



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 14

Appell Nru. 85/2023

Zafer Palabiyik

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-applikant tat-28 ta' Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Novembru 2023 li kkonferma c-cahda tal-applikazzjoni PA3763/21 'proposed internal and external alterations to existing class 4D premises and approved PA922/11 u RG134/22 permits including separation from ground floor, change of use to a three bedroom apartment and internal re-design at first floor level; relocation of restaurant kitchen and other amenities, internal redesign and proposed alteration to splay building alignment at

ground floor level, redesign of elevations; proposed signage and proposed flue pipe from ground floor to roof', f'Marsaxlokk;

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 jirrigwarda minn proposta għal alterazzjonijiet interni u esterni proposti filbini eżistenti tal-Klassi 4D approvati bil-permessi PA/0922/11 u RG/0134/22 li jinkludu sseparazzjoni mill-pjan terran, tibdil fl-użu għal appartement ta' tliet kmamar tas-sodda u disinn mill-ġdid intern fil-livell tal-ewwel sular; kif ukoll rilokazzjoni tal-kċina tar-ristoranti u kumditajiet oħra, tfassil mill-ġdid intern u alterazzjoni proposta għall-allinjament tal-bini talisplay fil-livell terran; id-disinn mill-ġdid tal-elevazzjonijiet; tabelli proposti u flue pipe ta' ċumnija proposta mill-pjan terran sal-bejt. Illi l-proposta ġiet irrifjutata a bażi tar-raġunijiet segwenti:

1. L-iżvilupp propost mhux konformi mal-pjan uffiċjali ta' tqassim f' żoni u/jew allinjamentgħaž-żona u għalhekk imur kontra l-Objettiv Urban 3 tal-iStrategic Plan for Environment and Development (SPED) li għandu l-għan li jipproteġi u jtejjeb il-karattru u l-kumditajiet taż-żoni urbani.
2. Parti mill-front garden għandu użu propost ta' uffiċini u WC area, u li dan imur kontra lguidance G5 tal-Linji Gwida DC15 li tispeċifika li l-front garden areas u l-green-scape in ġenerali għandhom jiġu ppreservati u msaħħa sabiex jikkontribwixxu pożittivament għal ambjent ta' għajxien u ta' kwalita' fiż-żoni urbani tagħna. Il-proposta għalhekk tmur ukoll kontra l-Objettiv Urban 3 tal-iSPED li għandu l-għan li jipproteġi u jtejjeb il-karattru u l-kumditajiet taż-żoni urbani.

L-istruttura tas-soqfa tal-konkrit tmur kontra d-dispożizzjonijiet tal-policy P50 tal-Linji Gwida DC15.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq is-segwenti aggravji:

1. Illi l-ewwel raġuni tar-rifjut hija bbażata fuq il-premessa żbaljata li parti mis-seating area fir-ristorant formanit l-mertu ta' din l-applikazzjoni qiegħed jiġi propost li jsir ġewwa l-front garden. Madanakollu s-seating area li dwarha titratta din ir-raġuni ta' rifjut hija koperta bilpermess numru PA1949/04. Tant hu hekk li l-Awtorita' kienet preċedementement ħarget Avviz t'Infurzar bin-numru ECF31/11 liema avviż ġie sussegwentement irtirat. Iżżid tgħid ukoll illi apparti dan il-permess s-sit in kwistjoni huwa kommess ukoll bir-regularisation RG134/22 li tindika s-seating area fl-istess pożizzjoni u konfigurazzjoni.
2. Illi l-istruttura tal-konkos hija wkoll koperta bil-permessi PA1949/04, PA0922/11 uRG0134/22. Jinsisti illi din il-kwistjoni mhux l-ewwel darba li tqajjmet u dak kif rifless ukoll fl-Avviż tal-Infurzar imsemmi supra ECF31/11.

Għal dak li jirrigwarda l-uffiċini u l-WC area, dawn ġew proposti f'parti li hija diġa kommissa b'bini approvat konsistenti f'taraġ. Għaldaqstant l-appellant jsostni illi t-tieni raġuni tar-rifjut hija bla bażi.

Illi b'risposta ghar-rikors promotur, l-Awtorita' ssostni illi dan illi nghad permezz tal-ewwel aggravju mhux fis-sewwa u dana stante illi l-ewwel raġuni tar-rifjut mhux ibbażat fuq seating area iżda fuq l-fatt li l-iżvilupp mhux konformi mal-allinjament uffiċjali tat-triq. Illi l-fatt li hemm diskrepanza fl-allinjament ġiet ppreżentata b'mod ċar fil-pjanti sottomessi mill-appellant fejn ġew imfassla kemm l-existing front garden alignment u l-existing building alignment imqabbla mal-official alignment tal-Awtorita'. Dan wera ċar illi l-allinjament talbinja u tal-parapett m'humix mibnija skont l-allinjament uffiċjali tat-triq u taż-zona. Isir aċċenn ukoll illi l-permessi preċedenti PA1949/04 u r-renewal tiegħu PA0992/11 ikopru biss l-permess għall-iżvilupp iżda ma jirregolawx l-allinjament uffiċjali tat-triq. Dan il-fatt huwa saħansitra sostnut la darba l-appellant irrikorra għall-applikazzjoni ta' regolarizzazzjoni skont l-RG0134/22 sabiex tiġi rregolarizzata d-diskrepanza fl-allinjamenti. Fuq dan il-punt filwaqt li huwa minnu li l-applikazzjoni ta' regolarizzazzjoni ġiet approvata mhux minnu li din id-diskrepanza fl-allinjament ġiet rregolarizzata u dan skont il-kundizzjoni 1(o) tal-permess ta' regolarizzazzjoni li tesigi illi:

This regularisation does not constitute an amendment to the official building alignment, and if applicable, total redevelopment shall be subject to retain within the official building alignment.

In vista tas-suepost l-Awtorita' tišhaq fuq il-fatt illi l-ebda permess preċedenti fuq is-sit odjern ma jirregolarizza d-diskrepanza bejn l-allinjament tat-triq u l-allinjament eżistenti. M'huwix il-kaz li dak li qed jintalab mill-appellant għandu jiġi milqugħ, speċjalment la darba hemm proċeduri ta' applikazzjoni apposta li jirrigwardaw ċirkustanzi fuq tibdiliet fl-allinjament tal-bini, ċioe' dik ta' "Planning Control Application" skont il-Liġi Sussidjarja 552.07 tal-Liġijiet ta' Malta: Regolamenti dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Proċedura għal Modifiki Minuri ta' Pjanijiet Sussidjarji).

Illi fir-rigward tat-tieni aggravju, l-Awtorita' tišhaq fuq il-fatt illi għalkemm il-front garden ġie msaqqaf bil-konkos, u dan kif indikat ben sew fil-permess ta' regolarizzazzjoni skont RG 134/22 speċifikament dok. 1e, dan ma jfissirx illi l-front garden issa jista' jilqa' kmamar u użi ulterjuri, bhal li kieku l-istess spazju tal-front garden issa jagħmel parti mill-iżvilupp. Qed jiġi aċċennat illi għalkemm msaqqfa bil-konkos, jibqa' l-fatt illi din l-erja hija in fatti stabbilita b'ħala front garden, u li kmamar u użi ġodda b'ħal ma' hija speċifikament ilproposta ta' uffiċju ġdid, m'humix meqjusa aċċettabbli ġewwa kwalunkwe front garden. Huwa għalhekk illi d-deċiżjoni tal-Kummissjoni kienet wahda ġusta u fondata fil-fatti, u dan la darba l-proposta ma ssegwix Guidance G5 tad-DC15, kif fil-fatt ġie deċiż skont it-tieni raġuni ta' rifjut.

Illi permezz ta' email datata 25 ta' Mejju 2023, l-appellant isottometta pjanti emendati b'ħal parti mill-evidenza għall-appell.

Illi sussegwentment, l-appellant jsostni illi filwaqt li fil-kaz ta' total redevelopment japplika l-allinjament uffiċjali, pero hekk kif l-proposta ma tikkostitwixxiex total redevelopment iżda tibdil eżistenti, l-Awtorita' ma tistax tinjora d-drittijiet kweżiti bl-RG0134/22. L-appellant jinforma illi l-użu tal-uffiċini kif kien propost ġie eliminat fil-pjanti emendati.

Illi dan it-Tribunal ħa konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra

L-Ewwel Aggravju

Illi permezz tal-ewwel aggravju l-appellant jisħaq illi l-ewwel raġuni tar-rifjut hija bbażata fuq il-premessa żbaljata li parti mis-seating area fis-ristorant formanit l-mertu ta' din l-applikazzjoni qiegħed jiġi propost li jsir ġewwa front garden. Hawnhekk it-Tribunal iqis illi lewwel raġuni tar-rifjut titratta mill-fatt illi l-iżvilupp propost mhux konformi mal-allinjament uffiċjali taż-zona u li għaldaqstant dan huwa fi ksur tal-Objettiv Urba numru 3. Huwa

ampjament ċar illi ma sar l-ebda aċċenn għall-pożizzjoni u l-konfigurazzjoni tas-seating area. Oltre dan, t-Tribunal iqis illi l-Avviż tal-Infurzar (ECF031/11) imsemmi mill-appellant huwa marbut mal-materjal illi bih ġie msaqqaf l-front garden u mhux mas-seating per se.

In oltre, it-Tribunal jagħmel referenza għall-argument tal-Awtorita' b'rabta ma' dan laggravju fejn sostniet illi huwa minnu illi s-sit huwa moni b'permess ta' regolarizzazzjoni (RG0134/22). L-istatement of intent tal-permess jirrigwarda b'mod partikolari lencroachment tal-allinament tal-binja tas-sit fuq il-front garden u l-bankina. Nonostante dan, l-allinament tat-triq b'daqshekk ma ġiex emendat, is-sit xorta wahda huwa l-barra minn dawn il-linji uffċjali. Tant hu hekk illi l-kundizzjoni 1 (O) tal-permess ta' regolarizzazzjoni tesigħi illi:

This regularisation does not constitute an amendment to the official building alignment, and if applicable, total redevelopment shall be subject to retain within the official building alignment.

It-Tribunal iqis illi hekk kif il-kwisjtoni tal-allinament ma ġietx riżolta u kien propju għalhekk illi l-Awtorita' elenkat din il-kwisjtoni mar-raġunijiet tar-rifjut. It-Tribunal iqis illi kif qalet fis-sewwa l-Awtorita' hemm proċeduri ta' applikazzjoni apposta li jirrigwardaw ċirkustanzi fuq tibdiliet fl-allinament tal-bini, ċioe' dik ta' "Planning Control Application" skont il-Liġi Sussidjarja 552.07 tal-Liġijiet ta' Malta: Regolamenti dwar l-Ippjanar tall-żvilupp (Proċedura għal Modifiki Minuri ta' Pjanijiet Sussidjarji).

(j)

Għal dawn il-mottivi it-Tribunal qed jiċċhad l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju

Illi permezz tat-tieni aggravju l-appellant jargumenta illi l-istruttura tal-konkos hija wkoll koperta bil-permessi PA1949/04, PA0922/11 u RG0134/22. Jinsisti illi din il-kwisjtoni mhux lewwel darba li tqajmet u dak kif rifless ukoll fl-Avviż tal-Infurzar imsemmi supra ECF31/11. Filwaqt illi għal dak li jirrigwarda l-uffċini u l-WC area dawn ġew proposti f'parti li hija diġa kommissa b'bini approvat konsistenti f'taraġ. Għaldaqstant l-appellant jsostni illi t-tieni raġuni tar-rifjut hija bla bażi.

Illi mingħajr ma jidhol fil-mertu tal-permessi preċedenti, t-Tribunal iqis illi il-permess PA1949/04 jitratta minn bidla fil-materjali tal-canopy minn aluminum għal injam. Minn analiżi tal-pjanti [Dokument a fol 43C fl-inkartament PA1949/04] it-Tribunal jinnota illi l-faċċata, hekk kif approvata kienet magħmula minn ħajt t'erba' (4) filati, timber enclosure, perture tal-ħġieġ u fascia tal-injam. Dawn l-istess materjali huma riflessi fil-permess PA0922/11 hekk kif dan il-permess huwa biss permess ta' tiġdid mingħajr bidla fil-pjanti. Min-naħa l-oħra, minn analiżi tal-pjanti, [Dokument a fol 1B u 1E fl-inkartament RG134/22] it-Tribunal jinnota illi l-permess ta' regolarizzazzjoni speċifikament jidentifika illi l-canopy hija kostruwita bilkonkos. Nonostante dan, meta l-applikazzjoni odjerna PA3763/21 telgħat quddiem il-Kummissjoni, waqt is-seduta datata 11 ta' Novembru 2022, il-Kummissjoni [Minuta a fol 152A fl-inkartament PA3763/21] talbet lill-perit tal-applikant sabiex:

Perit to submit revised drawings to remove enclosed front garden concrete roofing structure so that it is in line with DC 15 P49 and P50. Also Perit is requested to limit signage.

Illi sussegwentement il-pjanti sottomessi, mill-perit tal-appellant, wara din is-seduta filwaqt illi l-faċċata ġiet emendata l-canopy xorta wahda baqghet tal-konkos u għaldaqstant bi ksur tal-provedimenti tal-policies P49 u P50 tal-Linji Gwida DC15.

Illi b'rabta ma' dan, filwaqt illi kif qal fis-sewwa l-appellant din l-applikazzjoni mhux kategorizzata minn total redevelopment pero l-proposta fost oħrajn sejra tisepara il-livell terran illi jintuza bhala restoranti Klassi 4D minn dak fl-ewwel livell sabiex tikkrea residenza three-bedroom. Għaldaqstant it-Tribunal iqis illi il-proposta ma tinkludix biss alterazzjonijiet interni iżda bdil sostanzjali fil-pjanti approvati tal-permess RG0134/22. Konsegwentement it-Tribunal iqis illi tapplika ukoll l-kundizzjoni 1 (J) tal-permess ta' regolarizzazzjoni li tesigħi illi:

If the development on site is to be removed or redeveloped, the eventual redevelopment on site must conform to all the plans, policies and regulations applicable at that time.

Illi minn dak succitat, huwa ampjament ċar illi l-proposta għandha tkun konformi malpjanijiet, policies u regolamenti applikabbli. Il-proposta tal-każ odjern jidher ċar illi l-iżvilupp mhux in linea mal-provvedimenti vigenti u għaldaqstant l-Awtorita' ma kellhiex triq oħra għajr illi tiċhad l-applikazzjoni odjerna.

It-Tribunal jinnota ukoll illi fil-mori tal-appell l-appellant preżenta pjanti emendati, permezz ta' email datata 25 ta' Mejju 2023, fejn qed juri li l-użu ta' uffiċju fil-front garden tneħħa. It-Tribunal fl-ewwel lok jinnota illi t-tqassim tal-ispazju (inkluż sliding doors) li kien ser jiġi uttilizzat mill-uffiċju baqa' l-istess, sempliċiment tneħħiet biss l-annotazzjoni 'Office'. In oltre, it-Tribunal jirriveleva illi f'dan il-każ, ma jistax jikkunsidra dawn il-pjanti ġodda meta lkwistjoni tal-allinjament għadha mhux riżolta.

L-ebda applikant ma ghandu jivvanta min permess ta' regolarizzazzjoni li japprova pjanti li ma jkunx jirrispettaw l-policies u l-pjanijiet vigenti sabiex b'applikazzjoni ta' żvilupp tkompli zzid jew taggrava dawn l-irregolaritajiet. F'kull sitwazzjoni jekk xejn ghandu jsir kull sforz sabiex f'applikazzjonijiet ta' żvilupp sussegwenti, fejn jkun qieghed jigu proposti tibdiliet, dawn l-irregolaritajiet jigu eliminati.

Decide

Fl-isfond ta' dan kollu u wara illi t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha, u qieghed jiċhad l-appell u jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar, PA3763/21.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant huwa s-segwenti:

1. It-Tribunal għamel zball ta' ligi billi injora drittijiet kweziti mill-permessi PA1949/04 u PA922/11 u RG 134/22. Jissottometti illi bil fuq imsemmija permessi l-binja kollha kif inhi anki prezentement hi regolarizzata. Dan ighodd għal encroachment l-barra mill-linja tat-triq kif ukoll għat-tisqif tal-front garden bil-konkos. Izid li l-RG134/22 kellu zewg kundizzjonijiet (j) u (o) li jipprovdu fil-paragrafu (j) li f'kaz ta' tnehhija jew żvilupp mill-gdid, tali żvilupp kellu jkun konformi mil-ligijiet, pjanijiet u policies ta' dak iz-zmien u fil-paragrafu (o) żvilupp intier kellu jsir fil-konfini tal-allinjament ufficjali tat-triq. It-Tribunal zbalja għaliex (a) ma hemm ebda allegazzjoni li l-linja tat-triq iccaqalqet biex jintalab planning control application u bl-RG134/22 l-iżvilupp l' barra mill-linja gie regolarizzata; (b) la darba t-Tribunal irrikonoxxa li ma hemmx 'total redevelopment' kif irid kundizzjoni (o) tal-permess RG134/22 ma setax jgħid li l-kwistjoni tal-allinjament ma gietx riżolta bl-RG134/22 u hi ta' ostakolu għat-talba; (c) ma setax iqis is-saqaf tal-konkos in vjolazzjoni tal-policies P49 u P50 tad-DC2015 meta dan regolarizzat bl-RG134/22; (d) il-kundizzjoni (j) tal-RG134/22 ma setgħetx tigi invokata la darba t-Tribunal stess irrikonoxxa li ma kien qed isir ebda 'total redevelopment' kif trid l-istess kondizzjoni izda biss qed jintalab żvilupp (development); (e) it-Tribunal qatt ma seta

jqis l-izvilupp bhala illegali la darba kopert b'permess li ma tezisti ebda restrizzjoni fuq alterazzjonijiet li jistghu jsiru f'fond regolarizzat.

Jghid sew l-appellant illi permess ta' regolarizzazzjoni jaghti drittijiet lil applikant. Ma jaghtix l-istess drittijiet ta' zvilupp moghni b'permess shih jew permess ta' sanzjoni ta' zvilupp illegali. Regolarizzazzjoni tfisser biss illi l-Awtorita ghalqet ghajn wahda ghal zvilupp kif inhu b'dak specifikament approvat bir-regolarizzazzjoni. Dan ifisser li sakemm kollox jibqa' kif inhu, l-Awtorita ma tistax tiehu ebda passi dwar dak li seta' jitqies bhala illegali jew mhux konformi mal-ligijiet tal-ippjanar. Sa hawn biss l-appellant jista' jivvanta dritt mhux opponibbli. Madankollu hemm differenza bejn zvilupp munit b'permess regolari u dak munit b'permess ta' regolarizzazzjoni. Dak li hu regolarizzat jindirizza zvilupp ezistenti mhux konformi mal-ligijiet u policies tal-ippjanar u ghalhekk mhux sanzjonabbli, u jintrabat b'kondizzjonijiet specifika marbuta mar-regolarizzazzjoni. Ma jinghatax kunsens a priori ghal zvilupp futur fuq is-sit marbut b'regolarizzazzjoni. Il-kondizzjoni (d) tal-permess ta' regolarizzazzjoni in kwistjoni tghid dan b'mod car. Il-kwistjoni li qed iressaq l-appellant quddiem din il-Qorti hi li l-Awtorita u t-Tribunal ressu oggezzjonijiet ghall-izvilupp fuq kriterju ta' policies li ma setghux jigu applikati ghal zvilupp gia regolarizzat. Safejn ma hu ser isir ebda kambjament ghal dak regolarizzat din il-Qorti taqbel mal-appellant. Pero kemm-il darba il-proposta ta' zvilupp tkun qed tolqot b'xi mod dak li gia ghandu permess ta' regolarizzazzjoni din l-ahhar proposta tirid titqies skont il-ligijiet, pjanijiet u policies ezistenti fiz-zmien tad-decizjoni fuq il-proposta.

F'dan il-kaz jidher li l-proposta ser tkun qed tolqot partijiet tal-izvilupp regolarizzat u ghalhekk qal sew it-Tribunal illi dak kollu propost irid jigi approvat jew michud skont l-allinjament ufficjali tat-triq. Ghalhekk inghataw zewg ragunijiet ta' rifjut ghaliex l-izvilupp propost qed jerga' jolqot dak approvat b'permess ta' regolarizzazzjoni li kif gia inghad ma hux l-istess bhal permess ta' zvilupp.

L-appellant isostni li t-Tribunal zbalja meta ma qies sew paragrafi (j) u (o) tal-permess ta' regolarizzazzjoni. Dan mhux korrett. Il-paragrafu (j) jitkellem mhux biss fuq tnehhija tal-izvilupp regolarizzat izda zvilupp gdid cioe differenti minn dak ezistenti. L-applikazzjoni in kwistjoni hi dwar zvilupp gdid li jmur lil hinn minn dak

regolarizzat u ghalhekk irid ikun konformi mal-ligijiet, pjanijiet u policies. L-istess jinghad f'paragrafu (k) dwar estensjonijiet tal-izvilupp regolarizzati li jrid jikkonforma wkoll mal-ligijiet, pjanijiet u policies ezistenti fiz-zmien tat-talba l-gdida. In kwantu ghal paragrafu (o) l-appellant jaghmel enfasi fuq il-frazi 'total redevelopment' sabiex jiskatta l-obbligu li jzomm mal-linja ufficjali tal-bini. Fl-ewwel lok ma jqis l-ewwel parti tal-paragrafu fejn jinghad li r-regolarizzazzjoni mhix emenda ghal alinjament ufficjali tal-binja. Aktar minn hekk pero t-Tribunal kien car li l-proposta ghalkemm mhix klassifikata bhala 'total redevelopment' pero kienet tikkonsisti minn tibdil sostanzjali fil-pjanti li tesigi l-applikazzjoni tal-paragrafu 'j' tal-permess ta' regolarizzazzjoni, cioe konformita mal-ligijiet, pjanijiet u policies u kwindi b'rispett lejn l-alenjament ufficjali tat-triq. Dan ifisser li kull talba ta' zvilupp li issir, irid ikun konformi mal-linja ufficjali tal-bini, iktar u iktar jekk ikun ser isir zvilupp totali jew sostanzjali ta' dak regolarizzat. Din hi t-tifsira holista u logika ghal paragrafu (j) u (o) tal-permess ta' regolarizzazzjoni.

Dan kollu maghdud, l-appellant ma ghandux ragun fl-aggravju maghmul u qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-applikant u tikkonferma, ghalkemm ukoll bil-konsiderazzjonijiet moghtija b'din is-sentenza, id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Novembru 2023. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur