QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 12 ta' Gunju, 2024

Numru 20

Appell Nru. 15/2024

Matthew Schembri

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Gunnar Grech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz interessat Matthew Schembri tas-6 ta' Marzu 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Frar 2024 li biha laqa' limitatament l-appell tat-terz u ordna l-hrug tal-permess PA3955/23 soggett ghal kondizzjonijiet, liema zvilupp kien jikkonsisti fi 'to sanction property as built from PA10249/17', f'Haz Zebbug;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud;

Rat ir-risposta tal-applikant 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 ġie ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni ta' permess tal-iżvilupp illi jirrigwarda mis-sanzjonar ta' propjeta' kif mibnija diversament mill-permess preċedent PA10249/17 fi Triq Paris fil-lokalita' ta' Ħaż-Żebbuġ. Illi permezz tal-appell l-appellat qed iressaq s-segwenti aggravji:

1.Illi d-deċiżjoni njorat kompletament il-preokkupazzjoni tal-appellant;
2.Illi l-Awtorita' wara li ddikjarat illi l-applikant provda xi evidenza ta' titolu tal-arja talpropjeta' tiegħu bħal donnha ħadet l-pożizzjoni illi l-applikant seta' jagħmel li jrid u li lappellant ma għandu l-ebda dritt fuq tali arja riżultanti u/jew per konsegwenza l-fond tiegħu.
3.Illi ma jirriżultax illi l-applikant preżenta u/jew kien mitlub jippreżenta ritratti tal-iżvilupp biex juri x'qed jissanzjona u x'kien hemm fil-fond meta ġiet intavolata l-applikazzjoni tiegħu. Illi fin-nuqqas ta' tali evidenza l-awtorita' qatt ma setgħet tassessja l-applikazzjoni bil-mod kif trid il-liġi u tagħmel l-aċċertamenti meħtieġa, inkluż illi dak li qed jinghad fl-applikazzjoni jikkombaċja mal-istat tal-fond tal-applikant.
4.Illi l-appellant joġġezzjona bis-saħħa kollha għall-iżvilupp mhux biss għaliex jilledi ddrittijiet tiegħu iżda ma seta qatt jiġi approvat għaliex ma huwiex in linea mal-liġjiet u l*policies* applikabbli.
5.Illi l-applikant qiegħed jittenta jottjeni s-sanzjonar wara li talab l-istess ħaġa fil-permess PA10249/17 u tali proposta ma ġietx approvata. Huwa għalhekk paċifiku illi ġialadraba l-applikant ma setax jottjeni dak li diġa ntalab fil-PA10249/17 ma seta' qatt jipproċedi bl-applikazzjoni ġdida u jasal fejn irid.
6.Illi filwaqt illi fl-applikazzjoni tiegħu l-applikant jiddikjara illi qed jitlob sanzjonar ta'żvilupp eżistenti dan m'huwiex l-każ stante li l-ebda servizzi ma kienu eżistenti iniżjalment fuq il-bjut tal-iżvilupp de quo meta saret l-applikazzjoni.
7.Illi fil-pjanti preżentati f'din l-applikazzjoni ma jirriflettux s-sitwazzjoni fil-fond talapplikant u huwa ċar li l-intenzjoni tal-applikant hija diversa minn dik rappreżentata lillAwtorita'.
8.Illi in oltre, l-applikazzjoni għal sanzjonar għandha tkun limitata għal żvilupp eżistenti u mhux żvilupp illi l-applikant bi ħsiebu jagħmel partikolarment servizzi oħra li jidher li lapplikant ser ikolli permess għalihom ai termini tal-applikazzjoni approvata.
9.Illi apparti hekk tali servizzi huma indikati mill-applikant bhala inċċcessibli, filwaqt illidan ma huwiex minnu u lanqas huwa possibli fattwalment. Huwa ovvju illi jekk l-applikant bi ħsiebu jagħmel servizzi fuq l-bjut kostruwiti tali bjut ser ikunu aċċessibli anke okkażjonalment u għalhekk tali dikjarazzjoni hija kontradittorja u inveritiera.
10.Illi l-aċċess ser joħloq sitwazzjoni fejn l-applikant ikun qed jaċċedi l'fuq mill-bjut u joħloqprospett ġewwa l-fond tal-esponenti mit-twieqi li ser jiġu eżattament mal-livell tal-bjut. Dan kollu bi vjolazzjoni tal-jeddijiet tal-appellant inkluż il-privatezza tal-appellant.
11.Illi peress li s-servizzi sejrin effetivament jitpoġġew quddiem t-twieqi tal-fond tal-appellant, inevitibalment sejrin jostakolaw il-jedd tal-appellant illi jgawdi minn arja u dawl naturali mit-twieqi mingħajr l-ebda ostakolu.

12.Illi jigi sostnut ukoll illi ma ġewx imħarsa r-regolament sanitarji mhux biss fl-assessjartal-applikazzjoni iżda anke fejn l-Awtorita' kellha taċċerta ruħha li l-applikazzjoni approvata minnha ma tkunx ta' detriment għal fondi adjaċenti.
13.Illi hemm ukoll preokkupazzjoni serja dwar n-nuqqas ta' sigurta li nholqot lill-esponenti per konsegwenza tal-iżvilupp.

Illi b'risposta għall-aggrajvu mressqa mill-appellant, l-*permit holder* jsostni illi mhux minnu illi lAwtorita' njorat kompletament l-preokuppazzjoni tal-appellant u dana kif jixhed mid-*DPA report*, liema dikjarazzjoni ġiet anke konfermata mill-appellant stess. In oltre, l-*permit holder* jsostni illi l-appellant ma jistax jilmenta li l-Awtorita' ma kkunsidratx rrapreżentazzjonijiet tiegħu sempliċiment għaliex bid-deċiżjoni tagħha hija tmur konta lmertu ta' tali oġġezzjoni dan kif imfisser kemm-il darba f'ġurisprudenza nostana kemm mitTribunal kif ukoll mill-Qorti tal-Appell. Iżżid tgħid illi għalkemm l-proċess huwa wieħed sommarju l-Awtorita' qieset fid-dettall il-fatti li jiċċirkondaw il-każ infatti l-Awtorita' qieset illi l-iżvilupp ma kienx jimmerita li tinbena xi opramorta ta' metru u dan peress li s-servizzi mhux viżżibli.

