QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 3 ta' Lulju, 2024

Numru 3

Appell Nru. 9/2024

Malcolm Mallia, Matthias Mallia, Pauline Mallia, Keith Tanti u Alexia Tanti

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Michelle Pace Moore

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi tal-14 ta' Frar 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-25 ta' Jannar 2024 rigward PA 'to sanction internal and external alterations to pre-existing 1978 residence partly covered by DS/00112/20 and other minor alterations f'Hal Balzan. Appellaw ukoll mid-digriet tat-Tribunal fil-mori tal-proceduri datat 9 ta' Frar 2023;

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

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll issottometta li l-appell ghandu jigi michud;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li ghal finijiet ta' dan l-appell tghid hekk:

Illi t-Tribunal sejjer jitratta wkoll l-allegazzjoni ta' nuqqas ta' smiegh xieraq mressqa millappellanti fil-konfront tad-digriet moghti mit-Tribunal kif diversament kompost fid-9 ta' Frar 2023, fejn it-Tribunal laqa' t-talba tal-Awtorita' sabiex ma twegibx ghal numru ta' domandi li l-appellanti kienu prezentaw fil-mori tal-appell sabiex jigu mwiegba minn rapprezentant talistess Awtorita'.

Illi t-Tribunal jirrikonoxxi li d-dritt ghal smiegh xieraq huwa principju fundamentali li jrid jigi rispettat ghall-imgieba amministrattiva tajba, kif jitlob anki l-Artikolu 9 subinciz 2(a) tal-Kap. 551 fejn jinghad li "*it-Tribunal għandu jirrispetta d-dritt tal-partijiet li jingħataw smigħ xieraq*". Minkejja dan, it-Tribunal ifakkar li permezz ta' digriet moghti fit-2 ta' Gunju 2022, it-Tribunal kif diversament kompost kien gia laqa' t-talba tal-istess appellanti u ordna lill-Awtorita' tallega l-applikazzjonijiet PA 3428/15, DS 112/20 u RG 1883/20 mal-process ta' dan l-appell entro gimgha mill-istess data, liema applikazzjonijiet jikkoncernaw is-sit mertu tal-appell odjern, u dan in linea ma' dak li jipprovdi l-Artikolu 9 subinciz 2(d) tal-Kap. 551 fejn jinghad li "*t-Tribunal għandu jiżgura li l-Awtorità tal-Ippjanar tagħmel disponibbli lillpartijiet fil-proċeduri, id-dokumenti u l-informazzjoni rilevanti għall-appell*."

Illi jirrizulta li l-mistoqsijiet mressqa mill-appellanti permezz ta' ittra elettronika datata 26 ta' Novembru 2022, sabiex jigu mwiegba mill-Awtorita', jirrikjedu twegibiet fattwali li jirrizultaw mill-atti ta' l-istess applikazzjonijiet li t-Tribunal ordna sabiex jigu allegati ma' dan l-appell, u fejn il-kunsiderazzjonijiet li waslet ghalihom l-Awtorita' jirrizultaw mill-istess process tal-applikazzjonijiet maghmula b'mod disponibbli u trasparenti ghall-partijiet kollha. Illi d-digriet moghti mit-Tribunal kif diversament kompost fid-9 ta' Frar 2023 jaghti raguni cara dwar dan fejn jinghad li "*l-pozizzjoni ta' l-Awtorita' fil-konfront tal-permessi citati millappellant tirrizulta mill-atti tal-imsemmija applikazzjonijiet*", filwaqt li nnota ulterjorment li "*l-partijiet ser jinghataw il-fakulta li jressqu s-sottomissjonijiet finali taghhom bil-miktub fi zmien opportun*", kif filfatt sehh. Illi filwaqt li dan it-Tribunal izomm ferm ma' din ilpozizzjoni mehuda mit-Tribunal kif diversament kompost, it-Tribunal iqis li tali pozizzjoni blebda mod m'ghandha tigi nterpretata bhala nuqqas ta' smiegh xieraq fil-konfront ta' lappellanti, u dan meta l-informazzjoni fattwali tista' tohrog facilment mill-atti talappikazzjonijiet li t-Tribunal stess kien ordna li jigu allegati ma' dan l-appell fuq talba talappellanti, u liema informazzjoni setghet facilment tigi riflessa bhala parti mill-provi u ssottomissjoni finali migjuba mill-istess appellanti. Illi filfatt kienu l-appellanti stess li wiegbu ghall-istess miqstoqsijiet mressqa minnhom permezz tas-sottomissjoni finali taghhom. Barra minn hekk, l-istess Artikolu 9 tal-Kap. 551 jobbliga t-Tribunal li "*jeżamina kull kwistjoni ta' fatt u ta' dritt rilevanti għall-appelli ppreżentata mill-partijiet skont il-liġi applikabbli*", u kif filfatt ser jaghmel dan it-Tribunal fit-trattament tieghu ta' l-aggravji mressqa mill-appellanti, …

Illi t-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti proposti fl-applikazzjoni odjerna u approvati mill-Awtorita', fejn seta' jikkonstata li l-izvilupp propost jikkonsisti principarjament f'sanzjonar ta' zieda fl-gholi tal-kamra indikata bhala '*living*' fil-livell terran, b'gholi ta' madwar 0.5metri, u l-installazzjoni ta' '*skylight*' fis-saqaf ta' l-istess kamra, …

Illi t-tibdil fl-gholi tal-izvilupp huwa limitat biss ghal kamra tal-*living* fil-livell terran, u ghalkemm l-istess kamra thares fuq Triq San Frangisk, din qed tirrispetta ghal kollox lallinjament ta' 3 metri *front garden* li ghandu jinzamm fuq l-istess triq. …

Ghaldaqstant, l-izvilupp fuq is-sit odjern m'huwiex marbut li jzomm *side curtilage* mad-dawra kollha tal-propjeta', u dan partikolarment mal-parti tal-propjeta' fejn qieghed jkun propost it-tibdil, u dan ghajr it-3 metri *front garden* skont l-allinjament ufficjali tas-sit. …
Ghaldaqstant, ma tezisti ebda restrizzjoni f'termini ta' *policy* li tipprekludi z-zieda minima flgholi tal-kamra tal-*living* fil-pjan terran u li twassal sal-hajt tal-konfini ta' wara li jmiss mal-propjeta' kontigwa

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Awtorita' qatt ma kkoncediet li jsir zvilupp f'*side curtilages* u l-unika eccezzjoni ghal din ir-regola kien il-bini ta' garaxx u fejn l-Awtorita' kienet timponi l-gholi massimu ta' 2.46 metri sabiex bl-ebda mod tali kamra ma tigi konvertita f'wahda abitabbli.
Minkejja dan, it-Tribunal jirrimarka li l-appellanti, bl-argument taghhom, bhal donnhom jassumu li s-sit odjern jinsab f'zona skemata ghal vilel fejn il-*policies* relattivi jitolbu li jigi mpost *side curtilage* mad-dawra tal-propjeta', u f'liema spazju jista' jaghti l-kaz li jigi permess garaxx taht numru ta' kundizzjonijiet. Illi dan l-aggravju jorbot kemxejn ma' lewwel aggravju gia diskuss, fejn jigi stabbilit li l-uniku *curtilage* li s-sit odjern hu marbut bih huwa l-*front garden alignment* ufficjali ta' 3 metri, inkluz parti zghira ta' madwar 3.5 metri kwadri mill-*buffer* stabbilit man-naha ta' Triq San Grabiel. Illi ghalkemm kif johrog car mittieni aggravju, jistghu jezistu konsiderazzjonijiet ohra ta' mpatt fuq il-kuntest immedjat, bhal ma gie kkunsidrat fl-applikazzjoni precedenti fuq is-sit odjern PA 3428/15, dan ma jfissirx li l-izvilupp fuq is-sit odjern hu marbut li jzomm *side curtilage* ta' 3 metri mal-propjeta' odjerna b'eccezzjoni biss ghal zvilupp ta' garaxx fil-livell terran. Illi l-applikazzjoni odjerna la qed tipproponi tibdil ta' uzu ta' l-istruttura ezistenti fil-livell terran, fejn din kienet u baqghet identifikata bhala '*living*', bhala parti minn projeta' antika, u lanqas m'hi tipproponi estensjoni fi spazju li m'huwiex zviluppabbli skont dak li jipprovdi l-Pjan Lokali. Illi kif innutat fid-dettall fl-ewwel aggravju, is-sit jifforma parti minn zona residenzjali, filwaqt li lkonfini kollha ta' l-istess sit imissu direttament ma' l-istess zona residenzjali, u ghalhekk lispazzju li fuqu nbniet il-kamra tal-'*living*' m'ghandux jitqies bhala spazju ta' *side curtilage* bhal ma normalment jigi rikonoxxut f'zoni ta' prijorita' resdienzjali jew spazju li ghandu jinzamm bhala soluzzjoni ta' transizzjoni ma' zona tal-vilel. Illi ghalhekk lanqas ma jista' jinghad li l-istess spazju huwa intiz ghal zvilupp li m'huwiex abitabbli, kif qed jallegaw lappellanti fit-tielet aggravju taghhom meta jikkomparaw l-gholi ta' 2.41 metri kif approvatpermezz tal-applikazzjoni DS 112/20, u kif filfatt inbena b'gholi intern ta' 2.81 metri, fejn dan ta' l-ahhar qed jigi snazjonat bl-applikazzjoni odjerna.
Ghaldaqstant, il-kunsiderazzjoni ta' l-gholi ta' din il-kamra ghandha tkun biss f'dak li jirrigwarda l-impatt li jista' jinholoq fuq il-propjeta' kontigwa u liema propjeta' hija kostretta bi spazju miftuh, b'distanza ta' wisa' ta' 3 metri mill-propjeta' odjerna, ghar-ragunijiet li jolqtu biss l-applikazzjoni PA 6858/04, liema restrizzjonijiet dan it-Tribunal m'huwiex ser jidhol fil-mertu taghhom.
Illi kif innutat fl-aggravji precedenti l-estensjoni minima fl-gholi tal-kamra fil-livell terran, b'zieda ta' madwar 0.5 metri, m'huwiex johloq xi mpatt avvers fuq il-propjeta' kontigwa tenut li m'huma jinholqu ebda hitan t'appoggi mikxufa fuq l-istess propjeta'. Oltre dan lestensjoni fil-livell ta' l-ewwel sular tammonta biss ghal madwar 2.8 metri kwadri u hija rtirata 'l gewwa minn ma' l-appogg ta' wara mal-propjeta' kontigwa. Barra minn hekk, u kif ampjament innutat mill-applikanta u l-Awtorita' fil-mori ta' dan l-appell, l-izvilupp kif approvat fl-applikazzjoni odjerna huwa negligibbli jew insinifikattiv mill-aspett vizwali meta kkumparat ma' l-iskala tal-propjeta' kontigwa jew il-potenzjal ta' l-izvilupp fuq is-sit odjern.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Fil-mertu l-appellanti jsostnu li gie approvat tibdil fl-uzu meta dan ma giex mitlub fl-applikazzjoni. Jirreferu ghal sanzjonar ta' kamra li fil-pjanti hi deskritta bhala 'living room' fejn l-gholi minn 2.41 metru sar 2.81 metru. Din il-kamra ma kinitx wahda residenzjali kif erronjament ikkonsidraha t-Tribunal. L-gholi originali tal-kamra kien 2.41 metru u l-permess kien biex tintuza bhala garaxx mhux kamra residenzjali billi tkun bi ksur tar-regolament sanitarju 15 tal-L.S. 552.22 li jindika b'mod car li l-gholi ghal spazju abitabbli ma ghandux ikun inqas minn 2.40 metru u ta' parkegg mhux anqas minn 2.10 metru. Fl-applikazzjoni tal-applikanti ghal 'dangerous structure' DS/112/20 l-gholi tal-kamra kien indikat bhala 2.41 metru. Ma saret ebda applikazzjoni sussegwenti ghal sanzjonar fil-bdil ta' uzu. Anki meta saret l-applikazzjoni ghal regularisation RG1883/20 id-differenza fl-gholi tal-kamra giet eskluza esplicitament. Ghalhekk l-applikazzjoni hi zvijanti u l-kamra ma setghetx titqies bhala abitabbli;

2. Rigward id-digriet tad-9 ta' Frar 2023 qed jigi sottomess illi wara talba tal-appellanti t-Tribunal ordna lill-Awtorita tirrispondi ghal domandi bil-miktub maghmula mill-appellanti. Sussegwentement bl-imsemmi digriet it-Tribunal fuq talba tal-Awtorita awtorizza lill-istess Awtorita ma tirrispondix ghad-domandi. L-appellanti jsostni li l-Awtorita hi parti u xhud u kellha tigi ezaminata bhala tali. Id-domandi kienu pertinenti ghal kaz u r-rifjut tat-Tribunal li jkun hemm risposta da parti tal-Awtorita mar kontra d-dritt ghal smigh xieraq.

L-ewwel aggravju

Bhala fatt jidher illi l-kamra in kwistjoni originarjament kellha gholi ta' 2.4 metru u ghalhekk ma kinitx tikkwalifika bhala kamra adibita ghall-abitazzjoni izda aktar bhala wahda ghal uzu ta' garage jew uzu mhux ta' abitazzjoni kif jirrikjedi fuq kollox l-L.S. 582.13 dwar gholi tal-kmamar u l-uzu permissibli skont l-gholi. Jidher ukoll li din il-kamra qeghda fil-genb tal-proprjeta in kwistjoni pero kif qal it-Tribunal is-sit mhux marbut b'ebda side curtilage hlief fuq il-'front garden'. It-Tribunal qies li din il-kamra antika kienet ezistenti u baqghet bl-istess dimensjonjiet hlief ghall-gholi. Qies ukoll li mibnija fis-sit li hi parti miz-zona residenzjali u ghalhekk hu permissibli li din il-kamra tkun wahda abitabbli. Is-sanzjoni li qed jintalab hu l-gholi ta' 0.5 ta' metru aktar milli kienet meta inhareg il-permess 'dangerous structure DS112/20'. Ghalhekk wasal ghal konkluzjoni li tali sanzjoni ma hiex bi ksur tal-ligi billi dak li qed jigi sanzjonat hu

li din il-kamra abitabbli jkollha l-gholi rikjest mill-ligi. It-Tribunal ma waqafx hemm izda ikkunsidra jekk dan l-gholi zejjed kienx ser ikollu xi effett negattiv fuq il-madwar u wasal ghal konkluzjoni li ma kien ser ikun hemm ebda differenza ghall-ambjent fil-madwar.

L-appellant isostni illi tali sanzjoni tfisser fil-fatt bdil ta' uzu minn kamra mhix abitabbli ghal wahda abitabbli. Fil-fehma tal-Qorti l-appellant ghandu ragun. Gie pruvat li l-kamra qeghda f'sit residenzjali. Hija kamra li mhux marbuta ma' xi limitazzjoni li jimponi side curtilage izda parti integrali minn sit residenzjali. Madankollu dak li qed jintalab hu biss sanzjoni ta' bdil ta' gholi ta' kamra minn 2.41 ghal 2.91 metru. Dan ifisser illi l-kamra ma kinitx wahda li legalment kienet abitabbli u ghalhekk l-indikazzjoni tal-applikant li tintuza bhala 'living' ma taghtih ebda jedd akkwizit jew percepit. Kull ma kellu jigi deciz hu jekk it-talba ghal sanzjonar tal-gholi ghal kamra li ma kinitx legalment adebita ghal abitazzjoni hix sanzjonabbli fic-cirkostanzi. Kwistjonijiet ohra relatati mal-uzu mhux parti mill applikazzjoni u dan jidher bil-mod kif saret l-applikazzjoni.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh f'dan is-sens.

Mhemmx bzonn li jigi deciz it-tieni aggravju billi l-appell qed jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti fis-sens deciz, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-25 ta' Jannar 2024, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jqis l-appell mill-gdid. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur