**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.**

**Illum it-Tnejn, 20 ta' Novembru, 2017**

Numru 10

**Appell Nru. 17/2017**

**David Xuereb**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar**
**(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita tal-31 ta' Lulju 2017 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Lulju 2017 li laqghet l-appell li David Xuereb u akkordat il-permess b'konidzzjonijiet PA 193316 ta' sanzjonar ta' existing commercial store/workshop (class 4b retail) and existing sign fil-Fgura;

Rat li l-appellat David Xuereb ma prezentax risposta;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-Awtorita;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

> Ikkunsidra:
> Illi dan l-appell jirrigwardja sanzjonar ta' mahzen/workshop fil-fond li jinsab fil-pjan terran fi Triq il-Liedna, fiz-zona residenzjali tal-Fgura.
>
> Illi l-appellant qed isostni illi l-attivita' tikkoncerna principalment f'hazna ta' spare parts ta' apparat elettroniku u tal-gymnasuim bhala parti minn attivata' kummercjali li l-appellant jiggestixxi fiz-zona kummercjali tal-istess lokalita' tal-Fgura. Fl-istess fond isir bejgh ta' spare parts u anke tiswisja tal-istess parts. L-appellant irrivela ukoll illi l-istess fond kien originarjament jintuza bhala printing press licenzjata qabel ma din giet maghluqa, bl-ahhar licenzja kienet dik tas-sena 2004.
>
> Illi kemm l-Awtorita' kif ukoll it-terzi persuni nterresati li huma residenti biswit il-fond inkwistjoni, qed isostnu li l-izvilupp mhux wiehed idonju fiz-zona residenzjali bi ksur tal-policy SMHO 02 tal-Pjan Lokali [South Malta Local Plan (2006)] li ma tippermettiex tali uzu f'zoni residenzjali. L-izvilupp qed jiggenera ammont ta' traffiku b'zieda ta' domanda ghal parkegg, kif ukoll nuqqas ta' loading/unloading fuq is-sit.
>
> Illi t-terzi persuni nterresati rrilevaw ukoll illi d-deskrizzjoni tal-izvilupp fl-applikazzjoni odjerna mhiex cara u hemm diskrepanza bejn iddeskrizzjoni u l-pjanti peress li f'dan tal-ahhar mhux qed jigi ndikat ebda 'commercial store', 'workshop' jew 'class 4b-retail' kif indikat fid-diskrizzjoni tal-applikazzjoni.
>
> Illi fuq din il-kwistjoni, l-appellant spjega li l-uzu tal-fond huwa dak ta' mahzen ta' spare-parts fejn huwa possibbli li jsir tiswissja u bejgh tal-istess parts.
>
> Dan it-Tribunal seta' ukoll jikkonstata minn access mizmum fuq is-sit fl-14 ta' Frar 2017, li l-fond jikkonsisti minn mahzen ta' apparat u parts ta' oggetti marbuta mall-attivita' kummercjali tal-appellant. Fil-parti ta' quddiem tal-mahzen isir tiswija u bejgh tal-oggetti msemmija bhala after parti minn after-sales service.
>
> Illi kwistjoni ewlenija li jidher li ma gietx konsidrata mill-Awtorita' huwa l-fatt li l-fond inkwtjoni kien uzu ndustrijali ta' printing press kif indikat mill-appellant anke permezz ta' licezji tal-pulizija li baqghu jithallsu sas-sena 2004. Fil-kaz odjern ghalhekk l-izvilupp propost irid jigi kunsidrat fi bdil minn uzu ndustrijali ghal dak ta' retail-warehousing, ossia minn Klassi 5B ghal uzu ta' warehousing fi Klassi 6A bhala l-uzu principali, industrija hafifa fi Klassi 5A u bejgh ta' oggetti fi Klassi 4B.
>
> Illi minn dak li seta' jikkonstata mill-access, l-uzu tal-fond ma jinkludiex apparat industrijali, bil-maggor parti tieghu huwa dak ta' mahzen ossia fi Klassi 6A. It-tiswija ta' apparat hija wahda minuri u tinkwadra fi Klassi 5A, filwaqt il-bejgh ta' parts ukoll direttament relatat mal-uzu tal-mahzen.

Illi f'dan ir-rigward, dan it-Tribunal huwa propens li jilqa dan l-appell b'mod limitat tenut illi l-ahhar uzu fuq is-sit kien dak industrijali u ghaldaqstnant l-uzu illi l-uzu tal-fond huwa gja wiehed committed bl-uzu fi Kasssi 5B, u ghaldaqstant l-uzu fi Klassi 6A ser ihalli anqas impatt fuq iz-zona residenzjali tenut in-natura tal-uzu. L-uzu fi Klassi 5A (industrija hafifa) huwa wiehed limitat u jinkwadra fil-limitazzjoni tal-Policy SMHO 02.

Madankollu, l-impatt fiz-zieda fit-traffiku u nuqqas ta' loading/unloading hija kwistjoni li mhux qed tigi rizolta fil-kaz odjern, u dan it-Tribunal huwa tal-fehma li l-uzu ta' retail jista' jigi eliminat billi dan dejjem jista' jibqa' jigi provdut fl-istabbilimenti kummercjali li dan il-mahzen huwa relatat, filwaqt li fil-fond jista jigi provdut loading/unloading fil-parti ta' quddiem tal-istess fond.

Billi sar zvilupp minghajr ma ntalab permess ghall-izvilupp, dan it-Tribunal ser jimponi multa ta' Eur 5292.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jilqa' limitatment dan l-appell, ihassar id-decizjoni ta' rifjut, u jordna lill-appellant sabiex fi zmien tletin gurnata jipprezenta pjanta amendata billi jinkludi loading/unloading area fil-parti ta' quddiem tal-mahzen.

Jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex johrog permess tal-izvilupp li mhuwiex ezegwibbli b'dan illi barra l-kondizzjonijiet standard, qed jigi mpost limitazzjoni fl-uzu tal-fond, biz-zieda ta' tali kundizzjoni:
"The use shall be limited for the storage and maintenace of spare-parts of electronic and gymnasium equipement, and any change of use including use that falls within the same class 5A and 6A of the Use Classes Order (2014) shall be subject to a separate development planning application."

Illi l-appellant ghandu jinghata zmien adegwat, imma mhux aktar minn sitt (6) xhur mill-hrug tal-permess mhux ezegwibbli sabiex ikun jista' jhallas il-multa ta' Eur 5292, b'dan illi d-deskrizzjoni tal-izvilupp ghandha tinbidel hekk kif gej:
"To sanction existing commercial store/ workshop and existing sign."

**Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ibbaza l-konkluzjoni tieghu fuq il-konsiderazzjoni zbaljata li l-uzu tal-fond kien gia kommess bl-uzu klassi 5b (uzu industriali ta' printing press) u b'hekk biddel il-portata u natura tal-applikazzjoni. Jirrizulta invece illi l-licenzja ghall-uzu ta' printing press skada fl-2004 u l-fond bhala printing press inghalaq. Ghalhekk l-uzu tas-sit bhala printing press kien spicca u l-applikant irrinunzja ghal kull jedd ta' uzu tas-sit bhala printing press. Ghalhekk il-konsiderazzjoni tat-Tribunal dwar il-printing press bhala sit kommess hi zbaljata;

2. It-Tribunal naqas li jikkonsidra l-applikazzjoni fit-termini precizi taghha cioe sanzjonar ta' uzu ta' fond bhala commercial store/workshop li jindika li l-applikant kien ben konxju illi ma kellu ebda dritt li jopera kif kien qed jopera u ma kienx qed jallacja din it-talba ma' xi uzu anterjuri li kien ghadu legittimu. Kien ikun differenti li kieku t-talba kienet ghal bdil ta' uzu minn printing press attwali ghal commercial store/warehouse.

Il-Qorti tqis illi l-aggravji tal-Awtorita jisthoqqilhom jigu milqugha. Dan l-appell jissenjala lil Qorti principju importanti fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni cioe illi l-Awtorita u t-Tribunal ghandhom jikkonsidraw u jiddeciedu dwar applikazzjoni fuq it-termini precizi taghha u sakemm ma jkunx hemm xi bidla fit-termini fil-mori tal-proceduri, dawk it-termini jorbtu lil partijiet kollha u la l-Awtorita u anqas it-Tribunal ma jistghu ibiddlu n-natura tat-talba. Sfortunatament it-Tribunal inkorra fil-izball li qies l-applikazzjoni minn ottika distinta ghal kollox minn dak mitlub.

Hu car illi l-istess applikant ma kienx qed jivvanta xi jedd ta' uzu anterjuri fuq il-fond u a bazi ta' dan il-jedd akkwizit kien qed jitlob bdil ta' uzu naxxenti mill-istess jedd. It-talba tal-applikant kienet wahda cara ta' 'sanzjonar' cioe t-talba sabiex dak li ma kienx kopert b'permess issa jigi approvat skond il-ligijiet pjanijiet u policies vigenti fil-mument tad-determinazzjoni tal-applikazzjoni. It-Tribunal invece trattaha bhala 'bdil ta' uzu'. Li kieku irrizulta illi s-sit kien ghadu kopert b'xi permess jew uzu kommess il-Qorti kienet tqis li kien ikun l-obbligu tat-Tribunal li jissenjala dan il-fatt lil partijiet biex jirregolaw ruhhom, u semmai l-atti jintbaghtu lura lil Awtorita biex l-applikant jerga' jqis in-natura tat-talba u jekk kellux il-possibilta li jbiddel id-dicitura tat-talba. Zgur li t-Tribunal ma kellux id-dritt li jaghmel dan kollu hu bla ebda tibdil formali tal-applikazzjoni, u bla jedd ta' smigh xieraq lil partijiet, iktar u iktar meta dan l-uzu kommess jew licenzja jew permess jirrizultaw li ma kienux vigenti meta saret l-applikazzjoni, anzi kienet ilha nieqsa bhala stat ta' fatt ghal diversi snin.

It-Tribunal naqas kemm fl-aspett fattwali, liema aspett kien il-konsiderazzjoni principali ghad-decizjoni tieghu, u kemm fuq l-aspett legali tad-determinazzjoni tal-applikazzjoni skont dak mitlub u a bazi tal-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti fil-mument tad-determinazzjoni tal-applikazzjoni.

Ghalhekk l-aggravji tal-appellant huma milqugha.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Lulju 2017, u tirrinvija l-atti lura lit-Tribuanl biex jerga' jisma l-appell a bazi ta' dak deciz f'din is-sentenza. Spejjez jibqghu bla taxxa.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur