QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 24 ta' April, 2024

Numru 17

Appell Nru. 88/2023

Dr David Zahra u Sarah Casolani

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza James Zammit

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-applikant James Zammit tat-28 ta' Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Novembru 2023 li biha revoka l-hrug tal-permess PA6485/21 'to sanction variations at second floor apartment from approved PA8296/20' f'Attard;

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

Rat ir-risposta tat-terzi appellati li ssottomettew 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 minn terzi u jikkoncerna talba ghal sanzjonar ta' varjazzjonijiet f'appartament fit-tieni sular minn dak approvat fil-PA8296/20. Il-fond de quo jinsab f'zona residenzjali u ta' konservazzjoni urbana [Skont Mappa ATM1 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta] fi Triq Birkirkara, fil-lokalita' ta' H'Attard.

Illi l-appellanti terzi hassuhom aggravati bid-decizjoni ta' approvazzjoni minn l-Awtorita', u ghaldaqstant ressqu s-segwenti aggravji:
1. Illi d-decizjoni tal-Kummissjoni tikkontradixxi bl-iktar mod flagranti d-decizjoniprecedentament mehuda mill-Awtorita' stess fir-rigward tal-RG 2543/19, liema applikazzjoni kienet giet approvata specifikament ghaliex kienet tinkludi l-mizuri mehtiega sabiex jigi ndirizzat l-injury to amenity illi kienet ser tikkawza lill-appellanti bl-izvilupp kif kostruwit. Illi l-Awtorita' effettivament tat il-barka taghha sabiex tali mizuri jigu eliminati bl-applikazzjoni odjerna, b'dana li mill-propjeta' tal-applikant wiehed jista' jhares direttament ghal gewwa tal-propjeta' tal-appellanti. Jinghad li dan jikkostitwixxi fi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-istess appellanti kif ukoll ser issarraf f'deprezzament konsiderevoli fil-valur tal-propjeta' taghhom. Illi fiz-zewg rapporti redatti mill-case officer, gie kkonfermat li l-izvilupp odjern m'huwiex wiehed accettabbli u dan sahansitra gie ddikjarat b'mod car fir-ragunijiet tar-rifjut. Ilkunsiderazzjonijiet maghmulha mill-Awtorita' rigward id-distanzi stabbiliti bil-L.S.227.16 hija ghal kollox superfluwa u rrelevanti in kwantu li l-bitha ma nbidlet bl-ebda mod millpermess ta' regolarizzazzjoni, u l-Awtorita' naqset milli tipprovdi kwalsiasi spjegazzjoni dwar il-bidla fil-pozizzjoni taghha.
2. Illi bid-decizjoni tal-Awtorita' ser tigi kkawzata injury to amenity ghad-detriment talappellanti. Illi kien propju in linea mar-Regolament 4(5) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.26 li l-Awtorita' kienet imponiet mizuri sabiex l-izvilupp ma jikkostitwixxix f'injury to amenity, u tali cirkostanzi baqghu ma nbidlux minn dak iz-zmien, filwaqt li kif indikat fl-istess Legislazzjoni Sussidjarja t-terminu 'amenita'' ghandu l-istess tifsira bhal dik assenjata lilu fil-linja gwida DC15.
3. Illi l-izvilupp kif approvat m'huwiex konformi mal-linja gwida DC15, fejn ser jikkostitwixxi fi vjolazzjoni tal-policies P41 u G20.
4. Illi l-Awtorita' naqset milli tipprovdi motivazzjoni xierqa ghall-approvazzjoni ta' zvilupp li fih innifsu jmur kontra d-decizjoni mehuda mill-Awtorita' nnifisha fl-applikazzjoni RG 2543/19. Jinghad li l-principju li kwalsiasi decizjoni mehuda minn Awtorita' jew entita' ghandha tkun motivata b'mod xieraq u adegwat, gie riaffermat mill-Qrati nostrani f'okkazjonijiet varji, fosthom fis-sentenzi flismijiet: Pawlina Xuereb vs l-Awtorita' tal-Ippjanar (App. Civ. 419/2000), Joseph Saliba vs Imperial Hotel (Goldvest Company Limited) (App. Civ. 2/2011), u Salvina maghrufa bhala Sylvia Bugeja vs Albert Debono. Illi m'ghandu jissussisti l-ebda dubju li dwar il-fatt li l-Awtoirta' kellha d-dover illi tispjega b'mod trasparenti ghalfejn ghamlet il-bidla filpozizzjoni taghha ghall-fatt li l-mizuri li kienu gia ttiehdu sfaw fix-xejn.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' irriteniet l-approvazzjoni taghha billi targumenta li permess ta' regolarizzazzjoni ma jwaqqafx applikant milli japplika ghal modifikazzjonijiet ulterjuri u dan suggett ghal evalwazzjoni skont il-process applikabbli, kif rifless filkundizzjoni 1(j) imposta mal-permess ta' regolarizzazzjoni RG 2543/13. L-Awtorita' tirrileva ulterjorment li l-

applikazzjoni ghar-regolarizzazzjoni skont il-L.S.552.26 tigi processata b'mod kompletament differenti mill-process odjern skont il-L.S.552.13, fejn dan ta' l-ahhar huwa dejjem evalwat skont il-policies u regolamenti applikabbli. L-Awtorita' ssostni li huwa essenzjali li l-fond tal-bitha jsegwi d-distanza rikjesta mill-L.S.552.22, specjalment f'dan ilkaz fejn id-distanzi fuq wara tal-izvilupp qed jigu allegatament meqjusa mhux accettabbli mill-appellanti. Fir-rigward tal-allegazzjoni tal-appellanti dwar il-vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom, l-Awtorita' taghmel referenza ghall-Artikolu 72(1) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jinghad li kull permess ghall-izvilupp jinghata minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi, u liema Artikolu jkompli jiccara l-pozizzjoni li dejjem ittiehdet mill-Qrati taghna f'decizjonijiet bhal ma huma dik ta' Joseph Apap et vs l-Awtorita' ta' Malta dwar lAmbjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Maria Debattista deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2015. Ghalhekk, l-Awtorita' ssostni li l-lamentala tal-appellanti tirrigwarda kwistjoni ta' natura purament civili ta' bejn il-partijiet. Illi b'referenza ghall-policy P41 kwotata mill-appellanti fit-tielet aggravju, l-Awtorita' tirrileva li din il-policy specifika taghmel referenza ghall-ispjegazzjoni vizwali kif elenkat fi Standard S7 tad-DC15, skont Figura 59(c), li talloka distanza minima u specifika bejn aperturi. Ghat-termini ta' distanzi, l-Awtorita' taghmel referenza ghall-evalwazzjoni tal-Kummissjoni fis-seduta datata 11 ta' Marzu 2022 u r-rapport tal-case officer aggornat a fol 145A, u tinnota li l-appellanti naqsu milli jikkonsidraw li d-distanza ezistenti bejn il-kmamar meqjusa abitabbli hija ferm aktar mid-distanza minima u rikjesta minn Standard S7 u kif riferuta f'policy P41. L-Awtorita' ssostni wkoll li r-referenza ghall-gwida G20 hi wahda infondata ghall-fatt li l-istess gwida titkellem fuq side gardens u mhux back gardens, u ghaldaqstant ma tapplikax ghal dan ilkaz inkwistjoni. Fir-rigward tar-raba' aggravju, l-Awtorita' targumenta li jekk wiehed jirreferi ghall-minuti tal-Kummissjoni fis-seduti taghha, johrog bic-car li d-decizjoni taghha kienet wahda cara u provduta bil-miktub ghall-partijiet kollha. Jinghad li l-Kummissjoni ghamlet evalwazzjoni olistika fejn semghet il-kaz fi tlett laqghat separati, filwaqt li hadet ilpassi kollha biex totjeni l-informazzjoni kollha necessarja, inkluz konferma mill-ufficju tas-sanita'.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew numru ta' affidavits guramentati fosthom taghhom stess fejn jispjegaw li l-propjeta' taghhom kienet inxtrat minnhom primarjament ghar-ragunijiet li tinsab f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana, li kellha tkun libera minn kull zvilupp li ma jaqbilx mal-karatteristici taz-zona u jaghti s-serhan li ma kienx hemm ilpossibilita' reali li jsofru minn zvilupp gholi li jista' jikkawza overlooking, kif ukoll ghall-fatt li d-dar tgawdi minn gnien ta' 100 metru kwadru fuq wara u li xtaqu jgawduh fil-kumdita' u l-privatezza. Jinghad li fuq is-sit mertu tal-applikazzjoni odjerna kienet dahlet applikazzjoni bir-referenza PA 5718/18 ghat-twaqqiegh ta' propjeta' u bini t'appartamenti, liema applikazzjoni kienet giet irtirata wara numru t'oggezzjonijiet. L-appellant Zahra jispjega li fl-2019 kienet dahlet applikazzjoni ohra fuq l-istess sit, ossia l-PA 8291/19 fejn kienu dahlu sett ta' pjanti li juru z-zamma tas-sigar tul l-appogg tal-appellanti sabiex jibqghu igawdu lprivatezza u sigurta' almenu mill-pjan terran u l-ewwel sular tas-sit mertu tal-appell odjern, u liema applikazzjoni ma kinitx tinkludi t-tieni sular. Jinghad li sussegwentament, giet sottomessa l-applikazzjoni RG 2543/19 ghar-regolarizzazzjoni tat-tieni sular u liema pjanti ma kienu jinkludu ebda mizura li tassigura li ma jkunx hemm overlooking. Illi meta mistieden izur il-propjeta' tal-appellanti, il-perit tal-applikazzjoni stess gharaf is-serverita' tal-problema ta' overlooking tant li propona mizuri sabiex tigi evitata l-problema. Illi jirrizulta li sussegwentament kemm il-Kummissjoni kif ukoll il-perit tal-applikazzjoni laqghu l-oggezzjonijiet ta' l-istess appellanti b'dana li r-regolarizzazzjoni giet approvata specifikament bil-lightweight screening device sabiex tigi assigurata s-salvagwardja taloverlooking kif ukoll high level window flok tieqa ohra ezistenti sabiex tigi ndirizzata l-injury to amenity. Illa f'dawn ic-cirkostanzi fejn gew indirizzati l-ilmenti taghhom, l-appellanti jishqu li ma komplewx jippersistu bl-oggezzjoni mressqa fil-PA 8291/19 u l-PA 8296/20, fejn din ta' l-ahhar kienet tirrigwarda t-tieni sular. Madanakollu jinghad li f'Jannar tal-2021 tqacctu s-sigar tac-citru li kellhom jinzammu bil-PA 8291/19 filwaqt li l-bqija tas-sigar tqacctu kollha f'Settembru ta' l-istess sena, u ghalkemm l-Awtorita' ordnat thawwil mill-gdid ta' sigar tac-citru matul l-appogg

kollu dan baqa' a sehhx. Oltre dan, it-terrazzin li kellu jkun irtirat sabiex jissalvagwardja l-privatezza kien qed jinbena aktar 'l barra milli suppost u meta l-appellanti nfurmaw lill-direttorat tal-enforcement b'dan gew notifikati li l-applikant ikkonferma li qieghed fil-process li jissottometti applikazzjoni sanatorja ghal dawn ilvarjazzjonijiet, liema applikazzjoni tappartjeni ghall-applikazzjoni PA 6485/21 mertu ta' dan l-appell u fejn l-Awtorita' approvat devjazzjonijiet mill-permess ta' qabel u t-tnehhija ta' kull mizura li kienet tindirizza l-oggezzjoni tal-appellanti. L-appellanti jkomplu jikkontendu li lapplikazzjoni odjerna kif approvata mill-Awtorita' ixxejjen ghal kollox il-mizuri li kienu ttiehdu propju sabiex jigi evitat overlooking fuq il-propjeta' tal-appellanti.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew zewg affidavits guramentati ohra tas-Sur Carmel Mifsud u tas-Sur Steven John Ellul, residenti ta' propjetajiet kontigwi mal-propjeta' mertu ta' dan l-appell. Is-Sur Carmel Mifsud jispjega kif mill-gallarija tat-tieni sular talpropjeta' in kwistjoni qed isofri overlooking li qieghed jaffettwa t-tgawdija tal-propjeta' tieghu, u filfatt kien oggezzjona fl-RG 254/19 u diversi applikazzjonijiet li tressqu lillAwtorita' minhabba dan l-istess punt. Jinghad li din l-oggezzjoni kienet intlaqghet millKummissjoni tar-Regolarizzazzjoni u l-perit tal-istess applikazzjoni fejn gew applikati mizuri sabiex jigi evitat dan l-overlooking, u bl-istess mizuri kienet giet accettata r-regolarizzazzjoni tat-tieni sular. Illi s-Sur Steven John Ellul ukoll jikkonferma li mill-gallarija tat-tieni sular tal-propjeta' mertu tal-applikazzjoni odjerna qieghed isofri overlooking li qed jaffettwa t-tgawdija tal-propjeta' tieghu.

Illi f'nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanti jkomlu jaghmlu accenn ghal dak gia rilevat minnhom fir-rikors promotur u fil-mori tal-appell, fejn ikomplu jishqu li l-Awtorita' appellata skartat ghal kollox il-kunsiderazzjonijiet maghmulha minnha stess meta kien inhareg ilpermess ta' regolarizazzjoni RG 2543/19. Filwaqt li jaqblu mal-Awtoirta' li l-applikant huwa liberu jressaq applikazzjonijiet ulterjuri fuq is-sit, l-appellanti jargumentaw li bl-ebda mod m'ghandu jitqies accettabbli li tali applikazzjonijiet sussegwenti jintuzaw bhala ghodda sabiex jigu mxejna kunsiderazzjonijiet specifici li jkunu saru bl-ghan li jigu protetti linteressi ta' terzi, b'dana li l-Awtorita' tiskarta ghal kollox is-site history tal-applikazzjonijiet kollha li jkunu saru fuq is-sit de quo u l-kunsiderazzjonijiet li jkunu wasslu ghal tali permessi. Jinghad li l-obbligu ta' hsara lill-amenita' hija kunsiderazzjoni materjali li lAwtorita' hija obbligata tikkunsidra permezz tal-Artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 552, liema obbligu m'huwiex limitat biss ghall-kuntest ta' regolarizzazzjoni. Oltre dan, jinghad li lprovvedimenti tal-L.S.552.22 kwotata mill-Awtorita' ghandhom jittiehdu fil-kuntest talfatturi kollha illi huma pertinenti ghad-determinazzjoni tal-kaz, liema principju gie stabbilit ricentament mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: Charles Falzon vs l-Awtorita' tal-Ippjanar. Lappellanti jkomplu jsostnu li l-izvilupp kif propost mill-applikant ma jilhaqx 'a reasonable standard of visual and aural privacy' kif titlob il-policy P41 tal-linja gwida DC15, u dan kif jirrizulta b'mod car mir-rapport ta' rakkomandazzjoni tal-case officer kif ukoll mill-affidavits guramentati prezentati fil-mori ta' dan l-appell.

Illi f'nota ta' sottomissjonijiet finali, l-applikant (illum il-permit holder) jaghmel referenza ghar-risposta tal-Awtorita' ghal dan l-appell u jkompli jirrileva li, ladarba jinkiseb permess ta' regolarizzazzjoni, ma jispiccax id-dritt ghal dak li jkun li jitlob modifikazzjonijiet u/jew zvilupp ulterjuri fuq is-sit, diment li dawn il-modifici jirrijentraw fil-parametri ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552. L-applikant jishaq li l-aggravji tal-appellanti jsibu lgherq taghhom fi kwsitjonijiet civili li ma jaqghux taht il-mansjoni ta' dan it-Tribunal, u jsostni li l-Awtorita' hija tenuta timxi skont il-policies applikabbli u m'ghandhiex tiddipartixxi minn dak hemm ravvizat sabiex tissodisfa l-aspirazzjonijiet ta' terzi.

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

Ikkunsidra;

Illi b'mod preliminari, dan it-Tribunal jirrileva li t-Tribunal kif diversament ccede ccede s-sit fid-9 ta' Mejju tal-2023, fejn gie osservat is-segwenti:

It-Tribunal ccede s-sit min-naha tal-applikanti, u seta' jikkonstata r-relazzjoni ta' dan issular mal-propjeta' tal-appellanti li qeghdha fuq in-naha retrostanti ta' l-istess sit. Lappellant indika lit-Tribunal l-issue ta' overlooking li qed jirreferi ghaliha fl-appell, u li lpropjeta' thares direttament fuq il-propjeta' tieghu fejn ghandu kmamar bhal living room u kmamar tas-sodda.

Illi dan it-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji tal-appellanti b'mod kuntestwali stante li huma kollha direttament relatati.

Illi fl-ewwel lok it-Tribunal jaghmel referenza ghal parti mill-ewwel aggravju fejn jinghad li f'zewg rapporti redatti mill-case officer gie kkonfermat li l-izvilupp odjern m'huwiex wiehed accettabbli, kif iddikjarat b'mod car fir-ragunijiet irrakkomandati tar-rifjut. Hawnhekk, itTribunal jippuntwalizza li ghalkemm l-appellant seta' jaqbel mal-analizi maghmula mill-case officer fir-rapport ta' rakkomandazzjoni tieghu, [Dok. 60A fl-inkartament tal-PA6485/21] inkluz dak aggornat, [Dok. 108A fl-inkartament tal-PA6485/21] il-Kumissjoni ta' lIppjanar, li specifikament tiddeciedi l-applikazzjonijiet kollha ta' f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana, kellha kull dritt li tvarja r-rakkomandazzjoni mressqa quddiemha, u dan ai termini ta' Regolament 13 (4)(a) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li jesigi s-segwenti:

Matul l-ewwel seduta, iċ-Chairperson tal-Bord tal-Ippjanar għandu jitlob lil kull membru talBord preżenti għall-ewwel seduta biex jesprimi opinjoni proviżorja fuq ir-rakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv. Jekk il-maġġoranza tal-membri tal-Bord tal-Ippjanar preżenti għall-ewwel seduta jesprimu opinjoni proviżorja li,jekk ma jingħatawx aktar kjarifiki, lintenzjoni tagħhom hi li jmorru kontra ir-rakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv, ilBord tal-Ippjanar għandu, flimkien mar-rekwiżiti tal-Att, jiddiferixxi d-deċizjoni talapplikazzjoni fiż-żmien li ma jeċċedix sitt ġimgħat, jipproponi lista ta' kondizzjonijiet jew raġunijiet ta' rifjut, u jżid il-kummenti fis-sezzjoni tan-noti tal-kumitat fir-rapport.

Illi l-Qorti tal-Appell sahansitra ipprovdiet insenjament car dwar dan permezz ta' sentenza moghtija fis-17 ta' Novembru 2021 fl-ismijiet: Dr Simon Busuttil vs l-Awtorita' talIppjanar u l-kjamat in kawza Pamela Cordina, fejn inghad li:

Il-case officer ta l-parir tieghu dwar l-izvilupp u liema policies u f'dan il-kaz liema cirkolari japplikaw. Wiehed jista' jaqbel jew ma jaqbilx pero tali rapport jersaq quddiem ilKummissjoni li hi fil-liberta timxi skont jew kontra tali rapport wara li tisma l-partijiet interessati.

Illi permezz tal-ewwel u r-raba' aggravji, l-appellanti jargumentaw ulterjorment li l-Awtorita' naqset milli tipprovdi motivazzjoni xierqa ghall-approvazzjoni tal-izvilupp in mertu. Illi minn analizi tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li lKummissjoni iddifferiet il-kaz darbtejn waqt il-laqgha tal-11 ta' Marzu 2022 u l-laqgha tad-29 t'April 2022, filwaqt li approvat l-applikazzjoni odjerna waqt it-tielet laqgha tas-27 ta' Mejju 2022. Illi mill-minuti rispettivi ta' kull laqgha jidher li l-Kummissjoni kienet cara sa mill-bidu dwar il-pozizzjoni taghha fejn fl-ewwel laqgha qieset l-approvazzjoni tas-sanita' u lfatt li d-distanzi bejn il-kmamar abitabbli tal-applikant u wara tar-residenza huwa ta' 11-il metru, u ghalhekk in linea mal-provvedimenti tal-policy P41 u standard S7 tad-DC15 kwotati mid-Direttorat fir-raguni rakkomandata tar-rifjut. Barra minn hekk, il-Kummissjoni talbet li jigi sottomess survey fotografiku sabiex setghet tiehu decizjoni iktar infurmata dwar l-impatt ta' overlooking fuq partijiet terzi. [Minuta 77A fl-inkartament tal-PA6485/21] Illi sussegwentament fit-tieni laqgha, il-Kummissjoni talbet iktar kjarifici mill-ufficju tas-sanita' dwar il-wisa' u l-fond tal-bitha ezistenti f'relazzjoni ma' lgholi tal-bini fuq wara. [Minuta 125 fl-inkartament tal-PA6485/21] Illi jirrizulta li fl-ahhar laqgha, fejn giet deciza l-applikazzjoni, ilKummissjoni provdiet gustifikazzjoni cara ghall-approvazzjoni taghha fejn indikat li "The latest proposal is according to the current policies of the DC 15 and according to sanitary law as per LN 227/16." [Minute 162 fl-inkartament tal-PA6485/21] Illi minn dan il-kors t'avvenimenti, u minghajr ma jidhol fil-mertu jekk il-Kummissjoni kinitx korretta fl-approvazzjoni taghha, dan it-Tribunal ma jistax iqis li ddecizjoni tal-Kummissjoni ma kinitx

wahda tress t, tant li l-istess Kummissjoni kienet dejjem trasparenti u talbet il-kjarifici kollha necessarji ghaliha sabiex setghet tiehu decizjoni nfurmata, filwaqt li provdiet gustifikazzjoni ahharija ghall-approvazzjoni taghha. Ghalhekk, bl-istess mod, jaqbel jew le mad-decizjoni ahharija, it-Tribunal lanqas ma jista' jqis li l-istess decizjoni qed tmur kontra l-principju stabbilit mill-Qrati nostrani f'diversi okkazjonijiet, kif kwotati mill-appellanti fir-raba' aggravju taghhom, u li jipprovdi nsenjament dwar kif kwalsiasi decizjoni mehudha minn Awtorita' jew entita' ghandha tkun tress t b'mod xieraq u adegwat.
Illi ghalhekk it-Tribunal qieghed jichad parti mill-ewwel aggravju kif ukoll ir-raba' aggravju fl-intier tieghu, fejn l-appellanti jallegaw nuqqasijiet da parti tal-Kummissjoni f'dak li jirrigwarda r-rakkomandazzjoni tad-Direttorat u l-motivazzjoni ghad-decizjoni.
Illi l-kumplament tal-ewwel aggravju, flimkien mat-tieni aggravju, jitrattaw il-mod ta' kif lapprovazzjoni tal-Kummissjoni qed ixxejjen ghal kollox decizjonijiet tress ta ta' lAwtorita' fejn kienu ttiehdu mizuri adegwati ghas-salvagwardja ta' overlooking fuq ilpropjeta' ta' l-appellanti. F'dan ir-rigward, l-appellanti jaghmlu referenza partikolari ghallpermess ta' regolarizzazzjoni RG 2543/19, fejn jinghad li l-Awtorita' kienet imponiet tali mizuri propju sabiex l-izvilupp ma jikkostitwixxix f'injury to amenity ghall-partijiet terzi. Lawtorita', min-naha l-ohra, tirribatti li applikazzjoni ghar-regolarizzazzjoni, u li ghaliha tapplika l-procedura stabbilita fil-Legislazzjoni Sussidjarja 552.26, tigi processata b'mod kompletament differenti mill-process tal-applikazzjoni odjerna, li timxi skont ir-Regolamenti tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13, fejn din ta' l-ahhar hija dejjem evalwata skont il-policies u regolamenti applikabbli. L-Awtorita' ssostni li huwa essenzjali li l-fond tal-bitha jsegwi ddistanza rikjesta mir-regolamenti tas-sanita' fil-Legislazzjoni Sussidjarja 552.22, filwaqt li tinnota li d-distanza ezistenti bejn il-kmamar meqjusa abitabbli hija ferm aktar mid-distanza minima u rikjesta minn Standard S7 u kif riferuta f'policy P41.
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jiccara li qabeljidhol fil-mertu tal-kwistjoni ta' overlooking per se, u li hija dipendenti fuq policies u regolamenti specifici tas-sanita' u l-linja gwida DC15, hekk kif analizzat mill-Kummissjoni u ribattuta mill-appellanti fit-tielet aggravju taghhom, wiehed irid iqis il-permess ta' regolarizzazzjoni li nhareg fuq is-sit. Illi l-Awtorita' hi korretta li tqis li applikazzjoni ta' regolarizzazzjoni u applikazzjoni full-development, bhal ma hija dik in kwistjoni, jimxu fuq procedura differenti, pero', dan ma jfissirx li wiehed jista' jinjora ghal kollox dak approvat f'permess ta' regolarizzazzjoni li jkun inhareg fuq sit meta jigi biex jevalwa emendi jew zidiet fuq l-istess sit bil-process ta' applikazzjoni ta' natura fulldevelopment. Tant hu hekk, li kif kwotat mill-Awtorita' tress fir-risposta taghha, permess ta' regolarizzazzjoni jinhareg fost kondizzjonijiet ohra, b'kundizzjoni standard li tipprovdi ssegwenti:
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 ghalhekk wiehed jehtieg li jaghmel distinzjoni importanti bejn dawn iz-zewg tipi ta' applikazzjonijiet u dan tenut li, ghall-kuntrarju ta' permess ghall-izvilupp, 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, u dan propju ghaliex, kif indikat firRegolamenti tal-2016 dwar ir-Regolarizzazzjoni ta' Zvilupp Ezistenti "Dawn ir-regolamenti japplikaw biss għal dak l-iżvilupp irregolari li jinsab, fit-totalità tiegħu, ġewwa Żona ta' Żvilupp" [Enfasi mizjuda mit-Tribunal].
Illi fil-kaz tal-applikazzjoni odjerna, il-proposta approvata tinkludi sanzjonar ta' varjazzjonijiet f'appartament tat-tieni sular mill-permess precedenti PA 8296/20, liema varjazzjonijiet jinkludu t-tnehhija ta' lightweight screening b'gholi ta' 1.8 metri mill-gallarija ta' wara u estensjoni ta' terrazzin 'l barra fuq il-bitha ta' wara, kif ukoll is-sostituzzjoni ta' High Level Window ghal tieqa b'gholi normali. [Ara l-pjanti approvata a fol 48A u 48B fl-inkartament tal-applikazzjoni] Illi kif jispjega tajjeb l-appellant fl-affidavit guramentat tieghu, filwaqt li l-ewwel zewg sulari tal-bini fuq is-sit odjern gew approvati bilpermess PA 8291/19, is-sular ta' fuq,

mertu tal-appell odjern, gie approvat fl-intier tieghu bIRG 2543/19, u dan naturalment tenut li hu zvilupp irregolari, f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana, la darba gie meqjus taht il-procedura ta' regolarizzazzjoni.
Illi b'referenza ghall-inkartament tal-RG 2543/19, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li lKummissjoni li tiddeciedi l-applikazzjonijiet ta' regolarizzazzjoni kienet talbet li jigi sottomess survey fotografiku li juri l-potenzjal injury to amenity, [Minuta 43 fl-inkartament tal-RG2543/19] u dan tenut li zvilupp kif specifikat fir-Regolamenti dwar ir-Regolarizzazzjoni ta' Zvilupp Ezistenti jista' jigi regolarizzat jekk "fl-opinjoni tal-Awtorità, l-iżvilupp ma jikkostitwixxix ħsara lill-amenity". Illi sussegwentament il-Kummissjoni talbet li jigu sottomessi pjanti riveduti sabiex jigi ndirizzat it-thassib tal-oggezzjonanati terzi fir-rigward ta' overlooking, [Minuta 55 fl-inkartament tal-RG2543/19] b'dana li finalment ilKummissjoni approvat is-sular tat-tieni livell fl-intier tieghu, inkluz mizuri sabiex jigi evitat overlooking minn wara tal-propjeta', u liema mizuri jinkludu 'Lightweight screening device' b'gholi ta' 1.8 metri u li jdur madwar il-gallarija kollha ta' wara, kif ukoll 'High Level Window' fil-kamra tas-sodda ta' wara minflokk tieqa b'gholi normali. [Ara l-pjanta a fol 59A fl-inkartament tal-RG2543/19]
Illi hekk kif jispjegaw l-appellanti, dawn huma l-istess mizuri, li ghalkemm kienu ghadhom jissussistu fil-permess sussegwenti PA 8296/20 mahrug fuq is-sit, [Ara l-pjanta approvata a fol 38B fl-inkartament tal-PA8296/20] issa qed jitnehhew blapprovazzjoni tal-permess mertu ta' dan l-appell.
Illi kif spjegat supra, gialadarba is-sular inkwistjoni gie approvat fl-intier tieghu bil-permess ta' regolarizzazzjoni, u mhux bi procedura ta' applikazzjoni normali, kien ifisser li dan ma kienx zvilupp regolari li jimxi in linea mal-policies tal-ippjanar. Illi ghalhekk hija l-fehma konsidrata ta' dan it-Tribunal li ladarba inhareg il-permess ta' regolarizzazzjoni, wiehed ma jistax ifittex li jdur ghal proceduri ohra li b'xi mod ser jiggravaw is-sitwazzjoni minn dak gia permess bl-applikazzjoni ta' regolarizzazzjoni, sakemm l-illegalitajiet li jkunu nhargu bi procedura ta' regolarizzazzjoni ma jitnehhewx. Illi f'dan il-kaz jirrizulta li nhareg permess ta' regolarizzazzjoni ghal sular shih gewwa Zona ta' Konservazzjoni Urbana u b'kundizzjonijiet specifici sabiex jigi evitat l-overlooking fuq propjetajiet ta' terzi ghas-salvagwardja talamenita'. Illi ghalhekk dawn il-kundizzjonijiet ghandhom jigu rispettati u mhux jittiehed vantagg minnhom, dejjem sakemm l-illegalita' kif approvata bil-permess ta' regolarizzazzjoni ma titnehhiex kollha, jew l-emendi effettwati m'humiex b'xi mod ser jinfluwixxu fuq issustanza li biha jkun inhareg il-permess ta' regolarizzazzjoni.
Ghaldaqstant, it-Tribunal huwa fi qbil mal-appellanti li t-talba ta' sanzjonar ghat-tnehhija talmizuri specifici li kienu jindirizzaw il-kwistjoni ta' injury to amenity fil-permess ta' regolarizzazzjoni RG2543/19, li ghadu jissussisti, ma kellhiex tigi kkunsidrata f'dan l-istadju ladarba it-tieni sular, li huwa marbut biss b'permess ta' regolarizzazzjoni. Illi din hija intrinsikament kwistjoni ta' ppjanar u mhux sempliciment kwistjoni civili bejn terzi, kif qed jallegaw l-Awtorita' u l-permit holder fir-risposti taghhom ghal dan l-appell, u ghalhekk huwa d-dmir ta' l-Awtorita' u ta' dan it-Tribunal li jaraw li permess ta' regolarizzazzjoni, inkluz il-kundizzjonijiet tieghu, jigi rispettat u mhux jittiehdu vantagg minnhom..
Illi hawnhekk it-Tribunal jippuntwalizza li, f'diversi okkazjonijiet ohra, l-Awtorita' irrangunat mod iehor, kemm fid-decizjonijiet taghha kif ukoll quddiem it-Tribunal f'appelli minn l-istess decizjonijiet. It-Tribunal jaghmel referenza ghall-Appelli 295/20 u 296/21 fejn fiz-zewg kazijiet l-Awtorita' rrifjutat l-applikazzjonijiet rispettivi, PA 2132/20 u PA 1189/21, propju ghaliex l-izvilupp propost kien ser jippregudika decizjoni precedenti mehuda mill-istess Awtorita' abbazi ta' permess ta' regolarizzazzjoni.
Illi fil-kaz tal-Appell 295/20, it-Tribunal kif diversament kompost kien qabel mar-rifjut ta' lAwtorita' li l-eghluq u bdil ta' uzu propost f'tisfieqa ta' parti minn bitha nterna regolarizzata bhala laundry area bil-permess ta' regolarizzazzjoni RG 4995/18, u li kienet tmur kontra rregolamenti tas-sanita', kien ser jippregudika l-kundizzjoni standard 1(j) imposta ma' l-istess permess ta' regolarizzazzjoni, fejn "kwalunkwe zvilupp gdid ghandu jkunu konformi malpjanijiet, policies u regolamenti, inkluz regolamenti sanitarji." Illi fi qbil ma' l-Awtorita', itTribunal kif diversament kompost qies li "l-permess ta' regolarizzazzjoni RG04995/18 gie pprocessat ai termini tal-provvedimenti ta' legislazzjoni sussidjarja 552.26 li jirrigwarda

regolarizazzjoni ta' zvilupp ezistenti, u ghaldaqstant dan ma jistax jitqies l-istess bhal permess ta' zvilupp hekk kif permess permezz tal-Avviz Legali 211 tal-2016, u dan principarjament minhabba li permess ta' regolarizzazzjoni jezenta l-oneru li l-izvilupp ikun konformi mar-regolamenti tas-sanità bil-kundizzjoni li ma jkunx hemm ħsara lill-amenity."
Bl-istess mod, fl-Appell 296/21, l-Awtorita' baqghet tinsisti fuq il-ksur tal-kundizzjoni 1(j) imposta fl-RG 1026/19 mahrug precedentament fuq is-sit minhabba estensjoni fit-terrazzin ta' l-ewwel sular u divergenzi fuq il-faccata, fejn boathouse f'zona kostali protetta kienet giet regolarizzata bhala residenza. Illi fi qbil ma' l-Awtorita', it-Tribunal kif diversament kompost qies li dak li timplika l-kundizzjoni 1(j) 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". It-Tribunal ikkolkluda li ghalkemm l-uzu residenzjali kif stabbilit filpermess ta' regolarizzazzjoni kien qieghed jinzamm, ladarba l-proposta kienet ser tigi effettwata minn estensjoni fit-terrazzin ta' l-ewwel sular "l-Awtorita kienet korretta meta kkunsidrat li tali zvilupp jmur kontra l-kundizzjoni 1j fl-RG 1026/19."
Illi ghall-kuntrarju tal-pozzizzjoni li qed tiehu l-Awtorita' fl-appell odjern, dan it-Tribunal qieghed izomm konsistenza ma' dak gia deciz f'sitwazzjonijiet simili kemm mill-Awtorita' kif ukoll mit-Tribunal kif diversament kompost billi jkompli jsostni li ebda emendi effettwati m'ghandhom b'xi mod jinfluwixxu fuq is-sustanza li biha jkun inhareg permess ta' regolarizzazzjoni.
F'dan l-istadju, it-Tribunal ma jarax triq ohra hlief li jilqa' l-kumplament tal-ewwel aggravju u t-tieni aggravju fl-intier tieghu, filwaqt li jastjeni milli jkompli jiehu konjizzjoni ulterjuri talkwistjoni sekondarja mressqa fit-tielet aggravju li tirrigwarda l-applikazzjoni tal-policies specifici li jirregolaw is-salvagwardja ta' overlooking.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, u wara li ezamina l-fattispeci kollha tal-kaz, dan it-Tribunal qieghed jilqa' l-appell u konsegwentament qieghed ihassar il-permess tal-izvilupp PA 6485/21.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu illi jaqbel mal-konsiderazzjoni legali tat-Tribunal safejn qies permess ta' regolarizzazzjoni mhux l-istess bhal permess shih ta' zvilupp u ma jservix bhala permit commitment u kwalunkwe zvilupp ghal modifika f'applikazzjoni trid tkun konformi mal-policies u regolamenti vigenti. Pero l-aggravju tieghu hu ghaliex it-Tribunal kellu jqis jekk il-proposta murija fil-pjanta ta' applikazzjoni kinitx issegwi l-policies u regolamenti vigenti fl-assiem taghha inkluz jekk dak li kien ser jifdal mill-permess ta' regolarizzazzjoni kienx jaqbel mal-policies u regolamenti vigenti. It-Tribunal minflok waqaf fuq il-premessa li s-sit kien marbut b'permess ta' regolarizzazzjoni li kellu certa kondizzjonijiet specifici minghajr ma ikkunsidra jekk dak li kien ser jifdal mill-permesss ta' regolarizzazzjoni kienx jaqbel mal-policies u regolamenti vigenti.

Il-Qorti ma taqbilx mal-appellant li t-Tribunal ghamel zball legali fil-konsiderazzjoni tieghu. Ser tikkwota l-paragrafu rilevanti tat-Tribunal fuq il-kwistjoni:

> Illi kif spjegat supra, gialadarba is-sular inkwistjoni gie approvat fl-intier tieghu bil-permess ta' regolarizzazzjoni, u mhux bi procedura ta' applikazzjoni normali, kien ifisser li dan ma kienx zvilupp regolari li jimxi in linea mal-policies tal-ippjanar. Illi ghalhekk hija l-fehma konsidrata ta' dan it-Tribunal li ladarba inhareg il-permess ta' regolarizzazzjoni, wiehed ma jistax ifittex li jdur ghal proceduri ohra li b'xi mod ser jiggravaw is-sitwazzjoni minn dak gia permess bl-applikazzjoni ta' regolarizzazzjoni, sakemm l-illegalitajiet li jkunu nhargu bi procedura ta' regolarizzazzjoni ma jitnehhewx. Illi f'dan il-kaz jirrizulta li nhareg permess ta' regolarizzazzjoni ghal sular shih gewwa Zona ta' Konservazzjoni Urbana u b'kundizzjonijiet specifici sabiex jigi evitat l-overlooking fuq propjetajiet ta' terzi ghas-salvagwardja talamenita'. Illi ghalhekk dawn il-kundizzjonijiet ghandhom jigu rispettati u mhux jittiehed vantagg minnhom, dejjem sakemm l-illegalita' kif approvata bil-permess ta' regolarizzazzjoni ma titnehhiex kollha, jew l-emendi effettwati m'humiex b'xi mod ser jinfluwixxu fuq is-sustanza li biha jkun inhareg il-permess ta' regolarizzazzjoni.
>
> Ghaldaqstant, it-Tribunal huwa fi qbil mal-appellanti li t-talba ta' sanzjonar ghat-tnehhija talmizuri specifici li kienu jindirizzaw il-kwistjoni ta' injury to amenity fil-permess ta' regolarizzazzjoni RG2543/19, li ghadu jissussisti, ma kellhiex tigi kkunsidrata f'dan l-istadju ladarba it-tieni sular, li huwa marbut biss b'permess ta' regolarizzazzjoni. Illi din hija intrinsikament kwistjoni ta' ppjanar u mhux sempliciment kwistjoni civili bejn terzi, kif qed jallegaw l-Awtorita' u l-permit holder fir-risposti taghhom ghal dan l-appell, u ghalhekk huwa d-dmir ta' l-Awtorita' u ta' dan it-Tribunal li jaraw li permess ta' regolarizzazzjoni, inkluz il-kundizzjonijiet tieghu, jigi rispettat u mhux jittiehdu vantagg minnhom.

Il-permess ta' regolarizzazzjoni RG2453/19 hareg b'kundizzjoni specifika rigward 'high level window' u 'light weight screening' u dan biex jikkreja bilanc bejn id-drittijiet tat-terzi u z-zamma fis-sehh ta' sular shih mibni bla permess. Dak li qed jipprova jaghmel l-applikant permezz ta' din l-applikazzjoni prezenti hu li jissanzjona dak li ma jogghbux bil-permess ta' regolarizzazzjoni u li baqghu vigenti anki fil-permessi full development precedent PA8291/19 u PA8296/20 fuq l-istess sit u ghalhekk talab il-prezenti sanzjoni. Permess ta' regolarizzazzjoni marbut b'kondizzjonijiet specjalment dawk specifici, ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni sakemm it-tnehhija tal-illegalita regolarizzata kollha, f'dan il-kaz l-appartament shih, ma jitnehhewx permezz ta' applikazzjoni ta' zvilupp gdid li ghaliha japplikaw il-pjanijiet, ligijiet u policies vigenti fiz-zmien tad-determinazzjoni tal-applikazzjoni. Kif qal it-Tribunal:

> wiehed irid iqis il-permess ta' regolarizzazzjoni li nhareg fuq is-sit. Illi l-Awtorita' hi korretta li tqis li applikazzjoni ta' regolarizzazzjoni u applikazzjoni full-development, bhal ma hija dik in kwistjoni, jimxu fuq procedura differenti, pero', dan ma jfissirx li wiehed jista' jinjora ghal kollox dak approvat f'permess ta' regolarizzazzjoni li jkun inhareg fuq sit meta jigi biex jevalwa emendi jew zidiet fuq l-istess sit bil-process ta' applikazzjoni ta' natura full development. Tant hu hekk, li kif kwotat mill-Awtorita' stess fir-risposta taghha, permess ta' regolarizzazzjoni jinhareg fost kondizzjonijiet ohra, b'kundizzjoni standard li tipprovdi ssegwenti:

> *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.*

Dan ma jfissirx li dak li hu regolarizzat jista' b'sanzjoni jsir zvilupp regolari qisu zvilupp munit b'permess u jxejjen ghal dak li gie regolarizzat u l-kondizzjonijiet marbuta maghhom.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' James Zammit u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Novembru 2023, bl-ispejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur