Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 132/2012

Marvin Abela

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Marvin Abela tas-17 ta’ Awwissu 2012 kontra l-enforcement notice ECF 241/08 decizja fil-31 ta’ Lulju 2012 fejn gie dikjarat li l-appellant kien qed jikser il-kondizzjoni numru 7 tal-permess PA 513/98 datat 19 ta’ Gunju 1998 fejn jintqal ’no preparation and manufacture of pastries shall be carried out on’;

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

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

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

B'applikazzjoni tat-2 ta' Frar 1998, Full Development Permission, PA 0513/98, Ivan Abela ppropona li fil-fond, Tulip Garage, No. 3 Triq l-Etna, Mellieha:-

"raising of height of garage, fixing of sign and change of use to confectionery''.

L-applikazzjoni giet milqugha bil-permess tad-19 ta' Gunju 1998. Fost il-kundizzjonijiet imposti fil-permess kien hemm dik numru 7 li tghid hekk:-

"no preparation and manufacture of pastries shall be carried out on site''.

B'ittra tas-17 ta' Settembru 1998, Arthur Abela, GDO Officer fl-Awtorita' ghad-Director of Planning informa lill-appellant u lill-huh Ivan Abela, dwar il-proposta taghhom "to include the manufacturing and sale of frozen and raw pre-packed confectionery items (by retail and wholesale) li l-ebda permess m'hu mehtieg billi l-proposta ma tinvolvi l-ebda tibdil mill-uzu awtorizzat bil-permess PA 0513/98.

B'ittra tat-8 ta' Mejju 2008, il-Perit Christopher Borg, Director of Planning, informa lil Ivan Abela li l-ittra tas-17 ta' Settembru 1998 kienet qed tigi rtirata b'effett immedjat billi l-izvilupp propost jirrikjedi permess, billi jinvolvi tibdil minn dak originarjament awtorizzat.

Sussegwentement, fl-14 ta' Mejju 2008 hareg l-avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq kontra l-appellant, ECF 241/10, fejn l-appellant gie formalment avvzat li fil-fond "Home Made Confectionery'' 147, Triq l-Etna, Mellieha, skond pjanta annessa, kellu ksur ta' kontroll ta' ippjanar li gie hekk deskritt:-

"ksirt kundizzjoni numru 7 tal-permess PA 513/98 tad-19 ta' Gunju 1998.''

Fl-istess avviz l-appellant gie ordnat biex jieqaf l-ksur tal-kundizzjoni numru 7 tal-permess PA 0513/98 u li jikkonforma mal-istess permess fi zmien 16-il gurnata.

Fl-appell tieghu, l-Avukat Dr. Massimo Vella ghall-appellant issottometta li “ma nkisret l-ebda kundizzjoni kontenuta fil-permess PA 513/98 stante li l-attivita’ ritenuta bhala li tikkostitwixxi ksur tal-imsemmi permess giet espressament permessa mill-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, permezz ta’ decizjoni datata 17 ta’ Settembru 1998’’.

Fir-risposta tieghu, l-Avukat Dr. Anthony De Gaetano ghall-Awtorita’, irrileva li l-imsemmija ittra tas-17 ta’ Settembru 1998 mhix decizjoni izda ittra tal-Case Officer Arthur Abela fejn inghatat informazzjoni zbaljata, presumibbilment billi ma kienx gie moghti l-informazzjoni korretta mill-istess appellanti;

L-uniku permess li hemm hu l-PA 513/98 li jeskludi l-uzu ‘ preparazzjoni u manufattura ta’ pasti fuq is-sit; il-kundizzjoni numru 7 teskludi dan l-uzu “no preparations and manufacture of pastries shall be carried out on site’’; li l-avviz hareg billi fuq is-sit kienet qed issir preparazzjoni u manifattura kontra dak espress fil-kundizzjoni 7 fuq imsemmija.

L-Avukat Dr. Massimo Vella ghall-appellant, fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu, prezentata fit-12 ta’ Gunju 2012, irrileva s-segwenti:-

1. L-ittra tas-17 ta’ Settembru 1998 harget fuq letterhead tal-Awtorita’ u tammonta ghal decizjoni fuq kwistjoni ta’ kontroll ta’ ippjanar. L-Awtorita’ ma setghetx thassar din id-decizjoni b’semplici ittra. Il-procedura biex l-Awtorita’ tmur lura fuq id-decizjonijiet taghha dahlet fl-2001 permezz tal-Artikolu 39A tal-Kap. 356. L-ittra in kwistjoni harget fl-1998 – ghalhekk l-Awtorita’ ma kellha l-ebda mezz biex tirtira l-ittra tal-1998. Anke jekk tali procedura kienet applikabbli, din ma gietx segwita u ghalhekk l-

procedura adoperata mill-Awtorita' kienet illegali u 'ultra vires'.

Skond l-imsemmi Artikolu 39A, il-persuna interessata tigi nfurmata bid-data tal-laqgha u tinghata l-opportunita' taghmel il-kas taghha.

Billi din il-procedura ma gietx segwita, l-istess ittra ghadha vigenti u ghalhekk mhi qed issir l-ebda irregolarita';

2. L-ittra tas-17 ta' Settembru 1998 holqot dritt kwizit favur l-appellant.

Dritt kwizit l-anqas jista' jitnehha bil-ligi, 'multo magis' ma jistax jitnehha b'semplici ittra.

F'dan il-kuntest, saret referenza ghas-sentenza "Chev. Antonio Cassar Torregiani nomine vs Nutar Dr. Vincenzo Gatt noe' Appell Civili 12 ta' Mejju 1950 Vol. XXXIVI 148.

L-ezistenza tad-dritt kwizit, teskludi l-irregolarita' u ghalhekk l-enforcement notice ghandu jigi revokat.

Fir-risposta tieghu tat-22 ta' Gunju 2012, l-Avukat Dr. Anthony De Gaetano ghall-Awtorita' ssottometta s-segwenti:-

"1. In-nota tal-appellant tat-12 ta' Gunju 2012 ghandha tigi sfilzata billi fis-17 ta' Jannar 2012 l-appellant inghata tlett xhur; cioe' sas-17 ta' April 2012; l-Awtorita' nghatat l-istess terminu ghar-risposta cioe' sas-17 ta' Lulju 2012. Billi n-nota giet prezentata f'Gunju, l-Awtorita' ma setghetx tibbenefika mit-terminu lilha moghti ghal prezentata tar-risposta.

2. Fil-mertu, hu ammess li kienet qed issir kontravenzjoni tal-imsemmija kundizzjoni numru 7 – jibqa' biss l-kwistjoni jekk l-kundizzjoni gietx b'xi mod revokata.

L-ittra tal-Perit Chris Borg ma kienitx appellabbli billi din kienet biss korrispondenza u mhux permess u ghalhekk

mhux applikabbli ghal kas l-Artikolu 39A tal-Kap. 356 li jitratta fuq rtirar ta' permess.

Id-disgwit nqala' bl-ittra ta' Arthur Abela tas-17 ta' Settembru 1998 li ta' 'parir' lill-appellanti li seta' jmur kontra l-kundizzjoni 7 tal-permess.

Jekk dan l-ufficjal agixxa b'mod negligenti, l-appellant ghandu r-rimedji adegwati disponibbli ghalih; izda dan ma jfissirx li nholqot procedura gdida kif wiehed jakkwista permess billi jekk impjegati tal-Awtorita' b'semplici korrispondenza ikollhom dik is-setgha, jigi stultifikat l-process kollu. Tali korrispondenza ma tistax tkun l-istrument biex permessi jigu michuda jew b'xi mod varjati.

Il-konsulent legali tal-Awtorita', wara li kkonferma li ttiehdu proceduri kriminali kontra l-imsemmi impjegat dwar irregolaritajiet li allegatament saru minnu, iddikjara li l-Avviz ghandu jibqa' fis-sehh, billi kundizzjoni fil-permess, ma tista' qatt tigi revokata b'semplici korrispondenza ta' ufficjal tal-Awtorita'.

Ikkunsidra ulterjorament:-

Appelli minn avvizi simili 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 jgii milqugh kemm-il darba jirrizulta li l-izvilupp ikkontestat fl-avviz ikun kopert bil-permess jew li ma jirrikjedhix permess, jew li hemm permess u ma saret l-ebda kontravenzjoni ta' xi kundizzjoni mposta fil-permess.

Skond is-subinciz (b) tal-istess Artikolu – "f'kull kas iehor l-appell jigi michud''.

Fil-kas in ezami rrizulta li fid-19 ta' Gunju 1998 hareg il-permess PA 513/98; il-kundizzjoni numru 7 kienet tghid :-

"no preparation and manufacture of pastries shall be carried out on site.'';

Bl-ittra tas-17 ta' Settembru 1998, Arthur Abela ghall-Awtorita' informa lill-appellant li ma kien mahrug l-ebda permess iehor jekk l-attivita' fuq is-sit kienet "to include the manufacturing and sale of frozen and raw pre-packed confectionery items (by retail and wholesale)'';

Din l-ittra pero' giet irtirata fit-8 ta' Mejju 2008 mill-Perit Chris Borg, Direttur tal-Ippjanar,

L-Avviz mertu ta' dan l-appell hareg wara din l-ahhar ittra, precizament fl-14 ta' Mejju 2007.

Dan ifisser li meta hareg l-avviz mertu ta' dan l-appell, is-sitwazzjoni kienet regolata biss bil-permess PA 513/98. Mill-enforcement file jirrizulta (minuta 1 tal-enforcement officr Frank Scerri) li fit-13 ta' Mejju 2008 sar access fuq il-fond 'de quo' fejn irrizulta li fl-istess sit kien qed isir "preparation and manufacturing of pastries''.

Id-divjet impost bil-kundizzjoni numru 7 fil-permess kien propju li jsir tisjir fil-fond.

Il-permess jawtorizza lill-appellant ibiegh il-pasti mill-hanut, izda mhux li jipprepara kollox fl-istess sit. It-tisjir u l-hami kellu jsir band'ohra, skond il-permess.

Apparti l-kwistjoni jekk l-ittra tas-17 ta' Settembru 1998, tammontax ghal bdil tal-permess; jekk l-appellant akkwistax xi dritt kwizit bis-sahha taghha; jekk din setghetx tigi revokata mill-Awtorita' li jikkostitwixxu l-mertu tal-appell numru 85/08, anke jekk ghall-grazzja tal-argument wiehed iqis bhala vigenti l-imsemmija ittra tas-17 ta' Settembru 1998 – din definittivament ma tistax tigi interpretata li tawtorizza lill-appellant li jahmi l-pasti fil-fond 'de quo'.

L-ittra in fatti tirreferi ghal 'frozen and raw pre-packed confectionery items'; cioe' prodotti li ma jkunux nhmew fuq il-post.

L-appellant, li xehed fis-seduta tal-21 ta' Gunju 2011, ddikjara li jahdmu hu u huh u xi kultant jghinhom missierhom li ma jkollhomx dhahen u kulma jaghmlu huma 'pastries':- "ahna confectionery zghira''. Iddikjara, in oltre', li skond Arthur Abela xogholhom jidhol fil-kategorija ta' 'light industry'.

Din id-dikjarazzjoni tammonta ghall-ammessjoni li fuq il-post kien qed isir t-tisjir – anke jekk din l-attivita' kienet modesta u skond l-appellant, bla ebda konsegwenzi negattivi.

Arthur Abela, li xehed fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2009, ddikjara fost affarijiet ohra li l-imsemmija ittra "mhix decizjoni izda hija konferma ta' interpretazzjoni.'' Iddikjara ukoll "mkien ma jirrizulta minn dik l-ittra li hemm permess ghal tisjir.''

Billi irrizulta ammess li qed isir tisjir fil-fond u dan hu in kontravenzjoni tal-kundizzjoni numru 7 tal-permess PA 513/98, l-appell ma jistax jigi kkunsidrat favorevolment.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq tal-14 ta' Mejju 2008 kontra l-appellant, ECF 241/08.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:
1. Illi t-Tribunal inkorra zball ta' ligi meta qies l-ittra tas-17 ta' Settembru 1998 mahruga min rapprezentant tal-Awtorita bhala intepretazzjoni ta' permess u mhux decizjoni amministrativa;
2. Konsegwentement l-Awtorita ma kellhiex dritt tirrevokaha.

Dan l-appell isegwi l-appell l-iehor numru 133/12 li gie deciz illum ukoll u li kien jikkoncerna ittra mahruga mill-Awtorita fis-17 ta' Settembru 1998 in segwitu ghal permess in kwistjoni li nhareg fid-19 ta' Gunju 1998. L-

aggravji fiz-zewg appelli huma l-istess u dak li nghad fid-decizjoni 133/12 fl-ismijiet Ivan Abela vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar japplika ghal din is-sentenza, u l-kunsiderazzjonijiet hemm riportati japplikaw bl-istess mod. F'dik id-decizjoni infatti gie deciz illi l-ittra tas-17 ta' Settembru 1998 mibghuta mill-Awtorita lil Ivan Abela (f'dan l-appell jismu Marvin) kienet tikkostitwixxi decizjoni amministrativa li ma setghetx tigi rtirata unilateralment qisha qatt ma saret, liema ittra kienet tikkomporta konsegwenzi lil hin mill-mertu ta' dak jew dan l-appell.

Dan l-appell hu differenti ghax jitratta l-enforcement notice li nharget kontra l-appellant b'referenza ghal permess ezistenti PA 513/1998. Il-Qorti gia kkonsidrat fid-decizjoni mill-appell 133/12 illi huma x'inhuma l-konsegwenzi emanenti mid-decizjoni tal-Awtorita bl-ittra tas-17 ta' Settembru 1998, li nharget a bazi tal-Avviz Legali 137 tal-1997, l-istess Avvizz Legali fl-artikolu 3(3) ighid b'mod car u inekwivoku illi ebda haga kontemplata fl-Avviz Legali ma jippermetti zvilupp li jmur kontra xi kondizzjoni jew limitazzjoni espressament imposta minn xi permess ta' zvilupp moghti.

Dan hu precizament s-sustanza tal-enforcement order cioe li l-appelant kien qed jivjola l-kundizzjoni 7 tal-permess ta' zvilupp 513/1998. Fattwalment dan mhux kontestat u t-Tribunal sab illi l-attivita tal-appellant kienet tmur kontra din il-kondizzjoni fil-permess. L-argument tal-appellant mehud fil-perspettiva tieghu hu fis-sens illi l-ittra tal-Awtorita tas-17 ta' Settembru 1998 ittemprat il-permess billi gie permess attivita skond kif kontenut fl-imsemmija ittra u kwindi l-enforcement notice li nharget ghax kien qed isir 'tisjir' fil-fond kien kopert bl-imsemmija awtorizzazzjoni fl-ittra. Dan l-argument hu fallaci ghal finijiet tal-enforcement order billi kull dikjarazzjoni jew awtorizzazzjoni, sejhilha kif trid, li ghamlet l-Awtorita fl-ittra tas-17 ta' Settembru 1998 ma kellhiex u qatt ma seta' kellha s-sahha li tbiddel kundizjoni f'permess. Kin inghad, il-konsegwenzi tal-ittra mhux parti minn dan il-process jew dak fl-appell 133/12 pero hu car illi l-Avviz Legali 137/1997 hu intiz biex certu xogholijiet, elenkati

esplicitament fl-iskeda tal-Avviz Legali, u li jidhru konnessi ma permessi ta' zvilupp, ma jehtigux permess. Il-kaz in kwistjoni ma kienx la kopert fl-iskeda u kien car illi l-ittra tas-17 ta' Settembru 1998 marret kontra l-kondizjoni 7 tal-permess 513/1998 billi ppermettiet 'manifattura' li fil-permess hi esplicitament eskluza ghax il-kondizjoni 7 tal-permess tighid 'no preparation and manufacture of pastries shall be carried out on site'.

Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi l-Awtorita, a bazi ta' dak kontenut fil-permess 513/1998, kellha dritt tohrog enforcement order kif gie konfermat fil-mertu fid-decizjoni tat-Tribunal u l-appell ta' Ivan Abela bbazat fuq l-effetti tal-ittra tas-17 ta' Settembru 1998 huma insostenibbli fil-ligi, salv id-drittijiet tal-partijiet si et quatenus.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Marvin Abela u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Lulju 2012 salv u impregudikati d-drittijiet tal-partijiet naxxenti mill-konsegwenzi emenenti mill-hrug tal-ittra tal-Awtorita tas-17 ta' Settembru 1998. Spejjez ikunu a karigu tal-appellant.

< Sentenza Finali >

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