward tar-regolament 14, l-Avviz Legali ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn applikazzjonijiet li jkunu saru qabel jew wara li dahal fis-sehh l-Avviz Legali. It-Tribunal ghandu d-dmir li japplika l-ligi kif inhi meta jiddeciedi. Ir-regolament 1(2) tal-Avviz Legali 514 tal-2010 jipprovdi liema huma r-regolamenti li japplikaw biss ghall-applikazzjonijiet li jsiru fl-1 ta' Jannar 2011 jew wara. Jipprovdi wkoll li r-regolament 10, li jitratta dwar rikonsiderazzjoni, japplika ghall-applikazzjonijet li d-decizjoni dwarhom harget ghan-notifika fl-1 ta' Jannar 2011 jew wara. Ghalhekk hu altru milli evidenti li qatt ma kien il-hsieb li r-regolament 14(5) japplika biss ghal dawk l-applikazzjonijiet li saru mill-1 ta' Jannar 2011. Kieku kien mod iehor ir-regolament 14(5) kien ikun inkluz fir-regolament 1(2)(a).

[2] Jidher li r-regolament qieghed jaghti diskrezzjoni lill-Awtorita' u Tribunal jekk ghandhomx jiddeciedu fil-meritu l-applikazzjoni ghal sanzjonar.

Wiehed irid jiftakar ukoll li f'dan il-kaz il-MEPA Bord qabel ma dahlu fis-sehh ir-regolament kien diga' ta l-opportunita sabiex l-izvilupp illegali jitnehha. Madankollu ma nghata l-ebda widen ghal dan l-avviz. Hu evidenti li l-applikant ma kellu l-ebda hsieb li jikkonforma ruhu ma' dak li qal il-MEPA Bord tant li kollox ghadu hemm sal-gurnata tal-lum.

L-appellanti ghamlu riferenza ghall-Artikolu 9 tal-Att dwar l-Interpretazzjoni (Kap. 249)[3]. Fil-fehma tal-qorti dan m'huwiex rilevanti peress li d-decizjoni tal-Awtorita' ghar-rikonsiderazzjoni u d-decizjoni tat-Tribunal ittiehdu wara l-1 ta' Jannar 2011, data meta kien dahal fis-sehh l-Avviz Legali 514 tal-2010. Meta l-Bord tal-MEPA u t-Tribunal gew biex jiddeciedu dwar l-applikazzjoni, ir-regolament kien fis-sehh. Ghalhekk il-qorti ma tqiesx li r-regolament qieghed jigi applikat b'mod retroattiv gialadarba decizjoni fuq l-applikazzjoni kienet ghadha ma nghatatx. Meta dahlet il-ligi fis-sehh kienet ghadha qeghda tigi pprocessata l-applikazzjoni ghas-sanzjonar tal-illegalitajiet.

<u>Tielet Aggravju – interpretazzjoni zbaljata tar-Regolament 14(5)</u>.

L-appellanti jsostnu li t-Tribunal applika dan ir-regolament *" [….] ghall-irregolaritajiet li effettivament kollha kienu gew indikati fl-applikazzjoni sabiex jigu sanzjonati."*.

Il-qorti taqbel li r-Regolament 14(5) qieghed jipprovdi ghas-sitwazzjoni fejn f'applikazzjoni l-izvilupp illegali li hemm fis-sit m'huwiex indikat li jigi sanzjonat kollu. L-ghan wara dan ir-regolament hu li f'sit fejn issir applikazzjoni ta' zvilupp, jekk ikun hemm xi zvilupp illegali dan jigi inkluz fl-applikazzjoni ghal sanzjonar u fin-nuqqas jitnehha minn fuq is-sit qabel jinhareg il-permess ta' zvilupp. Hu ovvju li fejn it-talba tal-applikant hi biex jissanzjona l-izvilupp illegali kollu li jkun hemm fis-sit oggett tal-applikazzjoni, ir-

[3] *"Kull ligi maghmula wara l-bidu fis-sehh ta' dan l-Att bis-sahha ta' setgha moghtija b'xi Att mghoddi qabel jew wara l-bidu fis-sehh ta' dan l-Att tista', kemm-il darba ma jkunx jidher hsieb kuntrarju fl-Att li jaghti dik is-setgha, tkun retroattiva ghal kull data li ma tkunx qabel il-bidu fis-sehh ta' dak l-Att….."*.

regolament 14(5) m'huwiex rilevanti. Hu fatt ukoll li f'dik l-eventwalita' ma jkunx floku jekk l-Awtorita, il-Kummissjoni jew it-Tribunal jordnaw li jitnehha l-izvilupp illegali kollu fuq is-sit qabel ikompli jikkunsidra talba ghal sanzjonar. Applikazzjoni ghal sanzjonar issir proprju biex jinghata permess ta' zvilupp fir-rigward ta' zvilupp illegali. Ma jaghmilx sens li wiehed jigi ordnat inehhi zvilupp illegali li jkun qieghed jitlob li jigi sanzjonat. Jekk ikun mod iehor m'hemmx skop li ssir applikazzjoni ghal sanzjonar.

Pero' dak li qeghdin jinsew l-appellanti hu li waqt il-process ta' rikonsiderazzoni, minn jeddhom irrivedew il-pjanti (ara l-ittra tal-perit Scerri datata 4 ta' Marzu 2010 u pjanti annessa fl-atti tal-file tal-MEPA file 5776/10). Dan wassal sabiex jipproponu li mill-gholi ezistenti tal-bini jitnehhew tlett filati (ara pjanta 40B tal-MEPA file 5776/10). Ifisser li f'dak l-istadju l-appellanti rrinunzjaw ghas-sanzjonar ta' parti mill-bini ezistenti [4]. F'dan ix-xenarju l-uniku haga li setghet tibqa' ghas-sanzjonar kien l-gholi ta' tlett filati iktar mill-ghaxar (10) filati tal-permess originali datat 2 ta' Novembru 1972, u dan ghaliex meta tipparaguna l-pjanta originali (R1c fil-MEPA file 5776/10) mal-pjanta ta' Marzu 2010 (R40C tal-MEPA file 5776/10) tinnota li kien qieghed jigi propost tibdil li kien jinkludi:

i. tqeghid ta' saqaf gdid fuq il-kamra b'gholi ta' 13 il-filata u maqsuma f'zewg sulari.
ii. fis-sular ta' isfel ftuh ta' tieqa fil-parti ta' wara tal-kamra u xoghol iehor sabiex il-parti ta' wara tigi konformi mal-permess originali;
iii. f'dak li l-perit Scerri jirreferi ghalih bhala *"…. Space created by lightweight roof used for storage of fishing nets"*, kien qieghed jigi propost li jsir tibdil li jidher fil-pjanta R40C;

[4] Ghalkemm fl-appell datat 11 ta' Awissu 2011 li pprezenta quddiem it-Tribunal jinghad: "*The increase in height between the approved boathouse and the **constructed building** is relatively minimal and was carried out to accommodate an intermediate floor for the storage of fishing nets.*" (enfazi tal-qorti), f'dak l-istadju ma kienx iktar possibbli li l-applikanti jibqghu jinsistu fuq it-talba ghal sanzjonar kif maghmula originarjament fis-sena 2000. Dan minhabba l-ittra tal-4 ta' Marzu 2010 mibghuta mill-perit Scerri li kien qieghed jidher ghall-applikant.

Il-qorti ma tarax li dan it-tibdil fil-kamra seta' jitqies bhala sanzjonar gialadarba ma kienx jezisti fil-post. Hu evidenti li fl-istadju ta' rikonsiderazzjoni bl-ittra tal-perit Edward Scerri tal-4 ta' Marzu 2010 u pjanti godda annessi, it-talba ghal sanzjonar ma baqghetx ghall-izvilupp illegali kollu izda ta' parti minnu biss. Din kienet ghazla libera li ghamlu l-applikanti. Ghalhekk ma jistghux jibqghu jinsistu li t-talba kienet ghas-sanzjonar tal-izvilupp illegali kollu. Mill-atti hu evidenti li kien hemm zvilupp illegali li ma kienx inkluz fit-talba ghas-sanzjonar, u ghalhekk japplika r-Regolament 14(5) tal-Ligi Sussidjarja 504.103. Dan ifisser li f'dak l-istadju kellhom jitnehhew is-saqaf tal-kamra u tlett filati minn fuq ghaliex dak kien zvilupp illegali gialadarba ma kienx baqa' inkluz kif kien propost fit-talba originali ghal sanzjonar.

Fid-decizjoni tal-Bord tas-6 ta' Lulju 2011 li biha giet rifjutata t-talba jinghad hekk:-

"The proposal cannot be considered further unless the following illegal developments is first santioned or removed and this in terms of regulation 14 of Ldegal Notice 514 of 2010. The illegal development consists of the upper floor of the boathouse.".

Meqjus dak li jinghad fir-Regolament 14(5) (Ligi Sussidjarja 504.103) u dak li nghad hawn fuq, irrispettivament jekk mill-aspett ta' policies tal-ippjanar l-istruttura setatx tigi sanzjonata[5], it-Tribunal qatt ma seta' jhassar id-decizjoni tal-Bord gialadarba ma jirrizultax li l-appellanti nehhew l-izvilupp illegali.

L-appellanti lmentaw ukoll li t-Tribunal agixxa *ultra vires* ghaliex l-ghemil amministrattiv tieghu mar kontra l-ligi bi ksur tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12. Pero' din m'hijiex materja li taqa' fil-kompetenza ta' din il-qorti. Dan bla pregudizzju ghall-materja l-ohra dwar jekk l-Artikolu 469A tal-Kap. 12 japplikax ghat-Tribunal.

<u>Raba' Aggravu – Smiegh xieraq</u>.

---

[5] Haga' ferm dubjuza meqjus li l-kamra qeghda f'sit skedat.

L-appellanti jilmentaw li l-appellata qatt ma kellha ghalfejn iddum hdax-il sena biex tiddeciedi l-applikazzjoni, u kellha obbligu li tara li l-process jinghalaq fl-iqsar zmien possibbli. Huma ghamlu riferenza ghall-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u 39 tal-Kostituzzjoni.

Din il-qorti m’ghandix gurisdizzjoni biex tiddeciedi dwar ilment simili. Inoltre l-appell quddiem din il-qorti hu dwar decizjoni fuq punt ta’ ligi tat-Tribunal ta’ Revizjoni ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar u mhux dwar l-agir tal-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Semmai dwar dak irid isir stharrig quddiem il-qorti kompetenti.

Ghal dawn il-motivi tichad l-aggravji kollha tal-appellanti u ghalhekk tichad l-appell bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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