Illi l-*permit holder* jenfasizza li bl-iżvilupp approvat tali arja ser tintuża specifikament għattqiegħed ta' servizzi b'aċċess limitat u mhux għal xi spazju rikreattiv. Illi jisħaq ukoll illi *ai termini* tal-oġġezzjoni mressqa mill-appellant waqt l-ipproċessar tal-applikazzjoni jidher illi madanakollu qatt ma ġie kkontestat tant li dak li talab l-appellant huwa li għal fini ta' allegat sikurezza u ta' prospett li din l-arja tigi indikata bħala "*not accessible*". Illi jiġi magħdud ukoll illi b'din l-oġġezzjoni bl-ebda mod ma kienet dipendenti fuq l-iżvilupp approvat u dana peress li din l-oġġezzjoni bl-ebda mod ma kienet dipendenti fuq l-iżvilupp approvat u dana peress li l-applikant dejjem kien il-propjetarju tal-arja u seta' jaċċessaha qabel.

Illi jiġi magħdud ukoll illi minkejja l-permess odjern huwa konformi mal-liġi tal-ippjanar u lliġi ċivili filwaqt li jirrispetta d-drittijiet tal-partijiet involuti fuq bażi mingħajr pregudizzju jsostni li la l-Awtorita' u lanqas it-Tribunal ma għadhom rwol sabiex jiddeterminaw drittijiet ċivili.

Illi jirriżulta illi kien fatt maghruf li filfatt ġew esebiti ritratti mill-applikant matul lipproċessar tal-applikaazzjoni odjerna u għaldaqstant kuntrarjament għal dak maghdud, lAwtorita' kienet konsapevoli taċ-ċirkostanzi tas-sit u għalhekk d-deċiżjoni għall-ħruġ talpermess hija legalment u fattwalment korretta.

Illi b'rabta mal-kwistjoni illi l-applikant kien ġja ssottometta l-istess haġa fil-permess preċedenti PA10249/17, l-*permit holder* jsostni illi din il-pretensjoni hija għal kollox bla bażi mil-lat legali u fattwali. Illi jiġi spejgat li filfatt kienet tressqet applikazzjoni għal emendi minuri li kellha tiġi deċiża fi żmien fejn il-permess oriġinali kien jiskadi u konsegwentament l-applikant ipproċeda bl-applikazzjoni odjerna. Jingħad li *ai termini* tal-liġi ma hemm xejn li jwaqqaf lil xi persuna milli tressaq applikazzjoni ta' ppjanar ta' kull tip.

Illi l-*permit holder* jisħaq ukoll illi dak li kien qed jintalab s-sanzjonar tiegħu *ossia* l-użu talarja għat-tqegħid tas-servizzi, kienu dejjem preżenti u saħansitra jidhru mir-ritratti mill-ajru tas-sena 2018. Jingħad illi s-servizzi fuq din l-arja tniżżlu sabiex isiru xogħolijiet ta' renovazzjoni tal-binja għal xi ftit żmien pero l-komunikazzjonijiet ta' tali servizzi dejjem baqgħu fuq l-arja bl-intiża li jerġgħu jiġu komunikati. Iżid jgħid illi fl-oġġezzjoni tiegħu lappellant kien talab li l-arja tiġi indikata bħala mhux aċċessibli mentri fir-riskors tiegħu jilmenta illi dan mhux possibli fattwalment. Illi d-dritt li l-applikant jaċċessa tali arja huwa dritt stante illi huwa l-propjetarju iżda peress li l-aċċess mhuwiex wieħed faċli u peress li dan l-ispazju ser jintuża biss għal manutenzjoni, dan ġie immarkat bħala "*not accessible*".

Illi finalment l-*permit holder* jisħaq illi ma jistax jingħad li s-servizzi ser jostakolaw l-dawl u l-arja naturali għaliex t-tieqa tal-appellant hija madwar metru u għoxrin (1.20m) għoli millbejt

tal-applikant. Illi t-tankijiet tal-applikant għandhom għoli ta' madwar sebgħin ċentimetru (0.70m) u għalhekk ċertament mhux ser jostalaw d-dawl u l-arja naturali.

Illi permezz ta' risposta, l-Awtorita' ssosstni li l-aggravji mressqa mill-appellant rigward ittitlu tal-art u tal-arja ma fih ebda siwi, ta' lanqas fil-kuntest ta' dawn il-proċeduri tal-appell. Biżżejjed issir referenza għall-artikolu 72 (1) tal-Kap. 552. Dan l-artikolu kompla jiċċara ilpożizzjoni li dejjem ittieħdet mill-Qrati tagħna f'deċiżjonijiet bħalma huma dak ta' fl-ismijiet "**Joseph Apap, Carmelo Zammit, John Attard, Rita Fenech vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Maria Debattista ghan-nom ta' Tourist Services Limited**" (Appell Civili Numru 16/2015) deċiza mill-Qorti talAppell nhar d-9 ta' Lulju 2015. Illi b'rabta ma' dan, mhux qed jingħad illi l-appellanti għad m'għandomx raġun fil-lamentela tagħhom, qed jingħad pero' li din il-lamentela, in kwantu tirrigwarda kwistjoni ta' natura prettament ċivili ta' bejn il-partijiet (kif ammess mill-appellant innifsu), tisfuġġi mill-mansjonijiet tat-Tribunal.

L-Awtorita' ssostni illi dak li qed jingħad fi ħdax-il aggravju mhux minnu, u li l-applikant għandu kull dritt japplika għal proposti ulterjuri ġewwa l-istess sit, u dan in linea malprovvedimenti tal-Liġi Sussidjarja 552.13 tal-Ligijiet ta' Malta. Preliminarjament l-Awtorita' tiċċara illi dak li qed jirreferi għalih l-appellant meta jingħad illi l-istess proposta ma ġietx approvata f'PA 10249/17 hija biss talba *tramite* tal-proċess tal-*Minor Amendment*; liema talba saħansitra ġiet irtirata, u mhux rifjutata, u dan stante illi dak mitlub jmur oltre lprovvedimenti ta' Regolament 15(3) tal-Liġi Sussidjarja 552.13. Huwa ben konsapevoli u definittiv illi dan il-fatt bl-ebda mod ma jċaħħad lil kwalunkwe applikant milli jissottometti applikazzjonijiet ulterjuri ġewwa sit kommess bi permess validu. Oltre l-fatt illi l-appellant naqas milli jsostni l-allegazzjonijiet tiegħu permezz ta' kwalunkwe regolament, l-Awtorita' taċċenna illi l-provvedimenti ta' Regolament 18 suċċitat jagħti eliġibilita' lil kwalunkwe sid jitlob għal estensjonijiet u alterazzjonijiet ġewwa binja residenzjali, żviluppi illi ma jistghux jigu pprocessati tramite tal-process tal-*Minor Amendment*. Għaldaqstant qed jigi sostnut illi l-proċeduri eliġibbli għall-proċessar tal-ippjanar ġew segwiti mill-applikant b'mod korrett, u li ċertament wieħed għandu kull dritt jipproċedi b'applikazzjoni ġdida skont il-provvedimenti rispettivi tal-proċeduri differenti kif provduti mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

Illi minghajr preġudizzju għas-suespost, qed jiġi allegat illi d-deskrizzjoni tal-applikazzjoni hija waħda qarrieqa stante illi PA 10249/17 ma tawtorizzax lill-applikant jagħmel l-izvilupp. Iżda l-Awtorita' tirrispingi dawn l-allegazzjonijiet u ssostni illi l-*proposal description* kif sottomessa fl-applikazzjoni odjerna hija waħda ben ċara, illi titlob għas-sanzjonar ta' tibdiliet illi saru oltre minn dak approvat fil-permess preċedenti. Qed jingħad illi l-proċess kif provdut fil-Liġi Sussidjarja 552.13 jippermetti rregolarizzazzjoni ta' żviluppi mhux koperti bi kwalunkwe permess preċedenti, u dan kif joħrog ben ċar fl-intier kollu tal-liġi ċitata, u b'mod speċifiku f'Regolament 17(2).

Illi l-appellant jallega wkoll illi ma ġewx sottomessi ritratti tal-iżvilupp biex jintwera dak li qed jiġi ssanat. Biss għal darb' oħra l-Awtorita' tirrespingi dawn l-argumenti u ssostni illi lliġi ma titlobx għat-tali informazzjoni. Hawnhekk, l-Awtorita' tagħmel referenza għarRegolament 4(1) u 4(2) tal-L.S. 552.13 fejn jingħata elenku shih ta' dokumentazzjoni illi għandhom jiġu sottomessi ma' kull talba ta' applikazzjoni. Iżżid tgħid illi l-applikant xorta waħda pproċeda sabiex jagħmel sottomissjoni ta' ritratti interni, fejn issir esebizzjoni talimsemmija żvilupp, speċifikament f'dok. 34b, u għaldaqstant qed jiġi sostnut illi l-Awtorita' kienet ben konxja tas-sitwazzjoni eżistenti fuq is-sit odjern. Magħdud ma' dan, qed jiġi aċċennat ukoll illi l-Kummissjoni imxiet b'mod korrett u evalwat il-proposta odjerna kif preżentata mill-applikant fil-pjanti u fid-dokumenti sottomessi waqt il-mori tal-applikazzjoni, u li kull permess jiġi ppublikat salv drittijiet ta' terzi. L-Awtorita' tisħaq fuq il-fatt illi jekk lappellant ħass li saret xi tip ta' "żgwida" fid-dokumenti sottomessi fl-applikazzjoni, t-tali kwistjoni għandha tiġi trattata bil-proċedura stabbilita apposta għal dawn iċ-ċirkustanzi. Illi jiġi sostnut illi dak li qed jintalab

fi ħdan l-appell m'għandux jiġi milqugħ, u dan la darba hemm proċeduri ta' applikazzjoni apposta li jirrigwardaw t-tali ċirkustanzi.

Illi fil-mori tal-appell odjern, gew sottomessi affidavit da parti tal-appellant, tas-Sur Matthew Schembri u tal-Perit Keith Schembri.

Illi permezz tal-affidavit (flimkien ma` serje ta' ritratti) datat 30 ta' Novembru 2023, lappellant ddikjara illi s-servizzi eżistenti li kien hemm fil-propjeta' tas-Sur Grech ma kellhomx impatt fuq il-propjeta' tiegħu peress li dawn kienu fil-livell terran. L-appellant elenka b'mod koronoloġiku meta saru x-xogholijiet li għandhom x'jaqsmu mal-applikazzjoni inkluż l-instalazzjoni ta' *fixtures* tad-dawl f'żona fejn suppost ma hijiex aċċessibli. Huwa jisħaq illi jidher ċar illi l-intenzjoni tas-Sur Grech hija li jsir aċċess u użu ampju ta' dawn ilbjut. Iżżid jgħid illi l-qies tat-tank tal-ilma huwa wieħed żgħir. Illi f'każ illi fil-futur jinbidel dan it-tank għal wieħed akbar ser tiġi ostakolata t-tieqa tal-appellant.

Illi permezz ta' affidavit (u serje ta' ritratti) datat t-30 ta' Novembru 2023, il-Perit Keith Schembri ddikjara illi meta l-*permit holder* kien issottometta l-applikazzjoni PA10249/17, sSur Schembri ma oġġezzjonax għal proposta stante illi din ma kinitx ser tkun ta` impatt fuq il-propjeta' tiegħu. Madankollu meta l-*permit holder* isottometta t-tieni *Minor Amendment* u nnota illi kien indika t-tpoġġija ta' servizzi fuq l-*bathroom* u *bedroom* huwa ssottometta rappreżentazzjoni pero din ġiet irrifjutata peress li ż-żmien stipulat għar-appreżentazzjonijiet kienet lahaq ghalaq għalqet. Sussegwentement mingħajr ma kienu jafu bl-eżitu tal-*minor amendment* ġie nnutat illi ġiet sottomessa applikazzjoni oħra PA3955/23. Illi għaldaqstant l-appellant issottometta rappreżentazzjoni oħra pero l-applikazzjoni ġiet approvata bl-inklużjoni tas-servizzi f'erja mhux aċċessibli. Iżid jgħid illi s-Sur Grech installa ukoll dawl permanenti, tank tal-ilma u għamel l-provvedimenti neċċessarji għal *AC units* esterni. Hawnhekk issir anke referenza għal ksur tal-provvedimenti tal-*guidance* G20 talLinja Gwida DC15. Minħabba s-servitu eżistenti tal-propjeta' tas-Sur Schembri fuq is-Sur Grech, kull permess mogħti m' għandux jaffettwa ħażin il-propjeta' viċina u in linea malprovvedimenti tal-policies u regolament relattivi.

Illiwkoll fil-mori tal-appell odjern, ġew sottomessi affidavit tal-*permit holder*, tas-Sur Gunner Grech u tal-Perit Kyle Vella.

Illi permezz tal-affidavitdatat 14 ta' Dicembru 2023, il-*permit holder* iddikjara illi s-servizzi li kien hemm preċedentement kien neħħihom biex issir l-iżvilupp. Iżid jgħid illi qabel ma ġiet sottomessa l-applikazzjoni odjerna huwa kien għadda l-komunikazzjonijiet tas-servizzi kollha li ser jsiru fuq il-bejt tal-kamra in kwisjtoni pero ma xtaqx ipoġġi t-tank tal-ilma vojt fuq dan il-bejt meta ilma fil-post kien għad ma kellux. Din kienet l-istess raġuni għalfejn ma nstallax l-kumpressuri tal-*air conditioners* minħabba l-fatt li l-*meter* tad-dawl ma kellux lanqas.

Il-*permit holder* isostni illi qabel akkwista l-propjeta' kien hemm kamra li kienet teżisti diġa u li kienet ukoll aċċessibli b'taraġ tal-gebel permanenti. Illi bħal fil-każ odjern, fuq l-arja ta' din il-kamra kien hemm għadd ta' servizzi eżistenti inkluż t-tank tal-ilma li kien installat malħajt u dan mingħajr ma kien imqiegħed fuq il-bejt pero dawn ma kienux jinstabu fil-livell terran kif allega l-appellant. Iżid jgħid illi matul l-ipproċessar tal-applikazzjoni ġie speċifikat d-daqs tat-tank b'mod preċiż u tat-tip (dok.34A) sabiex ma jagħtix fl-għajn u dan anki għaliex tali servizzi ma kienux ser ikunu mgħottija b'opramorta. Finalment isostni illi s-Sur Schembri ma kienx oġġezzjona għal proposta PA10249/17 mhux għax ma kellux oġġezzjoni iżda għaliex dan l-permess ġie approvat qabel Schembri akkwista l-propjeta'.

Illi permezz ta' affidavit tal-Perit Kyle Vella datat 19 ta' Diċembru 2023, ix-xhud iddikjara illi l-intenzjoni tal-applikazzjoni tal-ippjanar PA3955/23 huwa limitatament jissanzjona l-bdil talużu tal-bejt tal-kamra għat-tqegħid ta' servizzi u għalhekk kwalunkwe argument mressaq sforz kif

il-kamra hija mibnija u ċioe l-allegat prospett l-aċess okkazjonalment fuq il-bejt talkamra u n-nuqqas ta' sigurta' fost oħrajn ma għandux jiġu kkunsidrat f'dan l-appell.

Illi permezz ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant isostni illi l-applikazzjoni tal-applikant kienet afflitta minn frodi u/jew kien hemm sottomissjoni ta' informazzjoni pjanti jew dikjarazzjonijiet li ma jirriflettux s-stwazzjoni fuq s-sit in kwistjoni hija tenuta illi tirrevoka lpermess. Din il-informazzjoni dejjem ġiet miġjuba a konjizzjoni tagħha, iżda anke jekk għassaħħa tal-argument tali informazzjoni ġiet a konoxxenza tagħha fil-mori tal-appell xorta waħda l-applikazzjoni ghandha tiġi revokata skont l-Artikolu 80 tal-Kap.552 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi permezz ta' sottomissjonijiet finali l-*permit holder* fost oħrajn jsostni illi l-appellant ma ċċita l-ebda policy oħra għall-allegat impatt u dan bir-raġun għaliex tali materja ma hijiex kompetenza ta' dan t-Tribunal. Għaldaqstant in vista ta' dan l-appellant irrefera ghall-gwida G20 u li ma tapplikax għal applikazzjoni odjerna ġialadrba ma tikkonċernax livell irtirat jew żied orizontali.

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

Ikkunsidra
It-Tribunal jinnota illi l-permess odjern jirrigwarda sanzjonar ta' propjeta' kif mibnija diversament ilpermess preċedent PA10249/17. It-Tribunal hawnhekk jibda jagħmel referenza għal dak illi ġie magħdud mill-appellant permezz tal-affidavit tiegħu, dak magħdud mill-applikant u jelenka kronoloġikament il-fatti skond is-segwenti:
- Illi fl-20 ta' Ottubru 2017, giet sottomessa l-applikazjoni mill-applikant DN1045/17
- Illi permezz ta' ittra [Dokument a fol 11A fl-inkartament DN1045/17] datata 2 ta' Novembru 2017 l-Awtorita' nfurmat lill-applikant illi lapplikazzjoni ma tikkwalifikax bhala applikazzjoni tat-tip *Development Notification Order* (DNO);
- Illi fit-3 ta' Novembru 2017, giet sottomessa l-applikazzjoni mill-applikant PA10249/17, liema applikazzjoni approvata nhar s-17 ta' April 2018;
- Illi fl-14 ta' Mejju 2019, giet sottomessa l-applikazzjoni mill-appellant PA4734/19, liema applikazzjoni giet approvata nhar s-7 ta' Ottubru 2019;
- Illi fl-10 ta' Lulju 2019, mir-ritratti tal-appellant jidher illi l-bitha tal-fond terran kien fi stat ta' abbandun
- Illi fit-18 ta' Jannar 2022, mir-ritratti tal-appellant jidher illi l-kamra tas-sodda u l-kamra tal-banju kienu ġew żviluppata u l-opramorta tal-bejt kienet ghadha bil-bricks mhux miksija
- Illi fit-2 ta' Ottubru 2022, mir-ritratti tal-appellant jidher li kienu qed isiru xi trinek malħitan adjaċenti għall-bejt tal-kamra tas-sodda;
Illi fil-15 ta' April 2023, mir-ritratti tal-appellant jidher illi ġew komunikati *drain pipes* millbitħa nterna kif ukoll l-installazzjoni ta' dawl;
- Illi fil-15 ta' April 2023, gt sottomessa it-tieni *Minor Amendment application* fuq il-permess PA10249/17 sabiex jiġi emendat l-għoli tal-kamra tal-banju u dik tas-sodda, u t-tpoġġija tasservizzi fuq dan il-bejt u l-addizzjoni ta' livell sotterran illi ġie skopert waqt ix-xogħolijiet.
- Illi nhar it-3 ta' Mejju 2023, l-appellant kien issottometta rappeżentazzjoni madankollu ġie nfurmat mill-Awtorita' permezz ta' ittra [Dokument a fol 125B fl-inkartament PA10249/17] illi t-terminu ta' rappreżentazzjonijiet kien għalaq nhar 29 ta' Jannar 2018.
- Illi permezz ta' ittra [Dokument a fol 129A fl-inkartament PA10249/17] datata 5 ta' Mejju 2023 l-applikant ġie notifikat mill-Awtorita' illi l*minor amendment* ma setghetx tiġi kkunsidrata valida.
- Illi fl-4 ta' Gunju 2023, giet sottomessa l-applikazzjoni suggett ta'dan l-appell PA3955/23, u approvata nhar it-18 ta' Awwissu 2023
- Illi 21 ta' Ottubru 2023, mir-ritratti tal-appellant jidher illi ġie mpoġġi t-tank tal-ilma fuq ilbejt tal-kamra tas-sodda o Illi fis-16 ta' Novembru 2023, gie nstallat l-meter tal-ilma

- Illi fit-23 ta' Novembru 2023, mir-ritratti tal-appellant jidher persuna fuq il-bejt hdejn ittank tal-ilma illi jidher illi aċċessa l-bejt permezz ta' sellum mill-bitħa nterna.

L-Ewwel, it-Tieni u r-Raba Aggravju

Illi permezz tal-aggravji elenkati supra, l-appellant jargumenta illi d-deċiżjoni tal-Awtorita njorat kompletament il-preokkupazzjoni tal-appellant. Illi wara li ddikjara illi l-applikant provda xi evidenza ta' titolu tal-arja tal-propjeta' tiegħu bhal donnha l-Awtorita' ħadet lpożizzjoni illi l-applikant seta' jagħmel li jriid u li l-appellant ma għandu l-ebda dritt fuq tali arja riżultanti u/jew per konsegwenza l-fond tiegħu. Illi bir-raba aggravju l-appellant jgħid illi huwa qed joġġezzjona għall-iżvilupp mhux biss għaliex jilledi d-drittijiet tiegħu iżda ma seta qatt jiġi approvat dan il-permess għaliex ma huwiex in linea mal-liġijiet u l-policies applikabbli.

Illi primarjament, it-Tribunal jirrileva illi l-Awtorita' ma njoratx il-preokkupazzjoni talappellant u dan jidher ben ċar fir-rapport tal-*case officer* [Dokument a fol 43A fl-inkartament PA3955/23] fejn jidher ċar illi l-ilmenti talappellant ġew elenkati fis-Sezzjoni nru.2 tal-istess rapport. In oltre, meta ġiet sottomessa rrappreżentazzjoni tal-appellant, l-Awtorita' bagħtet ittra [Dokument a fol 32A fl-inkartament PA3955/23] lill-applikant sabiex tinfurmah illi ġiet sottomessa dokumentazzjoni minn terzi dwar l-*ownership*. Konsegwentament l-Awtorita' tat terminu ta' sebat' ijiem lill-applikant sabiex iwieġeb għal tali allegazzjonijiet billi jissottometti kuntratt dwar l-*ownership*. L-applikant issottometta l-informazzjoni mitluba u lAwtorita' pproċediet bil-validazzjoni tal-applikazzjoni. Hawnhekk it-Tribunal jissotolinea illi fil-mori tal-appell, l-*ownership* tal-arja tal-bitħa fl-ebda hin ma ġiet ikkontestata millappellant.

It-Tribunal jirrileva illi fl-Artikolu 72(1) tal-Kap552, il-liġi tagħmilha ċara illi permess jinhareg dejjem *"*Kull approvazzjoni ta' permess għall-iżvilupp għandha tkun mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzipersuni u bl-ebda mod m'għandha tikkostitwixxi jew tinftiehem bħalagaranzija favur l-applikant inkwantu t-titolu tal-proprjetà. Barra minnhekk fl-għoti ta' permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar huwaintitolat li jimponi dawk il-kundizzjonijiet li jidhrulu xierqa*…."* kif fil-fatt l-Awtroita sewwa indikat fuq in-notifika tal-permess mertu ta' dan l-appell.

Illi fir-rigward tal-liġijiet u policies menzjonati mill-appellant, it-Tribunal iqis illi l-unika policy illi ġiet imsemmija mill-appellant fil-mori, hija l-*guidance* G20 *Setback floor and horizjontal additions*,li titratta minn addizzjonijiet fil-livell irtirat u fis-*side gardens*. Illi filproposta odjerna għalkemm qed isir sanzjonar tal-binja kif mibnija, diversament millpermess preċedenti, l-applikant mhux qed iżid strutturi oħra. Illi għalkemm il-*guidance* filfatt tagħmel referenza sabiex l-proposta ma taffettwax l-amenita' tal-propjetajiet adjaċent, lebda mill-prinċipji gwida tal-G20 ma huma qeghda jigu miksura u dan kif se jkun spjegat fiddettal aktar l-isfel f'din id-decizjoni.

Għal dawn il-motivi t-Tribunal qed jichad l-aggravji tal-appellant.

It-Tielet Aggravju

Illi permezz tat-tielet aggravju l-appellant jargumenta illi ma jirriżultax illi l-applikant preżenta u/jew kien mitlub jippreżenta ritratti tal-iżvilupp biex juri x'qed jissanzjona u x'kien hemm fil-fond meta ġiet intavolata l-applikazzjoni tiegħu. Illi fin-nuqqas ta' tali evidenza lawtorita' qatt ma setgħet tassessja l-applikazzjoni bil-mod kif trid il-liġi.

Illi b'rabta ma' dan l-aggravju, t-Tribunal jagħmel referenza għar-risposta tal-Awtorita' fejn din sostniet illi speċifikament fir-Regolament 4 (1) u (2) jingħata elenku sħiħ ta' dokumentazzjoni illi għandhom jiġu sottomessi ma' kull talba ta' applikazzjoni sabiex it-tali applikazzjoni tiġi meqjusa bħala waħda valida, fosthom tlett ritatti tas-sit u taż-żona talmadwar, u dan skont is-segwenti estratt:

(1)L-applikazzjoni għal izvilupp għandha tiġi kkunsidrata biss bħala valida jekk din tkunsottomessa kif iddikjarat hawn taħt u tkun pubblikata fuq is-sit elettroniku tad-Dipartiment talInformazzjoni. Lawtorità għandha tistabbilixxi dik id-data minn meta tikkunsidra lapplikazzjoni bħala valida, bħala "id-data ta' validazzjoni".

(2)Applikazzjoni għall-iĪvilupp għandha tikkonsisti f'dawn li ġejjin: […] (d) mill-inqas tlietritratti bil-kulur ta' kwalità tajba li juru fedelment l-istat tas-sit kurrenti u taĪ-Īona talmadwar. Ir-ritratti għandhom ikunu meħuda minn tlett angoli differenti;"

Illi jidher ċar illi minn dak appena ċitat illi huwa ben ċar illi ma kienx hemm bżonn ta' sottomissjoni ta' ritratti tal-iżvilupp illi qed jiġi sanzjonat. It-Tribunal jirrimarka ukoll illi wara illi ir-rappreżentazzjoni tal-appellant giet sottomessa fis-7 ta' Lulju 2023, fejn il-perit tal-applikant issottometta *covering letter* li fiha a [Dokument a fol 34B fl-inkartament PA3955/23] min jeddu ssottometta serje ta' ritratti illi juru fejn kien propost li jsir s-sanzjonar. In oltre, hekk kif jixhed anke fil-*case officer report* tali sottomissjoni ġiet elenkata u kkunsidrata. Illi ghaldaqstant ma jistax jiġi allegat illi lAwtorita' ma kienetx edotta tal-proposta.

Għal dawn il-motivi t-Tribunal iqis illi dan l-aggravju mhux fis-sewwa.

Il-Ħames Aggravju

Illi permezz tal-ħames aggravju, l-appellant jargumenta illi l-applikant qiegħed jittenta jottjeni s-sanzjonar wara li talab l-istess ħaġa fil-permess preċedent PA10249/17 u tali proposta ma ġietx approvata.

It-Tribunal hawn iqis illi filwaqt illi dak illi qed jgħid l-appellant huwa fis-sewwa stante illi lproposta odjerna tikkoinċidi mal-pjanti sottomessi mill-appellant fit-talba tal-*minor amendment* tal-permess PA10249/17. Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal iqis illi kif qalet fis-sewwa l-Awtorita' l-applikant għandu kull dritt japplika għal proposti ulterjuri ġewwa l-istess sit u dan in linea mal-Liġi Sussidjarja 552.13. Illi bħalma l-applikant kellu jissottometti applikazzjoni oħra (PA10249/17) wara illi l-Awtorita' nnotifikatu 'lli l-proposta mhux in linea mal-rekwiżti tal-DNO, l-applikant seta' jirrikorri għal applikazzjoni jew applikazzonijiet. In oltre, minn analizi tal-ittra [Dokument a fol 129A fl-inkartament PA10249/17] rigwardanti it-talba tal-*minor amendment* tal-Awtorita' jidher ċar illi l-applikazzjoni ma ġietx ikkunsidrata partikolarment minħabba l-livell sotterran.

It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għal argumenti tal-appellant fejn sostna illi ma kienx jaf bl-eżitu tal-*minor amendment*. It-Tribunal jirrimarka illi hekk kif l-appellant ma kienx *registered objector* fil-permess PA10249/17, kif ikkonferma huwa stess, meta ġiet sottomessa l-applikazzjoni PA10249/17, meta ġew sottomessi it-talbiet ghal-*minor amendments* huwa ma ġiex infurmat. Illi kien għalhekk illi meta prova jissottometti rappreżentazzjoni (nhar it-3 ta' Mejju 2023) dwar il-it-tieni *minor amendment*, din ma ġietx milqugħa stante illi t-terminu stabbilit bil-Kap.552 ta' tletin (30) ġurnata kien ilu li għalaq mid-29 ta' Jannar 2018.

Fl-isfond ta' dan kollu t-Tribunal qed jiċħad l-ħames aggravju.

Is-Sitt, is-Seba' u t-Tmien Aggravji

Illi permezz ta' tali aggravji l-appellant jargumenta illi filwaqt illi fl-applikazzjoni tiegħu lapplikant jiddikjara illi qed jitlob sanzjonar ta' żvilupp eżistenti dan m'huwiex l-każ stante li l-ebda servizzi ma kienu eżistenti inizjalment fuq il-bjut tal-iżvilupp *de quo* meta saret lapplikazzjoni. Isostni illi dan juri ċar illi l-intenzjoni tal-applikant hija diversa minn dik rappreżentata lill-Awtorita'. Iżid jgħid ukoll illi l-applikazzjoni għal sanzjonar għandha tkun limitata għall-iżvilupp eżistenti u mhux żvilupp illi l-applikant bi ħsiebu jagħmel partikolarment servizzi oħra li jidher li l-applikant ser ikollu permess għalihom *ai termini* tal-applikazzjoni approvata.

It-Tribunal jirrileva illi għalkemm kif qal sewwa l-appellant meta ġiet sottomessa l-applikazzjoni odjerna (4 ta' Ġunju 2023) ma kien hemm l-ebda servizzi mwahhla fil-livell tal-bejt, madankollu huwa ampjament ċar mir-ritratti sottomessi illi f'Ottubru 2022 l-applikant kien ġja qed jipprepara lkommunikazzjoni ta' tali servizzi. Illi sussegwentement f'April 2023 anke ġew konnetjati l-pajpjijiet tal-ilma mill-bitħa interna tal-applikant u dan johrog carmir-ritratti sottomessi mill-appellant stess. Illi għaldaqstant, filwaqt illi mhux ċar illi s-servizzi partikolarment t-tank tal-ilma (illi ġie mpoggi fil-21 ta' Ottubru 2023) ma kienx fil-post indikat, meta ġiet sottomessa l-applikazzjoni suggett ghal dan l-appell, il-konnessjonijiet ghal-istess kienu diga saru u tlestew u ghalhekk it-Tribunal iqis illi l-applikazzjoni fil-fatt qed tissanzjona

żvilupp illi ġja sar. It-Tribunal iqis illi illi dawk illi sostna l-applikant fl-affivadit tiegħu jikkombaċja mar-ritratti sottomessi mill-appellant stess fis-sottomissjonijiet tiegħu.
Għal dawn il-motivi t-Tribunal qed jilqa limitatament dana l-aggravju.

Id-Disa, l-Għaxar, il-Ħdax, t-Tnax u t-Tlettax-il Aggravju
Illi permezz tad-disa' u l-għaxar aggravji, l-appellant jargumenta illi servizzi huma indikati mill-applikant bħala inaċċessibli, filwaqt illi dan ma huwiex minnu lanqas huwa possibli fattwalment. Isostni illi huwa ovvju illi jekk l-applikant bi ħsiebu jagħmel servizzi fuq l-bjut kostruwiti, tali bjut ser ikunu aċċessibli anke okkażjonalment u għalhekk tali dikjarazzjoni hija kontradittorja u nveritjiera. Iżid jgħid illi konsegwentemnent l-aċċess ser joħloq sitwazzjoni fejn l-applikant ikun qed jaċċedi l'fuq mill-bjut u joħloq prospett ġewwa l-fond tal-esponenti mit-twieqi li ser jiġu eżattament mal-livell tal-bjut. Dan kollu bi vjolazzjoni taljeddijiet tal-appellant inluż l-privatezza tal-appellant.
It-Tribunal fl-ewwel lok jirrileva illi fil-pjanti [Dokument a fol 34A fl-inkartament PA3955/23] approvati jidher illi il-bejt għalkemm kollu huwa indikat bħala spazju ghas-servizzi, huwa maqsum fi tnejn, il-parti l-għolja fejn hemm propost it-tank tal-ilma u li hija annotata bħala *not accessible* u l-parti l-baxxa fuq l-kamra tal-banju illi qieghda mmarkata għas-servizzi biss u għaldaqstant dan jistgħa jiġi nterpretat illi din ilparti hija fil-fatt aċċessibli. Hawnhekk t-Tribunal jagħmel referenza għal-ħdax, t-tnax u ttlettax-il aggravji fejn l-appellant jsostni illi hekk kif s-servizzi sejrin jitpoġġew quddiem twieqi tal-fond tiegħu inevitibalment sejrin jostakolaw l-jedd ta' tgawdija minn arja u dawl naturali mit-twieqi kif ukoll kwistjonijiet ta' sigurta'. Illi sussegwentament jsostni ukoll illi ma ġewx mħarsa r-regolament sanitarji mhux biss fl-assessjar tal-applikazzjoni iżda anke fejn l-Awtorita' kellha taċċerta ruħha li l-applikazzjoni approvata minnha ma tkunx ta' detriment għal fondi adjaċenti.
It-Tribunal ħa konjizzjoni tal-permess PA4734/19, li permezz tiegħu l-appellant issanzjona alterazzjonijiet interni minuri u t-twaqqiegħ u l-iżvilupp mill-ġdid tas-saqaf tal-*washroom* filfond tiegħu. Illi minn analiżi ta' tali pjanti, t-Tribunal jinnota illi l-fond fl-ewwel sular għandu żewġt itwieqi, ġewwa żewġt ikmamar tas-sodda, illi jħarsu fuq l-fond sottostanti. It-Tribunal iqis illi skont il-provvedimenti tar-Regolament 3 tal-L.S. 552.22 dawn l-kmamar huma spazji abittabli u li għaldaqstant irid ikollhom apertura esterna illi tħares fuq faċċata fuq triq, jew bitħa nterna jew bitħa ta' wara. Illi b'rabta ma' dan, t-Tribunal jinnota illi waħda minn dawn it-twieqi tħares fuq s-saqaf tal-kamra tas-sodda żviluppata bil-permess PA10249/17 mentri ttieqa l-oħra tħares fuq bitħa nterna, (adjaċenti għal kamra tal-banju) illi ukoll ġiet ikkrejata bil-permess PA10249/17. It-Tribunal jippuntwalizza illi l-bitħa nterna, b'qisien ta' 3.00 metri x 1.50 metri, ġiet approvata skont il-provvedimenti tar-Regolament 16 tal-L.S. 552.22.
Illi għaldaqstant t-Tribunal iqis illi t-tieqa illi qed tħares fuq tali bitħa għandha r-rekwiżiti neċċessarji tal-liġi tas-sanita' u li s-servizzi irrispettivament jekk huwx fuq il-bejt il-baxx jew għola, mhux ser ikunu qed jostakolaw l-arja u d-dawl ta' tali kamra. Illi anke jekk l-ħajt talbitħa nterna illi jmiss mal-kamra tal-banju kellu jgħola b'tali mod illi jaqbeż l-għoli tat-tieqa tal-appellant il-kamra tal-sodda tal-appellant tgawdi minn arja u dawl sufficċjenti mingħajr lebda ksur tal-provvedimenti tal-liġi s-sanita'. Min-naħa l-ohra rigward t-tieqa l-oħra tTribunal iqis illi sa issa ma ġie mpoġġi xejn quddiemha pero ġja saret referenza għal-AC units esterni u li għaldaqstant għalkemm dan ser ikun taht il-livell t-tieqa dawn jitaw jkunu ta' inkonvenjent għall-appellant.
In oltre, t-Tribunal iqis illi filwaqt illi l-komunikazzjoni tal-ilma fuq il-bejt hija neċċessita' stante illi l-applikant m'għandux dritt illi jpoġġi s-servizzi tiegħu fuq il-bejt tal-appellant, ma jistax jinghad l-istess ghad-dawl imwaħħal mal-ħajt fuq il-bejt. Billi l-intenzjoni tal-access ghal- dan il-bejt, kif sostna l-applikant stess, huwa sabiex jitpoggew is-servizzi u aċċessibli biss għal manutenzjoni tal-istess servizzi t-Tribunal ma jarax għalfejn għandu ikun hemm *light fixtures* li minhabba l-pozizzjoni taghhom ser ikun ta' inkonvenjent ghal appellant.
It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għall-argumenti tal-applikant fejn sostna illi ġja kien hemm servizzi oħra fis-sit u li dawn ġew imneħħija sakemm sar l-iżvilupp. It-Tribunal minn analizi tar-ritratti sottomessi mill-appellant jinnota illi fil-fatt dawn is-servizzi kienu eżistenti pero kienu jinsbu aktar l-isfel minn dak illi qed jiġi propost ghalkemm mhux fillivell terran kif

allega l-appellant. Għal dawn il-motivi t-Tribunal iqis illi ikun idejali illi sservizzi tal-fond terran jiġu rilokati minn kif approvati, speċifikament fuq il-parti tal-bejt talkamra tal-banju, adjaċenti mal-bitħa nterna (illi jinsab aktar l-isfel minn dak tal-kamra tassodda) sabiex apparti illi dawn jigu aktar fil-baxx, similarment ghal kif kienu qabel, sabiex ma jkunx hemm lok għal intraspezzjoni tal-kamra abittabli fl-ewwel sular tal-appellant. Illi fil-fhiema kkunsidrata tiegħu t-Tribunal iqis illi dan l-ispazju, b'erja ta' ċirka 3.5 metri kwadri, huwa suffiċjenti sabiex jakkomoda s-servizzi tal-fond terran. Nonostante dan, tTribunal jisħaq illi kemm il-bejt tal-kamra tas-sodda kif ukoll dak l-kamra tal-banju għandhom ikunu annotati bħala spazju mhux aċċessibli sabiex jiġi eliminat kull dubju. ItTribunal jenfazizza ukoll illi tali bjut għandhom ikunu użati biss fl-eventwalita' ta' manutenzjoni tal-bejt nnifsu u tas-servizzi u dana sabiex anke tiġi salvagrwardjata s-sigurta l-privatezza tal-fond tal-appellant.
Illi finalment it-Tribunal jifhem l-tħassib tal-appellant fejn sostna illi t-tank tal-ilma għalissa huwa wieħed żghir pero dan jistgħa jinbidel. Għalkemm min-naħa tiegħu l-applikant sostna illi fl-inkartament (dok.34B) huwa ta deskrizzjoni speċifika tat-tip ta' tank *ossia low profile* b'gholi ta' ċirka 0.70 metri. Illi għalhekk ikun anke opportun illi din l-ispecifikazzjoni tigi nkluża bħala waħda mill-kundizzjonijiet tal-permess.
Għal dawn il-motivi t-Tribunal qed jilqa limitatament l-aggravji tal-appellant.

Decide
Fl-isfond ta' dan kollu t-Tribunal qiegħed jilqa limitatament dan l-appell, iħassar l-permess PA3955/23 u jordna lill-applikant sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata mid-data ta' din iddeċiżjoni jemenda l-pjanti skont is-segwenti:
1.Illi l-servizzi kollha, eżistenti u dawk futuri, jiġu rikolati għal fuq il-bejt tal-kamra talbanju, illi jinsab fil-livell l-iktar baxx. Illi b'rabta ma' dan, ghandha tigi sottomessa *roof plan* u li fiha jiġi indikat l-ispazju tas-servizzi kif determinat supra.
2.Illi l-bjut tal-kamra tal-banju u l-kamra tas-sodda (fuq in-naħa ta' wara) jiġu indikati t-tnejn li huma bħala "*not accessible.*"
It-Tribunal jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata mis-sottomissjoni tal-pjanti emendati joħrog il-permess tal-iżvilupp suġġett illi jiġu sottomessi ritratti fotografiċi illi juru t-tneħħija tal-*lighting fixtures* fil-livell tal-bejt. Illi ġialadarba dawn ikunu sottomessi joħrog il-permess eżegwibbli bil-pjanti emendati b'kundizzjonijiet standard li normalment japplikaw għal dan il-ġeneru ta' żvilupp b'żieda talkundizzjonijiet segwenti:
-*"There shall be no lighting fixtures on any of the roofs of the ground floor tenement."*
-*" All services at the lower roof floor level must no be higher than 1m "*
-*"The roofs of the ground floor tenement shall be exclusively used for maintenance purposes only.*

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel zball meta qies li l-izvilupp seta' jigi approvat permezz ta' applikazzjoni ta' sanzjonar billi ma jistax ikun hemm sanzjonar ta' xi haga li ser issir fil-futur. Meta saret l-applikazzjoni ebda servizzi ma kienu jezistu fuq il-bjut, tant li t-Tribunal irrikonoxxa li kienu qed isiru biss preparamenti ta' kommunikazzjoni ghal airconditioning units u tankijiet tal-ilma. Parti mill-izvilupp sehh fil-mori tal-applikazzjoni, u parti minnu ghad irid isir kif jirrizulta minn qari tad-decizjoni tat-Tribunal;

2. It-Tribunal naqas li jiddikjara l-applikazzjoni nulla minhabba l-misrapprezentazzjoni tal-fatti da parti tal-applikant, u ghalhekk dan kien frodi li messu wassal ghas-sanzjoni tal-artikolu 80 tal-Kap. 552. Bla pregudizzju t-taghrif falz kellu jwassal ghan-nullita tal-applikazzjoni;
3. It-Tribunal irrikonoxxa li l-uzu tal-bejt ghas-servizzi jivvjolaw id-drittijiet tal-appellant u fil-fatt ordna t-tnehhija tal-lightining fixtures biex jittaffa l-inkonvenjent pero mbaghad halla li jitqieghdu s-servizz fuq parti tal-bejt irrispettivament mill-inkonvenjent tal-introspezzjoni;
4. Ghalkemm it-Tribunal ordna li l-bjut ma jkunux accessibbli xorta ppermetta r-rilokazzjoni tas-servizzi. Din hi kontradizzjoni fil-gudikat.

L-ewwel aggravju

L-appellant ma ghandux ragun f'dan l-aggravju. Kif jghid sew it-Tribunal, it-talba saret sabiex uzu ta' bejt jigi konvertit ghal uzu ta' servizzi fuqu. Jirrizulta li ghalkemm ebda servizz ma kien ghadu tpogga fuq il-bejt meta saret l-applikazzjoni ghas-sanzjoni pero l-applikant kien gia ghadda l-kumnikazzjoni kollha necessarja ghal tali skop u kull ma kien jonqos kien it-tqieghed tal-apparat konsistenti f'tank ta' ilma u kompressur. Ghalhekk ma jghidx sew l-appellant li t-talba ghal sanzjoni ma kinitx f'postha. L-uzu kien gia gie konvertit biex fuqu jitpoggew l-apparat li ghalih kienu tqeghdu l-kumnikazzjonijiet necessarji biex iservu u jaghmlu operanti s-servizzi infushom. Dan gie kostatat mit-Tribunal u fil-fatt it-Tribunal impona kundizzjonijiet specifici fuq il-kobor tal-apparat u fejn ghandhom jitqeghdu biex ma jkunux ta' inkonvenjent ghall-appellant. Ma jistax ghalhekk jinghad li t-talba ghal bdil ta' uzu kienet ghadha ser issir. Kien gia beda sew il-process tal-bdil meta saret l-applikazzjoni u intalab is-sanzjonar biex jigi approvat l-izvilupp kollu preparatorju u dak li kien ghad jonqos biex jigi kompletat il-bdil fl-uzu.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll mhux misthoqq u jkompli ma ta' qablu. Apparti li t-Tribunal mhux is-sede li fih jitqiesu lanjanzi taht l-artikolu 80 tal-Kap. 552, ma hux minnu li kien hemm misrapprezentazzjoni kif fil-fatt gie kostatat fil-konsiderazzjoni tal-ewwel

aggravju. Il-pjanti u ritratti esebiti mill-applikant kif mequsa fid-dettall mit-Tribunal urew li l-applikant wera ezatt x'lahaq sar fl-izvilupp propost minnu li jissanzjona u l-fini tat-talba cioe t-tqeghid ta' servizzi fuq il-bejt tal-kamra.

L-aggravju hu michud.

It-tielet aggravju

Dan mhux aggravju fuq punt ta' ligi. It-Tribunal qies li mill-lenti tal-ippjanar u zvilupp ma kienx ser isir introspezzjoni b'dan li kull permess jinhareg salv kull dritt iehor spettanti tat-terzi.

L-aggravju hu michud.

Ir-raba' aggravju

Ma hemm ebda kontradizzjoni fil-gudikat. L-ammissibilita li ippermetta t-Tribunal hu dak limitat ghal manutenzjoni u f'dan is-sens ghandha tinqara d-decizjoni tat-Tribunal.

L-aggravju hu ghalhekk michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Matthew Schembri, u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Frar 2024, spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur