QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 1 ta' Lulju, 2020

Numru 6

Appell Nru. 42/2019

Ray Formosa

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-Ippjanar tat-22 ta' Novembru 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Novembru 2019 rigward RG3870/17 ghal regularisation to 'existing class 4A shop as built, inlcuding enclosure at front garden' f'San Pawl il-Bahar;

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta 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:
Illi dan l-appell jirrigwardja talba ta' regolarizzazzjoni sabiex jigi sanzjonat hanut Klassi 4A kif mibni, inkluz struttura fil-front garden, liema struttura tintuza bhala estensjoni tal-uzu Klassi 4A. L-izvilupp propost jinsab fuq Triq it-Trunciera, fil-Qawra fillimiti ta' San Pawl il-Bahar.

Illi din it-talba ta' regolarizzazzjoni giet michuda mill-Kummissjoni tal-Ippjanar fuq il-bazi li d-disinn tal-istruttura fil-front garden hija meqjusa bhala injury to the visual amenity taz-zona. F'dan ir-rigward, l-Awtorita' iddecidiet li l-proposta mhiex konformi mas-sub-regolament 4(5)(a) tal-Avviz Legali 285/16 [Ligi Sussidjarja 552.26].

Illi s-sub-regolament 4(5) tal-ligi jipprovdi dan li gej:
"(5) L-izvilupp specifikat f'dawn ir-regolamenti jista' jigi regolarizzat jekk:
(a) fl-opinjoni tal-Awtorità, l-izvilupp ma jikkostitwixxix hsara lill-amenity; u
(b) l-uzu tal-izvilupp ikun konformi mal-policies u r-regolamenti vigenti; jew
(c) l-uzu relattiv ikun wiehed li jaqa' f'xi wiehed mill-uzi definiti fi klassi 1, 4A jew 4B tal-Ordni dwar ilKlassijiet ta' Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp kemm il-darba li ghal uzu li jaqa' fil-Klassijiet 4A u 4B tigi sottomessa prova dokumentarja li jkun ilu jissussisti ghal tliet snin konsekuttivi immedjatament qabel id-dhul fis-sehh ta' dawn ir-regolamenti; jew
(d) l-izvilupp jinvolvi l-qasma ta' abitazzjonijiet kemm il-darba tigi sottomessa prova dokumentarja konsistenti minn kuntratt ta' trasferiment li juri li l-qasma sehhet qabel id-dhul fis-sehh ta' dawn irregolamenti:
[…]"

Illi fir-regolament 2 tal-L.S.552.26, 'hsara lill-amenity' tfisser "kull zvilupp li jikkaguna hsara lill-gmiel jew is-siwi. Ghall-iskop ta' dawn ir-regolamenti, l-uzi li jaqghu f'xi wiehed mill-uzi definiti fil-klassi 1, 4A jew 4B tal-Ordni dwar ilKlassijiet ta' Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp, m'ghandhomx jitqiesu li jikkostitwixxu hsara lill-amenity";

Illi l-uzu mertu ta' dan l-appell jaqa' fi Klassi 4A tal-Ordni dwar il-Klassijiet ta' Uzu, b'dan illi skont l-istess Ligi Sussidjaja, l-uzu li qed jigi regolarizzat ma jistax jigi meqjus li qed jikkostitwixxi hsara lil-amenity. Ghaldaqstant, il-Kummissjoni applikat b'mod zbaljat ir-regolament 4(5)(a), b'dan illi l-uzu in mertu huwa eskluz minn dak it-tip ta' zvilupp li jikkostitwixxi hsara lill-amenity.

Illi fil-kaz odjern ai bazi tal-proviso 5(c) sucitat, huwa biss necessarju li tigi sottomessa prova dokumentarja li tindika li l-uzu fi Klassi 4A jkun ilu jissussisti ghal tliet snin konsekuttivi immedjatament qabel id-dhul fis-sehh tar-regolamenti. Fil-fatt tali prova giet kunsidrata mill-Kummissjoni tal-Ippjanar fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni de quo, u ghaldqstant ma seta' jkun hemm ebda ostaklu ghall-hrug tal-permess skont ir-regolamenti dwar ir-regolarizzazzjoni.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jilqa' l-appell, ihassar id-decizjoni ta' rifjut u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mil-

lum johrog il-permess ta' regolarizzazzjoni skont il-pjanti a fol 1D sa 1G fl-inkartament tal-RG 3870/17.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal qanqal punt ta' ligi fid-decizjoni li jirrigwarda l-legislazzjoni sussidjara 552.26 li fl-ebda hin ma tqajmet fil-proceduri minghajr mal-partijiet kellhom opportunita jiddibattuha u anqas kienet tifforma l-mertu tal-aggravju tal-applikant quddiem it-Tribunal. Ghalhekk id-decizjoni hi ultra petita;

2. Illi fil-mertu t-Tribunal applika hazin l-Avviz Legali 285/2016 senjatament regolament 2 u regolament 4(5) meta qies li l-legislazzjoni sussidjarja 552.26 kienet tippermetti strutturi li jaqghu fi klassi 4A u 4B irrispettivament jekk dawn kienux 'an injury to the visual amenity of the area' ghax r-regolament 4(5)(c) kien jitlob biss prova dokumentarja tal-uzu fil-klassi fuq imsemmi ghat-tlett snin konsekuttivi. Dan mhux l-ispirtu tar-regolament li ghandu jqis ukoll l-izvilupp fl-isfond tekniku tieghu wkoll.

It-tieni aggravju

Il-Qorti tqis li ghalkemm hemm x'jinghad mill-aspett procedurali rigward l-ewwel aggravju, ikun aktar opportun li jigi kunsidrat it-tieni aggravju billi din il-kwistjoni kif deciza mit-Tribunal tista' tolqot zviluppi futuri u ghalhekk hemm il-htiega li din il-Qorti tqis id-decizjoni tat-Tribunal mill-aspett legali taghha.

L-Avviz Legali 285/2016 fl-artikolu 5 jghid hekk:

> (5) L-izvilupp specifikat f'dawn ir-regolamenti jista' jigi regolarizzat jekk:
> (a) fl-opinjoni tal-Awtorita, l-izvilupp ma jikkostitwixxix hsara lill-amenity; u
> (b) l-uzu tal-izvilupp ikun konformi mal-policies u r-regolamenti vigenti; jew
> (c) l-uzu relattiv ikun wiehed li jaqa' f'xi wiehed mill-uzi definiti fi klassi 1, 4A jew 4B tal-Ordni dwar il-Klassijiet ta' Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp kemm il-darba li ghal uzu li jaqa' fil-Klassijiet 4A u 4B tigi sottomessa prova dokumentarja li jkun ilu jissussisti ghal tliet snin konsekuttivi immedjatament qabel id-dhul fis-sehh ta' dawn ir-regolamenti; jew
> (d) l-izvilupp jinvolvi l-qasma ta' abitazzjonijiet kemm-il darba tigi sottomessa prova dokumentarja konsistenti minn kuntratt ta' trasferiment li juri li l-qasma sehhet qabel id-dhul fis-sehh ta dawn ir-regolamenti:
> Izda l-paragrafi (a), (b), (c) u (d) ma japplikawx ghal dawk l-applikazzjoniijiet, sottomessi skont is-subregolament (2), ghar-regolarizzazzjoni ta' koncessjoni ta' Kategorija B b'permess:

> Izda wkoll kwalunkwe uzu irregolari, hlief ghall-uzu li jaqa’ fil-Klassi 1 tal-Ordni dwar il-Klassijiet ta’ Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp,ma jkunx jista’ jigi regolarizzat jekk, qabel id-dhul fis-sehh ta’ dawn ir-regolamenti, l-Awtorita tkun harget avviz ta’ infurzar relattiv ghal dakl-uzu u l-istess avviz ikun ghadu fis-sehh.

Jigi rilevat qabel xejn illi l-Avviz Legali 285/2016 sar bis-sahha tal-ligi tal-ippjanar skont Kapitolu 552 u regolament dwar ir-regolarizzazzjoni ta’ zviluppi ezistenti. Il-legislazzjoni sussidjarja 552.26 tikkomprendi l-istess Avviz Legali 285/2016 kif emendata bl-Avvizi Legali 282/2018 u 225/2019.

L-artikolu 5 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.26 jghid:

> (5) L-izvilupp specifikat f’dawn ir-regolamenti jista’ jigi regolarizzat jekk:
> (a) fl-opinjoni tal-Awtorità, l-izvilupp ma jikkostitwixxix hsara lill-amenity; u
> (b) l-uzu tal-izvilupp ikun konformi mal-policies u r-regolamenti vigenti; jew
> (c) l-uzu relattiv ikun wiehed li jaqa’ f’xi wiehed mill-uzi definiti fi klassi 1, 4A jew 4B tal-Ordni dwar il-Klassijiet ta’Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp kemm il-darba li ghal uzu li jaqa’ fil-Klassijiet 4A u 4B tigi sottomessa prova dokumentarja li jkun ilu jissussisti ghal tliet snin konsekuttivi immedjatament qabel id-dhul fis-sehh ta’ dawn ir-regolamenti; jew
> (d) l-izvilupp jinvolvi l-qasma ta’ abitazzjonijiet kemm-il darba tigi sottomessa prova dokumentarja konsistenti minn kuntratt ta’ trasferiment li juri li l-qasma sehhet qabel id-dhul fis-sehh ta dawn ir-regolamenti:
> Izda l-paragrafi (a), (b), (c) u (d) ma japplikawx ghal dawk l-applikazzjoniijiet, sottomessi skont is-subregolament (2), ghar-regolarizzazzjoni ta’ koncessjoni ta’ Kategorija B b’permess:
> Izda wkoll kwalunkwe uzu irregolari, hlief ghall-uzu li jaqa’ fil-Klassi 1 tal-Ordni dwar il-Klassijiet ta’ Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp, ma jkunx jista’ jigi regolarizzat jekk, qabel id-dhul fis-sehh ta’ dawn ir-regolamenti, l-Awtorità tkun harget avviz ta’ infurzar relattiv ghal dakl-uzu u l-istess avviz ikun ghadu fis-sehh.

Fit-tifsira ta’ ‘hsara lill-amenity’ insibu kif gej:

> "hsara lill-amenity" tfisser kull zvilupp li jikkaguna hsara lill-gmiel jew is-siwi. Ghall-iskop ta’ dawn ir-regolamenti, l-uzi li jaqghu f’xi wiehed mill-uzi definiti fil-klassi 1, 4A jew 4B tal-Ordni dwar il-Klassijiet ta’ Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp, m’ghandhomx jitqiesu li jikkostitwixxu hsara lill-amenity;

Meta wiehed jaqra l-artikoli rilevanti tal-ligi u t-tifsira ta’ ‘hsara lill-amenity’ u jitqies li r-regolarizzazzjoni qed tintalab ghal zvilupp fi klassi 4A, allura l-konkluzjoni hi li l-uzu ta’ tali zvilupp qatt ma jista’ jitqies li jikkostitwixxi ‘hsara lill-amenity’ skont l-artikolu 5(a), basta li tigi sodisfatta wahda mill-elementi kostitutivi fl-incizi (b), (c) u (d) tal-istess paragrafu 5.

Il-Bord tal-Awtorita cahad l-applikazzjoni a bazi tas-subinciz 5(a) cioe li l-izvilupp jikkostitwixxi hsara lill-amenity u jispecifika fir-risposta ghall-appell quddiem it-Tribunal illi l-izvilupp ma kienx qed jigi accettat ghar-ragunijiet teknici cioe li d-disinn tal-istruttura kienet taffettwa l-visual amenity taz-zona fis-sens li l-parti msaqqfa ma tirrispekkjax il-faccata, mhix proporzjonata u mimlija riklami. L-istruttura mhix disinjata b'materjal idoneju b'wahda mill-faccati li taghti fuq entratura residenzjali mibnija b'hajt solidu. Billi dan il-hajt u s-saqaf huma tal-concrete jindikaw li l-binja flok msaqqfa bi struttura hafifa qed jixirfu fuq il-front garden u jikkostitwixxi zvilupp fiziku barra l-linja tal-bini. Ghalhekk l-izvilupp ma kienx accettabbli.

Hu ghalhekk car illi meta l-Bord cahad l-applikazzjoni dan ma kienx qed isir ghax l-<u>uzu</u> (sottolinejar tal-Qorti) tieghu kien qed jitqies inaccettabbli, haga li ma setax jaghmel ghax tali raguni hi eskluza b'mod car mill-ligi izda ghaliex l-<u>izvilupp</u> innifsu kien jmur kontra l-visual amenity taz-zona. Din hi t-tifsira li ghandha tinghata lill-artikoli 5(a) abbinata mal-artikolu 5(c) li jridu jigu sodisfatti flimkien mhux singolarment.

It-Tribunal ma jidhirx li wasal biex jaghmel din id-distinzjoni izda waqaf biss ghal qari tal-artikolu 5(c). Pero dan l-artikolu jitkellem biss fuq l-<u>uzu</u> li ma tistax titqies bhala konsiderazzjoni biex applikazzjoni dwar regolarizzazzjoni ta' zvilupp fi klassi 4A u 4B tigi michuda ghax l-uzu jikkostitwixxi 'hsara lill-amenity'. Dan pero ma jeskludix li l-applikazzjoni tigi michuda ghax l-<u>izvilupp</u> (mhux l-uzu) kif propost cioe fl-aspett tekniku tieghu u ta' ippjanar jikkostitwixxi 'hsara lill-amenity'.

It-Tribunal zbalja legalment it-tifsira tal-artikolu 5 tal-LS 552.26 kif riprodotta fl-Avviz Legali 285/2016 u ghalhekk l-aggravju tal-Awtorita ghandu mis-sewwa u qed jigi milqugh. F'dawn ic-cirkostanzi ma tqis li l-Qorti ghandha tidhol fil-mertu procedurali tal-ewwel aggravju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-

7 ta' Novembru 2019, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jikkonsidra l-appell in linea ma' din is-sentenza. Spejjez ghall-appellat.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur