MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2024

Appell Inferjuri Numru 25/2022 LM

Oliver Zammit (K.I. nru. 462766(M))
('Ir-ritrattat')

***vs*.**

L-Awtorità tal-Ippjanar

u

Il-kjamat in kawża Joseph Grech (K.I. 000776(M))
('Ir-ritrattand')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa rikors ta' ritrattazzjoni magħmul mill-kjamat in kawża **Joseph Grech (K.I.nru. 000776(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-ritrattand'] wara s-sentenza tal-appell ta' din il-Qorti kif diversament ippreseduta, mogħtija fil-11

ta’ Jannar, 2023, [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza tal-appell’], li permezz tagħha ddeċidiet billi laqgħet l-appell tat-terz **Oliver Zammit (K.I. nru. 462766(M))** [minn issa ’l quddiem ‘ir-ritrattat’] fil-konfront tiegħu u tal-**Awtorità tal-Ippjanar** [minn issa ’l quddiem ‘l-Awtorità’], fejn irrevokat id-deċiżjoni tat-Tribunal ta’ Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta’ April, 2022, [minn issa ’l quddiem ‘it-Tribunal’ u ‘d-deċiżjoni tat-Tribunal’ rispettivament], bl-ispejjeż kontra r-ritrattand u l-Awtorità.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti ta’ dawn il-proċeduri jirrigwardaw id-deċiżjoni tal-Awtorità li permezz tagħha laqgħet l-applikazzjoni tar-ritrattand nru. PA 10390/17 *‘to carry out internal and external alterations, to sanction as built including cold room, to install proposed signage and to change use of the reservoir to an ancillary store’* fil-fond numri 1, 3 fi Triq Madre Margerita Debrincat c/w Triq Camillo Sceberras, Pembroke. Ir-ritrattat kien ippreżenta oġġezzjoni lill-Awtorità fil-konfront ta’ din l-applikazzjoni bħala terz interessat, u meta din kienet laqgħet l-imsemmija applikazzjoni, huwa kien intavola appell quddiem it-Tribunal li ċaħad l-appell tiegħu. Għalhekk huwa kien appella minn dik id-deċiżjoni quddiem din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, liema Qorti laqgħet l-appell tiegħu fil-11 ta’ Jannar, 2023.

<u>Mertu</u>

3. Ir-ritrattat intavola l-proċeduri tal-appell mid-deċiżjoni tat-Tribunal quddiem din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, permezz tal-preżentata ta’

rikors fis-17 ta' Mejju, 2022, fejn talab għat-tħassir tad-deċiżjoni tat-Tribunal, u dan skont kull provvediment xieraq u opportun li l-Qorti kien jogħġobha li għandha tagħti.

4. L-Awtorità wieġbet fis-16 t'Awwissu, 2022, billi ssottomettiet li d-deċiżjoni tat-Tribunal kienet tajba, u għalhekk kellha tiġi kkonfermata mill-Qorti għal dawk ir-raġunijiet li hija fissret fit-tweġiba tagħha.

5. Ir-ritrattand wieġeb fil-11 ta' Ottubru, 2022, fejn filwaqt li spjega r-raġunijiet tiegħu, huwa ssottometta li d-deċiżjoni tat-Tribunal kienet korretta u ġusta, u għaldaqstant kienet timmerita konferma mill-Qorti.

<u>Is-Sentenza tal-Appell</u>

6. Din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, waslet għas-sentenza tal-appell wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dawn il-proċeduri:

> ***"Ikkunsidrat***
>
> *L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:*
>
> 1. *Il-permess imur kontra kull* policy *li tirregola s-sit mertu tal-applikazzjoni billi ġie approvat żvilupp kummerċjali ta' daqs iżjed minn dak li jippermettu l-*policies*;*
>
> 2. *Ma saret ebda analiżi għaliex kellu jkun hemm devjazzjoni minn* policy *ċara u hi biss il-*flexibility policy *li tippermetti devjazzjoni. Dwar il-kriterju applikat li wieħed irid juri l-ħtieġa li jespandi, ma tressqet ebda prova dwar dan u mhux validu l-argument li l-ħtieġa toħroġ mill-istess applikazzjoni;*
>
> 3. *Il-Bord ġie żvijat meta quddiem il-Bord l-uffiċjal li mexxa l-każ qal li m'hemmx bżonn permess ta' żvilupp biex taqleb l-użu ta'* store *f'ħanut. Ma jagħmilx sens l-argument tat-Tribunal li jingħad li biex taqleb store ta' ħanut għal parti integrali minn ħanut ma għandekx bżonn permess. Wara kollox dan jikkostitwixxi żvilupp. Skont Avviż Legali 552.14 bejgħ bl-imnut klassifikat bħala klassi 4B hu deskritt bħala bejgħ ta' oġġetti fl-imnut fejn il-bejgħ, il-wiri jew is-servizz ikun prinċipalment intiż għall-*

pubbliku. Hu ċar li store minkejja li anċillari għal ħanut ma jistax jiġi kunsidrat bħala l-attività li tagħha hu anċillari. Altrimenti kull spazju approvat għal użu anċillari għal dak prinċipali jista' jaqilbu għal użu prinċipali bla permess. F'dan il-każ l-iżvilupp qed jinqaleb f'sit fejn l-ispazju hu materjali bħala limitazzjoni għal għoti ta' permess billi jinsab f'żona residenzjali;

4. *In kwantu għal bir, dan qatt ma intuża bħala tali għalkemm approvat iżda intuża bħala store. It-Tribunal approva l-bdil tal-użu għax sostna li qatt ma kellu* catchment area *u ma setax jintuża bħala bir. Dan irid jittieħed fil-kuntest taż-żieda fl-ispazju għal użu kummerċjali li ġia hu limitat bil-*policy *rilevanti. Bl-istess prinċipju issa li dan il-bir sar store, l-istess jista' jiġi konvertit f'*retail space *bla permess kif argumenta t-Tribunal rigward l-istore anċillari mal-ħanut.*

L-ewwel aggravju

*Dan l-aggravju ma jistax jiġi milqugħ safejn saret devjazzjoni mill-*policy *rilevanti. Għalkemm it-Tribunal qies li skont* policy *NHH001 tal-pjan lokali jistgħu jiġu permessi ħwienet tal-klassi 4B li ma jeċċedux erja globali ta' 75 metri kwadri u fil-fatt jirriżulta li l-użu approvat mhux konformi mal-istess, però qies li bil-permess preċedenti PA1000/16 iż-żewġt iħwienet approvati f'permess 4078/10 ġew amalgati f'wieħed inkluż il-faċilitajiet anċillari neċessarji u skont il-pjanti l-*floorspace *globali tal-livell prinċipali tal-ħanut ser jinżamm kif approvat ċioe 131 metri kwadri però intalab żieda fil-*floorspace *fil-livell sotterran. Kwindi l-Qorti tqis li s-sit kien ġia munit b'permess biex ikun akbar minn dak li tippermetti l-*policy *fuq imsemmija. Il-kwistjoni hi jekk kienitx ġustifikata estensjoni ulterjuri fuq dak ġia approvat li hu l-mertu tat-tielet aggravju.*

It-tieni aggravju

*L-appellant isostni illi t-Tribunal ma applikax il-*flexibility policy *biex japprova estensjoni ta' żieda fil-*retail floor space *kif imiss. Isostni li ma tressqet ebda prova a rigward u l-fatt li saret l-applikazzjoni għal tali żieda ma hix ġustifikazzjoni fiha infisha.*

*Dwar dan l-aggravju t-Tribunal bħal Bord tal-Awtorità qies li l-approvazzjoni tal-iżvilupp ingħata skont il-kriterju 'e' tal-*flexibility policy *li jipprovdi ċirkostanza ta'* 'legitimate operating premises which intend to expand and consolidate their premises without relocating and are able to do so without creating unacceptable impacts on surrounding land uses'. *It-Tribunal bħala stat ta' fatt u raġuni għaliex kien hemm il-ħtieġa, qies li t-talba infisha kienet ġustifikazzjoni tar-raġuni għall-espansjoni. Il-Qorti taqbel mat-Tribunal li l-iskop tat-talba hi t-tkabbir tar-*retail outlet *għal espansjoni kummerċjali. Din hi l-logika wara t-talba. Mill-banda l-oħra jekk tali tkabbir hux ser iġib miegħu impatt negattiv hu wieħed fdat f'idejn id-diskrezzjoni tal-Awtorità għax hi kwistjoni teknika u ta' ippjanar.*

Għalhekk l-aggravju qed jiġi miċħud.

It-tielet aggravju

*Dan l-aggravju hu ġustifikat fil-fehma tal-Qorti. Il-permess PA1000/16 approva l-ħanut kif eżistenti f'dak iż-żmien bl-istore miegħu bħala faċilità anċillari, fejn il-*floorspace *kollu tal-ħanut hu ta' 131 metri kwadru li ġew approvati bħala klassi 4B. Għalhekk meta t-Tribunal qies li l-istore kien jifforma parti mir-*retail outlet *fil-permess 1000/16 għamel żball. Il-Qorti tippreċiża li ma kienx hemm bżonn ta' permess ieħor ta' żvilupp safejn jolqot l-approvazzjoni fil-permess 1000/16 ċioe ta'* floorspace *ta' 131 metri kwadri bħala żvilupp class 4B fit-totalità tiegħu. Dak li qed jintalab b'din l-applikazzjoni hu tkabbir ta' dak li llum jeżisti bħala stat ta' fatt billi l-istore jitqies ukoll bħala ħanut Klassi 4B. Dan ma jistax isir b'sempliċi sanzjonar iżda trid issir applikazzjoni ta' żvilupp regolari biex issir żieda oħra mill-*floorspace *ġia approvat u li ġia jeċċedi bil-bosta l-*floorspace *skont il-pjan lokali u l-iżvilupp kif mitlub jitqies fuq il-mertu tiegħu. Altrimenti kif issottometta l-appellant tista' tingħata permess għal żvilupp b'facilità anċillari liema facilità anċillari tirrendiha żvilupp differenti bla bżonn ta' permess. Għalhekk l-aggravju qed jiġi milqugħ u għal din ir-raġuni l-applikazzjoni ma tistax tiġi approvata.*

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju ma jistax jintlaqa'. It-Tribunal qies li l-ġiebja qatt ma intużat bħala tali iżda bħala store u billi ma kien hemm ebda neċessità legali li tintuża bħala ġiebja ma kien hemm xejn li jimmilita kontra t-tibdil tal-użu mitlub billi jsir store bħala faċilità anċillari għal retail outlet *ovvjament jrid jittieħed in konsiderazzjoni l-impatt fuq il-madwar però din hi kwistjoni teknika li t-Tribunal ikkonsidra. Din hi kwistjoni purament ta' fatt mhux ta' liġi. Li jikkostitwixxi punt ta' liġi hu li la darba qed isir dan it-tibdil, kif argumenta l-appellant, ma jistax imbagħad isir sempliċi tibdil ta' użu minn store għal ħanut mingħajr permess speċifiku ta' żvilupp billi tali tibdil fl-użu qatt ma kienu parti mill-*floorspace *approvat bil-permess 1000/16".*

<u>Ir-Rikors</u>

7. Permezz tar-rikors tiegħu ppreżentat fit-22 ta' Frar, 2023, ir-ritrattand qed jitlob lill-Qorti sabiex:

"...għar-raġunijiet imressqa fil-paragrafi preċedenti, tħassar is-sentenza fl-ismijiet "Oliver Zammit vs L-Awtorità tal-Ippjanar u l-kjamat in kawża Joseph Grech" deċiża

> *minn din l-istess Qorti tal-Appell nhar il-11 ta' Jannar 2023 a tenur tal-Artikolu 811(3) u/jew l-Artikolu 811(f) u/jew l-Artikolu 811(g) u/jew l-Artikolu 811(i) u/jew l-Artikolu 811(l) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement tordna r-ritrattazzjoni tal-istess kawża bl-ispejjez kontra l-attur Oliver Zammit."*

8. L-Awtorità wieġbet fit-23 ta' Marzu, 2023, fejn tissottometti li hija taqbel li l-appell jiġi ritrattat, iżda dan mhux għal dawk ir-raġunijiet kollha mfissra mir-ritrattand.

9. Ir-ritrattat wieġeb fis-16 ta' Mejju, 2023, fejn qiegħed isostni li t-talba għal ritrattazzjoni għandha tiġi miċħuda, u huwa jgħaddi sabiex ifisser ir-raġunijiet għal dan.

<u>Is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Novembru, 2023</u>

10. Il-Qorti permezz tas-sentenza tagħha tad-29 ta' Novembru, 2023, laqgħet it-talba tar-ritrattand limitatament kif imsejsa fuq il-para. (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, u b'hekk ordnat li l-appell jiġi ttrattat mill-ġdid, filwaqt li ordnat ukoll li l-ispejjeż kellhom jibqgħu bla taxxa.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

11. Il-Qorti għalhekk ser tgħaddi sabiex tikkunsidra mill-ġdid l-appell li kien tressaq mir-ritrattat mid-deċiżjoni tat-Tribunal quddiem din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, u dan filwaqt li tieħu in konsiderazzjoni wkoll is-sottomissjonijiet magħmula mill-Awtorità u anki mir-ritrattand. Tibda billi tikkunsidra dak li qiegħed jiġi ssollevat mill-Awtorità qabel ma tagħmel is-sottomissjonijiet tagħha fil-mertu. Tikkontendi li l-appell tar-ritrattat jolqot biss

l-interpretazzjoni tal-fatti u tal-liġijiet u regolamenti tal-ippjanar li ġew korrettement interpretati mit-Tribunal. Tissottometti li din il-Qorti mhijiex qorti tat-tielet grad, u appell quddiemha jista' jsir biss fuq punt ta' liġi. Hawnhekk hija tiċċita dak li jipprovdi l-artikolu 50 tal-Kap. 551, u tinsisti li r-ritrattat ma seta' qatt jitlob sabiex jiġu interpretati mill-ġdid fatti, liġijiet u regolamenti tal-ippjanar, li skont hi ġew korrettement interpretati mit-Tribunal. In sostenn tal-argument tagħha, l-Awtorità tiċċita dak li qalet din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Novembru, 2001 fl-ismijiet **Jack Galea *vs.* Awtorità tal-Ippjanar**, App. Inf. nru. 213/99, u dik tat-30 ta' Mejju, 2018 fl-ismijiet **Mario Muscat *vs.* L-Awtorità tal-Ippjanar**, App. Inf. nru. 12/2018. Ir-ritrattand jagħmel l-istess argument, u dan filwaqt li jirreferi għar-risposta tal-Awtorità, u jagħmel tiegħu s-sottomissjonijiet tagħha.

12. Ir-ritrattat fir-rikors tal-appell tiegħu jibda billi jsostni li fil-każ odjern ġie approvat żvilupp kummerċjali f'sit li huwa ikbar minn dak permess mill-*policies.* Jikkontendi li t-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu, naqas li jikkunsidra r-raġuni għaliex huwa kellu jwarrab *policy* daqstant ċara, u minflok japplika l-*flexibility policy* fejn huwa l-applikant li għandu juri li huwa iktar opportun li jespandi in situ minflok li jirriloka. Ir-ritrattat jgħid li r-ritrattand saħansitra ma ressaq l-ebda prova, u t-Tribunal min-naħa l-oħra kkunsidra li l-applikazzjoni nnifisha tirrifletti l-bżonn tiegħu li jespandi.

13. Il-Qorti tikkunsidra li f'dan kollu, ir-ritrattat jonqos li jqajjem xi punt ta' liġi li għandu jiġi deċiż. Barra minn hekk, minn qari tad-deċiżjoni tat-Tribunal, il-Qorti tosserva li l-argumenti tiegħu huma kollha fil-mertu, fejn huwa qiegħed jesprimi fehma li tmur kontra dik tat-Tribunal u tal-Awtorità. Tikkunsidra li d-

deċiżjoni tat-Tribunal hija msejsa fuq diversi ċirkostanzi tal-każ b'riferiment għall-permessi li diġà kienu ġew approvati fil-passat fir-rigward tal-fond, in partikolari PA1000/16, li permezz tiegħu żewġ ħwienet tal-istess klassi 4B ġew interkonnessi, u b'hekk saru ħanut wieħed. Huwa minnu li hawnhekk it-Tribunal għadda sabiex ikkunsidra l-argument tar-ritrattand stess fir-rigward tal-*Flexibility Policy* jew Policy FL-GNRL-1, fejn dan kien qiegħed jikkontendi li ġiet applikata ħażin, iżda hawnhekk l-argument tar-ritrattand stess kien imsejjes fuq apprezzament ta' fatt fejn kien qed jallega li *'ma jeżistix* commitment *ta' żvilupp kummerċjali fil-madwar, u lanqas ma ġiet ippruvata l-ħtieġa ta' tkabbir da parti tal-applikant".* Jirriżulta ċar hawnhekk li t-Tribunal stess ikkunsidra d-diversi ċirkostanzi li kienu jagħtu lok għall-applikazzjoni tal-*proviso* (e) tal-imsemmija *policy.* Fir-rikors tal-appell tiegħu, ir-ritrattand jinsisti fuq in-nuqqas ta' prova min-naħa tar-ritrattat dwar il-ħtieġa tiegħu li jestendi l-*floorspace,* iżda mingħajr dubju l-kwistjoni li qiegħed jirrileva hawnhekk, tolqot biss il-mertu.

14. Imbagħad fejn huwa jsostni li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija żbaljata għaliex dan tal-aħħar applika ħażin il-liġi meta kkunsidra l-interpretazzjoni ta' żvilupp kif imfissra fil-Kap. 552, il-Qorti tagħraf li l-imsemmi Tribunal ma kien qiegħed jagħmel l-ebda interpretazzjoni tal-liġi hawnhekk, fejn irrileva li *"...dak ikkunsidrat mill-Awtorità bil-permess preċedenti PA 1000/16 ma ġiex appellat fiż-żmien stipulat bil-liġi skont l-artikolu 13 tal-Kapitolu 551 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant mhuwiex lok li dan it-Tribunal jidħol fil-mertu tal-kunsiderazzjonijiet li saru fl-applikazzjoni preċedenti f'dan l-istadju".*

15. Ir-ritrattat ikompli billi jispjega li l-aħħar punt li huwa kien issolleva quddiem it-Tribunal kien jirrigwarda l-fatt li l-Awtorità approvat żvilupp li kien

dejjem intiż sabiex imur kontra l-permessi preċedentement approvati, fejn kien ġie approvat bir mingħajr *catchment area,* u sussegwentement permezz tal-applikazzjoni approvata, dan tneħħa u ġie kkonvertit fi *store* kummerċjali. Iżda l-Qorti ssib li hawnhekk ukoll l-argument kollu tar-ritrattat jolqot biss il-mertu, u mhux qiegħed jiġi argumentat l-ebda punt ta' liġi.

Il-Qorti tgħid li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 50 tal-Kap. 531 huma ċari, u ma jippermettu l-ebda appell quddiem din il-Qorti, jekk dan ma jkunx fuq punt ta' liġi. Hija tagħraf li l-aggravji tar-ritrattat huma pjuttost l-istess aggravji li huwa kien ressaq quddiem it-Tribunal, iżda jekk it-Tribunal għandu l-kompetenza li jittrattahom, ċertament din il-Qorti hija prekluża milli tiddeċiedihom, u għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-appell odjern.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-appell odjern.

Tordna li l-ispejjeż tal-preżenti proċedura għandhom ikunu a karigu tar-ritrattat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur