QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 25 ta' Gunju, 2025

Numru 9

Appell Nru. 58/2024

Alfred Tanti

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Richard Attard

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-applikant tal-25 ta' Ottubru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta' Ottubru 2024 li biha irrevoka l-hrug tal-permess PA7361/22 'to change the use of the existing premises to a class 5B auto eletrician', f'Santa Venera;

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

Rat ir-risposta tat-terz li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jirrigwarda permess b'numru ta' referenza PA7361/22 li approva bidla fl-użu ta' ħanut ta' mastrudaxxa għal Auto Electrician Klassi 5B, liema permess tikkonċerna żvilupp eżistenti fi Triq Antonio Miruzzi, Santa Venera.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant terz ressaq is-segwenti aggravji:
1. Illi huwa fatt li l-fond jaqa f'żona deżinjata bħala 'mixed use area with residential unit' fejn policy SV01 hija applikabbli. Il-policy msemmija tippermetti estensjonijiet ma' stabilimenti ndustrijali operanti u ma tippermetti ebda eċċezzjonijiet jew devjazzjonijiet minnha. Il-Kummissjoni ggranfat ma paragrafu spjegattiv tal-istess policy biex tiġġustifika loverturning. Il-Kummissjoni ma tistax tiskarta l-policy u tagħmel eċċezzjoni li ma tinsabx filliġi, pjan jew policy għaliex m'għandiex is-setgħa li titbiegħed mill-policy, hekk kif sostniet ilQorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet Raymond Cassar vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Din is-sentenza ngħatat qabel id-dħul fis-seħħ ta' Kapitlu 552 talLiġijiet ta' Malta, madankollu l-pożizzjoni legali ma nbidlitx partikolarment għax l-elementi fl-Artiklu 71(2) tal-Kapitlu 552 jikkumplimentaw il-liġijiet, pjanijiet u policies. Teżisti rassenja ta' sentenzi fejn jingħad li permess ma jistax jinħareġ fuq il-preċett tal-valur u leffett tal-element tal-commitment. Illi l-ebda commitment m'għandu jwassal b'mod awtomatiku għall-approvazzjoni tal-permess u jservi bħala għodda biex jiġi għal kollox skartat dak li jipprovdu l-pjanijiet u policies rilevanti.
2. Illi l-Kummissjoni approvat l-applikazzjoni odjerna abbażi ta', kif inhu mifhum, il-preżenzat' ammont konsiderevoli ta' auto electricians Klassi 5B operanti fil-viċin u bil-permess. Ilblock plan 76A ma turi l-ebda similar legal commitments. M'għandux ifisser li l-preżenza ta' commitments kummerċjali fil-viċin, aktar w' aktar jekk mhux simili, bħalma osservat lKummissjoni, għandhom jikkwalifikaw bħala similar legal commitment. Għalhekk ilKummissjoni kienet żbaljata meta tat x'jifhem li s-sit odjern huwa mdawwar b'numru konsiderevoli ta' auto electricians li setgħu jiġġustifikaw id-dipartenza mill-pjanijiet u policies applikabbli.
3. Il-pjanti tal-iżvilupp eżistenti juru store eżistenti meta ma jeżisti l-ebda permess għal dan l-użu. Dan il-fatt żgwida l-Kummissjoni għaliex din telqet mill-presuppost li l-fond huwa diġa munit b'permess ta' store.

Illi fir-risposta tagħha għal dan l-appell, l-Awtorita' tal-Ippjanar issostni li l-Artiklu 72(2) talKapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta jobbligaw lill-Kummissjoni tevalwa l-proposta abbażi ta' regolamenti u policies applikabbli flimkien maċ-ċirkostanzi eżistenti fis-sit u fil-kuntest ta' madwar u abbażi ta' risposti mill-konsulenti u tar-rappreżentazzjonijiet. M'hux minnu dak li qed jallega l-appellant li Policy SV01 tal-Pjan Lokali tirregola "mingħajr eċċezzjonijiet u devjazzjonijiet minnha" u dan għaliex il-provedimenti tal-Pjan Lokali huma fattur wieħed biss minn elenku ta' prinċipji oħra li l-Kummissjoni hija obbligata tikkunsidra. L-ebda kriterju f'Artiklu 72(2) ma jipprevali fuq ieħor għaldaqstant huwa l-appellant stess li qed jirristrinġi l-analiżi tiegħu għal policy SV01 u jiskarta l-permessi u l-kuntest tal-madwar. B'referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell imressqa mill-appellant, l-Awtorita' tosserva li l-kuntest imsemmi f'din id-deċiżjoni huwa differenti minn dak odjern, għaliex ilcommitments imsemmija fl-applikazzjoni msemmija kwotat commitments f'lokalitajiet oħra, u għaldaqstant hija frivola għall-każ odjern. Il-commitments a fol dok 76A fl-inkartament talapplikazzjoni m'hux biss "commitments kummerċjali" iżda permessi relatati mal-industrija għat-tiswija tal-karozzi Klassi 5. L-applikant sostna li dawn l-operati għandhom permess approvat u validu b'referenza PA1055/03, PA760/02, PA1141/03 u PA3131/94, u għaldaqstant l-allegazzjonijiet tal-appellant li l-Kummissjoni straħet fuq commitment li ma jeżistix huma skorretti. Iż-żona hija stabilita bħala 'Mixed Use Area' skond policy SV01 talPjan Lokali li tippermeti użi ta' 'business and light industry' b'mod limitat. Il-bidla fl-użu mitluba teċċedi dan il-limitu b'20 metri kwadri biss u l-bidla fl-użu qed issir minn operat ta' mastrudaxxa. L-Awtorita' ssostni li l-provi dwar l-użu preċedenti ġew sottomessi a fol dok 115A fl-inkartament tal-applikazzjoni. Minkejja dan, il-Kummissjoni bbażat il-ġustifikazzjoni tagħha fuq il-permessi fil-madwar u mhux dak tas-sit odjern.

Illi l-applikant issottometta nota fejn sostna li l-appellant naqas milli jsemmi li l-fond odjern kien ilu jintuża b'mod industrijali għal iżjed minn 50 sena, kif jirriżulta mid-dokumenti esebiti fil-mori tal-applikazzjoni. Magħdud ma' dan, l-appellant isostni li mhux minnu illi dan l-operat kien bla permess. Il-Case Officer kien skorrett meta semma "protect and enhance amenity of urban areas" ġialadarba s-sit odjern huwa mdawwar b'użi kummerċjali u ndustrijali u għalhekk ma jikkwalifikax bħala urban, u għaldaqstant il-Kummissjoni kienet korretta li ma qaditx ma' din ir-rakkomandazzjoni. L-appellant stess ammetta li l-policy tippermetti estensjonijiet ma' stabilimenti ndustrijali operanti meta ġie ppruvat stabiliment industrijali operanti għal 50 sena sħaħ. Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell kwotata millappellant ma tagħti l-ebda perspettiva ta' kuntest u dan għaliex il-Kummissjoni mxiet mattermini tal-liġi meta approvat il-permess odjern. Il-commitments fil-madwar jikkwalifikaw bħala simili ai termini ta' liġi. B'referenza għat-tielet aggravju, l-appellant isostni illi mhux minnu li l-Kummissjoni ġiet żgwidata b'xi mod.

Illi f-rikors datat 4 ta' Jannar 2024, l-appellant għamel set ta' mistoqsijiet lill-Awtorita' talIppjanar, liema mistoqsijiet ġew imwieġba mill-Awtorita' fin-nota risponsiva tagħha fejn tirrileva li l-permessi meqjusa mill-Kummissjoni kienu dawk li ġew referuti lilha bi block plan a fol dok 76A fl-inkartament tal-applikazzjoni, b'referenzi PA1141/03, PA1055/03, PA760/02 u PA3131/94. L-Awtorita' terġa tirrileva li l-użu eżistenti fuq is-sit odjern ma kienx il-bażi għall-ġustifikazzjoni tal-Kummissjoni. L-Awtorita' taċċenna illi l-użu ta' Car Hire Garage ma jikkwalifikax bħala użu ndustrijali iżda huwa użu mhux klassifikat taħt l-ebda kategorija. L-intrapriża ta' ironmongery ma tikkwalifikax bħala użu ndustrijali iżda huwa operat li jakkomoda użi ndustrijali u mekkaniċi.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali l-appellant għamel rikapitulazzjoni tal-fatti u talaggravji mressqa minnu u żied illi mit-tweġiba għar-rikors promotur jidher ċar li l-Awtorita' granfat mal-commitments u skartat għal kollox il-policy SV01 tal-Pjan Lokali. Illi s-sit jippermetti użi ta' Klassi 5A sakemm tali użu huwa marbut m'estensjoni ta' stabiliment industrjali preżentament operanti. Illi min-nota risponsiva tal-Awtorita' ġie ċċarat li ddeċiżjoni ma kinitx ibbażata fuq l-użu eżistenti ġewwa s-sit odjern. Illi l-prinċipju li 'l-ebda raġuni ta' similitudni ma' tista' tregi jekk l-applikazzjoni tmur kontra l-kliem espress ta' liġi jew policy' huwa sagru u mhux limitat għal talbiet li jikkonċernaw l-ODZ kif sostniet lAwtorita'. Il-permessi approvati tal-istess għamla fl-istess triq huma tnejn u nħarġu qabel iddħul fis-seħħ tal-Pjan Lokali fl-2006 li bih impona l-limitazzjonijiet ta' policy SV01. Il-policy SV01 tal-Pjan Lokali tesiġi li l-użu Klassi 5A jista jiġi konċess meta l-mertu jittratta estensjoni ta' stabiliment industrijali operanti. F'dan il-każ, il-fond mertu tal-appell odjern ma kienx jopera bħala auto electrician b'permess u l-Awtorita' ma wettqet l-ebda studju sabiex taċċerta li l-iżvilupp ma joħloq l-ebda mpatt li mhux neċessarju jew deżiderat għallpropjetajiet fil-madwar kif tesiġi l-policy SV01.

Illi fit-trattazzjoni tal-appell, l-appellanti vverbalizzaw li skond il-konsulent legali talappellant, il-fond mertu kien jopera bħala mastrudaxxa iżda ma baqax għalkemm il-pjanti a fol dok 55C fl-inkartament tal-applikazzjoni jindikaw l-existing ground floor bħala carpenter store. Għaldaqstant dak indikat huwa nkompatibbli ma' dak li huwa veru. L-applikant irribata dan billi sostna li l-użu tal-fond għal mastrudaxxa huwa stabilit bil-permess u li lpermess odjern ġie akkordat minħabba l-fatt li kien hemm estensjoni mal-użu ndustrijali.

Illi dan it-Tribunal ħa konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tassottomissjonijiet magħmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi b'mod preliminari t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-pjanti a fol dok 1C, 55A, 55C u 76A flinkartament tal-applikazzjoni odjerna, fejn innota li l-proposta tinkludi bidla ta' Carpenter's Shop eżistenti f' Auto-Electrician Klassi 5B. Illi skond il-Mappa SVM1 tal-Pjan Lokali, s-sit huwa deżinjat bħala parti mill-Mixed Use Areas skond policy SV01 tal-Pjan Lokali. Illi skond il-minuti tal-Kummissjoni 120 u 156 l-Updated Case Officer Report a fol dok 139A flinkartament tal-applikazzjoni odjerna, il-proposta ġiet iġġustifikata abbażi ta' commitments legali fl-istess triq kif indikati a fol dok 76A fl-inkartament tal-applikazzjoni.

L-Ewwel u t-Tieni Aggravji
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti terzi jsostnu li l-policy applikabbli tippermetti biss estensjonijiet ma' stabilimenti ndustrijali operanti u ma tippermetti estensjonijiet ma' stabilimenti ndustrijali li huma operattivi. Illi l-Kummissjoni skartat il-policy u għamlet eċċezzjoni li ma tinsabx fil-liġi, pjan jew policy għaliex m'għandiex is-setgħa titbiegħed millpolicy u dan skond l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet Raymond Cassar vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, li għalkemm ingħatat qabel id-dħul fis-seħħ ta' Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta, il-posizzjoni legali għadha applikabbli speċjalment fid-dawl t' Artiklu 71(2) tal-Kapitlu 552. Illi hemm bosta sentenzi li jsostnu li permess ma jistax jinħareġ fuq preċett ta' valur jew l-element ta' commitment. Lappellanti jsostnu li m'hemm l-ebda commitment li għandu jwassal għal approvazzjoni awtomatika u jiġi skartat dak li jipprovdu l-pjanijiet u policies rilevanti. Illi fit-tieni aggravju, l-appellanti terzi komplew isostnu dak li ntqal fl-ewwel aggravju billi rrimarkaw li lKummssjoni tat x'tifhem li approvat l-applikazzjoni odjerna abbażi tal-ammont konsiderevoli t' auto electricians Klassi 5B operanti fil-viċin u bil-permess, u dan għalkemm block plan a fol dok 76A fl-inkartament tal-applikazzjon odjerna ma turi l-ebda similar legal commitments. L-appellanti jsostnu li l-preżenza ta' commitments kummerċjali, speċjalment jekk mhux simili għall-proposta, m'għandhomx jikkwalifikaw bħala commitments validi. Għaldaqstant il-Kummissjoni kienet żbaljata meta sostniet li l-commitments li jdawwru s-sit odjern setgħu jiġġustifikaw dipartenza mill-pjanijiet u l-policies viġenti.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jibda billi jirreferi ghall-policy SV01 tal-Pjan Lokali li taqra ssegwenti:
"The areas as indicated in the Sta. Venera Area Policy Map are designated as Mixed Use Areas. Within these Mixed Use Areas, MEPA will consider the development of the following land uses: […]
vi. Class 11, Use Classes Order (1994) business and light industry provided that:
●The gross floor area of the premises does not exceed 50 sqm (including storage of materials and/or finished products);
●The activity conducted within the premises does not use heavy duty and/or noisy electrical/mechanical (including pneumatic) equipment, and equipment which requires a 3 phase electricity supply;
●The activity conducted within the premises does not entail extensive and/or prolonged use of percussion hand tools (eg. hammers, mallets etc);

●The activity employs less than 5 people; and
●The activity conducted within the premises does not inherently entail the generation of combustion, chemical or particulate by products.
Examples of acceptable uses considered by MEPA include tailor, cobbler, lace making and computer and electronic repair. Moreover, examples of unacceptable uses include carpentry, panel beating, mechanic, mechanical plant servicing, spray painting and bakery.
Proposals to convert from existing Class 12, Use Classes Order (1994) general industry to Class 11, Use Classes Order (1994) business and light industry within designated Mixed Use Areas shall only be considered acceptable by MEPA provided that it can be proven that the Class 12 Use (general industry) operation is a permitted one and the Class 11 Use (business and light industry) operation is actually more neighbourhood compatible that the Class 12 Use operation it intends to replace."

It-Tribunal jirreferi wkoll ghaċ-Ċirkulari tal-Ippjanar 01/14 il-Klassi 11 imsemmija fil-policy suċċitata tirreferi għal Klassi 5A – Industrija ħafifa, filwaqt li l-Klassi 12 imsemmija tirreferi għal Klassi 5B – Industrija ġenerali. Illi għaldaqstant huwa ben ċar, u fatt li ma kienx ikkontestat mill-ebda parti, li l-policy succċitata ma tippermettix Klassi 5B kif propost fuq issit odjern. Illi kien għalhekk li, hekk kif intqal fil-predett supra, l-Kummissjoni ġġustifikat iddeċiżjoni tagħha abbażi tal-commitments fil-viċinanzi tas-sit odjern. Dan it-Tribunal jinnota wkoll li la l-applikant u lanqas l-Awtorita' ma kkwotaw xi permess relatat mal-użu eżistenti fuq is-sit odjern. Illi għalkemm l-applikant issottometta provi tal-liċenzja għall-użu tal-fond bħala carpenter shop, it-Tribunal jinnota illi din il-liċenzja nstabet mill-Arkivji, u m'hemm lebda ndikazzjoni li din tkompliet titħallas sabiex tindika li dan il-carpenter shop għadu operattiv, fatt li saħansitra ġie kkonfermat mill-applikant stess fil-mori ta' dan l-appell.

Illi b'rabta ma' dan it-Tribunal jirreferi ghall-Artiklu 72(2) tal-Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta, kkwotat b'mod skorrett mill-appellanti, li jsostni s-segwenti:
"Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis:
(a) pjanijiet;
(b) policies:
Iżda pjanijiet sussidjarji u policies m'għandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiżiti li jirriżultaw minn permess għall-iżvilupp validu, jew liċenza valida tal-pulizija jew tal-kummerċ maħruġa qabel l-1994; […]" [enfasi miżjud]

Illi minn dak appena ċitat, it-Tribunal jissottolinea li l-liġi fuq kollox tagħmel referenza għallvalidita tal-liċenzja. It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għar-Regolament 4 tal-Liġi Sussidjarja 128.01 li tesiġi s-segwenti:
"(1) Il-liċenzi kollha maħruġin jew imġeddin mill-Kummissarju għandhom ikunu validi middata tal-ħruġ jew tat-tiġdid, kemm-il darba ma jkunx hemm xi data oħra indikata fuqhom għal dan l-iskop, u dawk il-liċenzi kollha, bl-eċċezzjoni ta' dawk imsemmijin fissubregolament (3), għandhom jiskadu fil-wieħed u tletin jum ta' Diċembru tas-sena li fiha jkunu maħruġin jew imġeddin, soġġetti għat-tiġdid skond kull liġi jew regolament li japplika għal dawk il-liċenzi.
[…]
(3) Liċenzi maħruġin jew imġeddin għal xi data jew perijodu wieħed speċifikat jew għal dati jew perijodi speċifikati għandhom jagħlqu fid-data indikata fuqhom."

Illi għaldaqstant huwa ben ċar li skond l-Artiklu u r-Regolament suċċitati, li ġialadarba lliċenzja ma ġietx imġedda, din ma baqgħetx valida u b'hekk hija inutli fid-dawl tal-proposta odjerna, u dan għeliex il-proposta ċertament li ma tistax titqies bħala bidla f'industrija oħra b'inqas xkiel fuq l-amenita' tal-użi permessibbli fiż-żona, u dan ġialadarba l-użu preċedenti m'għadux validu jew operattiv.

B'rabta ma' dan it-Tribunal jirreferi għall-insenjament tal-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 3/2001) fl-ismijiet Paul Vassallo vs L-Awtorita' tal-Ippjanar deċiża nhar it-28 t'Ottubru 2002 fejn ġie deċiż is-segwenti:
"Illi dan ifisser li l-bidla tal-uzu tal-fond mill-appellanti konsistenti fil-fatt li l-istess appellanti u l-avendi kawza tieghu ghall-snin twal m'ghamlu xejn fuq l-istess sit tant li n-negozju ta' fornitura ta' fuel li kien hemm fih gie ghal kollox imwaqqaf, tant li anke l-pompi tnehhew, ghas-sitwazzjoni odjerna fejn qed jigi propost li jitwahhlu, jekk mhux diga twahhlu, l-istess pompi biex l-istess fond jerga' jibda jigi gestit, jikkostitwixxi bdil ta' uzu u destinazzjoni ta' listess fond u ladarba dan il-bdil qed isir taht ir-regim ta' l-applikazzjoni tal-ligi odjerna, mela allura huwa mehtieg il-permess taht l-imsemmi att u d-decizjoni talbord ta' l-Appell tal-Ippjanar hija kollha kemm hi korretta fuq dan il-punt." [enfasi miżjud]

It-Tribunal jinnota wkoll li l-Artiklu 72(2) tal-Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta suċitat, ikompli jirreferi għal dak kollu li għandu jiġi kkunsidrat fid-determinazzjoni t' applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar. Illi hekk kif qed issostni l-Awtorita' fir-risposta tagħha għal dan lappell, il-commitments fil-madwar għandhom jiġu kkunsidrati b'mod konġunt mal-policies u pjanijiet u kull element ieħor imsemmi fl-Artiklu. Illi wieħed ma jiħux preċedent fuq ieħor iżda għandhom jimxu id f'id.Dan il-ħsieb ġie espress diversi drabi mill-Qorti tal-Appell, b'mod partikolari, kif imsemmi mill-appellanti stess, fl-insenjament tal-Qorti tal-Appell (Appell Nru 47/2015) fl-ismijiet Raymond Cassar vs L-Awtorita' ta' Malta dwar lAmbjent u l-Ippjanar fejn ġie deċiż is-segwenti:
"Din il-Qorti diversi drabi f'diversi sentenzi gia esprimiet l-opinjoni taghha illi tTribunal ghandu jikkonsidra l-element ta' ugwaljanza bejn applikant u iehor fuq applikazzjonijiet simili meta u safejn il-policies jippermettu li jsir

dan. Ebda raguni ta' similitudni ma tista' treggi jekk l-applikazzjoni tmur kontra l-kliem espress ta' ligi jew policy. Konsiderazzjonijiet ohra li jinsorgu minn tali applikazzjoni ta' dan il-kuncett jistghu fil-kazijiet kongrui jaghtu lok ghal proceduri ta' natura legali ohra mill-applikant filkonfront ta' min seta' gie percepit li naqas fil-konfront tieghu pero fl-ambitu ta' appell ta' ippjanar iridu jigu applikati di rigore l-ligijiet, pjanijiet u policies konnessi mal-ippjanar." [enfasi miżjud]

It-Tribunal jieħu wkoll konjizzjoni tal-insenjament tal-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 55/2018) fl-ismijiet Michael Debrincat vs L-Awtorita' tal-Ippjanar deċiża nhar l-24 t' Ottubru 2018 fejn il-Qorti ddeċidiet li anke fir-rigward ta' permess simili kontigwu mas-sit għandu japplika s-segwenti konsiderazzjoni:
"….kull kaz għandu jiġi kunsidrat fuq il-mertu propja tiegħu u l-fatt waħdu ta' żvilupp kontigwu mhux biżżejjed biex jiġġustifika l-applikazzjoni tal-appellant. Il-Qorti hawn tippreċiża illi ebda commitment ma jista' qatt jegħleb il-fatt li permess ma għandux jinħareg jekk isir kontra l-ligi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jipprovdi li l-Bord għandu jqis l-ewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa quddiemu u għandu jqis ukoll kull ħaġa oħra ta' sustanza inkluż commitments. Il-kliem talartikolu hu ċar fil fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-ġurisprudenza l-aktar riċenti filmaterja. L-enfasi tal-leġislatur hi fuq aderenza għal liġijiet, pjanijiet u policies u fatturi ohra jittieħdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-liġijiet, pjanijiet u policies applikabbli għal każ." [enfasi miżjud]

Illi minkejja dan, it-Tribunal ħa konjizzjoni tal-commitments ikkunsidrati mill-Kummissjoni a fol dok 76A fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna fejn ġew indikati ħames commitments b'referenzi PA1055/03, PA760/02, PA1141/03, PA93/11 u PA3131/94, li skond ir-ritratti sottomessi mar-risposta tal-Awtorita' tal-Ippjanar, jidher li għadhom operattivi, u jinnota illi l-permessi PA1055/03, PA760/02, PA1141/03 u PA3131/94 jinsabu fit-triq odjerna u ħarġu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Pjan Lokali u policy SV01. Illi minn dawn il-permessi PA1055/03 biss huwa għal auto-electrician simili għal dak propost fl-applikazzjoni odjerna. Illi l-permess PA1141/03 huwa għal auto repair shop, fil-waqt li l-permessi PA760/02, PA93/11 u PA3131/94 huma għal Car Upholstery Shop, Public Service Garage, u Car Hire Garage rispettivament. Illi għaldaqstant, dan it-Tribunal jinnota illi hekk kif sostnew l-appellanti, ma teżistix predominanza ta' auto-electricians fit-triq odjerna jew saħansitra fiż-żona deżinjata bħala Mixed Use Area. B'rabta' ma' dan it-Tribunal jieħu konjizzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Appell Nru 43/2019) fl-ismijiet Għaqda Residenti ta' Santa Marija Estate vs L-Awtorita' tal-Ippjanar fejn ġie mgħoti l-insenjament segwenti:
"fejn żona tkun fil-maġġor parti tagħha tant ġia kommessa għal żvilupp li mhux konformi ma' policy, liġi jew pjan tant li l-iżvilupp propost jekk ma jiġix approvat ikun l-eċċezzjoni flagranti għal dak li jirriżulta legalment żviluppat fiż-żona u jmur kontra aspettattiva leġittima u ta' sustanza, allura f'dak il-każ l-element tal-commitment ikun importanti għal evalwazzjoni tal-applikazzjoni. F'każ simili il-liġi, pjan jew policy issir biss kelma mejta li għandha tinbidel immedjatament mill-leġislatur biex tirrispekkja ż-żona jew il-parti taż-żona milquta."

Hawnhekk il-Qorti tal-Appell tinsisti fuq l-'eċċezzjoni flagranti' għal dak li jirriżulta legalment żviluppat fiż-żona u fejn l-element ta' commitment għandu jservi ta' sustanza mportanti. Illi fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, fil-każ odjern japplika l-invers ta' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell, ġialadarba l-commitments ċitati fil-mori tal-applikazzjoni odjerna ma kinux ta' sustanza tant li jistgħu imewwtu s-saħħa ta' policy SV01 tal-Pjan Lokali.
It-Tribunal kien konsistenti f'dan ir-rigward f'diversi deċiżjonijiet li ħa fil-passat, fejn ġie rikonoxxut li f'diversi instanzi kien hemm commitments ta' użi li m'humiex normalment aċċettabbli ġewwa żoni b'ċertu insenjament, iżda fejn it-Tribunal ra wkoll li dawn ilcommitments m'għandhomx iservu bħala lok għal proliferazzjoni u żieda ta' tali tip ta' użi għad-detriment tal-istess żona. Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jerġa japplika l-istess ħsieb kontra li ssir żieda ta' użi mhux kompatibbli anke jekk ġia hemm użi simili fil-viċin.
Illi għar-raġunijiet mgħotija supra, dan it-Tribunal qiegħed jilqa' dawn l-aggravji.

It-Tielet Aggravju
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti terzi jsostnu li ma jeżisti l-ebda permess għallużu ta' store eżistenti u għaldaqstant il-Kummissjoni ġiet żgwidata għaliex din telqet millpresuppost li l-fond huwa diġa munit b'permess ta' store. It-Tribunal jinnota illi l-unika store li jidher fil-pjanti a fol dok 55C fl-inkartament tal-applikazzjoni huwa anness mal-Carpenter's Shop u għaldaqstant huwa użu relatat ma' dak primarju. Għalhekk it-Tribunal ma jara xejn fil-pjanti li seta żgwida l-Kummissjoni kif qed isostni l-appellant, speċjalment meta l-pjanti jirreferu għall-użu eżistenti u mhux xi użu approvat.
Madankollu, t-Tribunal jirreferi għal dak magħdud fl-analiżi tal-ewwel u t-tieni aggravji, rigward l-użu w isostni li ġialadarba l-proposta hija oġġezzjonabli fil-prinċipju, il-kwistjoni mressqa f'dan l-aggravju hija sekondarja. Għaldaqstant it-Tribunal jsostni li f'dan l-istadju jkun inutli li jikkunsidra l-kwistjonijiet rimanenti b'mod ulterjuri.

Decide
Illi fi' sfond tar-raġunijiet imsemmija, u wara illi t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha, dan it-Tribunal qiegħed jilqa' dan l-appell u jħassar il-permess PA7361/22.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja meta ma qies l-uzu ta’ mastrudaxxa fis-sit bhala ‘exisitng business’ ghaliex sostna li l-licenzja ta’ mastrudaxxa ma gietx imgedda meta l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jghid li ‘subsidiary plans jew policies’ ma jigux applikati retroattivament ghal drittijiet kweziti li johorgu minn permess ta’ zvilupp, jew policies jew trading licence mahruga qabel l-1994. Dan l-artikolu ma jirrikjedix prova ta’ tigdid annwali;
2. It-Tribunal zbalja meta qies li l-‘commitments fiz-zona riedu jkunu identici ghall-izvilupp propost billi l-policy ma tridx dan izda biss li jkun hemm zviluppi kummercjali. B’zieda ma’ dan zbalja meta ma qies l-izvilupp fiz-zona bhala ‘ta’ sustanza’ jew li ser jkun ta’ detriment meta fit-triq hemm zvilupp ghal uzu industrijali qawwi.

L-ewwel aggravju

Il-proposta ghal bidla fl-uzu tas-sit minn dak ta’ mastrudaxxa ghal dak ta’ auto electrician klassi 5B , jaqa’ skont il-mappa SVM1 tal-pjan lokali bhala parti mill-Mixed Uses Areas skont policy SV01. Hu car li ghall-applikazzjoni in kwistjoni li ex admissis kien stabbiliment ta’ mastrudaxxa, il-policy SV01 tirrestringi zvilupp ghal estensjonijiet ma’ stabbilimenti kummercjali jew light industrial units kif inhu mastrudaxxa, liema konsiderazzjoni ghal estensjoni issir biss jekk is-sit hu kopert bil-permessi necessarji. Il-Bord tal-Kummissjoni fil-fatt approva l-permess mhux fuq il-bazi ta’ din il-policy izda minhabba l-commitment fiz-zona.

L-aggravju tal-appellant hu limitat ghal allegat zball ta’ ligi tat-Tribunal billi qies li l-istabbilment lanqas kellu licenzja mgedda u ghalhekk kien ifalli anki minn dan l-aspett. It-Tribunal ghandu ragun. L-appellant jinterpreta hazin l-artikolu 72(2) ghaliex meta l-ligi titkellem fuq drittijiet akkwiziti li ma jistghux jigi mittiefsa minn policies jew pjanijiet susidjarji jfisser biss li dak akkwistat bhala permess u ghadu ezistenti (sottolinear tal-Qorti) jekk jinbidlu negattivament pjanijiet jew policies ghal tali permessi vigenti akkwistati qabel, dawn bl-ebda mod ma jistghu igibu fix-xejn dak akkwizit. Dak akkwizit irid ikun fis-sehh ghax jekk ma jkun hemm ebda permess vigenti jfisser li ma hemm ebda dritt akkwizit x’jigi protett. Ghalhekk it-Tribunal kellu ragun jaghmel l-osservazzjoni li ghamel.

Ghalhekk dan l-aggravju mhux qed jigi milqugh.

It-tieni aggravju

Dan imiss l-ghoti tal-permess u r-revoka tieghu mit-Tribunal. It-Tribunal ikkonsidra l-kwistjoni tal-commitment li fuqu gie mahrug il-permess odjern. Kif qalet din il-Qorti diversi drabi, biex il-commitment ikun gustifikat jekk ifalli mill-ezami skont il-policies rilevanti, kif inhu dan il-kaz, billi ma setghet issir ebda bidla minn dak li ma kienx ezistenti (cioe permess validu ta' stabbiliment kummercjali ta' mastrudaxxa skont policy SV01, il-commitment fiz-zona trid tkun tali li jekk ma jinharigx il-permess ikun vjolazzjoni flagranti ta' dak li jezisti b'mod kwazi totali fiz-zona. It-Tribunal elenka sew il-principju illi jekk l-izvilupp imur kontra l-ligi, pjan jew policy, ebda kwistjoni ta' commitment ma teghleb dan il-fatt hlief kif qalet din il-Qorti aktar il-fuq u kif it-Tribunal sostna meta irrefera ghall-appell 43/2019 **Ghaqda Residenti Santa Maria Estate vs Awtorita tal-Ippjanar**. It-Tribunal xorta qies bhala fatt jekk jezistux zviluppi kummercjali simili mhux normalment accettabbli f'dawn iz-zoni avolja ta' natura kummercjali u li jxekklu l-applikazzjoni korretta tal-ligijiet u policies. Qies li kien hemm biss zvilupp wiehed simili ghal dak propost u dan igib fix-xejn il-konsiderazzjoni tal-commitment tal-izvilupp. F'dan is-sens preciz kellha tigi kunsidrata d-decizjoni tat-Tribunal li hi wahda legalment gusta ghalkemm kif gia inghad fl-ewwel aggravju zvilupp konness ma' stabbiliment ta' mastrudaxxa jkopri biss estensjoni mhux bdil fin-natura tal-izvilupp.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Richard Attard u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar 10 ta' Ottubru 2024, bl-ispejjez kontra l-applikant .

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur