QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 9 ta' Dicembru, 2021

Numru 10

Appell Nru. 32/2021

Ahmed El Nagiah

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Ahmed El Nagiah tas-17 ta' Awwissu 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Lulju 2021 li biha ikkonferma r-rijut tal-applikazzjoni RG 2037/18 'to reularise use of garage as a workshop for mixing and bottling of detergents' f'Hal Tarxien;

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

Rat ir-risposta tat-terz interessat 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 jirrigwarda talba ta' regolarizzazzjoni sabiex jigi sanzjonat il-bdil ta' uzu ta' garaxx ghal workshop ghat-tahlit u ibbotiljar ta' detergenti. Is-sit tal-izvilupp propost jikkoncerna garaxx li jinsab fil-livell tas-semi-basement u li ghandu access minn erja kommuni ghal zewg garaxxijiet, fi Triq il-Hamsa u Ghoxrin ta' Marzu, gewwa Hal-Tarxien. Is-sit tal-izvilupp propost jinsab gewwa zona residenzjali.

Illi din it-talba ta' regolarizzazzjoni giet michuda minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' zewg raguni ta' rifjut, ossia li:
1. L-izvilupp propost huwa kontra Policy SMHO02 tal-Pjan Lokali u Regolament 4(5)(b) tal-Avviz Legali 285 tal-2016, minhabba li l-operat propost jinvolvi t-tahlit u generazzjoni ta' kombustjoni ta' prodotti kimici;
2. L-izvilupp propost ghandu access kommuni ma' garaxx iehor domestiku, u ghalhekk dan jikkonstitwixxi injury to amenity kontra Regolament 4(5)(a) tal-Avviz Legali 285 tal-2016.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jispjega li huwa l-propjetarju tal-garaxx biswit u r-residenzi sovrastante, u li l-operat juza makkinarju limitat u jinvolvi xoghol li jsir bl-idejn. L-appellant jghid ukoll li dan l-operat ilu jsehh mill-garaxx ghal dawn l-ahhar 18 il-sena u qatt ma kien hemm inkonvenjent fuq l-akkwata. Fir-rigward taz-zewg ragunijiet tarrifjut, l-appellant jissottolinea s-segwenti:
1. Fir-rigward tal-ewwel raguni tar-rifjut, l-appellant jispjega li l-materjal li jintuza fil-process m'huwiex ta' perikolu minhabba li lkimika li tintuza fil-process m'hijiex fjammabbli. L-appellant gja spjega permezz ta' affidavit li m'hemmx perikolu fil-process u li sahansitra ghandu certifikati ta' sigurta'. L-appellant jghid ukoll li r-residenti tal-inhawi m'humiex kontra dan l-operat, bleccezzjoni ta' persuna wahda li ghandu mottivi ulterjuri;
2. Fir-rigward tat-tieni raguni tar-rifjut, l-appellant jaghmel referenza ghall-fatt li l-garaxx biswit huwa propjeta' tieghu stess, u ghalhekk m'huwiex qieghed jinholoq ebda kunflitt jew impatt fuq terzi persuni. L-appellant jghid ukoll li fl-istess triq hemm numru ta' garaxxijiet li jinkrew, u ghalhekk m'huwiex qieghed jinholoq xi impatt fuq il-parkegg taz-zona.

L-appellant jikkonkludi billi jaghmel referenza ghal diversi permessi li harget l-Awtorita' tal-Ippjanar ghal uzi ta' natura ta' industrija hafifa gewwa zoni residenzjali u li dawn ghandhom iservu bhala precedent favur l-izvilupp propost.

L-Awtorita' izzomm ferm mad-decizjoni taghha u tispjega li l-izvilupp propost m'huwiex konformi ma' Policy SMHO02 firrigward ta' dak li huwa permessibbli bhala uzu ta' industrija hafifa, u dan minhabba li l-operat jinkludi t-tahlit ta' kimici, jokkupa erja akbar minn 50 metru kwadru, u ma jikkwalifikax bhala craft industry. Fid-dawl ta'

dan, l-Awtorita' tikkonferma li l-uzu propost ma jistax jigi regolarizzat taht il-provvedimenti tar-regolarizzazzjoni skont l-Avviz Legali 285 tal-2016. Fir-rigward talpermessi citati minn l-appellant, l-Awtorita' tghid li dawn gew ikkunsidrati taht forma ta' applikazzjoni differenti u ghalhekk ma jitqiesux bhala precedent favur l-izvilupp propost.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni ta' dak propost, li jikkonsisti fil-bdil ta' uzu ta' garaxx b'erja ta' madwar 50 metru kwadru sabiex dan jintuza ghall-preparazzjoni ta' detergenti. L-izvilupp propost jinsab gewwa zona residenzjali u jifforma parti minn blokka appartamenti.

L-Awtorita' tal-Ippjanar ma approvatx it-talba ta' regolarizzazzjoni fuq il-bazi li dak propost ma jikkwalifikax taht ilprovvedimenti ta' Regolament 4(5) tal-Avviz Legali 285 tal-2016, u dan minhabba li l-uzu propost m'huwiex ikkunsidrat bhala konfomi mal-policies tal-Pjan Lokali, u kif ukoll minhabba li huwa meqjus bhala injury to amenity.

L-uzu propost ghall-garaxx huwa indikat bhala wiehed ta' industrija hafifa, u ghalhekk bhala uzu tat-tip Klassi 5C [Kif definit fl-Ordni dwar il-Klassijiet ta' Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp skont l-Avviz Legali 74 tal-2014]. Policy SMHO02 tal-Pjan Lokali jippermetti uzi tat-tip industrija hafifa, izda limitati ghal dawk it-tip ta' uzi li jista' jkollhom l-inqas impatt possibbli fuq l-amenita' ta' zoni residenzjali. Fost il-limitazzjonijiet imposti, hemm indikat li 'the activity conducted within the premises does not inherently entail the generation of combustion, chemical or particulate by products'.

L-appellant ipprezenta affidavit ta' professjonist fil-kimika industrijali fejn dan ikkonferma li l-prodotti uzati m'humiex fjammabbli taht cirkustanzi normali. Hija l-fehma tat-Tribunal li ghalkemm dan seta' jigi kkonfermat, il-provvediment ta' Policy SMHO02 m'hijiex biss wahda ristrettiva fir-rigward ta' jekk il-kimika hijiex fjammabbli jew le, izda li teskludi uzi ta' kimika li meta din tithallat tifforma prodott iehor, u cioe' by product, kif inhu l-operat tal-kaz in dezamina. Fuq il-bazi ta' dan, hija l-fehma tat-Tribunal li l-operat propost ghall-garaxx m'huwiex in linja ma' dak li jipprovdi bhala uzi accettabbli ta' industrija hafifa gewwa zoni residenzjali skont Policy SMHO02. Ghaldaqstant, ma jistax jinghad li l-uzu propost huwa wiehed 'konformi mal-policies u rregolamenti vigenti' u ghalhekk l-izvilupp propost ma jistax jigi regolarizzat skont id-dispost ta' Regolament 4(5)(b) tal-Avviz Legali 285 tal-2016.

Fir-rigward tat-tieni raguni tar-rifjut, l-appellant jallega li m'hemmx kunflitt mal-access komuni tal-garaxx biswit minhabba li dan huwa propjeta' tal-istess appellant. Din id-dikjarazzjon da parti tal-appellant hija ferm kunfliggenti ma' dak li qieghed jintwera fuq il-pjanti tal-applikazzjoni, peress li l-garaxx biswit huwa indikat bhala propjeta' ta' terzi u mhux tal-istess applikant (illum lappellant). Ghaldaqstant, l-Awtorita' tal-Ippjanar kienet korretta fid-decizjoni taghha li kkunsidrat l-izvilupp fl-isfond ta' dawn ilfatti bhala kontra Regolament 4(5)(a) tal-Avviz Legali 285 tal-2016, u ghalhekk bhala injury to amenity ghaz-zona residenzjali skont dak li gie indikat fl-applikazzjoni.

Fir-rigward tal-permessi citati minn l-appellant bhala precedent favur l-applikazzjoni odjerna, kif tigbed l-attenzjoni tajjeb lAwtorita' tal-Ippjanar, dawn kollha jikkoncernaw Full Development Permission Applications, u ghalhekk fejn konsiderazzjonijiet ulterjuri jistghu jaffetwaw id-decizjoni finali tal-Awtorita'. Fil-kaz tal-applikazzjoni in dezamina, dan jikkoncerna talba ta' regolarizzazzjoni taht il-kappa tal-provvedimenti tal-Avviz Legali 285 tal-2016, fejn zvilupp jista' jigi regolarizzat u sanzjonat biss jekk ikun konformi mal-kundizzjonijiet ta' Regolament 4 tal-Avviz Legali 285 tal-2016. Dawn il- kundizzjonijiet huma stretti u cari u ma joffrux lok ghall-konsiderazzjonijiet ulterjuri. Gialadarba gie ippruvat li l-izvilupp propost m'huwiex konformi mal-kundizzjonijiet ta' Regolament 4, m'huwiex fil-mandat la tal-Awtorita' tal-Ippjanar u lanqas ta' dan itTribunal li jikkunsidra motivi ulterjuri li jistghu iwasslu ghall-approvazzjoni tal-propost sanzjonar, ghaliex dan jista' jigi kkunsidrat biss fil-kaz ta' Full Development Permission Application, kif inhu l-kaz tal-applikazzjonijiet citati minn l-appellant.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fil-konfront tal-applikazzjoni RG2037/18.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal hi ultra vires peress illi l-kompitu tat-Tribunal kien li jivverifika jekk id-decizjoni tal-Awtorita kinitx wahda bazata fuq il-policies vigenti cioe SMHO 02 fejn zvilupp klassi 5A tinvolvi 'mixing and bottling of detergents and hence generates combustion of chemical/particulate by products' u ghalhekk mhix konformi ma' artikolu 4(5)(b) tal-Avviz Legali 285/16. Minflok it-Tribunal varja l-binarju tar-rifjut billi qies il-policy teskludi uzu ta' kimika li meta tithallat tifforma prodott iehor, cioe 'by product'. L-appellant zied li bhala fatt il-prodotti uzati mill-appellant ma jiggeneraw ebda 'by product' u ghalhekk it-Tribunal ghamel asserzjoni mhux ibbazata fuq il-fatti ippruvati;

2. It-Tribunal skarta l-prova li l-garage biswit dak in kwistjoni kien ukoll proprjeta tal-appellant meta injora l-permess mahrug fuq dan il-garage PA265/16 f'isem l-applikant.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. Dak li l-appellant qed iqis bhala konsiderazzjoni ultra vires da parti tat-Tribunal ma hu xejn hlief konsiderazzjonijiet rigward l-aggravju maghmul mill-appellant stess illi l-uzu propost hu wiehed ta' industrija hafifa tal-klassi 5C skont policy SMHO 02 tal-pjan lokali. It-Tribunal qies li tali proposta trid tkun tali li l-zivilupp ma jiggenerax 'combustion, chemical, or particulate by product'. It-Tribunal

qies li dan l-element ma giex sodisfatt billi t-tahlit ta' kimika kif inhi l-operazzjoni in kwistjoni tikkreja 'by product' u dan hu eskluz. Il-fatt li ma jkunx fjammabbli hi irrilevanti. Ghalhekk qabel mal-Awtorita illi r-raguni ta' rifjut skont regolament 4(5)(b) tal-Avviz Legali 285/2016 cioe mhux konformi mar-regolamenti vigenti kien gustifikat. Ma hemm xejn ultra vires f'dan anzi gustifikazzjoni ghar-rifjut tal-aggravju kif maghmul mill-appellant.

Rigward il-punti l-ohra sollevati f'dan l-aggravju, l-ilment jirrigwarda evalwazzjoni tal-fatti kif ikkunsidrahom it-Tribunal u mhux punt ta' ligi u ghalhekk mhux applikabbli.

Peress illi dan l-aggravju jolqot is-sustanza tal-kwistjoni u qed jigi michud, ma hemmx bzonn jigi trattat it-tieni aggravju billi ma jistax ibiddel ir-rifjut tal-applikazzjoni li qed jigi konfermat b'din is-sentenza.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Ahmed El Nagiah u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Lulju 2021, bl-ispejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur