**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

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

**Illum L-Erbgha, 11 ta' Jannar, 2023**

Numru 17

**Appell Nru. 25/2022**

**Oliver Zammit**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar u**
**l-kjamat in kawza Joseph Grech**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Oliver Zammit tas-17 ta' Mejju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April 2022 li biha cahad l-appell tat-terz u ikkonferma l-hrug tal-permess PA10390/17 'to carry out internal and external alterations, to sanction as built including cold room, to install proposed signage and to change use of the reservoir to an ancillary store' fil-fond gewwa Pembroke;

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

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 huwa appell intavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA 10390/17 li jikkoncerna talba ghal alterazzjonijiet interni u esterni, sanzjonar ta' cold room kif mibnija, kif ukoll installazzjoni ta' tabella u tibdil fl-uzu minn giebja ghal mahzen ancillari. Il-fond jinsab f'zona residenzjali [Skont Mappa PE1 tal-Pjan Lokali ghat-Tramuntana] fi Triq Madre Margherita Debrincat kantuniera ma' Triq Camillo Sceberras, fil-lokalita' ta' Pembroke.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq s-segwenti aggravji:
1. Il-permess imur kontra l-policy li tirregola s-sit in mertu stante li gie approvat zvilupp kummercjali ta' daqs li jeccedi dak li jippermettu l-istess policies.
2. Il-Flexibility Policy giet applikata manifestament hazin stante li ma jezistix commitment ta' zvilupp kummercjali fil-madwar, u lanqas ma giet ippruvata l-htiega ta' tkabbir da parti tal-applikant.
3. Il-Bord gie zvijat u ddecieda hazin meta qal illi m'hemmx bzonn permess tal-izvilupp sabiex taqleb l-uzu ta' store f'hanut fl-istess fond u dan f'termini tal-interpretazzjoni ta' zvilupp fil-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta.
4. Il-Bord ippermetta zvilupp li kien mill-bidu nett intenzjonat li jsir kontra l-permessi approvati precedentament stante li gie approvat bir minghajr catchment area filwaqt li fl-applikazzjoni odjerna l-istess bir tnehha u gie konvertit f'mahzen kummercjali. Illi l-Awtorita' kienet komplici f'dak li gara stante li l-bir, minkejja li thaffer, intuza biss u minn dejjem bhala mahzen u qatt ma seta' jservi bhala bir.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, l-applikant (illum il-permit holder) wiegeb bis-segwenti:
1. Illi dan is-sit kien diga` kopert bil-permess PA 1000/16 sabiex zewgt` ihwienet ta' Klassi 4B jigu interkonnessi sabiex jifformaw hanut wiehed u konsegwentament l-erja ta' dan is-sit illum huwa kopert b'permess li huwa res judicata;
2. Dak li ntalab permezz tal-applikazzjoni odjerna huwa propju ghal alterazzjonijiet;
3. Il-Flexibility Policy giet applikata korrettament abbazi tal-permess precedenti PA 1000/16, liema permess ma giex appellat. Illi l-commitment mhux l-unika raguni li ghaliha tista' tapplika l-Flexibility Policy tant li l-istess policy tipprovdi seba' (7) ragunijiet differenti li ghalihom tista' tapplika;
4. Illi l-Awtorita' ghandha l-fakolta li tikkunsidra zvilupp bhala neighbour compatible ghalkemm jista' ma jkunx konformi mal-policies vigenti;
5. Illi dak li ntqal waqt is-smigh ta' din l-applikazzjoni huwa propju li saret distinzjoni bejn mahzen ancillari mal-hanut ta' Klassi 4B u mahzen li jaqa' taht l-uzu ta' Klassi 6;
6. Minkejja li l-hanut kien maqsum f'retail area u store, huwa l-floorspace kollu li gie approvat bhala hanut ta' Klassi 4B u konsegwentament ma kienx hemm bzonn ta' tibdil fl-uzu. Illi propju ghalhekk li ntuzat il-Flexibility Policy u giet applikata l-Urban Improvement Fund fejn l-

erja kollha, inkluz il-mahzen ancillari, giet ikkalkulata fuq bazi ta' parkegg wiehed ghal kull 50 metru kwadru;
7. Il-permess tal-bir inghata permezz tal-applikazzjoni PA 1000/16. Filwaqt li l-bir ma kienx mibni bhala parti mir-residenzi sovrastanti, ma hemm l-ebda obbligu li stabbilimenti kummercjali jkollhom tali bir;
8. Illi hija biss allegazzjoni skorretta li kien hemm xi ntenzjoni mill-bidu nett li l-bir ma kienx ser jintuza bhala tali.

Illi fir-risposta taghha, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u targumenta li nghatat kunsiderazzjoni adegwata ghall-fatt li s-sit huwa gia munit b'permess ghal uzu kummercjali. Jinghad li l-Flexibility Policy gja giet applikata fil-permess precedenti PA 1000/16, liema permess ma giex appellat u konsegwentament l-Awtorita' baqghet konsistenti fl-evalwazzjoni taghha. Illi fl-applikazzjoni odjerna, l-Awtorita' ma kienetx qed tevalwa l-introduzzjoni ta' uzu kummercjali gdid izda ta' konsolidazzjoni u zieda ta' spazzju kummercjali approvat. B'rabta ma' dan, l-Awtorita' tinnota li l-kwistjoni ta' commitment m'hijiex l-unika kaz fejn tapplika l-Flexibility Policy stante li f'dan il-kaz il-proposta kienet ikkunsidrata abbazi ta' proviso 'e' tal-istess policy. L-Awtorita' targumenta li, minn analizi tal-istorja ta' permessi fuq is-sit, huwa car li l-Bord la kien zgwidat u lanqas applika l-ligi b'mod hazin, kif qed jallega l-appellant. Fil-konfront tal-ahhar aggravju, l-Awtorita' tikkonferma li l-bir kien originarjament permess taht parti mill-livell sottoterran fil-PA 1000/16, u konsegwentament meta dan il-bir ma kienx qed jintuza ghal tali uzu, l-istess Awtorita' hadet il-passi necessarji billi harget l-Avviz ta' Nfurzar ECF 222/17. Nonostante dan, l-Awtorita' zzid li kellha kull dritt li tapprova s-sanzjonar tal-izvilupp mhux awtorizzat meta tikkunsidra li l-bir in mertu ma kienx marbut specifikament mal-uzu residenzjali, filwaqt li m'hemm l-ebbda obbligu ghal fond kummercjali biex ikollu tali bir.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellant ezebixxa varji korrispondenzi, li jinkludu korrispondenza bejn l-appellant innifsu u lOmbudsman u bejn l-Ombudsman u l-Chairman Ezekuttiv tal-Awtorita', rigwardanti l-permess precedenti PA 1000/16 mahrug fuq is-sit.

It-Tribunal ra l-provi ulterjuri mressqa mill-permit holder li jikkonsistu f'zewg affidavits guramentati, wiehed redatt mill-perit tal-applikazzjoni Aaron Abela u l-iehor redatt mill-applikant is-Sur Joseph Grech innifsu. Il-perit Aaron Abela jaghti rendikont ta' dak li gie stabbilit bil-permess precedenti PA 1000/16 fejn giet ikkonfermata l-amalgamazzjoni taz-zewgt' ihwienet u gie introdott il-bir ghall-ewwel darba. Jispjega wkoll li kwalunkwe dokumentazzjoni, inkluz dik relatata malOmbudsman, li jirreferu ghall-permess precedenti m'ghandu jkollhom ebda rilevanza ghall-permess mertu ta' dan lappell. Min-naha tieghu, is-Sur Joseph Grech jispjega l-akkwist tieghu tal-propjeta' in mertu u dwar l-operat tal-fond anki qabel l-akkwist. Annessa mal-affidavit, is-Sur Grech jesebixxi wkoll timeline tal-permessi li nhargu fuq l-istess propjeta'.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi dan it-Tribunal sejjer jikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellant hekk kif gej:

L-Ewwel, it-Tieni u t-Tielet Aggravji:
Illi l-ewwel tlett aggravji mressqa mill-appellant huma relatati u ghalhekk ser jigu kkunsidrati kontestwalment. Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jibda billi jinnota li fl-approvazzjoni tal-Plan Lokali iz-zona li jinsab fiha l-fond mertu ta' dan l-appell giet indikata bhala wahda residenzjali, li fiha, skont Policy NHHO01 tal-Plan Lokali, jistghu jigu permessi hwienet ta' Klassi 4B ta' natura lokali, u li ghaldaqstant ma jeccedux l-erja globali ta' 75 metri kwadri. Filwaqt li l-appellant, permezz tal-ewwel aggravju, jargumenta li l-permess kif mahrug imur kontra l-

policy li tirregola s-sit, it-Tribunal josserva li huwa ben car u inkontestat bejn il-partijiet li l-uzu approvat m'huwiex konformi mal-policies u pjanijiet tal-Pjan Lokali.

Nonostante dan, l-Awtorita' fir-risposta taghha ghal dan l-appell targumenta li fl-evalwazzjoni taghha ghall-applikazzjoni odjerna inghatat kunsiderazzjoni adegwata ghall-fatt li s-sit huwa gia munit b'permess ghal uzu kummercjali. Illi l-permit holder min-naha tieghu wkoll jargumenta li s-sit kien diga` kopert bil-permess precedenti PA 1000/16 sabiex zewgt` ihwienet ta' Klassi 4B jigu interkonnessi u jifformaw hanut wiehed, u konsegwentament l-erja ta' dan is-sit illum huwa kopert b'permess. Illi fl-isfond ta' dawn l-osservazzjonijiet, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-istorja tas-sit f'termini ta' permessi precedenti u seta' jikkonstata li originarjament fuq is-sit kien inhareg permess ghal garaxx u confectionery b'entraturi separati, skont il-permess PA 4488/99. Sussegwentament, il-garaxx approvat b'din l-applikazzjoni kwotata gie mibdul f'hanut kummercjali bil-permess tal-izvilupp PA 4078/10, u ghaldaqstant sa dan il-punt kienu jezistu zewg stabbilimenti kummercjali separati li llum jaqghu taht il-kategorija ta' Klassi 4B, skont l-Ordni tal-2014 dwar il-Klassijiet ta' Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp. Jirrizulta li bl-applikazzjoni precedenti PA 1000/16 giet approvata l-konsolidazzjoni ta' dawn izzewgt' ihwienet sabiex jigi ffurmat hanut wiehed fil-fond in mertu, inkluz il-facilitajiet ancillari necessarji. Illi minn analizi tal-pjanti proposti fl-applikazzjoni odjerna, it-Tribunal josserva li filwaqt li l-floorspace globali tal-livell principali tal-hanut ser jinzamm kif approvat fil-permess precedenti, ossia b'erja ta' 131 metri kwadri, l-applikazzjoni tipproponi tqassim differenti f'dan il-livell sottoterran, b'dana li ser jizdied il-customer floorspace minn dak approvat bil-permess precedenti.

Illi fil-kaz tal-applikazzjoni odjerna jirrizulta li saret rakkomandazzjoni favorevoli da parti tad-Direttorat tal-Ippjanar fejn gie ndikat is-segwenti:

In granting permission to the unification of the two previously permitted commercial premises into one Unit, and this in itself already exceeding the allowable permissible total of 75 sq.m. for convenience shops, the Planning Directorate had invoked the provisions of Policy FL-GNRL-1 by virtue of the fact that the premises are deemed to be within a suitable distance from the Pembroke Local Centre as indicated in the current Local Plan.

This proposal is in effect an extension of an existing and legitimately approved business operation, approved by virtue of PA 1000/16. The effective increase in customer floorspace will in fact result in a larger convenience outlet; this will not however be sufficient to create any additional unacceptable impacts on the neighbourhood since the proposed outlet will in fact be able to operate in much the same way as a slightly smaller outlet. The proposal is also acceptable in view of proviso 'e' of Policy FL-GNRL-1 of the General Policy Relating to Regeneration / Consolidation Initiatives, in that it is consolidating an existing commercial activity on the same site without resorting to relocation. This proviso is conditional to perceived cumulative impact in that it applies only to 'legitimate operating premises which intend to expand and consolidate their premises without relocating and are able to do so without creating unacceptable impacts on surroundings land-uses'. Since, as explained above, the resulting impact is not perceived as being excessive and disproportionate in comparison with the legitimately approved use and scale of development, the proposed alterations and additions are to be deemed acceptable.

Illi fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet mressqa mill-Awtorita', l-appellanti, permezz tat-tieni aggravju, jargumentaw li l-Policy FL-GNRL-1, ossia l-Flexibility Policy, giet applikata manifestament hazin stante li ma jezistix commitment ta' zvilupp kummercjali fil-madwar, u lanqas ma giet ippruvata l-htiega ta' tkabbir da parti tal-applikant. Nonostante dan, it-Tribunal josserva li mill-kummenti tad-Direttorat succitati johrog bic-car li l-Awtorita' kienet invokat il-provvedimenti tal-Policy FL-GNRL-1 fuq bazi li l-fond jinsab f'distanza xierqa mic-Centru Lokali ta' Pembroke fl-ghoti tal-permess ghall-unifikazzjoni taz-zewg stabbilimenti kummercjali, u cioe' fil-permess ta' qabel. Illi huwa car li l-kunsiderazzjonijiet li applikat l-Awtorita' ghall-kaz odjern f'termini ta' dak li titlob il-Flexibility Policy kienu jappartjenu biss ghal kriterju 'e' li jipprovdi cirkostanza ta' 'legitimate operating premises which intend to expand and consolidate their premises without relocating and are able to do so without creating unacceptable impacts on surroundings land-uses'. Illi ghaldaqstant huwa car li fil-

gustifikazzjoni taghha ghall-applikazzjoni odjerna, l-Awtorita' ma kkunsidrat l-ebda commitment kummercjali fil-madwar. Illi dak ikkunsidrat mill-Awtorita' bil-permess precedenti PA 1000/16 ma giex appellat fiz-zmien stipulat bil-ligi skont l-Artikolu 13 tal-Kapitolu 551 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant m'huwiex lok li dan it-Tribunal jidhol fil-mertu tal-kunsiderazzjonijiet li saru fl-applikazzjoni precedenti f'dan l-istadju. Illi l-istess permess, li ormai huwa res judicata, gie kkonfermat anki wara talba ghar-revoka taht il-proceduri tal-Artikolu 80 tal-Kap. 552, u c-cahda ta' din it-talba mill-Bord talIppjanar lanqas ma giet appellata.
Illi fir-rigward tal-argument li ma gietx ippruvata l-htiega ta' tkabbir da parti tal-applikant, it-Tribunal jinnota li din il-htiega tohrog mill-applikazzjoni nnifisha li qed titlob tibdil fit-tqassim minn permess fejn il-principju ta' konsolidazzjoni sabiex jigi ffurmat hanut wiehed ikbar flok tnejn separati gja gie stabbilit, u dan permezz tal-permess precedenti PA 1000/16. Illi t-Tribunal lanqas ma hu fi qbil mal-appellant meta, permezz tat-tielet aggravju, jallega li l-Bord tal-Ippjanar iddecieda hazin meta qal illi m'hemmx bzonn permess tal-izvilupp sabiex taqleb l-uzu ta' store f'hanut fl-istess fond. Hawnhekk, ilprincipju li jrid jigi addottat huwa li l-mahzen, irrelevanti d-daqs, kien approvat bhala facilita' ancillari mal-istess uzu tal-hanut u li ghaldaqstant ghandu jigi kkunsidrat bhala parti mill-floorspace tal-Klassi 4B. Illi ghandha ssir distinzjoni bejn mahzen ta' din in-natura u li huwa interkonness mal-istess fond u mahzen li jopera indipendentament, li skont l-Ordni tal-2014 dwar il-Klassijiet ta' Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp jaqa' taht kategorija differenti. Ghaldaqstant, minkejja li fl-applikazzjoni precedenti l-hanut kien maqsum f'retail area u store area li jvarjaw fit-tqassim mill-applikazzjoni odjerna, huwa l-floorspace fit-totalita' tieghu li gie approvat bhala hanut ta' Klassi 4B. Illi l-parametri stabbiliti fil-policy NHHO01 tal-Pjan Lokali stess jikkonsidraw l-erja kollha fejn jinghad li "convenience shops are not to exceed a total floor area of 75 sqm each" (enfasi mizjuda mit-Tribunal). Ghaldaqstant, m'hemm l-ebda lok li l-applikazzjoni n mertu kellha tinkludi tibdil fl-uzu.
Illi t-Tribunal jirreferi wkoll ghal dak li gie ddikjarat mill-appellant fit-tielet aggravju fejn jallega li l-Bord tal-Ippjanar gie zvijat u ddecieda hazin. Illi dwar dan il-punt it-Tribunal jissottolinja li l-Bord tal-Ippjanar huwa kompost minn nies kompetenti li huma konxji mill-kontenut u l-importanza tal-policies li jkunu qeghdin japplikaw, u fejn ikollhom diffikulta ghandhom dritt jistaqsu ghal kjarifiki skond l-Artikolu 31 tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp. It-Tribunal jinnota li ghalkemm lappellant seta' ma qabilx mal-analizi maghmula mid-Direttorat tal-Ippjanar fir-rapport tieghu, wiehed ma jistax jasal ghall-konkluzjoni li dan wassal ghal decizjoni zbaljata mill-Bord.
Illi ezaminat l-estratt tas-seduta tal-Bord tal-Ippjanar tal-14 ta' Gunju 2018 huwa evidenti li l-Bord sema' l-partijiet kollha interessati sabiex ikun jista' jiehu decizjoni nfurmata, u l-appellant kellu l-opportunita' jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu. Illi wara li sema' l-kunsiderazzjonijiet maghmula mill-partijiet kollha interessati il-Bord kien fil-liberta` li jimxi skont kif jidhirlu xieraq, pero' dan ma jfissirx li ddecieda b'mod skorrett. Illi din hija biss suppozizzjoni mhux fondata min-naha tal-appellant.
Fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet aggravji mressqa mill-appellant.

Ir-Raba' Aggravju:
Illi permezz tar-raba' aggravju l-appellant jallega li l-izvilupp in mertu kien mill-bidu nett intenzjonat li jsir kontra l-permessi approvati precedentament stante li gie approvat bir minghajr catchment area filwaqt li fl-applikazzjoni odjerna l-istess bir tnehha u gie konvertit f'mahzen kummercjali. Jinghad li ghaldaqstant l-Awtorita' kienet komplici f'dak li gara.
Illi t-Tribunal jinnota li l-kwistjoni tal-catchment area hija dettall tekniku li jaqa' taht ir-responsabilita' tal-perit u m'huwiex iddover tal-Awtorita' li tistharreg minn fejn ser jingabar l-ilma stante li din ma tohrog mill-ebda policy tal-ippjanar. Illi l-policy P47 tal-linja gwida DC15 li tirregola 'water reservoirs' tipprovdi indikazzjoni cara ta' x'ghandu jigi inkluz fil-pjanti sottomessi fejn jinghad li "relevant drawings (plans and sections) submitted with the development planning application are to show the proposed location of the water reservoir,

its depth and resultant volume." Illi ghaldaqstant dak li qed jilmenta dwaru lappellant m'huwiex rekwizit li l-Awtorita' ghandha l-obbligu tikkonsidra, iktar u iktar meta tali policy titkellem dwar l-obbligu li tigi provduta tali giebja ghal zvilupp gdid, u li ma kienx il-kaz fl-applikazzjoni precedenti meta din il-giebja giet introdotta ghall-ewwel darba.
Illi t-Tribunal jinnota li fl-affidavit tieghu il-perit tal-applikazzjoni Aaron Abela iddikjara bil-gurament li l-catchment area "kienet se tigi provduta mad-dawra kollha tal-'front garden' li huwa spazju estern." Illi t-Tribunal josserva li din iddikjarazzjoni tikkorrobora mal-pjanti approvati bil-permess precedenti li juri l-estensjoni tal-bir sa taht iz-zona tal-front garden.
Illi kif innutat l-Awtorita' fir-risposta taghha ghal dan l-appell, kienet l-Awtorita' stess li harget avviz ta' nfurzar fuq l-istess sit, ossia ECF 222/17. Illi t-Tribunal seta' jikkonstata li dan l-avviz kien jinkludi tibdil fl-uzu tal-giebja fil-livell tal-basement ghal store u plant room, u ghaldaqstant huwa altru li wiehed ma jistax jallega li l-Awtorita' kienet komplici fl-intenzjoni bikrija li l-giebja tinqaleb ghal uzu iehor. Illi din hija biss allegazzjoni mhux fondata da parti tal-appellant.
Oltre dan, it-Tribunal jirreferi wkoll ghax-xhieda moghtija in kontro-ezami tal-appellant Oliver Zammit fis-seduta tal-15 ta' Dicembru tal-2020, fejn johrog bic-car li ghall-binja originali diga` kien hemm bir fil-bitha ta' wara l-garaxx sabiex iservi l-binja residenzjali sovrastanti, liema garaxx eventwalment inqaleb ghall-uzu ta' hanut. Illi t-Tribunal seta' josserva wkoll li l-giebja approvata fl-applikazzjoni precedenti PA 1000/16 hija indipendenti ghal kollox mill-kumplament tal-binja fuq l-istess sit u marbuta strettament mal-uzu tal-hanut. Illi mill-policies tal-ippjanar, u partikolarment policy P47 tal-linja gwida DC15 surreferita, jirrizulta li dan il-bir ma kienx hemm necessita' ghalih stante li l-izvilupp fuq is-sit kien gja wiehed ezistenti. Illi kif spjegat supra, tali provvista hija fl-obbligu li ssir meta jkun ser jinbena zvilupp gdid fuq is-sit, u dan ghaliex il-policy applikabbli f'dan il-kaz, ossia P47, tipprovdi hekk kif gej:
All new development should be provided with a water reservoir to store and re-use rainwater run off from the built up area and having a volume that is established in Technical Guidance Document F – Conservation of Fuel, Energy and Natural Resources (Minimum Requirements on the Energy Performance of Buildings Regulations, 2006).
Tenut kont li l-giebja approvata bil-permess precedenti ma kien hemm l-ebda necessita' legali ghaliha u lanqas kienet qed isservi zvilupp iehor fuq is-sit ghajr ghall-uzu kummercjali n mertu, it-Tribunal ma jarax li l-Awtorita' setghet ghamlet apprezzament skorrett meta kkunsidrat it-tibdil tal-uzu tal-giebja li kienet approvata bil-permess precedenti. Ghaldaqstant, it-Tribunal qed jichad ir-raba' aggravju.

Ghal dawn il-motivi, u wara li ezamina l-fattispeci kollha tal-kaz, dan it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA 10390/17.

## Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Il-permess imur kontra kull policy li tirregola s-sit mertu tal-applikazzjoni billi gie approvat zvilupp kummercjali ta' daqs izjed minn dak li jippermettu l-policies;

2. Ma saret ebda analizi ghaliex kellu jkun hemm devjazzjoni minn policy cara u hi biss il-flexibility policy li tippermetti devjazzjoni. Dwar il-kriterju applikat li wiehed irid juri l-htiega li jespandi ma tressqet ebda prova dwar dan u mhux validu l-argument li l-htiega tohrog mill-istess applikazzjoni;

3. Il-Bord gie zvijat meta quddiem il-Bord l-ufficjal li mexxa l-kaz qal li mhemmx bzonn permess ta' zvilupp biex taqleb l-uzu ta' store f'hanut. Ma jaghmilx sens l-

argument tat-Tribunal li jinghad li biex taqleb store ta' hanut ghal parti integrali minn hanut ma ghandekx bzonn permess. Wara kollox dan jikkostitwixxi zvilupp. Skont Avviz Legali 552.14 bejgh bl-imnut klassifikat bhala klassi 4B hu deskritt bhala bejgh ta' oggetti fl-imnut fejn il-bejgh, il-wiri jew is-servizz ikun principalment intiz ghal pubbliku. Hu car li store minkejja li ancillari ghal hanut ma jistax jigi kunsidrat bhala l-attivita li taghha hu ancillari. Altrimenti kull spazju approvat ghal uzu ancillari ghal dak principali jista' jaqilbu ghal uzu principali bla permess. F'dan il-kaz l-izvilupp qed jinqaleb f'sit fejn l-ispazju hu materjali bhala limitazzjoni ghal ghoti ta' permess billli jinsab f'zona residenzjali;

4. In kwantu ghal bir, dan qatt ma intuza bhala tali ghalkemm approvat izda intuza bhala store. It-Tribunal approva l-bdil tal-uzu ghax sostna li qatt ma kellu catchment area u ma setax jintuza bhal bir. Dan irid jittiehed fil-kuntest taz-zieda fl-izpazju ghal uzu kummercjali li gia hu limitat bil-policy rilevanti. Bl-istess principju issa li dan il-bir sar store, l-istess jista' jigi konvertit f'retail space bla permess kif argumeta t-Tribunal rigward l-istore ancillari mal-hanut.

**L-ewwel aggravju**

Dan l-aggravju ma jistax jigi milqugh safejn saret devjazzjoni mill-policy rilevanti. Ghalkemm it-Tribunal qies li skont policy NHH001 tal-pjan lokali jistghu jigu permessi hwienet tal-klassi 4B li ma jeccedux erja globali ta' 75 metri kwadri u fil-fatt jirrizulta li l-uzu approvat mhux konformi mal-istess, pero qies li bil-permess precedenti PA1000/16 iz-zewgt ihwienet approvati f'permess 4078/10 gew amalgati f'wiehed inkluz il-facilitajiet ancillari necessarji u skont il-pjanti l-floorspace gobali tal-livell principali tal-hanut ser jinzamm kif approvat cioe 131 metri kwadri pero intalab zieda fil-floorspace fil-livell sotterran. Kwindi l-Qorti tqis li s-sit kien gia munit b'permess biex ikun akbar minn dak li tippermetti l-policy fuq imsemmija. Il-kwistjoni hi jekk kinitx gustifikata estensjoni ulterjuri fuq dak gia approvat li hu l-mertu tat-tielet aggravju.

**It-tieni aggravju**

L-appellant isostni illi t-Tribunal ma applikax il-flexibility policy biex japprova estensjoni ta' zieda fil-retail floor space kif imiss. Isostni li ma tressqet ebda prova a rigward u l-fatt li saret l-applikazzjoni ghal tali zieda ma hix gustifikazzjoni fiha infisha.

Dwar dan l-aggravju t-Tribunal bhal Bord tal-Awtorita qies li l-approvzzjoni tal-izvilupp inghata skont il-kriterju ‘e’ tal-flexibility policy li jipprovdi cirkostanza ta’ ‘legitimate operating premises which intend to expand and consolidate their premises without relocating and are able to do so without creating unacceptable impacts on surrounding land uses’. It-Tribunal bhala stat ta’ fatt u raguni ghaliex kien hemm il-htiega, qies li t-talba infisha kienet gustifikazzjoni tar-raguni ghall-espansjoni. Il-Qorti taqbel mat-Tribunal li l-iskop tat-talba hi t-tkabbir tar-retail outlet ghal espansjoni kummercjali. Din hi l-logika wara t-talba. Mill-banda l-ohra jekk tali tkabbir hux ser igib mieghu impatt negattiv hu wiehed fdat f’idejn id-diskrezzjoni tal-Awtorita ghax hi kwistjoni teknika u ta’ ippjanar.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

**It-tielet aggravju**

Dan l-aggravju hu gustifikat fil-fehma tal-Qorti. Il-permess PA1000/16 approva l-hanut kif ezistenti f’dak iz-zmien bl-istore mieghu bhala facilita ancillari, fejn il-floorspace kollu tal-hanut hu ta’ 131 metri kwadru li gew approvati bhala klassi 4B. Ghalhekk meta t-Tribunal qies li l-istore kien jifforma parti mir-retail outlet fil-permess 1000/16 ghamel zball. Il-Qorti tippreciza li ma kienx hemm bzonn ta’ permess iehor ta’ zvilupp safejn jolqot l-approvazzjoni fil-permess 1000/16 cioe ta’ floorspace ta’ 131 metri kwadri bhala zvilupp class 4B fit-totalita tieghu. Dak li qed jintalab b’din l-applikazzjoni hu tkabbir ta’ dak li llum jezisti bhala stat ta’ fatt billi l-istore jitqies ukoll bhala hanut Klassi 4B. Dan ma jistax isir b’semplici sanzjonar izda trid issir applikazzjoni ta’ zvilupp regolari biex issir zieda ohra mill-floorspace gia approvat u li gia jeccedi bil-bosta l-floorspace skont il-pjan lokali u l-izvilupp kif mitlub jitqies fuq il-mertu tieghu. Altrimenti kif issottometta l-appellant tista’ tinghata permess ghal zvilupp b’facilita ancillari liema facilita ancillari tirrendiha zvilupp differenti bla bzonn ta’ permess. Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh u ghal din ir-raguni l-applikazzjoni ma tistax tigi approvata.

**Ir-raba’ aggravju**

Dan l-aggravju ma jistax jintlaqa’. It-Tribunal qies li l-giebja qatt ma intuzat bhala tali izda bhal store u billi ma kien hemm ebda necessita legali li tintuza bhala giebja ma

kien hemm xejn li jimmilita kontra t-tibdil tal-uzu mitlub billi jsir store bhala facilita ancillari ghal retail outlet ovvjament jrid jittiehed in konsiderazzjoni l-impatt fuq il-madwar pero din hi kiwstjoni teknika li t-Tribunal ikkonsidra. Din hi kwistjoni purament ta' fatt mhux ta' ligi. Li jikkostitwixxi punt ta' ligi hu li la darba qed isir dan it-tibdil, kif argumenta l-appellant, ma jistax imbaghad isir semplici tibdil ta' uzu minn store ghal hanut minghajr permess specifiku ta' zvilupp billi tali tibdil fl-uzu qatt ma kienu parti mill-floorspace approvat bil-permess 1000/16

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Oliver Zammit u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April 2022, u ghalhekk tqis li l-permess ma ghandu ebda sahha tenut kont tat-talba kif maghmula, bl-ispejjez kontra l-appellati.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur