MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 65/2013

Carmelo Tabone

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Carmelo Tabone tat-18 ta’ Frar 2013 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta’ Jannar 2013 kontra l-konferma tal-enforcement notice ECF 567/11 li kien ighid ’ghandek zvilupp minghajr permess li jikkonsisti f’kostruzzjoni ta’ kejl li jisporgi l-barra mill-linja ufficjali tat-triq’;

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’ Twettiq tal-25 ta’ Novembru 2011, ECF 567/11, l-appellant gie formalment avvzat li f’sit fi N/S in Triq ta’ Gorf, Xaghra, Ghawdex, skond pjanta annessa kellu ksur ta’ kontroll ta’ Ippjanar li gie hekk deskritt:

“Ghandek zvilupp minghajr permess li jikkonsisti f’kostruzzjoni ta’ hajt li jisporgi l-barra mill-linja ufficjali tat-Triq.”

Fl-istess Avviz l-appellant gie avvzat li ghandu jieqaf kull zvilupp fuq is-sit, li kellu jigi ripristinat biex jikkonforma mal-linja ufficjali fi zmien 16-il gurnata

Fl-appell tieghu l-Avukat Dottor Justyne Caruana ghall-appellant ssottomettiet s-sewgenti:

“Illi l-Avviz in kwistjoni jaqra kif isegwi:

‘Ghandek zvilupp minghajr permess li jikkonsisti f’kostru f’kostruzzjoni ta’ hajt li jisporgi l-barra mill-linja ufficjali tat-Triq.’

u dan f’sit N/S Triq ta’ Gorf, Xaghra, Ghawdex.

Illi l-appellant joggezzjona ghal hrug ta’ dan l-Avviz biex Tieqaf u ta’ Twettiq u dan ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi l-appellant jichad li sar xi zvilupp u ghaldaqstant dan l-Avviz ghandu jigi rtirat jew dikjarat null;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-appellant isostni li l-Awtorita’ ma kellha l-ebda jedd fil-ligi tohrog Avviz biex Tieqaf u ta’ Twettiq u dan ghaliex l-hajt tas-sejjieh in kwistjoni huwa ‘l gewwa mill-linja ufficjali tat-triq u dan kif jidher fir-ritratt hawn anness.

3. Illi kull ma gara huwa li da nil-hajt gie mgarraf minn Peter Paul Said ta’ Said Construction waqt li appuntukien ghaddej bil-krejn minn ma genb il-hajt propjeta ta’ l-appellant. L-appellant sussegwentement rega’ bena dan l-istess hajt u biex ma jergax ikun hemm problem ta’ din ix-xorta, l-appellant bena l-hajt ftit iktar ‘il gewwa minn kif kien qabel. Jigifieri mhux minnu li jisporgi ‘l barra ghaliex fil-fatt dahal iktar ‘il gewwa gol-propjeta tieghu.

4. Illi ghalhekk l-Awtorita’ ma kellha l-ebda jedd li tinforza fuq l-istess.

Salv aggravji ulterjui.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, l-appellant, b’riserva ghal sottomissjonijiet u provi ulterjuri, jitlob li t-Tribunal joghgbu jirrevoka ta’ l-avviz 567/11.”

Fir-risposta tieghu l-Avukat Dottor Anthony DeGaetano ghall-Awtorita’ ssottometta kif gej:

“Illi fl-ewwel lok, l-istess avviz inhareg kontra is-sid li hu wkoll l-okkupant tal-propjeta’ u cjoe’ kontra l-appellant odjern Carmelo Tabone.

Illi l-istess avviz inhareg stante li hemm zvilupp minghajr permess li jikkonsisti f’kostruzzjoni ta’ hajt li jisporgi ‘l barra mill-linja ufficjali tat-triq.

Illi l-appellant qieghed jargumenta li ma sar l-ebda zvilupp, imbaghad fl-istess ittra tal-appell, iktar l-isfel jghid li l-hajt in kwistjoni gie mgarraf minn certu Peter Paul Said ta' Said Construction wara li gie milqut b'wiehed mill-ingenji tieghu. Sussegwentement, l-appellant kien rega' bena dan il-hajt mill-gdid. Artikolu 67(2) tal-Kap. 504 hu car bizzejjed meta jaghti definizzjoni ta' x'inhu zvilupp, u l-bini ta' hajt mill-gdid hu meqjuz bhala zvilupp.

Illi l-appellant seta' ghamel ukoll uzu mill-inizjattiva 'thallix siti miftuha li joholqu inkonvenjent imnedija mill-MEPA u l-Assocjazzjoni Kunsilli Lokali – Malta u jimxi mal-linji gwida li dawn ippubblikaw (vide Dok. TD1a, 1b u 1c). Imma ghal xi raguni l-appellant skarta wkoll din l-optzjoni w iddecieda li jaqbad u jibni dan il-hajt kfi jahseb u jidhrilu hu, li nbena kompletament barra l-linja ufficjali, kif gie indikat lilu mill-istess enforcement officers u kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-istess appell.

Illi ghar-rigward ta' bini ta' hajt li jkun jinstab f'kantuniera jew ikun itwal minn 10 metri, ghandha tintalab il-linja ufficjali tal-bini mill-MEPA (vide Dok. TD1b). Tali rikjesta qatt ma giet mitluba mill-appellant fl-ebda fazi tal-bini ta' dan il-hajt li jinstab bejn zewg binjiet f'kantuniera (vide Dok. TD2).

Ghaldaqstant qed jintalab li l-istess appell ghandu jigi michud u l-avviz konfermat."

Mill-Enforcement Officer's Report fl-Enforcement file jirrizulta li wara li sar ilment sar access minn Jonathan Attard u Gordon Grech zewg ufficjali fl-Enforcement Section, fejn gie ikkostatat li nbena hajt tal-franka 'l barra mill-linja ufficjali. L-appellant kien iddikjara li l-hajt inbena recentement, wara li kien twaqqa' meta gie milqut minn xi trakk.

Il-hajt, kif jirrizulta mir-ritratti blue 2, fl-enforcement file, li ngiebdu fis-7 ta' Marzu 2011, jidher li hu kostruzzjoni ricenti.

Ikkunsidra ulterjorment:

Appelli minn Avvizi simili huma regolati b'dak li jiddisponi l-Artikolu 86(12) tal-Att X ta' 2010 Kap 504.

Skond dan l-artikolu l-appell jigi milqugh kemm il-darba jirrizulta li l-izvilupp kontestat fl-Avviz kien kopert bil-permess, jew li ma jirrikjedix permess; jew li kien

hemm permess u ma saret l-beda 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, irrizulta li l-appellant bena hajt tal-franka, billi dak li kien qabel saritlu l-hsara. Mhux kontestat li ma ntalabx permess; billi x-xoghol ma kienx wiehed ta' semplici manutenzjoni, izda kostruzzjoni mill-gdid ta' hajt, kien jirrikjedi l-permess. In oltre, billi dan il-hajt jaghti ghall-faccata tat-Triq, kien jirrikjedi s-setting out tal-alignment mill-Land Survey Unit tal-Awtorita'. Dan ma jirrizultax li sar.

Billi x-xoghol kien jirrikjedi l-permess, u billi la ntalab u wisq anqas inghata permess, skond l-Artikolu tal-ligi hawn fuq citat l-appell ma jistax jigi milqugh.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-Appell, billi jichad l-istess, u jikkonferma l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq, kontra l-appellant tal-25 ta' Novembru 2011, ECF 567/11.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decisjoni ma fihiex motivazzjoni u kwindi hi nulla;

2. It-Tribunal ghazel b'mod abbitrarju tezi minn ohra;

3. It-Tribunal interpretata hazin it-tifsira ta' zvilupp billi rikostruzzjoni ta' hajt mhix zvilupp mehud wahdu, u illi l-Awtorita argumentat dwar siti miftuha li joholqu inkonvenjent u proceduri li ghandhom jittiehdu u li huma irrilevanti ghal kaz.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. It-Tribunal ikkunsidra u addotta bhala aktar verosimili l-verzjoni tal-ufficjali tal-Awtorita illi l-hajt ezistenti kien twaqqa' minn terzi u rega' nbena pero

meta sar il-binja sar barra mill-linja ufficjali. Billi dan hu hajt li jaghti fuq triq, kellha tinghata l-linja mill-MEPA u din ma ntalbitx. Kwindi japplika ghal kaz id-dispost tal-artikolu 86(12) u l-proviso tal-Kap. 504 billi l-appellant ma gabx il-prova rikjesta fl-istess artikolu biex l-enforcement jitwaqqa'. Jista' jkun li l-appellant ma jaqbilx mal-argumenti tat-Tribunal pero dan ma jfissirx li d-decizjoni mhix motivata.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma fihx mertu. Hu fil-prerogattiva tat-Tribunal li jevalwa l-provi u l-fatti u li jaghti piz lil provi ta' parti aktar minn ohra. Din mhix kwistjoni sindikabbli mill-Qorti u l-fatt li t-Tribunal skarta t-tezi tal-appellant ma jwassalx ghal ebda konsiderazzjoni legali bazata fuq arbitrarjeta.

It-tielet aggravju

L-appellant qed jitlob lil Qorti tikkonsidra kwistjoni ta' interpretazzjoni ta' ligi, liema talba ma taqax fil-mansjoni ta' din il-Qorti peress illi hi l-applikazzjoni hazina ta' ligi, pjan jew policy li huma sindikabbli mill-Qorti izda mhix interpretazzjoni. Il-Qorti tindahal biss jekk l-interpretazzjoni tkun wahda kontra l-kliem espress tal-ligi jew hi assurda talment li jekk tithalla jkun qed jigi kommess ingustizzja b'riperkussjonijiet fuq applikazzjonijiet futuri. Dan ma hux il-kaz odjern, anzi din il-Qorti taqbel perfettament mal-interpretazjoni moghtija mit-Tribunal dwar dak li jikkostitwixxi zvilupp u hajt mibni mill-gdid hu fil-fatt zvilupp billi hu kostruzzjoni gdida u billi qieghed fuq faccata jehtieq is-setting out tal-alignment mill-Land Survey Unit tal-Awtorita. In fatti l-artikolu 67(2) jistipula li zvilupp hu kull ghemil ta' xoghol ta' bini u fid-definizzjoni ta' 'xogholijiet ta' bini' hemm inkluz xoghol ta' rikostruzzjoni.

Dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Carmelo Tabone u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Jannar 2013. Spejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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