MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2013

Appell Civili Numru. 171/2012

Joseph Gauci

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Gauci tat-22 ta' Novembru 2012 kontra d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta' Novembru 2012 kontra l-avviz ta' Twaqqif u Twettieq ECF 1041/09;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet 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 :-

B'Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq tas-27 ta' Novembru 2009, ECF 1041/09 l-appellant gie formalment avvzat li fil-fond 'Villa Carmar', Vjal Sir Michelangelo k/m Triq l-Imdina, Balzan skond site plan annessa kellu ksur ta' kontroll ta' ippjanar li gie hekk deskritt :-

"ghandek zvilupp mhux skond il-permess PB 3355/70 mahrug fit-3 ta' Gunju 1972 u dan billi saru alterazzjonijiet fil-faccati li jikkonsistu f'bini ta' 'porch'; inblukkar ta' bieb, bdil ta' aperturi ghat-twieqi u nfetah access mill-faccata ghall-basement''.

Fl-istess avviz l-appellant gie avvzat li kellu jieqaf immedjatament kull zvilupp fuq l-istess sit li kellu jigi ripristinat biex ikun konformi mal-permess PB 3355/70 fi zmien 16-il gurnata.

Minn ezami tal-enforcement file jirrizulta (Red 1D) li fil-5 ta' Novembru 2009, l-Awtoritra' rceviet 'enforcement complaint' mill-Balzan Local Council fejn gie rraportat li fis-sit 'de quo' kienu qed isiru tibdiliet fil-faccata bla permess.

Mill-minuta tal-enforcement officer Kevin Ciantar tas-27 ta' Novembru 2009, jirrizulta li wara l-complaint fuq imsemmi sar access fuq is-sit fejn gie kkonfermat li kien qed isir xoghol ta' refurbishing; xogholijiet interni li ma jirrikjedux permess. Pero' irrizulta, in oltre', li saru varji alterazzjonijiet fil-faccata. Dawn kienu jikkonsistu f'porch fl-entrata minn Triq l-Imdina; gie mblukkat bieb li jaghti ghal vjal Sir Michelang Refalo, aperturi li gew konvertiti b'bay windows u infetah access mill-faccata (side elevation) ghall-basement sottostanti.

Fl-istess minuta gie dikjarat li l-permess originali dak tas-sittinijiet ma nstabx pero' nstab permess PB 3355/70 biex isiru alterazzjonijiet u biex jinbena l-1st floor. Fl-istess minuta jinghad :-

"no other permits were found on said site''.

Irrizulta pero’ li fit-13 ta’ Lulju 1999 Priscilla Borg ta’ Villa Carmar, Mdina Road, Balzan applikat General Development Order 1862/99 biex fil-fond in kwistjoni “to relocate washroom already approved by GDO 0492/99’’.

Il-pjanti annessi ma’ dawn iz-zewg applikazzjonijiet ma gewx ipprezentati fil-kors ta’ smiegh ta’ dan l-appell.

In oltre fil-permess PB 3355/70 il-pjanti mmarkati 6A u 6B juru existing ground floor u proposed first floor; u l-elevations fuq iz-zewg triqat, izda ma jurux l-basement.

Fil-11 ta’ Dicembru 2009 sar ilment iehor li mat-twieqi twahhlu ‘iron security bars’ b’kontravenzjoni tal-avviz; izda meta l-enforcement officer acceda fuq is-sit sab li dan ix-xoghol kien gia sar; u kien qed isir xi xoghol fuq gewwa bhal tweghid ta’ madum u wiring tal-elettriku.

Mill-enforcement direct action report – Blue 25A, jirrizulta li dwar l-uzu ta’ sit bhala ufficju, l-appellant ipprezenta diversi dokumenti li skond l-Awtorita’, minuta tat-13 ta’ April 2010 ma jammontawx ghall-prova sufficjenti li l-fond kien kien jintuza’ bhala ufficju qabel l-1991.

Saru rapporti ohra, dwar xoghol fuq hajt tal-front garden u li tpogga generator kummercjali fis-side garden u wara l-access li sar fl-24 ta’ Novembru 2010 mill-ufficjali tal-enforcement Robert Attard u Joseph Sciriha, kif konfermat mir-ritratti 23A, 23B 23C u 23D gie kkonfermat li l-villa giet konvertita f’ufficju; billi twahhlu s-signs fuq il-faccata, ritratt 23A u 23B giet trasportata fuq is-sit l-office furniture – ritratti 23D u 23C.

Fl-appell taghhom il-konsulenti legali tal-appellant ssottomettew is-segwenti:-

“a. Ma sar ebda zviluppi fil-faccati tal-fond fuq imsemmi u kull ma jezisti illum fil-faccati tal-fond fuq imsemmi kien jezisti fi zmien qabel ma gie fis-sehh l-Att dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp –Kap 356 tal-Ligijiet ta’ Malta u qabel ukoll l-ewwel ta’ Jannar 1993 u sar bl-osservanza pjena u

assoluta tal-pjanjiet jew policies fis-sehh fiz-zmien li tali zvilupp kien sar

b. ma infetah ebda access mill-faccata ghal basement u kien hemm dejjem bieb ta' garage sahansitra fi zmien qabel ma gie fis-sehh l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp – Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta u qabel ukoll ll-1 ta' Jannar 1993

c. b'mod assolutament subordinat u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq in kwistjoni ma huwiex applikabbli u effettiv u dan ghat-tenur ta' l-Artikolu 55B tal-Att Nru 1 tal-1992 billi l-izvilupp konsistenti fil-fuq imsemmi fond u/jew li sehh fl-imsemmi fond sehh u gie kompletat qabel l-ewwel 1 ta' Jannar 1993.''

Fir-risposta tieghu, l-Avukat Dr. Anthony De Gaetano ghall-Awtorita' irrileva s-segwenti :-

“Illi l-istess zvilupp jidher li hu ricenti w inoltre anki kieku ma kienx, skond l-Artikolu 51(2) l-Awtorita' tista' tohrog avviz ghal kull zvilupp li ma sarx skond il-permessi ta' qabel ma dahlet fis-sehh il-Kap 356 u ghandha ghal dak l-istess poteri skont l-Artikolu 52;

Illi l-istess applikazzjoni PB 3355/70, turi l-bini kif kien ezistenti fin-1970, li l-istess juru li ma kienux jinkludu l-access tal-basement u lanqas il-bidliet imemmijin fl-avviz u jekk l-istess fetha kienet tezisti wara in-1970, izda qabel in-1992, l-istess ma kenitx koperta b'permess.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Artikolu 55B ma hux applikabbli quddiem il-Bord ta' l-Appell, izda trid issir applikazzjoni quddiem l-Awtorita' w l-istess mhux estenzjoni li ma jinharigtx permess (f'kaz li l-applikazzjoni intlaqa') izda li l-avviz ma jitwettaqx sakemm ma jkun ser isir xi zvilupp oltre;

Mid-dikjarazzjoni tal-appellant tat-12 ta' Settembru 2011 prezentata ma' dokumenti ohra bhala dokument wiehed fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2011, jirrizulta li hu managing partner fl-ufficju ta' awdituri – KSI Malta, b'ufficju f'St.

Luke’s Road, Gwardamangia okkupat b’lokazzjoni li qed tiggedded kull tlett xhur. L-ufficju jimpjega 20 impjegat professjonali, ghandu numru konsiderevoli ta’ klijenti kemm lokali kif ukoll barranin u ghalhekk l-prekarjeta’ tat-titolu presenti hi ta’ pregudizzju serju, ghall-ufficju, il-klijenti u l-impjegati.

Fil-kors ta’ smiegh ta’ dan l-appell gew prezentati dokumenti u gew prodotti xi xhieda dwar l-allegat uzu ta’ ufficju tal-villa fit-tmeninijiet (1980’s).

Dwar dan ghandu jigi rilevat li l-avviz mertu ta’ dan l-appell ma jindikax bhala illegalita’ l-bdil ta’ uzu minn villa residenzjali ghal ufficju, ghalkemm hu minnu li l-partijiet ltaqghu u ddiskutew din il-kwistjoni partikolari u ghalkemm fis-seduta tal-15 ta’ Dicembru 2010 gie dikjarat mill-Awtorita’ li l-avviz gie estiz biex jinkorpora l-bdil tal-uzu, ma irrizultax li l-avviz kkontestat tas-27 ta’ Novembru 2009 inbidel.

Mhux il-kompitu ta’ dan it-Tribunal ghalhekk f’dan l-appell li jesprimi ruhu fuq il-kwistjoni jekk kienx hemm bdil tal-uzu jew le.

Ikkunsidra ulterjorament :-

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-illegalitajiet elenkati fl-avviz ikunu koperti bil-permess; jew li ma kienux jirrekjedu permessi; jew li hemm permess u ma saret l-ebda kontravenzjoni ta’ xi kundizzjoni imposta fil-permess.

Skond is-subincis (b) tal-istess artikolu “f’kull kas iehor l-appell jigi michud”.

Fil-kas in ezami rrizulta li l-Kunsill Lokali Balzan fil-5 ta’ Novembru 2009 ilmenta li kienu qed isiru alterazzjonijiet strutturali fil-faccata minghajr permess.

Ir-ritratti li jinsabu f'Red 1F fl-enforcement file, ingibdu mill-enforcement officer Kevin Ciantar fis-6 ta' Novembru 2009 u jikkostitwixxu prova li x-xogholijiet kienu qed isiru dak iz-zmien u mhux saru snin qabel kif jikkontendi l-appellant. Ghalkemm hu veru li l-maggior parti ta' xoghol kien fqu gewwa u ghalhekk ma jirrikjedix permess, ix-xogholijiet li saru fuq il-faccata u li gew elenkati fl-avviz jirrikjedu permess billi ma jidhrux fil-pjanti approvati bil-permess PB 3355/70.

Skond l-Artikolu tal-ligi hawn fuq citat ghalhekk l-appell ma jistax jinghata
kunsiderazzjoni favorevoli.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq tas-27 ta' Novembru 2009 – ECF 1041/09

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:
1. It-Tribunal naqas li jiddeciedi kwistjoni li tqajmet quddiemu dwar il-bdil tal-uzu u din tirrendi d-decizjoni nulla, peress li din il-kwistjoni kienet parti essenzjali u sinifikanti tal-process;
2. It-Tribunal ibbaza d-decizjoni tieghu fuq provi li ma ngibux quddiemu u b'hekk illeda d-dritt tal-parti li tikkontrolla l-provi mressqa biex jigi garantit smigh xieraq. Dan jinghad b'referenza ghal ritratti u pjanti li qatt ma gew esebiti jew inghataw lil parti l-ohra. Ir-ritratti huma dawk li t-Tribunal irrefera ghalihom bhala dawk mehudin mill-enforcement officer Kevin Ciantar u l-pjanti approvati fil-permess PB 3355/70 qatt ma gew esebiti fis-smigh u anqas fil-mori tal-appell quddiem il-Qorti ma gew moghtija kopja lill-appellanti avolja talab li jinghata kopja. In oltre mankanza ohra hi li qatt ma ngiebet il-prova li l-enforcement skatta minn rapport tal-Kunsill Lokali biex l-appellant ikollu l-opportunita jikkontrolla r-rapport u jtella' bhala xhieda lill-ufficjali tal-Kunsill. B'zieda t-Tribunal jirreferi erronjament ghal General Development Order 1862/99 mitlub minn Priscilla Borg ta' Villa Carmar, Mdina

Road, Balzon pero dan il-GDO ma jirreferix ghas-sit in kwistjoni kif iddecieda t-Tribunal meta din il-prova lanqas kienet a konoxxenza tal-appellant quddiem l-istess Tribunal.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu ghas-semplici raguni illi l-enforcement notice soggett ghar-revizjoni quddiem it-Tribunal qatt ma kellu bhala wahda mir-ragunijiet ghal hrug tal-enforcement notice bdil ta' uzu fis-sit in kwistjoni. Jista' jkun li saru provi u argumentazzjoni quddiem it-Tribunal pero dan ma hux ta' rbit ghat-Tribunal li jiddeciedi dwar kwistjoni li qatt ma fformat parti mill-avviz ta' waqfien u twettiq. Li kieku t-Tribunal mexa fuq is-sottomissjoni tal-appellant kif maghmula f'dan l-appell kienet tkun qed tagixxi ultra vires il-poteri taghha li tiddeciedi dwar dak in kontenzjoni bejn il-partijiet u ultra petita ghax tkun qed tiddeciedi kwistjoni li mhix kolpita b'enforcement notice.

Kif gustament qal it-Tribunal il-fatt wahdu li fil-kors tal-proceduri quddiemu l-Awtorita fis-seduta tal-15 ta' Dicembru 2010 iddikjarat li l-avviz gie estiz biex jinkorpora bdil ta' uzu, l-avviz in kontestazzjoni qatt ma nbidel u qatt ma ngiebet prova li fil-fatt jezisti xi avviz kontra l-appellant rigward l-uzu jew il-bdil tieghu fis-sit in kwistjoni. Dikjarazzjoni tal-Awtorita bla ma tigi segwita formalment kif trid il-ligi b'avviz ta' waqfien u twettiq notifikata lil parti interessata ma tfisser xejn fil-ligi. Hu minnu li parti sostanzjali mill-iter tal-appell inhela fuq permessi u ricevuti dwar l-uzu tal-binja pero din wahedha ma tissostitwix il-formalita li tesigi l-ligi dwar kif jinhargu l-enforcement notices u l-kontenut taghha li ghandu jkun car u specifiku.

Kwindi d-decizjoni tat-Tribunal hi korretta fil-ligi billi l-atti ma jurux li l-enforcement kien jinkorpora bdil ta' uzu u l-aggravju tal-appellant mhux fondat.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ibbazat fuq kwistjoni legali bhal ta' qablu fih diversi punti li jridu jigu konsidrati.

L-appellant qed jilmenta li ma nghatax smigh xieraq ghax it-Tribunal ghamel referenza ghal pjanti fil-permess PA 3355/70 li mhux esebit kif ukoll ritratti mehudin mill-enforcement officer f'Novembru 2009 ukoll mhux esebiti in atti u ghalhekk ma kellux opportunita li jikkontrolla dawn il-provi.

Rigward il-pjanti, il-Qorti jidhrilha li l-lanjanza tal-appellant hi frivola. Sa mill-bidu nett fl-istess enforcement notice l-appellant kien gia mgharraf illi l-izvilupp li l-Awtorita kienet harget l-avviz ta' twaqqif fuqu kien marbut ma infrazzjonijiet tal-permess PA 3355/70 rigwardanti l-istess sit. Hu logiku illi dan seta' jigi facilment verifikat mill-pjanti tal-permess fuq imsemmi ma' dak li jezisti llum. Dan il-permess kien a konoxxenza tal-partijiet kollha u accessibbli ghal partijiet kollha billi hu file tal-Awtorita rigwardanti permess li jolqot is-sit in kwistjoni. Kwindi t-Tribunal kellu kull dritt, bhal Qorti, illi file li hu relatat jew imsemmi fl-atti, aktar u aktar rigwardanti specifikament ghas-sit in kwistjoni, li jkollu access ghalih u jaghmel il-kostatazzjonijiet li jidhirlu xieraq. L-appellant ma jistax jippretendi li t-Tribunal javzah minn qabel x'kien sab jew ser isib minn ezami tal-file relattiv. L-appellant kellu kull opportunita li jixtar l-argumenti tieghu fil-kors tal-appell jekk dehrilu li d-diskrepanzi li rriskontra t-Tribunal kienu spjegabbli. Jekk dan ma ghamlux mhux htija tat-Tribunal li ghandu l-obbligu li jifli hu kull att li jissemma' fl-atti ta' applikazzjoni jew avviz u jaghmel il-pronuncjament tieghu dwaru minghajr ma jinforma lil partijiet b'dak li qed jikkunsidra fl-istadju decizjonali tal-process.

In kwantu ghal file tal-enforcement ECF 1041/09 mertu ta' dan il-process jidher mill-atti illi fl-4 ta' Marzu 2010 l-appellant talab access ghal file kollu, liema permess gie akkordat mit-Tribunal fil-5 ta' Mejju 2010 u b'nota tal-Awtorita fit-12 ta' Mejju 2010 intalab lit-Tribunal li entro gimghatejn il-file jerga' jintbaghat lil Awtorita. Fis-seduta tat-28 ta' Lulju 2010 quddiem il-Bord (illum it-Tribunal) ma ssemma' xejn dwar il-kwistjoni, anzi l-appellant iddikjara li ma kellux aktar provi. Il-bqija tal-process inhela fuq provi dwar l-uzu tal-binja. La darba l-appellant inghata access

ghall-enforcement file ma jista' qatt jaghmel lanjanza li t-Tribunal iddecieda fuq prova mhux in atti. L-enforcement file hu l-prova tal-Awtorita u hu att essenzjali li ghandu jkun awtomatikament parti mill-atti li jiddeciedi dwarhom it-Tribunal b'dan li din il-prova tkun a konoxxenza tal-partijiet kollha, kif jidher li kien dan il-kaz. Ma ngiebet ebda prova li l-appellant ma nghatax access ghal file.

Il-Qorti wkoll ma tqis li ll-prova ta' min ghamel ir-rapport dwar l-enforcement hi kwistjoni ta' annullament ta' decizjoni tat-Tribunal ghax ir-rapport mhux il-prova tan-nuqqas izda hu l-avviz mahrug mill-Awtorita tal-infrazzjonijiet li hu l-mertu tal-kwistjoni. In oltre l-Awtorita resqet provi migbura minnha mhux terzi u ghalhekk il-kwistjoni tal-kontroll ta' prova fuq min seta' ghamel rapport lil Awtorita ma fihiex siwi ghal vertenza.

In kwantu ghal lanjanza dwar il-GDO 1862/99 l-appellant erronjament iddikjara illi t-Tribunal ha konjizzjoni ta' din il-GDO minghajr ma tressqet il-prova u in oltre tirreferi ghal sit differenti. It-Tribunal ma kkunsidrax dan il-GDO bhala prova favur jew kontra l-appellant. Anzi t-Tribunal, li ma ta ebda kunsiderazzjoni ghaliha fil-parti decisiva tad-decizjoni, meta kien qed jelenka l-fatti li taw lok ghal vertenza jghid illi ghalkemm fil-file tal-Awtorita saret referenza ghal GDO fuq il-fond in kwistjoni, ma tressqu ebda pjanti in konnessjoni mal-applikazzjonijiet rilevanti fil-kors tal-appell. Harsa lejn il-konsiderazzjonijiet fil-punti decisivi, it-Tribunal rabat il-konkluzzjonijiet tieghu ma' dak li rrizulta mill-pjanti tal-permess PA 3355/70 fuq is-sit in kwistjoni, permess li kellu jkun disponibbli ghall-appellant kif fuq inghad u ghalhekk kellu kull opportunita li jressaq il-provi u l-argumenti tieghu dwarhom, aktar u aktar meta l-istess avviz jorbot l-infrazzjonijiet ma' dan il-permess.

Kwindi dan l-aggravju fit-totalita tieghu ghandu jigi michud.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Joseph Gauci u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta'

Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta’ Novembru 2012. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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