



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' Jannar, 2024

Numru 17

Appell Nru.13/2022

Halim Ibrahim u Budget Service Limited

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza In-Sight Investments Limited Attn: Dr Graham Busuttil**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Abdel Halim Ibrahim tal-21 ta' Marzu 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Marzu 2022 li ikkonfermat il-hrug tal-permess PA2819/20 'minor internal alterations to an existing and approved office. Alterations include relocating of bathrooms, re-organisation of internal non loadbearing partitions, widening of existing apertures and changes in aperture material' f'ufficcju f'Park Towers, San Giljan;

Rat l-atti kollha;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell gie ntavolat minn terzi u jikkoncerna talba sabiex isiru alterazzjonijiet interni minuri f'ufficju ezistenti u approvat, liema alterazzjonijiet jinkludu rilokazzjoni tal-facilitajiet sanitarji, riorganizzazzjoni ta' hitan interni li m'humix loadbearing, twessiegh tal-aperturi ezistenti u bidliet fil-materjal tal-aperturi. Il-fond jinsab f'zona residenzjali [Skont Mappa SJ2 tal-Pjan Lokali ghat-Tramuntana] u jiffirma parti mill-kumplex Park Towers fi Triq Gorg Borg Olivier, fil-lokalita ta' San Giljan.

Illi l-appellanti terzi ihossuhom aggravati bid-decizjoni ta' approvazzjoni minn l-Awtorita', u ghaldaqstant qed iressqu s-segwenti aggravji:

1. Illi l-permess odjern inhareg abbazi tal-RG 4109/18, minkejja l-kundizzjoni 1(j) imposta fl-istess permess ta' regolarizzazzjoni u l-proceduri ghar-revoka tieghu ai termini tal-Artikolu 80 fir-rigward tal-uzu ta' Klassi 4A koncernatu li ghadhom pendenti.
2. Illi l-applikant qed jiddikjara full ownership fl-applikazzjoni odjerna, filwaqt li d-dikjarazzjoni ta' ownership fil-kaz ta' RG 4109/18 kienet tghajjat lil persuna differenti. Oltre dan, iz-zona indikata bhala 'common area' ma tappartjenix lill-applikant, u f'dan il-kaz id-dikjarazzjoni ta' ownership ghandha importanza ulterjuri stante li qed jinfethu aperturi fuq il-common areas.

Illi fir-risposta tieghu, il-permit holder qed jargumenta li t-talba ghar-revoka tal-RG 4109/18 giet michuda mill-Awtorita' tal-Ippjanar u sahsitra gie ntavolat appell quddiem dan it-Tribunal. In ogni kaz, gie sottolinjat li RG 4109/18 kien u ghadu validu filmument. Illi l-kundizzjoni 1(j) fl-istess permess ta' regolarizzazzjoni tfisser li kwalunkwe intervent prospettat irid jittiehed fil-kuntest tal-Artikolu 72(2) bil-policies vigenti, ghalkemm dan ma jfissirx li d-dritt vestit ottenut bl-RG4109/18 ghandu jintesa izda jirrezisti ghall-applikazzjoni tal-ligi b'mod retroattiv. Fir-rigward tat-tieni aggravju, il-permit holder jirribatti li dikjarazzjonijiet ta'ownership jirriflettu l-ownership status tal-persuni koncernati fil-mument tal-applikazzjoni u fi kwalunkwe kaz, fejn hemm kontestazzjoni dwar it-titolu, tali kwistjoni hi ta' natura civili. Illi min-naha tieghu l-appellant ma pprovda l-ebda dokumentazzjoni biex jissostanzja li l-applikant ivvanta drittijiet li m'ghandux, u fejn is-sid kien tenut juri li l-erja kienet komuni, dan urieh bla esitazzjoni. Kwalunkwe access fuq il- 'common area' kien approvat bl-RG u mhux bl-applikazzjoni odjerna, ghalkemm xorta ma kien ikun hemm xejn censurabbli f'dan il-kaz.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' irriteniet l-approvazzjoni taghha billi targumenta li l-kundizzjoni mposta fil-permess ta' regolarizzazzjoni ma zzomm l-ebda modifika futura izda timplika li kwalunkwe devjazzjoni minn dak approvat ghandha tikkonforma mal-pjanijiet u policies applikabbli f'dak iz-zmien. Illi l-applikazzjoni odjerna giet sottomessa wara li nhareg ilpermess ta' regolarizzazzjoni u kienet ikkunsidrata in linea mal-policies applikabbli fiz-zmien meta giet evalwata. Fir-rigward tattieni aggravju, l-Awtorita' targumenta li filwaqt li hemm differenza fiz-zmien li gew sottomessi z-zewg applikazzjonijiet, l-Awtorita' rceviet formula tal-applikazzjoni iffirmata, fejn fiz-zewg kazijiet l-applikanti ddikjaraw li huma sole owners tas-sit. Illi l-kwistjonita' ownership li tikkoncerna l-'common areas' hija wahda ta' natura civili. Fir-rigward tal-allegat ftuh ta' aperturi fuq l-erjakomuni, l-Awtorita' tinnota li din il-kwistjoni giet indirizzata mill-Kummissjoni tal-Ippjanar fejn gie mitlub li jinzammu l-aperturi kif approvati bl-RG, u dan ir-rekwizit gie osservat mill-applikant.

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

Ikkunsidra;

Illi dan it-Tribunal sejjer jitratta l-aggravju mressqa mill-appellant hekk kif gej:

L-Ewwel Aggravju:

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghall-permess ta' regolarizzazzjoni RG 4109/18 li nhareg fuq is-sit uli ghalih hemm proceduri pendenti ghar-revoka tieghu ai termini tal-Artikolu 80 fir-rigward tal-uzu ta' Klassi 4A koncernat.

Illi mill-inkartament tal-applikazzjoni RG 4109/18 dan it-Tribunal seta' jikkonferma li l-Bord tal-Ippjanar cahad it-talba ta' revoka skont l-estratt mehud mis-seduta ta' nhar il-25 ta' Frar tal-2021, filwaqt li ghad hemm pendenti appell fil-konfront taccahda tal-istess talba ghar-revoka tal-permess, b'referenza PAB 96/21 li ghadu ablet. Minkejja dawn il-proceduri ablet, it-Tribunal jinnota li l-permess ta' regolarizzazzjoni kien ghadu validu fiz-zmien li giet intavolata l-applikazzjoni odjerna u li fuqha qed jitressaq dan l-appell u ghadu wiehed validu sal-lum, u ghalhekk dan l-argument m'ghandux mis-sewwa.

Illi fl-istess aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghall-kundizzjoni 1(j) imposta fil-permess ta' regularizzazzjoni RG 4109/18 u li taqra s-segwenti:

1. j) If the development hereby approved is modified (i.e. altered, extended, removed or redeveloped), the eventual development on site must conform to all the plans, policies and regulations applicable at that time.

Illi dak li qed timplika din il-kundizzjoni huwa li permess mahrug b'applikazzjoni ta' regolarizzazzjoni ma jservix bhala permit commitment ghall-eventwal zvilupp fuq is-sit, izda kwalunkwe zvilupp ghall-modifika f'applikazzjoni gdida ghandu jkun konformi mal-policies u r-regolamenti vigenti. Illi fil-kaz tal-applikazzjoni odjerna l-proposta approvata tinkludi riorganizzazzjoni fit-tqassim intern minn dak approvat fl-applikazzjoni tal-RG b'rilokazzjoni ta' partitions, filwaqt li qed jinzamm l-uzu approvat bhala ufficju. Illi t-Tribunal jinnota li fil-process tad-decizjoni, l-Kummissjoni tal-Ippjanar ablet emenda sabiex jinzammu n-numru u l-wisa' tal-accessi ezistenti koperti bil-permess tal-RG filwaqt li ntabab li jinzamm l-istess uzu tal-kmamar bhala 'office space' kif indikat fil-pjanta approvata tal-RG4109/18 [Minuti 153 u 205 fl-inkartament ta' PA2819/20], u dawn gew riflessi fl-ahhar pjanti emendati a fol 208A. Illi gialadarba l-bidliet huma limitati bissghat-tqassim tal-ispazzju intern u m'hi qed tigi proposta l-ebda estensjoni gdida jew tibdil fl-uzu, huwa evidenti ghal dan it-Tribunal li mis-sustanza tal-permess tar-regolarizzazzjoni ma nbidel xejn.

Nonostante dan, it-Tribunal seta' jinnota li fl-inkartament tal-RG 4109/18 giet sottomessa pjanta a fol 19B li turi li l-uzu bhala 'Bank premises' kien gia ezistenti fuq is-sit filwaqt li fis-seduta quddiem il-Bord tal-Ippjanar id-Direttorat ikkonferma li dan l-uzu kien originarjament approvat bil-permess PAB 2829/85 [Dok 70A fl-inkartament ta' RG4109/18]. Illi min-naha l-ohra l-applikazzjoni tal-RG in kwistjoni approvat estensjoni mal-istess uzu.

Illi b'referenza ghall-verbal tas-seduta mizmuma fid-19 ta' Ottubru 2021, l-appellant qed ghamel referenza ghal appell numru 336/20 fejn dan l-istess Tribunal, b'referenza ghal fond iehor li jiffirma parti mill-istess kumpless tal-Park Towers, kien ikkunsidrati "il-kaz odjern jipprezenta cirkustanzi partikolari u dan ghaliex l-istabiliment in mertu, u li fil-prezent huwa munit bil-permess PA 6731/19 ghal uzu ta' Klassi 4C, jiffirma parti ntegrali minn shopping centre stabbilit. Ghaldaqstant, f'dan il-kaz mhux qed tigi kkunsidrata zieda gdida li tista' tirrizulta f'impatt negattiv kumulattiv fuq l-amenita' residenzjali mmedjata, izda l-uzu propost ghandu jitqies bhala wiehed ancillari mal-uzu kummercjali tal-kumpless Park Towers." It-Tribunal jinnota li din il-kunsiderazzjoni hija konformi mal-kunsiderazzjonijiet maghmula fir-rapport ta' rakkomandazzjoni tal-RG4109/18 fejn gie nnutat li s-sit jiffirma parti minn zona ta' attivita' kummercjali u b'hekk m'ghandux jirrizulta f'injury to amenity.

In vista' ta' dawn l-osservazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel aggravju principarjament ghall-fatt li jirrizulta li mis-sustanza tal-permess ta' regolarizzazzjoni ma nbidel xejn.

It-Tieni Aggravju:

Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellant qed iqajjem kwistjonijiet ta' ownership kemm ghaliex id-dikjarazzjoni ta' full ownership fl-applikazzjoni odjerna qed tghajjat lil persuna

differenti minn kif indikat fl-RG 4109/18, kif ukoll ghaliex iz-zona indikata bhala 'common area' ma tappartjenix lill-applikant.

Fil-konfront ta' dan l-aggravju, il-permit holder jirribatti li dikjarazzjonijiet ta' ownership jirriflettu l-ownership status tal-persuni koncernati fil-mument tal-applikazzjoni. Illi dwar dan il-punt, it-Tribunal huwa fi qbil mal-permit holder stante li m'hemm l-ebda rregolarita' f'li zewg applikazzjonijiet li gew sottomessi fi zmienijiet differenti jaqraw taht applikanti b'dikjarazzjoni ta' 'sole owner'differenti. Illi fil-process tal-applikazzjoni odjerna, l-Awtorita' sahsitra talbet kjarifika mill-applikant wara sottomissjoni ta' allegazzjoni rigward dikjarazzjoni ta' ownership skorretta. Illi b'risposta ghal dan, l-applikant issottometta site plan riveduta a fol 38A, fejn giet eliminata l-parti indikata bhala 'common part', kif ukoll serje ta' estratti mehuda mill-kuntratt ta' att fuq il-propjeta' li juru bic-car l-isem tal-applikant u z-zona li qed tigi trasferita.

Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellant jinsisti li z-zona indikata bhala 'common area' ma tappartjenix lill-applikant. Madanakollu, it-Tribunal josserva li ghalkemm din iz-zona giet indikata fil-pjanti bhala referenza stante li jezistu aperturi li jifthu ghal fuqha, din l-istess erja komuni ma gietx inkluzza fis-site plan approvata a fol 38A bhala parti mill-propjeta' tal-applikant. Illi l-applikant fil-formola tal-applikazzjoni qed jiddikjara li "I am the sole owner of the entire site indicated on the site plan", u ghaldaqstant qed jeskludi l-'common areas' fid-dikjarazzjoni tieghu.

Nonostante dan, il-permit holder jirribatti l-aggravju mressaq mill-appellant billi jargumenta li ma giet provduta l-ebda dokumentazzjoni li tissostanzja li l-applikant ivvanta drittijiet li m'ghandux. Illi gialadarba tezisti kontestazzjoni min-naha tal-applikant, it-Tribunal irid jimxi mal-parametri mposti fuqu bil-ligi, u f'dan ir-rigward qed issir referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2015 fl-ismijiet: Joseph Apap et. vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (Appell Nru. 16/2015) fejn il-Qorti pprovdi is-segwenti:

Madankollu fejn hemm kontestazzjoni dwar it-titolu fuq il-propjeta' jew xi dritt reali jew anki personali fuq l-istess proprjeta' li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorita' ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss mill-lat ta' ippjanar u kull permess li talvolta jista' jigi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta' oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-propjeta' li fuqha jkun inharegil-permess ta' zvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorita' milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra proposti ta' zvilupp mill-lat tal-ligijiet ta' ippjanar u jista' facilment jistultifika l-process billi jivvanta dritt fuqissit u jwaqqaf il-procedura ta' ippjanar. Dan ma huix l-iskop tal-legislatur. L-obbligu tal-Awtorita' hi li f'kaz carta' nuqqas ta' disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, l-Awtorita' ma ghandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika biss ta' dak li jista' jigi zviluppat. Il-kwistjoni pero hi differenti meta l-partijiet mhix konkordi fuq it-titolu jew xi limitazzjoni fuqu u ma hemmx prova cara dwaru. F'dan il-kaz l-Awtorita' hi libera li tiddeciedi x'inhu fattibbli u sta ghal partijiet li jirregolaw ruhhom fuq kwistjonijiet purament ta' natura civili.

Dan l-insenjament gie kkonfermat ukoll fis-sentenza ricenti mressqa mill-permit holder u moghtija mill-Qorti tal-Appell (22/2019) nhar is-17 ta' Gunju 2020 fl-ismijiet Kingsway Palace Company Limited vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamata in kawza Janette Cini ghal Positive Holdings Limited.

Ghalkemm l-appellant jargumenta li fil-kaz odjern id-dikjarazzjoni ta' ownership ghandha importanza ulterjuri stante li qed jinfethu aperturi fuq il-common areas, dan it-Tribunal jinnota li dan l-argument ukoll m'huwix fis-sewwa stante li fl-applikazzjoni odjerna ma gew approvati l-ebda fethiet ta' aperturi godda li jharsu ghal fuq il-common areas. Illi l-izvilupp approvat kien limitat ghal tibdil fil-materjal ta' bieb wiehed gia ezistenti u tibdil fit-tqassim intern.

Hawnhekk it-Tribunal jissottolinea illi l-ilmenti mressqa mill-appellant f'dan ir-rigward m'humix ibbazati fuq policies tal-Ippjanaru ghalhekk m'humix ikkunsidrati bhala material planning considerations izda huma instrinsikament kwistjonijiet ta' natura civili. Hawnhekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Victoria Spiteri et. vs LAwtorita' tal-Ippjanar et. nhar l-20 ta' Novembru tas-sena 2017, fejn il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet bis-segwenti:

Il-Qorti tqis li ghal-kemm dawn il-kwistjonijiet jistghu jkunu ta' rilevanza notevoli fuq id-drittijiet rispettivi tal-partijiet rigward id-dritt ta' propjeta' u uzu u tgawdija tas-sirtu mertu ta' din l-applikazzjoni, pero' kwistjoni ta' disputa cara dwar il-portata u interpretazzjoni ta' klawzoli ta' kuntratt huma ta' indoli prettament civili rizolubbli fil-Qorti mhux mill-Awtorita' tal-Ippjanar jew it-Tribunal. Il-Qorti tqis illi t-Tribunal mexa mal-limiti imposti fil-gurisprudenza ta' din il-Qorti u qies il-kwistjoni bhala wahda barra mill-parametri tal-mertu tal-applikazzjoni. Illimitu tal-jedd tal-applikant fuq is-sit hi wahda li trid tigi deciza f'forum iehor u l-permess li approva t-Tribunal hu dak li jirrigwarda l-ligi tal-ippjanar fejn jidhol l-izvilupp tas-sit.

Ghaldaqstant, kwistjonijiet ta' natura civili m'humiex fil-kompitu tal-Awtorita' jew ta' dan it-Tribunal li jistharrguhom; hu propju ghalhekk li permess jinghata minghajr pregudizzju ghad-drittijiet civili ta' terzi (saving third party rights), u ghalhekk dan it-Tribunal qieghed jichad it-tieni aggravju mressaq mill-appellant.

Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell, u jikkonferma l-permess kif mahrug f'PA2819/20.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwent:

1. L-appellant jilmenta li hemm proceduri ghaddejjin ghar-revoka tal-RG4109/18 u ghalhekk din it-talba gda ma messietx giet approvata peress li issegwi l-permess li qed jintalab ir-revoka tieghu. Di piu l-kundizzjoni fil-permess RG4109/18 li kull modifika mitluba trid tkun konformi mal-ligijiet, pjanijiet u policies ifisser li l-izvilupp issa jrid ikun konformi mill-istess ligijiet, pjanijiet u policies. L-appellant jirreferi wkoll ghal aperturi li infethu fuq partijiet komuni tal-kumplex u li dwarhom saret il-procedura ai termini tal-artikolu 80 tal-Kap. 552. L-appellanti jaghmlu referenza partikolari ghal ftuh ta' access illegali approvat fir-regolarizzazzjoni li jipprovdi access ghat-triq liema access hu wiehed komuni ghar-residenti sovrapposta ghas-sit in kwistjoni, kontra dak li jrid policy P12 tad-DC2015. In vista ta' dan kollu, it-Tribunal kellu jissospendi l-procedura ghal hrug ta' dan il-permess.

Il-Qorti tqis illi safejn l-ilmenti jirrigwardaw dak li seh fil-process ta' regolarizzazzjoni f'RG4109/18 l-appellant ma jistax iressaq aggravji dwaru billi hu process maghluq u mhux mertu ta' din il-vertenza u dan bla pregudizzju ghal procedura ta' revoka skont l-artikolu 80 tal-Kap. 552. L-appellant ma ghandux ragun li jsostni li t-Tribunal messu issospenda l-kontinwazzjoni ta' din l-applikazzjoni pendent l-ezitu tat-talba ghar-revoka. Hi fdata fid-diskrezzjoni tat-Tribunal jekk jissospendix process pendent proceduri ohra pero f'kull kaz din il-Qorti ma tqis li l-kontinwazzjoni tal-process f'din it-talba hi irragonevoli billi sallum hemm permess ta' regolarizzazzjoni in vigore li

ghadu ma giex revokat. F'kaz ta' revoka, kull permess iehor sussegwenti ser ikun bla effett u invalidu.

Ghalhekk kull ma jifdal x'jigi deciz mill-aggravji hu jekk l-applikazzjoni fiha infisha kisritx il-kundizzjoni 1(j) fil-permess RG4109/18 cioe

1. j) If the development hereby approved is modified (i.e. altered, extended, removed or redeveloped), the eventual development on site must conform to all the plans, policies and regulations applicable at that time.

Dwar dan it-Tribunal ikkonsidra dak li kien qed jigi mitlub bhala stat ta' fatt u wasal ghal fehma li l-bidliet kienu limitati biss ghal tqassim tal-ispazju intern bla ebda estensjoni jew tibdil fl-uzu u ghalhekk ma kien ser jinbidel xejn mis-sustanza tal-permess ta' regolarizzazzjoni u l-permess dwar l-uzu PAPB 2829/85. Dawn huma konsiderazzjonijiet fattwali li ghajr ghal cirkostanzi eccezzjonali din il-Qorti ma tissindikax. F'dan il-kaz il-Qorti ma issib xejn x'ticcensura fil-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Abdel Halim Ibrahim u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar tal-1 ta' Marzu 2022, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur