QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 10 ta' Mejju, 2023

Numru 3

Appell Nru. 81/2022

Jimmy Vassallo

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Jimmy Vassallo tat-22 ta' Novembru 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Novembru 2022 li biha cahad l-applikazzjoni PA4651/21 'to sanction change of use from approved undesignated space (as per PA05121/08) to aviaries (no class), f'Birkirkara;

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 talba ghal sanzjonar ta' bdil fl-uzu minn spazju approvat minghajr uzu ghal aviaries. L-izvilupp huwa propost fl-ewwel sular tal-fond numru 33 fi Triq l-Arkata l-Baxxa, Birkirkara.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar ghar-raguni li din tmur kontra d-dispozizzjonijiet f'*Policy* CG 15 talPjan Lokali tac-Centru ta' Malta li jistabbilixxi din iz-zona bhala zona industrijali. Ghaldaqstant jigi konkluz li l-proposta hija bi ksur ta' *Thematic Objective* 6.1 tal-i*SPED*.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bi tlett (3) aggravji, fejn jindika:
1. Illi r-raguni tar-rifjut ma tinftiehemx u hija bla bazi ghax wiehed ma jistax jifhem f'hemmx kompatibbli bejn l'uzu propost u z-*zoning* tas-sit in kwistjoni;
2. Illi gew sottomessi provi sostanzjali fir-rigward tal-prova tal-uzu u jidher car li l-uzu propost huwa kompatibbli maz*zoning* tas-sit in kwistjoni u certament ma' fih xejn kuntrarju;
3. Illi l-izvilupp propost huwa *in linea* ma' dak provdut fil-*policies* rispettivi.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, b'din tindika:
●Illi kif gie spjegat fil-*case officer report* a fol 55A, is-sit jinsab gewwa zona industrijali kif denominat fil-Pjan Lokali, u luzu li jista jigi permess huwa dak permess fil-*policy* CG15 ta' dan il-pjan. Targumenta li ghalkemm hemm numru konsiderevoli ta' uzi ta' natura ndustrijali li huma permessibli f'dawn iz-zoni, l-uzu propost mhux wiehed mill-uzi elenkati f'din il-*policy*, u ghaldaqstant l-Awtorita' kienet korretta li tittifjuta l-applikazzjoni;
●Illi l-Awtorita m'hijiex f'pozizzjoni li tirrispondi ghat-tieni aggravju stante li m'hemmx specifikament indikat ghal liema provi qed issir referenza;
●Illi fil-kors tal-applikazzjoni odjerna gew sottomessi diversi rapprezenazzjonijiet fil-konfront tas-sanzjonar propost minhabba impatti fuq l-ammenti taz-zona;
Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

L-Ewwel Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda b'mod dirett ir-raguni tar-rifjut imposta, bl-appellant jargumenta li din ma tinftiehemx u hija bla bazi ghaliex m'huwiex car x'mhux kompatibbli bejn l'uzu propost u z-*zoning* tas-sit in kwistjoni.
Illi kif gie ndikat mill-Awtorita, il-fond odjern jinsab gewwa zona industrijali fejn l-uzi accettabli f'tali zona huma regolati bil-*policy* CG15, b'din il-*policy* tibda billi tindika li *"Subject to the provisions of the relevant Area Policies, the following is a list of acceptable land-uses (new uses, extensions to existing uses, and change of uses) within all frontages located within the designated MIP Estate at Mriehel in Birkirkara (Map BKM2), the SME sites at Mriehel in Birkirkara (Map BKM2), and the SME site located within limits to development at Tal-Handaq in Qormi (Map QOM1)"* u sussegwentament telenka dawk l-uzi accettabli f'dawn iz-zona industrijali.
Illi l-oggezzjoni tal-Awtorita` hija minhabba li l-uzu proposta, ossia trobbija ta' ghasafar, mhux wiehed mill-uzi elenkati fil-*policy* CG15 u m'huwiex konformi ma' Thematic Objective 6.1 tal-i*SPED*, b'dan gie spjegat hekk kif gej *"it cannot be disputed that the keeping of, or the breeding of birds, cannot be classified as an industrial use. Therefore, the proposed sanctioning would in effect, legitimise a use which runs counter to Thematic Objective 6.1 of the SPED, as well as Policy CG 15 of the Local Plan. Such uses should in principle not be*

located within the Urban Area." [Skont sezzjoni 4.8 fil-case officer report a fol 55A fl-inkartament tal-PA01651/21]
Illi *Thematic Objective* 6.1 tal-i*SPED* tesprimi l-ghan sabiex tigi ssalvagwardjata s-sahha ambjentali billi jkun hemm kontroll fuq il-pozizzjoni, id-disinn u l-operat tal-izvilupp, u mill-estratt supra-cittat jirrizulta li skont l-Awtorita, l-uzu propost ghat-trobbija tal-ghasafar f'din iz-zona urbana m'huwiex accettabli fil-principju. Illi b'rabta ma' dan, jirrizulta wkoll li hekk kif gie ndikat fir-risposta tal-Awtorita, fil-kors tal-applikazzjoni gew sottomessi rapprezenazzjonijiet minhabba impatti fuq l-ammenti taz-zona [Skont dokumenti a fol 47A u 49A fl-inkartament tal-PA01651/21], u fissommarju tal-Awtorita ta' dawn ir- rapprezenazzjonijiet gie ndikat li *"the illegal use has resulted in unpleasant odours, as well as an increased presence of insect and mice infestations."* [Skont sezzjoni 2 fil-case officer report a fol 55A fl-inkartament tal-PA01651/21]
Illi min-naha tieghu, l-appellant jillimita ruhu biss billi jargumenta li m'huwiex car ghaliex l-uzu propost m'huwiex kompatibbli f'zona industrijali, izda kemm fil-kors tal-applikazzjoni kif ukoll fil-mori ta' dan l-appell, ma ressaq l-ebda provi sabiex juri kif dan l-uzu huwa kompatibbli maz-*zoning* industrijali. Illi min dak li seta' jikkonstata dan it-Tribunal, din it-trobbija qed issir gewwa mahzen b'daqs konsiderevoli ta' 170 m.k. [Skont pjanta a fol 8B fl-inkartament tal-PA01651/21], u li fil-fehma tat-Tribunal, din l-attivita u l-operat jista jirrizulta f'impatti fuq l-ammenita taz-zona, hekk kif wara kollox gie espress fir-raprezentazzjonijiet maghmula fil-kors tal-applikazzjoni, u li l-Awtorita kienet flobbligu tikkonsidra hekk kif specifikat fl-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu.
In vista ta' dak hawn diskuss, jirrizulta li l-pozizzjoni u l-operat tal-uzu propost m'huwiex kompatibli maz-*zoning* urban u industrijali ta' din iz-zona, u ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi michud.

It-Tieni Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda l-provi fir-rigward tal-uzu, izda l-aggravju jonqos milli jispecifika b'mod car jekk dan hux qed jirreferi ghal provi fir-rigward tal-uzu stabbilit, jew ghal provi fir-rigward tal-uzu ezistenti rikjest ghas-sanzjonar.
It-Tribunal josserva li fir-rigward tal-uzu stabbilit, fl-evalwazzjoni taghha l-Awtorita ndikat li *"it is unclear what the permitted use of this industrial unit is (PA 1521/08 indicates that it did not form part of the application, and yet states that it can operate as a workshop)"*, u min dan jidher li l-uzu stabbilit ta' dan il-fond odjern m'huwiex wiehed daqstant car. Dan aktar u aktar meta d-deskrizzjoni tal-proposta tindika *"To sanction change of use from* ***<u>approved undesignated space</u>*** *(as per PA/05121/08) to aviaries (no use Class)"* [ENFASI MIZJUDA], u din hija ammissjoni mill-applikant (illum appellant) li l-fond odjern huwa minghajr uzu. Ghaldaqstant, m'huwiex daqstant car l-argument imressaq mill-appellant meta dan jaghmel referenza ghall-insenjament tal-Qorti fir-rigward tal-principju illi l-provi ghandhom ikunu fuq bazi ta' probabbilta.
Illi aktar important min hekk, huwa inkontestat li l-uzu ezistenti tal-fond ghat-trobbija tal-ghasafar huwa wiehed illegali, tant li bissottomissjoni tal-applikazzjoni odjern l-appellant talab li dan l-uzu jigi sanzjonat. Illi gialadarba saret din it-talba, l-Awtorita kienet fl-obbligu li tikkonsidra l-uzu fl-ambitu tal-*policies* relattivi u jirrizulta li huwa dak li ghamlet l-Awtorita.
In vista ta' dak hawn diskuss, ma jirrizultax li l-uzu stabbilit tal-fond kellu xi tip ta' mpatt fuq l-ezitu finali ta' din l-applikazzjoni ghaliex finalment dak li huwa pertinenti ghal merti tal-kaz huwa jekk l-uzu propost m'huwiex accettabli f'din iz-zona, u hekk kif gie ndikat fl-ewwel aggravju, tali uzu m'huwiex konformi ma' *Thematic Objective* 6.1 tal-i*SPED*.
Ghal dawn il-motivi, dan l-aggravju qed jigi michud.

It-Tielet Aggravju
Illi ghalkemm f'dan l-aggravju qed jigi ndikat li l-izvilupp propost huwa *in linea* ma' dak provdut fil-*policies* rispettivi, dan m'huwiex il-kaz ghaliex kif gie ndikat fl-aggravji precedenti, l-uzu propost m'huwiex accettabli minhabba li m'huwiex wiehed milluzi elenkati fil-*policy*

CG15 u huwa bi ksur ta' *Thematic Objective* 6.1 tal-i*SPED.* Ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA04651/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ta importanza lir-rapprezentazzjoni ta' terz minghajr ma dan it-terz ippartecipa fl-appell u minghajr ma l-appellant kellu l-opportunita li jikkuntrasta l-oggezzjoni fejn l-unika prova kien ritratt li lanqas jindividwa s-sit fejn ittiehed;

2. L-uzu tas-sit ma fihx desinjazzjoni partikolari u dak indikat fil-policy CG15 mhux elenku maghluq izda indikazzjoni ta' uzi accettabbli, policy li bazata fuq principju li certu uzu mhux accettabbli f'zoni urbani u ghalhekk iridu jigu stabbiliti uzi accettabli f'dawn iz-zoni. Dan l-ezercizzju ma sarx mill-Awtorita kif kellha obbligu li taghmel.

L-ewwel aggravju

Ghalkemm it-Tribunal irrefera ghal oggezzjoni ta' terz minhabba l-irwejjah u insetti u grieden li tali zvilupp jiggenera u qies li l-mahzen fejn qed tintalab is-sanzjoni hu wiehed kbir, din ma kinitx ir-raguni ewlenija ghaliex it-Tribunal ikkonferma r-rifjut tal-Awtorita li l-uzu propost mhux kompatibbli maz-zoning urban u industrijali fejn l-uzi accettabbli huma elenkati fil-policy CG15.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ma hux dwar applikazzjoni hazina tal-ligi izda interpretazzjoni ta' policy CG15. Din il-Qorti tqis li l-interpretazzjoni tal-policy kif maghmula mal-Awtorita u konfermata mit-Tribunal hi wahda ragonevoli u taqa' sew fid-diskrezzjoni taghhom. L-Awtorita u t-Tribunal taw interpretazzjoni ristretta tal-policy u qiesu li l-lista ta' 'acceptable land uses' fiz-zona ma kinitx wahda li ghandha titwessa b'uzu mhux relatat mal-lista indikata ta' uzi accettabbli f'policy CG15.

Ghalhekk lanqas dan l-aggravju ma jisthoqqlu jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Jimmy Vassallo u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Novembru 2022, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur