QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

(TRIBUNAL TA' REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 17 ta' Frar, 2016

Numru 7

Appell Nru. 49/2015

Aurelio Schembri

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kamata in kawza Mary Rose Schembri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Aurelio Schembri tal-21 ta' Ottubru 2015 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Ottubru 2015 li bih cahdet l-appell ta' Aurelio Schembri, terz interessat u approvat il-permess PA 3701/14 'to effect internal and external alterations, and to enlarge existing bathroom of two storey residence';

Rat ir-risposti tal-Awtorita u Mary Rose Schembri li ssottomettew 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;

It-Tribunal innota li dan l-Appell huwa mibni fuq zewg aggravji:
i. Illi l-Appellanti stess qed jindika li huwa ser jaghmel ilment formali lill-Awtorita' fir-rigward ta' dikjarazzjonijiet foloz u dana ai termini tal-Artikolu 77 tal-Kap 504.
ii. Illi l-applikant ghamel dikjarazzjoni falza fl-Applikazzjoni fejn indika li huwa kien l-uniku sid tal-proprejta' mertu tal-Applikazzjoni. Dan il-punt tqajjem quddiem l-EPC izda l-EPC injora dan il-punt failed to take this essential requirement ad valididatem into consideration and subsequently approved the application for development. Ghalhekk talab li l-permess jigi revokat propjru minhabba l-fatt li ma kienitx saret id-dikjarazzjoni sewwa dwar l-ownership u the fundamental necessary notifications and grants of the co-owners of the propery as required by Chapter 504…have not been fulfilled.

Dwar l-Ewwel punt rigward l-Artikolu 77 it-Tribunal jistieden lill-appellanti jaghmel l-ilmenti li ghandu jaghmel skond l-imsemmi artikolu izda jidher car li r-riferenza li ghamel l-Appellanti ghall-imsemmi Artikolu 77 kien fis-sens biss li huwa ser juza dan l-Artikolu sabiex jaghmel ilment formali mal-Awtorita'. Ghalhekk ma hemm xejn dwar dan il-punt li ghandu jigi deciz minn dan it-Tribunal.

Dwar il-kwistjoni ta' dikjarazzjoni falza it-Tribunal jaghmel riferenza ghall-Atti tal-Applikazzjoni in mertu li minnha jirrizulta bhala fatt li l-ilment kien gie indirizzat mill-EPC. Sahansitra fir-rapport tal-case officer hemm indikat: Architect was notified about the above concerns and the latter submitted a reply as per Docs. 38 – 38D stating that as can be seen from the will the applicant is the usufructuary of the property here in question.

Ghalhekk l-ilment tal-appellanti gie effetivament moghti l-konsiderazzjoni rikjesta skond il-Kap 504. L-Awtorita' mhix l-enti li ghandha tezamina b'certu reqqa drittijiet ta' terzi. Dawn huma fdati f'idejn il-Qrati.

Lit-Tribunal effetivament jirrizultalu li l-ilmenti u drittijiet li jista talvolta jkollu l-Appellanti huma ben koperti bil-fatt li l-Permessi kollha tal-MEPA johorgu soggetti ghal drittijiet ta' terzi. Ghalhekk xejn ma jwaqqaf lill-Appellanti sabiex jiehu l-konsiderazzjonijiet tieghu ta' natura civili fil-konfront tal-Applikant fis-sede tal-Qrati fejn l-ilmenti dwar l-ownership jistghu jigu ndirizzati ahjar minn dan it-Tribunal billi dan it-Tribunal huwa munit bi drittijiet li jezamina l-Applikazzjonijiet taht lenti ta' ppjanar.

Ghalhekk l-Appell huwa michud.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant jikkonsisti mill-fatt illi t-Tribunal naqas li jottempera ruhu mal-artikolu 68(3) tal-Kap. 504 ghax irrizulta fil-fatt illi oltre l-applikant hemm sidien ohra li ma tawx il-kunsens taghhom ghall-izvilupp.

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Apap et u L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et** deciz fid-9 ta' Lulju 2015. L-artikolu 68(3) ighid hekk:

> Min japplika ghal permess ghall-izvilupp ghandu jiccertifika lill-Awtorita:
> (a) li huwa s-sid tal-art jew li avza lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra registrata li l-Awtorita tkun irceviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tieghu ghal dik il-proposta; jew
> (b) li huwa awtorizzat li jaghmel dak ix-xoghol propost permezz ta' xi ligi ohra jew ftehim mas-sid.

Il-Qorti qalet hekk f'dik il-kawza:

> Pero l-Qorti tqis illi ghandha tippreciza illi l-artikolu 68(3) hu intiz biex applikant li qed jissottometti proposta ta' zvilupp fuq art (jew proprjeta) ta' terzi jrid ikollu l-permess tas-sid ghal proposta. Fin-nuqqas il-Qorti tqisha l-obbligu tal-Awtorita li ma tintratjeniex ebda applikazzjoni ta' zvilupp meta ma hemmx dubju jew kontestazzjoni dwar il-fatt li l-applikant mhux sid l-art u fejn is-sid qieghed joggezzjona.
>
> Madankollu fejn hemm kontestazzjoni dwar it-titolu fuq il-proprjeta jew xi dritt reali jew anki personali fuq l-istess proprjeta li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss mill-lat ta' ippjanar u kull permess li talvolta jista' jigi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta' oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-proprjeta li fuqha jkun inhareg il-permess ta' zvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorita milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra proposti ta' zvilupp mill-lat tal-ligijiet ta' ippjanar u jista' facilment jistultifika l-process billi jivvanta dritt fuq is-sit u jwaqqaf il-procedura ta' ippjanar. Dan ma huiex l-iskop tal-legislatur. L-obbligu tal-Awtorita hi li f'kaz car ta' nuqqas ta' disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, l-Awtorita ma ghandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika biss ta' dak li jista' jigi zviluppat. Il-kwistjoni pero hi differenti meta l-partijiet mhix konkordi fuq it-titolu jew xi limitazzjoni fuqu u ma hemmx prova cara dwaru. F'dan il-kaz l-Awtorita hi libera li tiddeciedi x'inhu fattibbli u sta ghal partijet li jirregolaw ruhhom fuq kwistjonijiet purament ta' natura civili.
>
> Wara kollox il-legislatur fl-artikolu 68(3) kien pjutost car fil-kliem uzat cioe li jekk mhux sid ikun avza lis-sid u s-sid ta l-kunsens ghal proposta maghmula ta' zvilupp minn terzi fuq proprjeta tieghu.

F'dan il-kaz irrizulta mill-atti tal-Awtorita illi l-applikant hi koproprjetarja u uzufruttwaja tal-fond mertu tal-applikazzjoni. Hemm ukoll diversi koproprjetarji ohra li irrizultaw minn testment prezentat mill-perit tal-applikant u l-koproprjetarji gew infurmati bl-applikazzjoni. It-Tribunal fil-konsiderazzjoni tieghu fuq il-kwistjoni jghid li n-nuqqas tal-applikant li jssemmi l-koproprjetarji ab initio gie ratifikat meta saret id-dikjarazzjoni

tal-perit fil-mori tal-applikazzjoni. Ghat-Tribunal dan kien jinkalza perfettament ma' dak li trid il-ligi u kkonkluda li lmenti dwar koproprjeta mhux il-kompitu tat-Tribunal li jikkonsidrahom ghax huma ta' natura civili u illi in ogni kaz il-permess hareg b'salvagwardja ghad-drittijiet ta' terzi.

Dawn il-konsiderazzjonijiet huma zbaljati fil-ligi. L-artikolu 68(3) tal-Kap. 504 kif kien fi zmien l-applikazzjoni hu car. Mhux biss is-sid irid ikun infurmat bl-applikazzjoni izda jrid ikun ta l-kunsens tieghu ghall-izvilupp. Jekk jonqos dan il-kunsens l-Awtorita ma tistax u ma ghandhiex tintratjeni l-proposta ta' zviluppp. Dan il-kaz hu wiehed car fejn almenu wiehed mil-koproprjetarji qed jopponi ghall-izvilupp. Il-fatt li l-applikant ghandha t-tgawdija tal-fond ma jbiddel xejn mill-kelma espressa tal-ligi.

Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-Awtorita li ladarba l-artikolu 2(1) tal-Kap. 504 tinkludi lil uzufruttwarju bi kwalifika ta' sid ghal finijiet ta' tifsira ta' sid, b'daqshekk gie solvolat dak li jrid l-artikolu 68(3) tal-Kap. 504. Dan l-artikolu jehtieg il-kunsens tas-sidien l-ohra wkoll.

Ghalhekk l-aggravju tal-appellant hu gustifikat u d-decizjoni qed tigi revokata.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Aurelio Schembri, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Ottubru 2015, u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jikkonsidra l-appell in linea mas-sentenza ta' din il-Qorti. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur