



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 29 ta' Novembru, 2023

Numru 15

Appell Nru. 49/2023

S.C. Hire Services

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Sandra Farrugia**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta S.C. Hire Services tad-9 ta' Awwissu 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-20 ta' Lulju 2023 li biha cahad l-appell ta' S.C. Hire Services u ikkonferma s-CTB bin-numru 847/15 ghal koncessjoni in terms of LN52 tal-2013 rigward 'the length and area of internal yard and back yard, internal height of an existing penthouse' b'referenza ghal block A Penthouse 9, f'San Pawl il-Bahar.

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

Rat ir-risposta ta. Sandra Farrugia 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 gie ntavolat min terza persuna kontra koncessjoni mahruqa mill-Awtorita' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) bil-procedura hekk imsejha CTB bin-numru ta referenza 847/15. Il-fond in mertu huwa Rebecca Court Blk A Penthouse 9, Triq Jean De La Valletta, San Pawl il-Bahar u ttalba ghal koncessjoni taqra "*Request for concession in terms of L.N. 52 of 2013 regarding length and area of internal yard and back yard, internal clear floor to ceiling height of an existing penthouse*"

Illi permezz tal-appell odjern, is-socjeta appellanti *SC Hire Services* prezentat hames (5) aggravji kontra l-koncessjoni mahruqa, liema aggravji jinkludu s-segwenti:

1. Illi minhabba li l-applikazzjoni odjerna saret wara t-28 ta' Lulju 2013, it-Tribunal ghandujaccerta ruhu li flimkien mal-applikazzjoni hemm il-provi necessarji li jiccertifikaw li l-binja kienet tezisti kif inhi qabel id-29 ta' Jannar 2013;

2. Illi fir-rigward tac-CTB(ii)b li jirrigwarda tad-daqs tal-bitha jigi sottomess:

i. Illi l-bitha ta' wara ghandha tkun ta' certa kejl kif rikjest mill-ligi, b'dan huwa direttament marbut man-numru ta' sulari li jeccedu t-tieni sular (fil-kaz odjern il-binja hija ta' erba' sulari u penthouse), li f'cirkostanzi fejn id-daqs tal-bitha ma jkoprix l-gholi tal-binja, is-sulari li jeccedu dak il-kejl ghandhom jigu rtirati;

ii. Illi minbarra li l-penthouse ghandha jkollha rtirar min-naha ta' quddiem, hija prassi fl-ippjanar li din tkun *recessed* min-naha ta' wara sabiex jintlahaq il-kejl mehtieg mill-ligi;

iii. Illi t-tarf tal-gallarijiet fuq in-naha ta' wara li jesporgu fuq l-arja tal-btiehi ttietied bhala linja delimitorja tal-binja, u b'hekk dak li zdiel fuq l-arja tal-penthouse ittied mill-arja tal-bitha ta' wara, b'dan irendi l-bqija tas-sulari bhala mhux konformi mal-kejl rikjest mill-ligi;

3. Illi fir-rigward tac-CTB(iii)a li jirrigwarda l-gholi ntern tal-bini huwa sottomess li l-penthouse m'hijiex abitazzjoni, kif ukoll li l-binja prezenti hija formanti parti minn zewg blokkok u fil-permess originali l-kejl tal-bitha ta' wara kien iservi dawn iz-zewg blokkok, u jidher li fil-kaz odjern l-Awtorita' uzat il-kejl tal-bitha komuni ta' wara minghajr ma hadet qies tal-applikazzjoni CTB 849/15 li tirrigwarda koncessjoni fuq penthouse ohra fil-blokka l-ohra u li qed tuza l-istess arja tal-bitha komuni;

4. Illi fir-rigward tac-CTB(xiii) li jirrigwarda modfici interni huwa sottomess li dawn kienu ghadhom mhux decizi u mhux maghrufa, u tali modfikazzjonijiet qed jigu oggezzjonati stante li dawn jistghu jippregudikaw il-propjeta' tas-socjeta appellanti;

5. Illi l-iskop tal-Avviz Legali 52 tal-2013 kien li jirregolarizza sa fejn hu possibli residenzi abitati mhux konformi mal-ligi, izda l-Awtorita' appellata tat decizjoni

pozittiva rigwardanti binijiet li m'humiex residenzi, ghalhekk huwa car li l-iskop tal-applikazzjoni huwa ntiz sabiex jiffacilita lispekulazzjoni tal-prezenti *penthouse*.

Illi dwar il-koncessjoni mertu tal-appell odjern, gew moghtija zewg decizjonijiet minn dan it-Tribunal kif diversament kompost, [L-ewwel decizjoni (preliminari) moghtija fit-28 ta' Lulju 2016 u t-tieni decizjoni moghtija fis-7 ta' Frar 2019] madankollu dawn gew imhassra b'decizjonijiet sussegwentament moghtija mill-Qorti tal-Appell, fejn fl-ewwel sentenza tas-7 ta' Dicembru 2016 (appell numru 18/2016) gie stabbilit id-dritt ta' appell minn terza persuna kontra koncessjoni ta' CTB, u fit-tieni sentenza tas-16 ta' Mejju, 2019 (appell numru 5/2019) gie ndikat li l-aggravji tal-appellant ma gewx meqjusa fit-termini ristretti u b'hekk gie konkluz li l-atti jigu rimessi lura lit-Tribunal biex jerga' jiddeciedi l-appell mill-gdid.

Illi wara t-tieni sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell, u fil-mori tal-appell odjern giet moghtija ix-xhieda segwenti:

-Fix-xhieda tas-Sur Saviour Casha, rapprezentant tas-socjeta appellanti *SC Hire Services*, giet moghtija spjegazzjoni dwar ir-raguni tal-appell odjern u ndika li huwa kien qiegħed f'negozjati biex jirringa l-permessi biex jiehu lura z-zewg *penthouses* sabiex ma jkunx hemm effett fuq is-sittax-il flat sottostanti, izda l-bank kienu ddecidew li jidhlu f'konvenju suggett ta' CTB ma' terzi persuni meta dawn il-binijiet kienu għadhom *shell*. Indika li meta saru cCTB's fl-2015, wahda mill-propjetajiet kienet fi stat ta' gebel u saqaf, u l-oħra kienet *part finishing*, u li t-tnejn ma kienux fi stat li tista' tghix fihom. Ipprezent kopja tal-pjanta originali ta' kif kien il-permess tal-propjetajiet in kwistjoni, u ndika li huwa għandu proprjeta' oħra li tigi taht dawn il-propjetajiet li meta applika sabiex jissanzjona saret oggezzjoni kif indikat fir-rapport tal-*case officer*, għalhekk gara li minhabba CTB, ilpropjeta' ta' taht ma tistax tigi sanzjonata. [Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-30 ta' Jannar 2020]

-Fix-xhieda tal-Perit Joseph Abdilla giet provduta deskrizzjoni tal-blokkok li jinkludu z-zewg *penthouses* in kwistjoni, u giet moghtija spjegazzjoni tal-kwistjoni sanitarja rigwardanti ddaqs tal-bitha li rrizultat mic-CTBs tal-*penthouses*. [Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-30 ta' Jannar 2020]

-Fix-xhieda tas-Sur Robert Vella fl-irwol ta' *manager* fi hdan l-Awtorita tal-Ippjanar gew moghtija dettalji dwar l-applikazzjoni PA07841/17, u specifikament fir-rigward tal-kwistjoni sanitarja f'din l-applikazzjoni indika li kien gie mitlub rapport tal-inginier dwar "Light & Ventilation" u li d-Direttorat tal-Ippjanar jirreferi tali kwistjonijiet lis-*Sanitary Engineering Officer* (SEO) li għandu rwol specifiku li jivvetja il-pjanti mil-lat sanitarju. [Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-30 ta' Jannar 2020]

-Fix-xhieda tas-Sur Paul Camilleri fl-irwol ta' SEO gie ndikat li f'kaz ta' CTB's qatt ma jmorru fuq il-post u jahdmu fuq il-pjanti li jkun issottometta l-perit tal-applikant, u kkonferma li fil-kaz ta-CTB's in kwistjoni jidhru zewg *penthouses* li ma kienux mibnija skont il-permess originali. Indika wkoll li min dak li hemm imdahhal fuq is-sistema jidher li hemm xi pjanti li gew *superseded*. Fir-rigward tal-PA07841/17 indika li min-naha tas-sanita' kien gie ndikat li l-bitha ta' wara biex tkun tajba riedet tkun 4.8 metri, u spjega li huma jimxu skont l-gholi tal-*overall height* tal-faccata li tagħti fuq il-bitha, li fl-imsemmi kaz huwa muri fil-pjanti bhala 15.318 metres. Kompla jispjega li jekk ma taqbizx l-gholi ta' 14.1 metri, għandek bzonn 3.9 bhala bitha, u f'kaz t'gholi bejn 14.1 u 18.6 metri għandek bzonn 4.8, u "*Is-sular li jeccedi dak il-14.1 jew l-18.6 skont il-kaz xi jkun, irid jirtira 1.5 metres minn wara.*". [Xhieda moghtija waqt is-seduta tas-16 ta' Frar 2021]

Illi permezz ta' nota ta' sottomessjonijiet, l-appellanti jindika ulterjorment li l-applikazzjoni odjerna saret taht ir-regolamenti tal-Kapitolu 504, bl-iskema kienet stabbilita bl-Artikoli 91 (1) u (2). Jindika li t-tmien skeda, kif emendata bl-Avviz Legali 52 tal-2013 tispesifika kondizzjonijiet li jekk sodisfatti l-Awtorita tista' twaqqaf li tinfurza Ordni ta' Twettiq, u li l-koncessjoni CTB tipprezumi *ab initio* li l-binja hija afflitta minn irregolaritajiet serji. Jishaq li l-koncessjoni CTB hija biss dikjarazzjoni li l-Awtorita m'hijjex ser tenforza Ordni ta' Twettiq fir-rigward tal-irregolaritajiet tal-binja, u jindika li fil-kaz odjern meta huwa ghall-habta tal-1995 kien qed jaghmel stharrig kif jista' jirregolarizza il-*penthouses*, huwa skopra li dahlet l-applikazzjoni odjerna ghall-koncessjoni CTB. Jargumenta li bl-ghoti tal-koncessjoni odjerna l-Awtorita ma solviet xejn mill-irregolaritajiet tal-binja, anzi holqot sitwazzjoni gravi rreversibbli fir-rigward tas-sidien tal-varji appartamenti tal-blokka, u prova ta' dan huwa rrifjut moghti mill-Awtorita' fl-applikazzjoni PA07841/17 li hija soggett ghal appell numru 180/18, birrifjut jirrigwarda kwistjoni sanitarja minhabba nuqqas ta' wisa tal-bitha ta' wara. Jkompli jargumenta li l-Awtorita ma tistax tobligha ruhha li ma tinfurxax Avviz ta' Twettiq fil-konfront ta' irregolaritajiet u tirrifjuta applikazzjonijiet ta' terzi abbazi tal-istess irregolaritajiet, u li kieku dawn il-koncessjonijiet ma gewx moghtija, is-sidien tal-propjetajiet ohrain ma kienux jitpoggew f'din is-sitwazzjoni diskriminatorja. Jindika li skont ix-xhieda tal-Perit Joseph Saliba, kieku ma nhargux il-koncessjonijiet odjerni ta-CTB, il-blokka setghet tigi sanzjonata bil-ligijiet il-godda, u li fix-xhieda tal-SEO Paul Camilleri gie kkonfermat li kien hemm pjanti li gew *superseded* wara ittra ufficjali mibghuta minnu, b'hekk jirrizulta li l-applikazzjonijiet huma frawdolenti stante li jindikaw zewg *penthouses* fi "blokk B" meta din hija *penthouse* wahda biss, u l-applikazzjoni ghandha tigi michuda in toto abbazi tal-Artikoli 77 (1), 94(1)(d) u (e) tal-Kapitolu 504. Jikkonkludi li l-Awtorita' naqset milli tiggustifika d-decizjoni taghha u lanqas ma ressqet provi in sostenn ta' din id-decizjoni, u dan anke minkejja li kien ingibdet l-attenzjoni tal-Awtorita' permezz tal-ittra tat-23 ta' Gunju 2015. [Sottomissjoni datata 29 ta' Marzu 2021]

Illi dan it-Tribunal jirrimarka li r-risposti rispettivi tal-Awtorita' tal-Ippjanar [Sottomissjoni datata 5 ta' Novembru 2015] u tal-applikant [Sottomissjoni datata 6 ta' Novembru 2015] kienu limitati ghal dak li jirrigwarda l-ammessibilita ta' l-appell odjern, u fil-mori ta' dan l-appell, l-Awtorita' pprezentat biss risposta tal-SEO ghal sett ta' domandi li saru millappellanti. F'din ir-risposta gie ndikat:

- Illi l-pjanti annessi dok a fok 57a fis-CTB847/15 ma'jinkludux qisien u m'humix skalati, u l'*excess of backyard*' m'huwix muri ghalhekk m'huwix f'pozizzjoni jikkonferma jekk dawn il-pjanti humix konformi ma' dawn approvati fis-CTB 847/15 u fis-CTB 849/15. Pero dawn jidhru jaqblu ma' dak approvat meta jikkonsidra t-tqassim intern;
- Illi l-pjanti approvati fis-CTB 847/15 u fis-CTB 849/15 jindikaw li l-bitha nterna u l-bitha ta' wara taz-zewg unitajiet kienu mibnija izghar minn dak approvat, u li l-gholi intern tal-appartamenti wkoll huwa iktar baxx minn dak approvat;
- Illi l-*colour coding* ahdar juri l-izvilupp approvat li m'huwix mibni u l-*colour coding* blu juri l-izvilupp attwalment mibni;
- Illi fis-CTB 847/15 hemm dikjarazzjoni mill-Perit Roderick Camilleri li l-izvilupp hekk kif mibni kien jezisti qabel l-1 t'Awwissu 2012;
- Illi fis-CTB 849/15 hemm dikjarazzjoni mill-Perit Roderick Camilleri li l-izvilupp hekk kif mibni kien jezisti qabel id-29 ta' Jannar 2013;

● Illi l-pjanti fiz-zewg CTBs huma ffirmati mill-Perit Roderick Camilleri, bl-applikazzjoni CTB 847/15 iffirmata minn Sandra Farrugia u l-applikazzjoni CTB 849/15 iffirmata minn Francis Vella [Sottomissjoni datata 20 ta' Lulju 2021]
 Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra;

Illi b'mod preliminari, dan it-Tribunal jirrimarka illi l-appell odjern instema' u qed jigi deciz flimkien mal-appell numru 196/15.

L-Ewwel Aggravju

Illi l-appell odjern jirrigwardja koncessjoni fejn l-Awtorita' laqghet it-talba tal-applikant sabiex l-izvilupp ezistenti fil-livell tal-*penthouse*, li jinkludi diversi alterazzjonijiet mhux koperti b'permess tal-izvilupp, ma jigi esegwit skont id-dispost tal-Artikolu 91 tal-Kapitolu 504, u dan peress li l-izvilupp huwa inkluz fl-Kategorija 'B' tat-Tmien (8) Skeda tal-Kapitolu 504.

Illi f'dan l-ewwel aggravju qed jigi mitlub sabiex jigi accertat li flimkien mal-applikazzjoni hemm il-provi necessarji li jiccertifikaw li l-binja kienet tezisti kif inhi qabel id-29 ta' Jannar 2013.

It-Tribunal jibda billi josserva li huwa l-appellant li ghandu jressaq il-provi sabiex isostni kwalunkwe allegazzjonijiet mressqa minnu. Fil-kaz odjern l-appellant llimita ruhu biss li jitlob lit-Tribunal li jaccerta li kien hemm il-provi necessarji fir-rigward tal-ezistenza tal-izvilupp sad-29 ta' Jannar 2013. It-Tribunal josserva li d-data tad-29 ta' Jannar 2013 hija nkluz fit-Tmien Skeda tal-Kapitolu 504 bhala limitu ghall-koncessjonijiet elenkati fl-imsemmija skeda, u ghalhekk huma biss zviluppi li jkunu saru sa din d-data li ghalihom jkunu jistaw jigu moghtija tali koncessjonijiet.

It-Tribunal josserva li ghalkemm l-appellant fix-xhieda tieghu jindika li z-zewg propjetajiet soggetti ghaz-zewg appell ma kienux fi stat li tista' tghix fihom, il-permess originali PA03750/94 kien "*To erect 18 apartments and 2 basement garage areas*", u l-kopja tal-pjanta approvata tal-livell tal-*penthouse* [Skont document 'SC3' anness mas-sottomissjoni datata 25 ta' Frar 2020] turi zewg unitajiet separati, b'hekk jirrizulta li l-unita residenzjali in kwistjoni, ossia *Penthouse 9* fi *Block A* ta' *Rebecca Court*, u l-unita residenzjali soggetta ghall-appell numru 196/15, ossia *Penthouse 9A* u *9B* fi *Block B* ta' *Rebecca Court*, huma zewg unitajiet separati li gew stabbiliti bil-permess originali PA03750/94. It-Tribunal josserva ulterjorment li l-konvenji prezentati mix-xhud Saviour Casha, ossia dokumenti DG3 u DG 4, ukoll jikkonfermaw li fil-livell l-*penthouses* in kwistjoni huma tnejn, wiehed li jiffirma parti minn blokka A u wiehed li jiffirma parti minn blokka B.

It-Tribunal josserva ulterjorment li hekk kif gie ndikat fir-risposta tal-SEO, fl-applikazzjoni odjerna hemm inkluz dikjarazzjoni mill-perit inkarigat li l-izvilupp hekk kif mibni kien jezisti qabel l-1 t'Awwissu 2012, [Skont dok a fol 1D fl-inkartament tac-CTB847/15] b'dan huwa korroborat bir-ritratti mill-ajru tal-2008 annessi malistess dikjarazzjoni.

Ghaldaqstant jirrizulta li l-izvilupp kopert bil-koncessjoni tas-CTB kien wiehed ezistenti fiddata elenkata fit-Tmien Skeda tal-Kapitolu 504, konsegwentament it-Tribunal jichad dan laggravju.

It-Tieni Aggravju

Illi dan l-aggravju jirrigwarda d-daqs tal-bitha ta' wara, bl-appellant jindika li din ghandha tkun ta' certu kejl kif rikjest mill-ligi, li hija prassi fl-ippjanar li l-*penthouse*

tkun *recessed* min-naha ta' wara sabiex jintlahaq il-kejl mehtieg mil-ligi, u li dak li zdied fuq l-arja tal-*penthouse* ittieded mill-arja tal-bitha ta' wara minhabba l-gallarijiet li jharsu din il-bitha irendu l-bqija tas-sulari bhala mhux konformi mal-kejl rikjest mil-ligi.

Illi fl-aggravju tieghu l-appellant jaghmel referenza specifika ghal Artikolu I(ii)(b) tal-Kategorija B tat-Tminn Skeda tal-Kapitolu 504, b'dan jesigi li *"fil-każ li l-fond ta' xi bitha ta' wara jkun bejn 50% u 65% ta' dak mehtieg mil-ligi u l-area totali tal-bitha tkun fil-limiti ta' dak il-kejl, kemm-il darba sopportati minn rapport ta' inginier fejn jiddikjara li l-kmamar abitabbli fl-abitazzjoni għandhom dawl u ventilazzjoni adegwati"*.

It-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat fix-xhieda tal-SEO, il-pjanti prezentati u eventwalment accettati mill-Awtorita f'din il-koncessjoni jinkludu *colour coding* ahdar juri lizvilupp approvat li m'huwiex mibni u *colour coding* blu li juri l-kostruzzjoni ta' parti mill-*penthouse* ezistenti li mhiex koperta bil-permess. Dawn juru li l-fond tal-bitha ta' wara meta mkejjejl mill-faccata ta' wara huwa 4.49m, u l-fond meta mkejjejl mill-gallarija huwa 3.57m. Il-pjanti juru wkoll li l-livell tal-*penthouse* huwa fil-hames livell meta mkejjejl mill-bitha ta' wara.[Skont pjanti 12A u 12B fl-inkartament tal-applikazzjoni CTB847/15]

It-Tribunal josserva li fix-xhieda tal-SEO gie ndikat li fl-applikazzjoni PA07841/17 (li tirrigwarda appartamenti fl-istess blokko) min-naha tas-sanita' kien gie ndikat li l-bitha ta' wara biex tkun tajba riedet tkun 4.8 metri minhabba li l-gholi tal-*overall height* tal-faccata li taghti fuq il-bitha jaqbez l-gholi ta' 14.1 metri. It-Tribunal hawnhekk josserva li dak li gie ndikat mill-SEO fir-rigward tal-bzonn tal-fond tal-bitha huwa skont il-ligi sanitarja tal-Illum [Regolat bil-legislazzjoni sussidjarja 552.22] li kienet fis-sehh meta limsemmija applikazzjoni PA07841/17, mentri l-ligi sanitarja li kienet fis-sehh meta giet deciza l-applikazzjoni odjerna kienet inkluz fil-Kapitolu 10 (Kodici tal-Pulizija), specifikatment l-Artikolu 97(1)(n), bl-ewwel punti f'dan is-subartikolu jirregola l-wisa u l-fond tal-bitha ta' wara billi jiddisponi hekk kif segwenti:

"(n)(i) every house shall have at its back a court-yard exclusively belonging to it; and such court-yard shall be of the length of the wall of such house, and of a width not less than three metres, or half the height of the house, if such house be higher than six metres; one privy or more privies, one above the other, may be constructed in any such court-yard; but in any such case the surface of the court-yard shall be in proportion to the space thus occupied;"

Illi mis-suespost jirrizulta li l-fond obligatorju tal-bitha ta' wara kien mhux inqas minn 3 metri, b'dan ghandu jzieded b'mod proporzjonali skont l-gholi tal-bini, billi l-fond tal-bitha jkun nofs l-gholi tal-bini, b'dan huwa mkejjejl mill-hajt tar-residenza, b'hekk jeskludi gallariji li jipprogettaw fil-gallariji. It-Tribunal josserva wkoll li l-punti l-ohra (ii) sa (viii) elenkati fl-Artikolu 97(1)(n) m'humieq ta' relevanza ghal kwistjoni mqajjma fil-kaz odjern, u b'hekk ilkwistjoni tal-fond tal-bitha qed tigi kkunsidrata bl-ambitu ta' dan l-ewwel punt Artikolu 97(1)(n) tal-ligi sanitarja ta' dan iz-zmien u d-dispozizzjonijiet elenkati fir-regolamenti talkoncessjoni.

Illi skont il-pjanti accettati fil-koncessjoni odjerna jirrizulta li l-gholi tal-faccata li thares fuq il-bitha ta' wara kif approvat fil-permess originali hija t'erba sulari b'kejl ta' 14-il metru, filwaqt li l-gholi ta' din il-faccata kif mibnija (ossia kif koperta bil-koncessjoni) hija b'hames sulari b'kejl ta' 15.8 metri. [Skont pjanti 12A u 12B fl-inkartament tal-applikazzjoni CTB847/15] Illi dan ifisser li skont il-ligi sanitarja ta' dak iz-zmien, il-fond obligatorju tal-bitha ta' wara ghal din il-blokka huwa 7.9 metri, b'hekk kemm il-

fond tal-bitha kif approvat (4.88 metri) kif ukoll kif mibni (4.49 metri) m'humieq konformi ma' din il-ligi.

Illi b'dan ikkunsidrat, jirrizulta li fil-kaz odjern il-fond ezistenti tal-bitha ta' wara huwa circa 57% ta' dak rikjest mill-ligi sanitarja, b'dan jaqa fil-parametru ta' 50% - 65% elenkat fl-Artikolu I(ii)(b) tal-Kategorija B tat-Tminn Skeda tal-Kapitolu 504, u konsegwentament kien necessarju li jigi nkluz rapport ta' inginier li jiccertifika dawl u ventilazzjoni. Dan ir-rapport jirrizulta li gie sottomess u accettat fil-kaz odjern hekk kif jirrizulta mid-dokument a fol 3A, ghaldaqstant jirrizulta li l-koncessjoni in kwistjoni hija konformi mal-imsemmi artikolu, konsegwentament l-aggravju qed jigi michud.

It-Tielet Aggravju

Illi f'dan l-aggravju l-appellant jindika li l-*penthouse* in kwistjoni m'hijieq abitazzjoni, u li l-Awtorita' uzat il-kejl tal-bitha komuni ta' wara minghajr ma hadet qies tal-applikazzjoni CTB 849/15 li tirrigwarda koncessjoni fuq *penthouse* ohra fil-blokka l-ohra li hija servuta bl-istess bitha ta' wara li fuqha jhares il-fond odjern.

It-Tribunal josserva li hekk kif indikat fl-ewwel aggravju, il-*penthouse* in kwistjoni hija unita residenzjali li kienet inkluz fil-permess originali PA03750/94, u ghalhekk l-allegazzjoni tal-appellant li l-*penthouse* m'hijieq abitazzjoni hija nfondata.

It-Tribunal josserva wkoll li l-*penthouse* fil-blokka l-ohra li fuqha giet mahruqa koncessjoni ohra fl-applikazzjoni CTB 849/15 (soggetta ghal appell numru 196/15), ossia *Penthouse* 9A u 9B fi *Block B* ta' *Rebecca Court*, tinsab adjacenti ghal-fond odjern, u ghalhekk filwaqt li dawn iz-zewg propjetajiet iharsu fuq bitha komuni, il-fond tal-bitha m'huwieg affetwat ghaliex kull propjeta thares fuq il-parti tal-bitha li ghandha faccata fuqha, li approssimament huwa nofs bin-nofs.

Ghal dawn il-motivi it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Ir-Raba Aggravju

Illi f'dan l-aggravju huwa ndikat li modifikazzjonijiet nterni ghadhom mhux decizi u mhux maghrufa, u li tali modifikazzjonijiet qed jigu oggezzjonati minhabba li dawn jistghu jipprejudikaw il-propjeta' tas-socjeta appellanti.

Illi fl-aggravju tieghu l-appellant jaghmel referenza specifika ghal Artikolu I(xiii) tal-Kategorija B tat-Tmien Skeda tal-Kapitolu 504, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni ta' dan, seta josserva li dan jindika li d-dispozizzjonijiet ghal modifiki interni ghandhom japplikaw biss kemm-il darba dawn "*ikunu jinsabu fil-footprint mibni permess*". [Parti (i) fl-Artikolu 1(xiii) tal-Kategorija B tat-Tmien Skeda] Fil-kaz odjern il-modifiki tal-bini jinkludu estensjoni tal-bini u ghalhekk tali modifiki m'humieq konformi ma' dan il-punt, madankollu jirrizulta li dan is-subartikolu jinkludi s-segwenti ezenzjoni li taqra kif segwenti:

"Izda dawn il-limitazzjonijiet fil-partiti (i), (ii), (iii), (iv) u (v) hawn fuq imsemmija ma ghandhomx japplikaw jekk ikunu koperti minn dispozizzjonijiet ohra f'din l-Iskeda."

Illi kif indikat aktar kmieni, il-modifikazzjonijiet indikati fl-applikazzjoni in kwistjoni huma koperti minn dispozizzjonijiet ohra fit-Tmien Skeda, konsegwentament il-limitazzjonijiet indikati fl-Artikolu I(xiii) m'humieq ta' relevanza ghal kaz odjern. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Il-Hames Aggravju

Illi dan l-aggravju m'huwieg fis-sew ghaliex kif indikat fl-ewwel u t-tielet aggravji, il-*penthouse* in kwistjoni hija unita residenzjali li kienet giet approvata fil-permess

originali PA03750/94, u ghaldaqstant l-allegazzjoni li l-Awtorita' tat decizjoni pozittiva rigwardanti binijiet li m'humiex residenzi hija infondata.

It-Tribunal jippuntwalizza li kuntrarju ghal dak li huwa ndikat mill-appellant, l-iskop tal-Avviz Legali 52 tal-2013 ma kienx li jirregolarizza sa fejn hu possibli residenzi abitati, izda kien li jinkludi fit-Tmien Skeda tal-Kapitolu 504 dak l-izvilupp ezistenti li jaqa` fil-parametri stabbiliti f'dan l-avviz legali. It-Tribunal jinnota ulterjorment li t-Tmien Skeda tipprovdi mezz kif l-ezekuzzjoni tal-avviz t'infurzar jista jigi sospiz, ug, il-koncessjoni kif indikata fit-CTB hija biss relatata mas-sospensjoni tat-twettieq tal-Avviz ta' Infurzar u ma jirrendi ebda dritt kwezit ta' permess jew sanzjonar ta' zvilupp, jew xi forma ta' regolarizzazzjoni. Ghaldaqstant, l-applikazzjonijiet tal-izvilupp citati mill-appellant u mill-applikant, ossia PA07841/17 (soggetta ghal appell separat numru 180/18 [Deciz mit-Tribunal kif diversament compost nhar id-9 ta' Settembru 2021]) u PA05811/20 (soggetta ghal appell separat numru 304/21 [Pendenti quddiem it-Tribunal kif diversament compost]), ma ghandhom l-ebda influwenza fuq il-mertu tal-kaz odjern.

Ghaldaqstant l-aggravju qed jigi michud.

Decide:

In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-koncessjoni hekk kif accettata fis-CTB 847/15.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal inkorra zball ta' ligi meta qies l-applikazzjoni bhala wahda permissibli skont it-Tmien Skeda tal-Kap. 504 billi kategorija B li tahtha taqa' t-talba ghal CTB tapplika ghal abitazzjoni mentri l-binja prezenti ghadha gebel u saqaf u mhix ghalhekk residenza abitabbli;
2. Meta l-applikant akkwista l-proprjeta kien konxju tal-istat irregolari taghha u ma hax mizuri biex l-irregolaritajiet jigu aggstati u minflok uza l-koncessjoni CTB bi pregudizzju tas-sidien l-ohra tal-blokka li allura r-residenzi taghhom gew meqjusa irregolari. Dan imur kontra l-ispirtu tal-Iskeda li jirregolarizza fejn hu possibli lir-residenzi abitati u bi ksur tal-artikolu 72 tal-Kap. 552 li kull permess ta' zvilupp isir bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi;
3. Id-decizjoni ma fihix motivazzjoni u t-Tribunal naqas li jqis li l-applikant ipprezenta pjanti skorretti mal-applikazzjoni CTB u gew sostitwiti ma' pjanti korretti fuq ordni tal-awtorita u sussegwentement l-applikant applika ghal DNO biex ikun hemm bidla fil-istruttura tal-proprjeta biex jaqblu mal-pjanti prezentati mas-CTB. Dan juri intenzjoni qarrieqa u ghalhekk is-CTB kellu jigi michud.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju hu frivolu għall-ahhar. L-Iskeda 8 tapplika għal abitazzjoni cioè zvilupp li ser jintuza għal tali skop. Ma jinsistix li l-abitazzjoni tkun già wahda residenzjali fis-sens li già jabitaw in-nies fiha biex titqies eligibbli. Il-kelma 'abitazzjoni' hi intiza biex tispecifica l-izvilupp li jaqa' fl-Iskeda 8. L-izvilupp f'dan il-kaz hu wiehed residenzjali u għalhekk l-aggravju hu bla mertu u qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma fihx mertu. Hi fakolta tal-applikant li jitlob CTB cioè waqfien ta' ordni ta' enforzar, jew minflok jissanzjona irregolaritajiet, xtara meta xtara l-proprjeta u kienet f'liema stat kienet qua regolarita mal-ligijiet tal-ippjanar. Jista' jkun li is-CTB tippregudika proprjetarji ohra li jinsabu fl-istess blokk izda dawn il-proprjetarji għandhom jedd ifittxu rimedju għal pregudizzju jew dannu allegatament soffert quddiem il-forum adattat. Wara kolloxx kif già inghad, CTB ma jaghti ebda dritt jew sanzjoni għal zvilupp illegali izda biss li l-Awtorita tal-Ippjanar tiddesti milli tiehu jew tkompli tiehu azzjoni ta' enforzar għal illegalita. B'hekk it-terzi jibqghu għal kolloxx impregudikati biex isostnu d-drittijiet tagħhom quddiem il-forum adattat. Ir-referenza għall-artikolu 72 tal-Kap. 552 hi irrelevanti għax dan l-artikolu jtkellem dwar permess ta' zvilupp mhux CTB.

L-aggravju hu michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma fihx mertu. L-Awtorita stess iccertifikat nuqqas fil-pjanti u gew korretti. Jekk inhareg DNO fuq pjanti li irreferw għall-applikazzjoni originali tas-CTB, din mhux parti mill-process odjern u għalkemm tindika certu nuqqas da parti tal-applikant jew il-perit tieghu, mhix tali li tista' tinflwenza l-ghoti tas-CTB fuq fatti li illum huma cari u certi.

Għalhekk l-aggravju hu michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tas-socjeta S.C. Hire Services u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-20 ta' Lulju 2023, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur