



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 15 ta' Marzu, 2023

Numru 40

Appell Nru. 59/2022

**Joseph Mary Zammit
vs**

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Mary Zammit tat-3 ta' Ottubru 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Settembru 2022 li biha ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA4430/20 'to sanction linking garage and underlying commercial store (ancillary to studio) to TV recording studio including goods lift. To sanction change of use from garage at Triq is-Sorijiet to control room and change of use from garage at Triq ix-Xintell to TV recording studio and class 4A offices' f'Hal Tarxien;

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

Rat l-atti kollha u semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell jirrigwarda talba ta' sanzjonar ta' estensjonijiet ma' recording studio, li jinkludi estensjoni tal-istess studio, commercial storage space, ufficni u kmamar ohra b'uzi ancillari mal-istess studio [Skont il-pjanti 7D, 66A u 68A fil-process tal-PA4430/20]. L-izvilupp propost jinsab fuq Triq is-Sorijiet u Triq Xintill, fil-lokalita' ta' Hal-Tarxien.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' hames ragunijiet ta' rifjut ossia li:

1. Is-sit jinsab gewwa Residential Area, u għalhekk il-propost uzi Klassi 6A bhala storage and distribution u l-erja ta' ufficini Klassi 5A ta' aktar minn 50 metru kwadru huwa kontra Policy SMHO02 tal-Pjan Lokali.
2. L-izvilupp propost ma jipprovdix ambjent li huwa accessibbli għal kulhadd, u għalhekk huwa kontra Policy P11 tal-linja gwida DC15.
3. L-izvilupp propost sejjer jirrizulta fit-tnehhija ta' on-site parking u għalhekk huwa kontra Thematic Objective 10.6 taliSPED.
4. L-izvilupp propost huwa kontra Policy P19 tal-linja gwida DC15 minhabba li l-fetha tal-garaxx huwa aktar għoli minn 2.8 metru.
5. L-izvilupp kif propost m'huwiex konformi mal-Avviz Legali 227 tal-2016 u għalhekk huwa kontra r-regolamenti sanitarji.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jghid li l-uzu propost għas-sit huwa wiehed sui generis u lassessjar li sar fil-konfront ta' dan huwa zbaljat da parti tal-Awtorita' minhabba li l-uzu propost għandu jigi kkunsidrat bhala wiehed gustifikat fil-kuntest tas-sit u fil-kuntest tal-uzu validu u legittimu fuq il-maggior parti tas-sit. Fuq il-bazi ta' dan, l-appellant jghid li l-Awtorita' kellha tapplika l-Artikolu 72 ta' Kap 552 u kif ukoll li l-Awtorita' naqset milli tikkunsidra l-commitment tas-sit fejn parti mis-sit huwa rikonoxxut bhala uzu legittimu, filwaqt li parti ohra mis-sit ilu jintuza kummercjament minn qabel l-1992.

L-Awtorita' tal-Ippjanar izzomm ferm mar-rifjut, u ttenni li l-appellant jonqos milli jipprezenta evidenza adegwata li t-tlett postijiet biswit xulxin kienu xi darba jintuzaw b'mod legittimu bhala stores, izda li l-permessi originali ta' kull sit jindika li l-uzu ta' kull post kien ta' garaxx. L-Awtorita' tghid li l-izvilupp kif propost sejjer jirrizulta f'erja kummercjali ta' madwar 650 metru kwadru, u kif ukoll li l-uzi proposti jaqghu taht klassi ta' uzu u skala li mhux permessibbli gewwa zona residenzjali skont Policy SMHO02 tal-Pjan Lokali.

It-Tribunal ha konjizzjoni wkoll tas-sottomissjonijiet ulterjuri prezentati waqt il-mori ta' dan l-appell, sewwa dawk verbali u kif ukoll dawk bil-miktub.

Ikkunsidra;

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost li jikkonsisti minn talba għall-sanzjonar ta' alterazzjonijiet esterni u estensjonijiet ma' studios ezistenti. L-estensjonijiet proposti jinkludu it-tniffid ta' zewg garaxxijiet mal-istudio, u sabiex dan lispazzju jintuza bhala studio addizzjonali, ufficini u control room, u kif ukoll l-uzu ta' commercial store ancillari fil-pjan terran u livell sottoterran (vide il-pjanta a fol dok 68A).

Il-fond kif inhu fil-prezent jidher li originarjament kien jikkonsisti f'tlett garaxxijiet li kienu koperti bil-permessi PAPB209/91,

PAPB4583/91 u PAPB1613/92. L-ewwel zewg permessi jirreferu ghal zewg garaxxijiet biswit xulxin b'faccata fuq Triq isSorijiet, filwaqt li l-garaxx kopert bil-permess PAPB1613/92 ghandu faccata fuq Triq Xintill b'orientazzjoni perpendikulari malfond ta' PAPB4583/91.

Illi b'referenza ghall-inkartament tal-appell odjern u kif ukoll b'referenza ghall-process tal-applikazzjoni PA4430/20, l-Awtorita' rrikonoxxiet li l-fond suggett ghall-permess PAPB4583/91 jintuza b'mod legittimu bhala TV studio [Vide l-ittra tal-Awtorita tal-Ippjanar tas-6 ta' Settembru 2013 bir-referenza GEN10-13].

It-Tribunal ra li l-applikazzjoni odjerna giet irrifjutata minn l-Awtorita' fuq il-bazi ta' hames ragunijiet ta' rifjut, izda l-appell li gie intavolat jindirizza biss dak indikat fl-ewwel raguni tar-rifjut. It-Tribunal ra wkoll li l-ewwel raguni tar-rifjut huwa l-qofol ta' dak li jikkoncerna l-izvilupp propost minhabba li dan ir-raguni tar-rifjut jikkoncerna l-principju tal-uzu tal-izvilupp propost, filwaqt li lerba' raguni l-ohra tar-rifjut jikkoncernaw kwistjonijiet teknici u dettalji fil-bini li jistghu jigu indirizzati permezz ta' revizjonijiet. Ghaldaqstant, it-Tribunal sejjer jikkunsidra biss il-mertu tal-ewwel raguni tar-rifjut.

Fl-ewwel raguni tar-rifjut, l-Awtorita' iddecidiet li l-izvilupp propost m'huwiex accettabbli minhabba li dak propost huwa kontra Policy SMHO02 tal-Pjan Lokali. Dan huwa ibbazat fuq il-fatt li s-sit tal-izvilupp propost jinsab gewwa Residential Area, u ghalhekk fejn Policy SMHO02 ma jippermettix storage space tat-tip Klassi 6A kif propost, u lanqas ma tipermetti l-estent ta' spazzju propost bhala ufficini. Ghalhekk, l-Awtorita' tghid li dawn l-uzi huma kontra l-harsien u titjib tal-karattru u l-amenita' ta' zoni urbani, u b'hekk l-izvilupp propost huwa kontra Urban Objective 3 tal-iSPED.

L-appellant jghid li l-uzu propost huwa wiehed sui generis u li l-Awtorita' kellha tiehu konjizzjoni ta' dan il-fatt. Fuq il-bazi ta' dan, l-appellant itenni li l-Awtorita' kellha tasal ghall-approvazzjoni tal-uzu propost fuq il-bazi tal-commitment tas-sit u dak li jinsab fil-madwar, in linja ma' dak li jipprovdi l-Artikolu 72 ta' Kap. 552.

It-Tribunal ra li l-Awtorita' gja rrikonnoxxiet li parti mis-sit huwa kommess b'uzu ta' studio, u l-Awtorita' ma tikkontestax dan. Johrog car ukoll li l-Awtorita' ghamlet l-assessjar taghha fuq l-erjas mizjuda mal-istudio, u dan minhabba li l-ewwel raguni tar-rifjut ma jikkontestax l-uzu tas-sit bhala studio, izda l-estent ta' commercial storage u ufficini li huma proposti fl-applikazzjoni.

It-Tribunal ha konjizzjoni wkoll taz-zoning tas-sit, fejn skont Mappa TA1 tal-Pjan Lokali, is-sit jinsab gewwa Residential Area, fejn ghalhekk japplikaw il-provvedimenti ta' Policy SMHO02. Din il-Policy tipprovdi ghall-uzi li jistghu jigu kkunsidrati gewwa z-zoni assenjati bhala Residential Area, bil-priorita immirata lejn uzi u skala ta' zvilupp li huma kompatibbli ma' uzu residenzjali. L-intenzjoni ta' Policy SMHO02 fejn huwa accettat uzi non-residenzjali gewwa zoni residenzjali huwa sabiex l-istess zona residenzjali tkun akkomodata wkoll b'uzi li huma ta' servizz u essenzjali ghall-hajja ta' kuljum. Ghalhekk, il-policy tillimita certu uzi fid-daqs taghhom, sabiex dawn ikunu limitati bhala local use, u sabiex jigi salvagwardjat l-amenita' residenzjali ta' dawn izzoni.

Fir-rigward tal-izvilupp propost, l-uzu legittimu ta' studio huwa limitat ghal parti wahda tas-sit, u propjament ghal plot wiehed, filwaqt li aktar uzi ancillari bhala commercial storage, studio addizzjonali u ufficini gew estizi fuq zewg plots ohra li jmissu mas-sit originali tal-istudio. Dan irrizulta f'intensifikazzjoni sinifikanti tal-uzu tas-sit, fejn l-erja totali kummercjali huwa issa t-triplu fiddaqs tal-istudio li kien hemm originarjament fuq is-sit. Dan jikkonferma li l-uzu huwa oltre wiehed li huwa intiz sabiex iservi l-bzonnijiet lokali, u ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma kkunsidrata li l-Awtorita' kienet korretta illi tikkunsidra li l-estent ta' commercial

storage u ufficini proposti bhala estensjoni mal-istudio originali huwa kontra Policy SMH002 tal-Pjan Lokali, anke jekk dawn l-uzi huma ancillari mal-istudio originali.

Illi ghandu jinghad ulterjorment illi Commercial storage m'huwix wiehed minn l-uzi permessibbli gewwa Residential Area skont Policy SMH002, filwaqt li l-estent ta' ufficini proposti huma ferm akbar mid-daqs limitat ta' 50 metru kwadru li jippermetti Policy SMH002. Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jikkonferma l-ewwel raguni tar-rifjut, u partikolarment minhabba li lestensjonijiet proposti huma kontra l-ghan ta' Policy SMH002 sabiex jigi salvagwardjat l-amenita' u l-karattru taz-zoni assenjati bhala Residential Areas.

Illi b'zieda mas-suespost u mid-dokumentazzjoni prezentat minn l-appellant fir-rigward tal-uzu tas-sit, dan jikkonferma biss l-uzu tal-parti tas-sit bhala TV studio li ilu jopera fuq is-sit minn qabel l-1992, haga li gja giet rikkonoxxuta minn l-Awtorita. Kif gja spjegat, dan il-fattur u l-commitment ta' parti zghira mis-sit bhala TV studio m'huwix bizzejjed sabiex jiggustifika z-zieda ta' lestent ta' uzu kummercjali fuq is-sit kif estiza gewwa zona residenzjali. Ghalhekk, m'huwix bizzejjed li wiehed jikkunsidra l-Artikolu 72 tal-Kap. 552 bhala gustifikazzjoni ghall-izvilupp propost, meta dan sejjer iwassal ghal sitwazzjoni detrimental ghal din iz-zona residenzjali.

Fir-rigward tal-garaxx biswit it-TV Studio fuq Triq is-Sorijiet, l-appellant jipprezenta affidavit tas-Sur Charles Attard, fejn dan jispjega li qabel is-sena 1992 jaf li l-fond kien jintuza b'mod kummercjali. Sabiex jissostanzja dan, is-Sur Attard jipprezenta kopja ta' formoli u dokumenti relatati mad-dikjarazzjoni ta' taxxi relatati mall-fond. It-Tribunal jaghmel referenza ghall-Artikolu 72(2)(b) tal-Kap. 552 fejn dritt kwezit fir-rigward ta' uzu ta' post huwa ikkunsidrat bhala validu u legittimu fejn jirrizulta li hemm permess ghall-izvilupp jew licenzja valida tal-pulizija jew tal-kummerc mahruqa qabel l-1994. L-appellant ma jipprezenta ebda wiehed minn dawn ir-rekwiziti ghall-fond biswit it-TV Studio fuq Triq is-Sorijiet. Ghalhekk anke jekk jirrizulta li dan il-fond kien jintuza ghal xi skop kummercjali fil-passat, dan mhuwix ikkunsidrat bhala uzu legittimu minhabba li evidenza ta' formoli ta' tax returns mhumix bizzejjed sabiex jissostanzja dan. Kif tindika l-Awtorita' l-ahhar permess validu fuq is-sit kien jippermetti l-uzu tal-fond bhala garaxx, u ghaldaqstant dak huwa l-uzu legittimu meqjus ghall-fond.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-lppjanar fil-konfront tal-applikazzjoni PA4430/20.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu li l-Awtorita u t-Tribunal zbaljaw meta qiesu li l-ewwel raguni ta' rifjut kienet marbuta mal-fatt li l-applikant ma gabx prova li qabel l-1992 kellu permess jew licenzja ghall-uzu tas-sit kif inhu, u t-Tribunal irrefera partikolarment ghall-artikolu 72(2)(b) tal-Kap. 552. Pero l-argument tal-appellant hu illi l-uzu kien fis-sehh qabel dahal fis-sehh dak li kien il-Kap. 356 u qabel ma giet kostitwita l-Awtorita u fejn il-fond kien gia jintuza f'parti sostanzjali minnu kif inhu illum ghal skopijiet kummercjali bla bzonn ta' ebda licenzja tal-pulizija. Dak li kellu janalizza t-Tribunal hu jekk l-applikazzjoni kinitx konformi mal-artikolu 72(2)(d) u mhux biss mal-artikolu 72(2)(b).

Dan l-aggravju ma fihx mertu. Dak li jirrizulta bhala fatt hu illi kien x'kien l-uzu li kien isir mis-siti mertu tal-applikazzjoni jirrizulta illi dawn kienu tlett garages bi tlett permessi tal-PAPB, tnejn tal-1991 u iehor tal-1992, ghalkemm l-Awtorita irrikonoxxiet illi wiehed mill-garages, dak bil-permess PAPB4583/91 kien jintuza b'mod legittimu bhala TV studio.

It-Tribunal qies li ladarba parti mis-sit gia hu kommess bhal TV studio kellu jittiehed in konsiderazzjoni jekk iz-zieda tal-ikkummercjazzar tas-sit kif propost kienx lecit u a bazi tal-policies vigenti. Skont il-policy SMH002 tal-pjan lokali z-zieda ta' spazju ghal-skop kummercjali f'zona residenzjali kien imur kontra l-istess policy kemm bhala kobor u kemm bhala tip ta' uzu meta s-sit jinsab f'residential area. Dan hareg car u b'mod korrett mil-konsiderazzjonijiet li saru mit-Tribunal fid-decizjoni tieghu u fil-fehma tal-Qorti, il-kwistjoni setghet waqfet hemm.

L-appellant fl-applikazzjoni tieghu jitlob ghal sanzjoni ta' zvilupp li min-natura tal-applikazzjoni stess l-izvilupp qed jippekkja b'xi mod jew iehor minn nuqqas ta' permess u fejn l-appellant jinvoka 'commitment' bhala raguni ghall-approvazzjoni ta' zvilupp. Il-Qorti tirrelewa li s-sanzjoni tmur kontra policy specifika u in oltre l-commitment migjub bhala raguni ghall-approvazzjoni tirreferi mhux ghal zviluppi ta' terzi izda ghal zvilupp tal-applikant stess bl-intenzjoni li jzid mal-izvilupp tieghu li ghalkemm in parti legittimu, hu fil-fehma tal-Qorti abbuz tal-proceduri ta' zvilupp. It-Tribunal ghmel sew li qies l-artikolu 72(2)(b) tal-Kap. 552 billi kieku gie pruvat li kien hemm licenzja tal-pulizija ta' uzu anterjuri ghal policy applikata jew xi dritt kwezit, l-applikant kien ikollu ragun li t-Tribunal kellu jikkonsidra l-applikazzjoni wkoll min dak l-aspett. Pero l-applikant qed jinvoka l-artikolu 72(2)(d) cioe commitment ta' zvilupp fil-vicin li kif gia esprimat ruhha l-Qorti zgur mhux applikabli biex applikant jestendi l-izvilupp li jmur kjarament kontra policy li tapplika f'dan il-kaz.

Ghalhekk l-appell qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Joseph Mary Zammit u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Settembru 2022, bl-ispejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur