



**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**

**Illum il-Hamis, 15 ta' Ottubru, 2020**

Numru 6

**Appell Nru. 45/2019**

**Dr Tony De Gaetano**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar  
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u  
l-kjamat in kawza Johann Zammit**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Dr Tony De Gaetano terz oggezzjonant tas-17 ta' Dicembru 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Dicembru 2019 kontra l-hrug tal-permess PA 4578/18 'change of use from private garage to fitness studio (class 3c) and proposed sign fi Triq Filippu Castagna, il-Gudja';

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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:

Illi dan l-appell jikkoncerna proposta għall-bdil ta' użu ta' fond minn użu ta' garaxx għal użu ta' Klassi 3C (fitness studio) [Skont kif definit fl-Avviz Legali 74 tal-2014]. Il-fond ezistenti jinsab fil-pjan terran ta' bini residenzjali fi Triq Filippu Castagna fil-Gudja. Is-sit jinsab gewwa l-konfini tar-Residential Area tal-istess lokalita' u taqa' taħt policy SMHO 02 tal-Pjan Lokali fin-Nofsinhar ta' Malta.

L-izvilupp propost gie approvat mill-Kummissjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bażi li tali proposta ma tmurx kontra il-policy SMHO 02 tal-Pjan Lokali. Għal kuntrarju, l-appellant jilmenta bil-qawwa li l-użu tal-post bhala Klassi 3C imur kontra limsemmija policy u sejjer jiġġenera inkonvenjent addizzjonali għas-sit de quo, u b'hekk l-użu propost huwa meqjus li m'huwiex fl-interess tal-amenita' taż-żona.

Dan it-Tribunal primarjament iqis il-proposta fil-kuntest tal-Policy SMHO 02 tal-Pjan Lokali. Din il-policy tabilhaq tippermetti użu fi Klassi 3C (ekwivalenti għall-uzu fi Klassi 9 –assembly and leisure, skont l-Ordni dwar l-Klassijiet ta' Uzu tal-1994) f'żona residenzjali, għalkemm tinkludi dawn iż-żewġ kondizzjonijiet (minn tlieta) importanti:

- is of small scale and does not create adverse impacts on the residential amenity of the area; u
- the immediate surroundings of the site are already of a mixed use character.

Illi dan it-Tribunal jinnota li l-izvilupp odjern jikkonstata f'erja relattivament zgħira bhala użu fi Klassi 3C, ossia dik c.a. 30m<sup>2</sup> [Vide case officer report doc 86a a fol fil-permess PA 04578/18]. Għaldaqstant, iċ-ċokon tal-fond huwa fattur prinċipali li jillimita b'mod konsiderevoli l-ammont massimu ta' nies u l-frekwenza ta' l-użu tal-fond li jista jwassal għall inkonvenjent fl-amentia' taż-żona.

It-Tribunal innota wkoll li fil-Case Officer's Report [Ibid] ingħad li n-nuqqas ta' on-site parking jammonta biss għal żewġ postijiet ta' parkeġġ. Minhabba li s-sit huwa gja kommess u mibni, l-izvilupp jikkwalifika għall-UIF sabiex ipatti għal dan in-nuqqas. Hija l-fehma ta' dan it-Tribunal li in-nuqqas ta' żewġ postijiet ta' parkeġġ ma jistax jiġi kkunsidrat li sejjer joħloq xi impatt negattiv fuq l-amentia' taż-żona, jew li sejjer jiġġenera xi ammont konsiderevoli ta' traffiku f'din iż-żona.

In vista tas-suespost, it-Tribunal huwa sodisfatt li l-proposta tikkonstata fi żvilupp "of small scale and does not create adverse impacts on the residential amenity of the area" u dan kif tesigi l-policy SMHO 02 tal-Pjan Lokali u għaldaqstant iqis li l-ilmenti

mill-appellant fir-rigward tal-impatt negattiv li l-permess odjern se jhalli fuq iz-zona m'humieq flokhom u validi fiċ-ċirkustanzi.

Fir-rigward tal-proposta jekk tissodisfax it-tieni parti tal-policy tal-Pjan Lokali hawn fuq sucitata ossia jekk is-sit huwieg wiehed ta' mixed used character, it-Tribunal jinnota il-prova min-naħa ta' l-applikant [Vide dok 101A fl-inkartament a fol fil-permess PA 04578/18] fejn ġew elenkati diversi commitments fil-madwar tas-sit de quo. Fost dawn il-commitments insibu PA 3586/18 li jmiss mal-permess odjern min-naħa tat-Tramuntana u l-permess PA 1565/13 li jmiss mal-permess odjern min-naħa tan-Nofsinhar. L-appellant fis-sottomissjonijiet tiegħu [Vide sottomissjoni mill-appellant tad-19 ta' Novembru 2018 u tas-17 ta' Mejju 2019] jargumenta b'mod qawwi li dawn il-permessi jirrigwardjaw żviluppi kummerċjali u li iżda l-leġittimita' tagħhom hija marbuta mal-fatt li l-aċċess ta' tali żviluppi huwa minn Triq Vjal it-Torri u mhux mil-listess Triq li minnha jiġi aċċessat l-iżvilupp odjern, ossia Triq Filippu Castagna.

It-Tribunal evalwa il-permessi suċitati u jgħamel dawn l-osservazzjonijiet skont kif ġej:

Il-permess PA 3586/18 li ġie approvat fl-4 ta' Lulju 2018 jirrigwardja il-proposta segwenti:

"To sanction existing use as Class 4B Convenience Shop and existing signage. To propose a change of use from garage to Class 4B Convenience Shop. Application includes the interconnection of Class 4B Convenience Shops together with ancillary store and minor internal alterations."

Mill-pjanti approvati fl-inkartament tal-permess supra [Vide dok 62a fl-inkartament a fol fil-permess PA/03586/18], jidher ċar li tali żvilupp jikkoncerna ħanut fil-pjan terran li huwa estiz bejn żewġ toroq, ossia Triq Filippu Castagna u Triq Vajl it-Torri ġewwa l-Gudja. L-aċċess għal ħanut huwa mit-Triq Vjal it-Torri filwaqt li mit-Triq Filippu Castagna hemm żewġ aċċessi, wiehed għal bakery area u l-ieħor għall store, il-koll abbinati ma' l-attivitá ta' l-istess ħanut. Għaldaqstant, kuntrarjament għall- istqarrijiet ta' l-appellant, l-attivitá kummerċjali hija wkoll aċċessata minn Triq Filippu Castagna.

Il-permess PA 01565/13 li ġie approvat fl- 4 ta' Lulju 2018 jirrigwardja il-proposta segwenti:

"To sanction minor internal alterations and to extend existing pharmacy."

Mill-pjanti approvati fl-inkartament tal-permess supra [Vide dok 36a fl-inkartament a fol fil-permess PA/01565/13], jidher ċar li tali żvilupp jikkoncerna farmaċia kif ukoll klinika tas-saħħa privata fil-pjan terran li jiffurmaw żvilupp estiz bejn żewġ toroq, ossia Triq Filippu Castagna u Triq Vajl it-Torri ġewwa l-Gudja. L-aċċess għal farmaċia huwa mit-Triq Vjal it-Torri filwaqt li mit-Triq Filippu Castagna hemm aċċess għal klinika tas-saħħa privata. Kemm il-farmaċia kif ukoll il-klinka huma interconnessi internament. Għaldaqstant, kuntrarjament għall- istqarrijiet ta' l-appellant, l-attivitá kummerċjali hija wkoll aċċessata minn Triq Filippu Castagna.

In oltre, it-Tribunal jinnota li l-case officer report jimmenzjona taħt it-titlu 'Site History' li s-sit de quo stess huwa munit bil permess PB 1406/80 li approva l-kostruzzjoni ta' ħwienet u maisonettes [Vide case officer report dok 86a fil-permess PA 04578/18] u għaldaqstant is-sit odjern stess kin ingħata permess bix jopra bħala ħanut.

Mis-suespost joħrog ċar illi z-zona m'hijiex waħda strettament dik residenzjali iżda hemm elementi ta' mixed use charcter u għalekk il-proposta issegwi wkoll il-provedimenti tat tieni parti tal-policy SMHO 02 tal-pjan lokali suċitata hawn fuq. Għaldaqstant it-Tribunal jinnota li l-Kummissjoni kinet korretta li tapprova l-permess odjern hekk kif dan ċertament huwa in linja mal-policies tal-Pjan Lokali.

It-Tribunal ħa wkoll konjizzjoni tal-fatt li l-apellant fis-sottomissjonijiet tiegħu jallega li l-permess odjern japprova iktar minn dak mitlub f'dokument 65A fl-inkartament PA 04578/14 u dan skont is-segwent:

“Given that we are explaining the proposed use of the premises we find no objection to change the title form “Change of use from private garage to Fitness Studio (class 3c) & proposed sign” to “Change of use from class 4B shop to class 4A office & proposed sign.”

It-Tribunal jinnota li f'din id-deskrizzjoni l-perit ta' l-applikant kin qed jissuġġerixxi klassijiet ta' użu oħrajn li l-użu propost jista jaqa fihom u dan fid-dawl ta' dak li kin ġie komunikat lil mil-caseofficer. Għaldaqstant tali spjega tibqa' sempliċiment suġġeriment u bl-ebda mod ma tfisser li ġie fil veru fatt rikjest li tinbidel il-proposta. In vista ta' dan għandha tibqa tapplika ilproposta kif deskritta fl-applikazzjoni, ossia bdil ta' użu għal Klassi 3C. Fuq il-bażi ta' dak diskuss f'din id-deċiżjoni, m'hemm lebda motiv li jiġ kkunsiderat Klassi oħra għal użu propost hekk kif l-użu tal' Klassi 3C għal din il-proposta qied in linja malpolicies rilevanti.

Għal dawn il-motivi, u wara li kkonsidra l-fattispeci tal-każ, dan it-Tribunal qed jiċċad dan l-appell u jikkonferma l-approvazzjoni tal-permess PA 4578/18.

### **Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-apellant huma s-segwent:

1. It-Tribunal kien ultra vires meta laqa' l-applikazzjoni kif kienet prezentata meta l-applikant ippreciza quddiem it-Tribunal li l-iskop tal-izvilupp kien 'one to one fitness consultation, mingħajr attività fizika, daqq ta' muzika u li l-aperturi ser ikunu magħluqin waqt li għaddejja l-attività' u mhux kwalsiasi attività oħra permessa fi stabbiliment klassi 3c;
2. Ir-rapport tal-inginier a fol. 10a tal-applikazzjoni kien hazin għax ma kienx jirrigwarda l-izvilupp in kwistjoni u avolja l-istess applikant bidlu ma' dak li jinsab a fol 65a, xorta wahda t-Tribunal ma qies dan in-nuqqas u l-permess xorta inhareg hazin u għalhekk id-deċiżjoni tat-Tribunal hi monka;
3. Avolja l-applikant ikkorega anki l-pjanta tal-applikazzjoni tiegħu minn dik a fol. 40a tal-applikazzjoni għal dik 103a fejn għamel self-imposed conditions dawn gew injorati mill-Kummissjoni u t-Tribunal u giet approvata l-pjanta 40A fil-permess;

4. It-Tribunal fid-decizjoni jiddikjara li ra l-file PAPB 1406/80 pero jidher li ta importanza biss lil case officer report fejn jinghad li tali permess kien jistipula 'permit issued to construct shops and maisonettes' u ghalhekk qies li s-sit ossia garage kien gia kommess b'permess ta' hanut meta dan qatt ma kien il-kaz, ghax il-permess PAPB 1406/80 juri li l-permessi fi Triq Castagna kienu ghal garages u fuqhom maisonettes. Kien biss fuq Triq it-Torri, parallela ma' Triq Castagna li hemm permessi kummercjali u li whud talbu infid mal-garaxxijiet fuq wara fi Triq Castagna ghal emergency exit;

5. L-appellant iqis li l-Kummissjoni ma tatx smigh xieraq lil applikant ghax qieset li l-kobor limitat tal-izvilupp ma jiksirx il-policy SMHO 02 fejn l-izvilupp 'does not create adverse impacts on the residential amenity of the area'. Qies erronjament li l-kobor tal-izvilupp meqjus wahdu ma jistax ihalli impatt fuq iz-zona residenzjali. It-Tribunal ghamel ukoll l-istess osservazzjoni minghajr ma qies li l-izvilupp jopera barra l-hinijiet normali ta' xoghol b'disturb ghar-residenti bi klijentela gejjja u sejra bit-trasport taghha li tikkreja kongestjoni fi triq relattivament dejqa. It-Tribunal ma qies li l-policy SMHO 02 tesigi zewg elementi ghal din il-kundizzjoni biex tigi sodisfatta cioe l-kobor zghir u li l-izvilupp ma jikkrejax impatt avvers fuq in-natura residenzjali taz-zona. Il-fatt li t-Tribunal qies li l-kobor fih innifsu ma jiddisturbax in-natura residenzjali taz-zona gab fix-xejn il-kondizzjoni li fiha zewg elementi kumulattivi;

6. It-Tribunal iddecieda li zewg siti wiehed fuq kull naha tal-izvilupp in kwistjoni kienu juru li 'the immediate surroundings of the site are already of a mixed use character' kif titlob it-tieni kondizzjoni tal-policy SMHO 02. It-Tribunal ma ghamilx access biex jikkostata f'hix kienu jikkonsistu dawn iz-zewg siti. L-istabilimenti per se cioe spizerija u convenience shop huma fi Triq it-Torri. Il-garages fi Triq Castagna huma biss il-bibien ta' wara ta' dawn l-istabilimenti u fil-fatt id-direttorat tal-Awtorita hekk ikkonkluda. L-appellant sahaq li fil-kaz tal-bakery, il-bieb fuq Triq Castagna hu store u l-bakery hu biss forn biex jissahnu l-affarijiet skond PA 3586/18 u l-attivita hi kollha fi Triq it-Torri. Il-bieb fuq Triq Castagna hu biss emergency door. Anki l-ispizerija ma ghandhiex access minn Triq Castagna u fil-fatt ir-ricevuti jinhargu kollha bhala indirizz fuq Triq it-Torri. In oltre d-direttorat f'dan il-kaz qies li l-entrata principali tal-ispizerija baqghet fuq Triq it-Torri li hu c-centru kummercjali.

### **L-ewwel aggravju**

It-Tribunal laqa' l-applikazzjoni kif maghmula. Hu minnu illi fil-mori tal-proceduri tal-applikazzjoni l-applikant wera li kien dispost jaccetta kondizzjonijiet marbuta mal-hrug tal-permess pero l-Awtorita u t-Tribunal dehrilhom li l-applikazzjoni setghet tigi milqugha kif mitluba ghax taderixxi mal-policies rilevanti. It-Tribunal ghandu l-poter moghti bil-ligi li meta jordna l-hrug tal-permess jimponi kondizzjonijiet li jidhrulu xieraq. F'dan il-kaz it-Tribunal ma hassx il-bzonn li jimponi ebda kondizzjonijiet oltre dawk li jirrizultaw mill-premess.

### **Ir-raba', il-hames u s-sitt aggravji**

Dawn l-aggravji huma s-sostantiv tal-aggravji mressqa u jistrieħu fuq jekk il-permess mahrug hux konformi mal-policy SMHO 02 tas-South Malta Local Plan. Dan jinghad fil-kuntest illi

The South Malta Local Plan designates the area as Residential whereby Class 3C development (fitness studio) are permitted provided that the latter:-

- is of a small scale and does not create adverse impacts on the residential amenity of the area;
- is located on land already occupied by buildings and will replace these buildings provided they are not worthy of retention due to their historic architectural merit and/or their contribution to the character of the area, unless land is specifically allocated for the facility by this Local Plan; and
- the immediate surroundings of the site area are already of a mixed use character.

L-appellanti fl-ewwel parti tal-aggravju jishqu illi t-Tribunal qies li l-kobor limitat tal-izvilupp ma hux ser ikun ta' hsara għall-uzu residenzjali taz-zona. Dan hu zbaljat fil-fehma tagħhom ghax iz-zewg elementi iridu jigu kunsidrati separatament u l-kobor limitat mhux wahdu gustifikazzjoni għal nuqqas ta' hsara għall-uzu residenzjali.

Il-Qorti tqis illi t-Tribunal ma qies biss il-kobor tal-izvilupp għalkemm ikkonstata li dan kien ta' qies zghir u li dan ic-cokon kien ser itellef zewg postijiet ta' parkegg u mhux ser jiggenera ammont tali ta' traffiku u ikkonkluda li mhux ser johloq impatt negattiv fuq l-amenita taz-zona. Hu minnu illi l-appellanti għamlu sottomissjonijiet dwar storbu u hsejjes li ser jigu krejati b'dan l-izvilupp pero din il-Qorti tqis li l-kostazzjonijiet fattwali mhux prerogattiva tal-Qorti li tikkunsidrahom sakemm ma jirrizultax xi zball manifest ta' fatt li kien ir-raguni principali li wassal għad-decizjoni tat-Tribunal. F'dan il-kaz it-Tribunal qies iz-zewg elementi b'mod kumulattiv u meta qies l-impatt negattiv wasal għal konkluzjoni li l-qies tal-izvilupp u l-piz ta' traffiku fuq

iz-zona mhux ser jaghmlu impatt negattiv tali li jxejjen l-approvazzjoni tal-izvilupp. Ghalkemm ma semma xejn dwar hsejjes u storbu mill-istabiliment, il-Qorti tqis li r-raguni li wassal lit-Tribunal biex jiggustifika din il-kundizzjoni fl-SMHO 02 kienet wahda ragonata, taqbel jew ma taqbilx maghha. In kwantu ghall-istorbu, ta' min jghid li ma hemm ebda prova konkreta ta' generazzjoni ta' storbu jew hsejjes tali li t-Tribunal kellu jikkonsidra b'aktar reqqa.

Il-Qorti ma fehmitx il-kuntest ta' dan l-aggravju mas-sottomissjoni li l-appellanti ma nghatax smigh xieraq. Il-fatt li t-Tribunal ma jaqbilx ma' parti ma jfissirx li ma nghatax smigh xieraq sakemm jigi moghti l-opportunita li jinstema u fid-decizjoni tieghu t-Tribunal jaghti ragunijiet ghaliex ma jaqbilx ma' parti. Hekk seh f'dan il-kaz. Ghalhekk din il-parti tal-aggravju qed jigi michud.

Il-Qorti pero ma taqbel xejn mat-Tribunal illi wasal ghal konkluzjoni li gie stabbilit li Triq Castagna fl-immedjat tas-sit in kwistjoni gia jikkonsisti f' 'mixed use' development u dan ghal raguni legali mhix ta' fatt jew ta' indoli teknika. Ir-raguni li wassal lit-Tribunal ghal din il-konkluzjoni huma zewg siti bejn dan in kwistjoni, wiehed li jintuza bhala store u in parti fejn isir xi tisjir u iehor fejn nies jaccedu ghal clinic. Dak li ma qies it-Tribunal hu illi l-attivitа kummercjali per se mhux qeghda fi Triq Castagna izda fi Triq it-Torri li hi t-triq tal-kummerc u fejn huma permessi l-hwienet. L-access minn wara ta' dawn il-hwienet li kien is-suggett ta' permessi ad hoc kienu t-tnejn intizi biex jghaqqdu dawk li qabel kienu zewg garages fi Triq Castagna man-negozju principali li primarjament ghandhom l-access minn Triq it-Torri. Li kieku ma kienx jezisti l-fond kummercjali fi Triq it-Torri ebda estensjoni ma kien jigi permiss ghal tali stabbilimenti minn Triq Castagna skont il-policy SMHO 02 ghax l-ispirtu tal-policy hu car fl-intendiment tieghu cioe li hi l-eccezzjoni li zona residenzjali tinghata permiss ghal zvilupp kummercjali. Ma jistax ghalhekk jinghad, kif issottometta t-Tribunal li z-zona fi Triq Castagna hi gia ta' 'mixed use character'. Li hemm fi Triq Castagna huma accessi limitati in kwantu skop ghal dak li jikkostitwixxi access prinicpali ghal attivita kummercjali fi Triq it-Torri. Dan l-izvilupp mertu ta' dan l-appell kien 'stand alone' permit fejn qed jintalab permiss ghal attivita kummercjali fi triq li tintuza ghal uzu residenzjali bla ebda access principali fi Triq it-Torri li hi t-triq tal-kummerc. L-izviluppi msemmija mit-Tribunal huma differenti fl-iskop minn dan l-

izvilupp u l-approvazzjoni ta' zvilupp simili fi Triq Castagna tkun qed tohloq precedent u mhux tikkonferma li gia hemm mixed use character fi Triq Castagna.

Ma' dan il-Qorti izzid dwar l-osservazzjoni tat-Tribunal li l-permess originali 1406/80 kien approva kwienet u maisonettes u ghaldaqstant is-sit odjern kien gia kellu permess ta' hanut. Il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument ghaliex fir-realta ma saru ebda hwienet izda garages u ghalhekk ma jistax jitqies li hemm permess ta' hanut meta qatt ma kien hemm wiehed. Aktar minn hekk pero, kif issottometta l-appellant it-Tribunal qies biss il-case officer report ta' dak il-permess. Fir-realta l-permess inhareg ghal garages u maisonettes kif juru l-pjanti tal-permess.

Ghal din ir-raguni l-Qorti qed tilqa' dan l-aggravju u ghalhekk id-decizjoni tat-Tribunal ghandha tigi revokata, kif allura ghandu jigi revokat il-permess mahrug mill-Awtorita.

Billi qed jintlaqa' dan l-aggravju ma hemmx lok li jigi kunsidrati l-aggravji l-ohra. Bl-istess mod il-Qorti ser tastjeni milli ttiprovdi fuq ir-rikors tal-appellant tat-18 ta' Frar 2020 billi tali talba mhix necessarja jew utili ghad-decizjoni ta' din il-Qorti.

### **Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Dr Tony De Gaetano, u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Dicembru 2019, u kwindi tirrevoka l-permess PA 4578/18. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhallel

Anne Xuereb

Deputat Registratur