



QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI**

Seduta ta' l-20 ta' Gunju, 2013

Appell Civili Numru. 41/2011

Daria Farr

vs

**L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u
l-kjamata in kawza Herbert Messina Ferrante**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Herbert Messina Ferrante tas-17 ta' Awwissu 2011 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Lulju 2011 fejn gie revokat il-permess approvat lil appellant mid-DCC tat-13 ta' Mejju 2010;

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

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-risposta tat-terz interessat Daria Farr li wkoll sostniet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal tigi konfermata;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:
Ikkunsidra:-

Dan huwa third party appeal mill-applikazzjoni PA0073/09, 'Change of use from part residential unit to professional office, at 136/2, Triq it-Torri, Sliema 'li kien approvat mid-DCC fit-13 ta' Mejju, 2010. Dan il-permess ghadu ma nharigx peress li l-applikant talab ghal reconsideration fuq il-pagament tal-Commutated Parking Payment Scheme. Din it-talba ghada ma gietx deciza.

Fl-appell taghha, l-appellanti, Daria Farr, li toqghod Flat 4, 136, Tower Road, Sliema, permezz tal-Avv. Mark Mifsud Cutajar, jaghtu r-raguni ghal dan l-appell billi jghidu:

"By this present my client would like to formally appeal the above referred decision by the Development Control Commission in the Appeals Board, which in his opinion it is incorrect, in view of the breach of policy carried out by such decision which will be explained in detail during the appeal."

Fl-ittra tieghu il-Perit Barbara l-ewwel jispjega li skond hu l-appellant huwa fuori termine peress li waqt li l-applikant irceva d-decizjoni fl-14 ta' Mejju, 2010, l-appell wasal ghand l-Appeals Board fl-14 ta' Gunju 2010. Huwa mbaghad jidhol fil-mertu billi jghid:

"The proposed change of use into office space runs counter to North Harbours Local Plan policy NHHO 01 since the floor space exceeds the stipulated limit of 75 square meters allowable in a residential area.

After further consultations with the Directorate, fresh drawings were submitted by the applicant, adhering to the 75 meters squared stipulated in the policy.

The proposal is a bad neighbourliness to the residential amenity since it generates a high number of visitors and exacerbates the on street parking problems. It also runs counter to Structure Plan Policy BEN1 which safeguards the residential amenity.

May I point out that in accordance with Use Classes Order 1994 a residence concurrently with occupation/business is acceptable (casa bottega) provided it is limited in scale.";

Fir-risposta taghha tal-15 ta' Novembru, 2010, Lorinda Vella ghall-Awtorita taghti r-ragunijiet ghaliex fl-opinjoni ta' l-Awtorita dan l-appell ghandu jigi michud. Is-segventi huma siltiet minn dan ir-rapport li t-Tribunal jhoss ghandhom jigu ssottolineati:

"Introduction & Approved Development

1.1 This is a Third Party Appeal against the approval of full development permission issued for the part conversion of an existing residential unit into a professional office. The existing residential unit consists of a ground floor apartment, and forms part of an eight storey high residential apartment block. The drawings approved for this application (drawings 85D, 123A & 123B) indicate that the approved office shall cover a floorspace area of 75m², whilst retaining a two (2) bedroom residential unit. The office space and residence shall be internally connected, while a separate external access for the office is also being provided.

1.2 The site for development is located within the development zone boundary of Sliema, and fronts Tower Road. The site is within an area zoned as a Residential Area, where development is subject to the provisions of Local Plan Policy NHHO 01.

Comments on Appellant's Arguments

3.1 The proposed development was originally recommended for a refusal, as the original plans

proposed to change the use of the whole residential apartment into an office. This would have resulted in the creation of an office with a floorspace area of 140m² (refer to drawing 1E). Although Local Plan Policy NHHO 01 allows for the allocation of office uses within the designated Residential Areas, this policy restricts such uses to a maximum floorspace of 75m². The final approval of the DCC was based on the change of proposal as presented in drawing 123A, which only changes the use of part of the existing residence and reduces the office floorspace to 75m². This proposal was considered to comply with the provisions of Policy NHHO 01, and addressed the only reason for refusal presented by the Planning Directorate against this development permission application.

3.2 In this appeal, the appellant claims that the approved development is in breach of policy, yet fails to substantiate this claim and only states that this will be explained in detail during the appeal. The appellant further continues to state that the Appeals Board should refuse this permit as was originally indicated in the case officer's report. On this, the Authority points out that the appellant fails to acknowledge that the proposal that was effectively approved by MEPA was a revised proposal that addressed the case officer's original recommendation for refusal. As can be verified in the PA file, the appellant and any other objector, were always informed of the presentation of revised drawings and proposals, as required by Law. The appellant fails to sustain how MEPA has in any way been irregular in approving this application.";

Fin-nota tieghu l-Avv. Dr. Jonathan Spiteri l-ewwel jittratta l-eccezzjoni preliminari tal-fuori termine u jghid:

"Dwar l-eccezzjoni preliminari dwar l-allegazzjoni mressqa mill-appellant li l-appell odjern kien prezentat fuori terminu:

Illi dwar din il-kwistjoni hemm bzonn jinghad biss, li kif diga gie spjegat matul il-mori ta' dan l-appell u kifrikonoxxut minn dan il-Bord fl-ahhar, it-terminu ta' 30 jum stipulat ghall-appell kien jiskadi f'weekend u ghaldaqstant dan fisser biss li hekk kif inhu proceduralment rikonoxxut, f'kazijiet simili it-terminu jigi estiz sa l-ewwel jum ta' xoghol sussegwenti. Illi dan kien precizament dak li ghamlet l-esponeneta fil-kaz odjem tant li l-appell taghha gie ntavolat nhar it- Tnejn 14 ta' Gunju 2010.

Ghaldaqstant l-appell ghandu jitqies li sar entro-terme u b'hekk dan ghandu jichad din l-eccezzjoni mressqa ghan-nom ta' l-appellant u jimxi sabiex jikkonsdira l-punti sostantivi li jirrigwardaw dan l-appell.

Dwar ir-rikomandazzjoni mressqa mill-MEPA u l-eccezzjonijiet l-ohra mressqa mill-appellant.

Illi fl-ewwel lok jibda biex jinghad illi b'referenza ghall-osservazzjoni maghmula fil-konsiderazzjonijiet kontenuti fir-risposta ta' l-Awtorita dwar il-fatt li l-appellanta kienet naqset milli ssemmi min xhiex kienet tikkonsisti l-breach of policy kontenuta fl-applikazzjoni ta' l-appellant, jibda biex jinghad illi l-esponenti kienet irriservat li telenka x'kien il-breach of policy waqt il-procedura ta' l-appell inkluzi permezz ta' din in-nota ta' sottomissjonijiet. Wara kollox l-iskop ta' l-appell huwa dak li jibda' l-proceduri ta' l-appell filwaqt illi d-dettalji dwaru jirrizultaw matul il-mori tieghu.

Illi mizjud ma' dan il-fatt, jinghad ukoll li f'dan l-istadju l-esponenti tirrileva li kwalsiasi rakkomandazzjoni tal-Awtorita ta' ghandha tigi riveduta in vista tas-sottomissjonijiet li ser jigu elenkati f'din in-nota u li permezz taghhom ser jigi specificat ezattament minn xhiex jikkonsistu l-breach of policies kif ukoll xi tghid il-ligi u gurisprudenza dwar il-kwistjoni odjerna.

L-istess argument jghodd fir-rigward ta' l-osservazzjoni mressqa mill-MEPA kif ukoll mill-appellant innifsu (fit-tieni eccezzjoni mressqa minnu) li ma kien hemm ebda irregolarita fl-applikazzjoni riveduta mressqa mill-

appellant. Id-dettalji dwar x'kienu dawn l-irregolaritajiet ser jigu elenkati permezz ta' din in-nota ta' sottomissjoni.";

Dr. Spiteri mbaghad jispjega ghaliex l-appellant ma taghtix ragunijiet ghall-appell meta issottometta l-appell tieghu u ttratta ukoll xi hwejjeg ohra ta' procedura. Huwa mbaghad ittratta il-mertu tal-kaz billi qalli gejj:

"L-irregolaritajiet fl-applikazzjoni ta' l-appellat;

L-irregolaritajiet lamentati mill-esponenti u li jirrendu l-applikazzjoni ta' l-appellat in brech of policy tikkonsisti mis-segweni;

1. L-appartament muri fl-approved plan ta' l-appellant ma juri ebda outlook fuq it-triq u dan bi ksur tal-Policy 12.1 (c) tal-Policy and Design Guidance 2007 tal-MEPA li jaghmlha cara li;

Single aspect apartments without an outlook should be avoided.

Din il-karatterisitka giet fil-att anotate fil-case officer's report meta kienet qed tigi kkunsdirata l-applikazzjoni ta' l-appellant pero bhal donnu giet injorata probabilmnt bi zvista u kien ghalhekk li l-esponenta qed timpunja nuqqas fl-approvazzjoni ta' l-applikazzjoni ta' l-esponent.

1. L-'open office space' propost ma jidher li ser ikollu l-ebda toilet facilities bi ksur tar-regolamenti sanitarji.

2. Filwaqt li matul il-mori ta' din il-kawza l-appellant qal li l-izvilupp imsemmi ghal ufficju mhux ser ikun biex tinfetah dentist clinic, l-appellat ma tax indikazzjoni ta' x'tip ta' negozju ser jaghmel verament l-appellat izda aktar l-apprensioni dwar it-tip ta' pregudizzju li jista' jigi krejat fil-komun ta' l-istess blokka. Fin-nuqqas ta' kwalsiasi obligazzjoni mposta fuq l-appellant, ghandha wkoll tigi konsidrata l-possibilita li n-negozju jigi fil-fatt uzat bhala dental clinic bir-riperkussjonijiet kollha li din tista' ggib maghha f'sens ta' nies u queue li jigi krejat fil-parti komuni. Il-permess kif inhareg sa issa ma jimponi ebda restrizzjoni

fuq l-applikant li jassikura u jevita li jkun hemm nies li juzaw il-komun bhala waiting area.

3. Ghalkemm i-office space ser ikun konness mal-kumplament tar-residenza permezz ta' bieb intern, ma hemm l-ebda garanzija li l-kumplament tal-fond ser jintuza' bhala r-residenza tal-appellat flimkien ma' l-ufficju/clinic. Anzi kollox juri bil-kontra u cioe li l-applikant appellat jghix u jirrisjedi x'irnkien iehor u cioe F'Messina De Ville, Triq in-Nutar Zarb, Attard kif jirrizulta mir-Registru Elettorali ta' April 2010. Dan ifisser li l-appartament fir-rigward ta' liema saret l-applikazzjoni, ma jintuzax bhala r-residenza ta' l-applikant. Dan il-fatt imur kontra r-rekwiziti tal-Use Class Order li jghamilha cara li konverzjoni parzjali ta' fond residenzjali ghal wiehed ta' negozju tista' ssir biss jekk il-parti residenzjali tkun tassew ser tintuza bhala tali mill-applikant tant li r-regolamenti applikabbli ghal class one skod il-Use Classes Order jistipolaw li jrid ikun hemm resident flimkien man-negozju tieghu biex tkun tista' tigi accettata konverzjoni parzjali ta' fond ghal skop ta' negozju. Ladarba l-applikant ma huwiex residenti f'dan il-fond, il-konverzjoni parzjali m'ghandhiex tigi accettata. Il-probabilita u riskju hu li fil-verita ser ikun il-fond kollu li jigi uzat ghal skop ta' negozju - wara kollox l-applikazzjoni originali kienet propju sabiex il-fond kollu jigi konvertit u kien biss minhabba l-limitazzjoni ta' 75 metru kwadru li l-applikazzjoni kienet inbidlet ghal wahda parzjali. Pero l-verita hi li jell. il-permess jinghata, ma hu ser ikun hemm l-ebda garanzija li l-kumplament tal-fond mhux ser jintuza ghall-iskop ta' negozju wkoll. Jista' wkoll ikun il-kaz li l-parti uzata bhala ufficju tigi segregata mill-kumplament tal-fond (ladarba l-applikant mhux ser juza l-fond in kwistjoni bhala casa-bottega izda ser juzah biss bhala ufficju, fil-waqt li l-kumplament tal-fond jew jibqa' vakat, jew jintuza' bhala ufficju wkoll, jew jinkera lil terzi. Din il-konsiderazzjoni ghandha titiqies fid-dawl tal-fatt li l-permess li jinghata mill-MEPA jinghata fuq il-proprijeta u mhux favur l-applikant f'ismu personali ghaldagstant ser jibqa' dejjem ir-riskju li l-fond in kwistjoni jigi diviz biex il-parti ta' l-ufficju tintuza' minn terzi persuni fil-waqt li l-kumplament jinbiegh lil nies ohra minghajr ma jigi pregudikat il-permess. Ma hemm l-ebda kundizzjoni fil-permess li torbtu mal-kundizzjoni li dan jibqa' validu biss

Kopja Informali ta' Sentenza

jekk il-fond anness ma' l-ufficju propost jibqa' tassew jintuza' bhala residenza mill-istess persuna li tkun qed taghmel uzu mill-ufficju. Dan il-fatt jista' jwassal ghal riskji li ghandhom hemm issemew.

Ma dan kollu jizdied ukoll ta' dak li ser jinghad dwar il-Use Classes Order f'din in-nota ta' sottomissjonijiet fil-konsiderazzjonijiet li ser jigu maghmula fir-rigward tat-tielet eccezzjoni tal-appellat.

Dwar it-tielet eccezzjoni prezentata mill-appellat;

Din l-eccezzjoni tressqet fis-sens li fil-fehma ta' l-appellat, skond il-Use Classes Order tal-1994 residenza tkun tista' tifi wkoll uzata ghal skop ta' negozju sakemm l-entita tan-negozju tkun wahda limitata, l-esponenta qed tissottometti s-segwenti osservazzjonijiet;

i) Illi fil-waqt li huwa minnu li skond il-Use Classes Order (LS 504.09), il-konverzjoni parzjali ta' fond residenzjali ghal negozju jinkwadra ruhu fl-istess klassi ta' fond residenzjali, l-istess legislazzjoni sussidjarja fl-iskeda konenuta fiha dwar il-klassijiet differenti ta' uzu tippreciza li fil-klassi ta' uzu ta' fond ghal residenza jista' jkun hemm;

Resident flimkien mas-sengha/xoghol jew negozju tieghu jew taghha, bata li fil-fehma ta' l-Awtorita, is-sengha/xoghol ikunu kompatibbli ma' l-uzu residenzjali, u li dan:

(1) jista' jwettaq f'kull inhawi residenzjali bla hsara ghad-dehra ta' dik l-area minhabba fi hsejjes, vibrazzjonijiet, irwejjah, fwar, dhahen, nugrufun, irmied, trabijiet, ramel jew impatt viziv; u

(2) ma johloqx traffiku ta' vetturi jew ipparkjar ta' tip jew ammont li jkun ta' hsara ghad-dehra sabiha tal-post li fiha jsir; u

(3) ma jkunx jitlob il-prezenza fil-lokal ta' aktar minn tlett persuni impenjati fin-negozju inkluzi l-proprjetarji jew b'konsegwenza tan-negozju, f'kull waqt.

ii) Illi fil-kaz odjern l-applikazzjoni ta' l-appellat ma tissodisfax il-limitazzjonijiet imposti permezz tar-rekwiziti 1-3 hawn fuq elenkati stante li l-izvilupp previst ser jikkawza diversi pregudizzju lill-esponenta u lis-sidien l-ohra residenti fl-istess blokka fejn huwa previst l-izvilupp u dan ghaliex;

a) L-izvilupp jipprevedi l-apertura estema ghal access separat ghall-ufficju li ser jigi krejat permezz tal-konverzjoni parzjali kif rikonoxxut mill-MEPA stess f'punt numru 1.1 tar-risposta prezentata minnha;

b) L-izvilupp ta' l-istess negozju ser igib mieghu alterazzjonijiet mhux biss fil-parti tal-komun intema tal-blokka in kwistjoni izda wkoll estemament stante li bhal ma jigi ghal kull negozju iehor, il-periklu dejjem ikun li jitwahnlu sinjali mal-faccata tal-blokka biex jigbdu l-attenzjoni tal-pubbliku;

c) L-istess zvilupp ser johloq ingombu u pregudizzju ghall-inkwilini kollha tal-blokka stante li peress li l-izvilupp imsemmi hu previst fil-ground floor ta' l-istess blokka, ser ikun hemm ir-riskju inevitabbli li l-intrata ghall-istess blokka kif ukoll il-parti tal-komun intema fl-istess sular tibda tigi okkupata min-nies li jkunu qed jinstennew li jinquadew fil-queue kif dejjem jigi f'kaz ta' dental clinics jew ufficjali li joffri x'tip ta' servizz. Dan kollu ovvjament inaqgas il-valur kummercjali tal-appatamenti fil-blokka in kwistjoni, inkluz il-valur tal-fond proprjeta tal-esponenti kif ukoll tal-kwiet li sa issa jirrenja fl-istess blokka.

d) L-istess negozju ser igib mieghu ir-riskju li jinholoq traffiku ta' vetturi jew ipparkjar ta' tip jew ammont li jkun ta' hsara ghad-dehra sabiha tal-post kif ukoll li jwassl ghal-prezenza fil-lokal ta' aktar minn tliet ersuni impnjati fin-negozju (inkluzi l-propjetarji jew b'konsegwenza tan-negozju, f'kull waqt bi ksur, ghaldaqstant tal-limitazzjonijiet imposti fl-iskeda kontenuta fil-legislazzjoni sussidjarja LS 504.09, (il-Use Classes Order,) kif diga' riferut.

Il-fatt li l-applikazzjoni tal-applikant ser iggib maghha dan l-ingombu ta' nfluss ta' nies u parkegg jirrizulta li kien implicitament previst ukoll mill-MEPA nnifisha tant li imponiet fuq l-appellat obbligu li huwa jaghmel il-pagament ghall-kontribuzzjoni skond il-Commutated

Kopja Informali ta' Sentenza

Parking Payment Scheme. Dan il-fatt isahhah aktar it-tezi mressqa mill-esponenta li l-izvilupp in kwistjoni ser johloq tassew impatt hazin fuq il-kumpliment tar-residenti fl-istess blokka.

ii) Illi kienu fil-fatt il-maggoranza tar-residenti l-ohra fl-istess blokka li sahsitra baghtu petizzjoni lill-MEPA fl-24 ta' Frar 2009 u ittra ohra fid-6 ta' Marzu 2009 sabiex iressqu d-disaprovazzjoni taghhom ghall-izvilupp li l-appellat kien qed japplika ghalih. F'dawn l-ittri, (li ghal kull buon fini qed jigu annessi ma' din in-nota bhala Dok DF 1 u 2), r-residenti ta' l-istess blokka urew l-inkwiet taghhom dwar ir-riskju inevitabli li minhabba tali zvilupp l-uzu ta' l-intrata komuni tal-istess blokka kien ser ikun pregudikat u kien ghalhekk li ghamluha cara li;

'we do not want any further demands on parking on our area, public use of our private common entrance whihc is a threat to our peace quiet and safety. We do not want to suffer noise from industiral compressors and air conditioners and we do not want our propery to depriciate in value"

Fil-kumpliment tan-nota tieghu Dr Spiteri jispjega li skond l-appellant, l-applikant qed jikser l-Att dwar il-Kondominji kif ukoll il-Kodici Civili. Dawn dawn l-aggravji m'humiex fil-kompetenza ta' dan it-Tribunal u ghalhekk mhux sejrin jigi kkunsidrati f'dan l-appell.

Fir-risposta taghha l-Awtorita, permezz ta' Dr Anthony DeGaetano u Jonathan Borg tghid hekk:

"L-appellanta wiegbet fl-20 ta' Mejju 2011 ghar-rapport inizjali tal-Awtorita lit-Tribunal. L-appellanta qieghda issostni principarjament li:

M'huwiex necessarju li tissostanzja l-appell fl-applikazzjoni ghaliex l-iskop tal-applikazzjoni hija propju biex jibdew l-proceduri tal-appell. Fuq kollox l-appellanta kienet riservat li tissottometti d-dettalji tal-appell ghal matul il-mori tieghu;

Kopja Informali ta' Sentenza

L-apartment hekk kif approvat m'ghandux outlook kif hinu mitlub mill-Policy 12.1 tad-DC2007;

L-open office space m'ghandux l-ebda servizzi ta' toilet u dan bi ksur tar-regolamenti sanitarji;

L-appellat ma tax indikazzjoni dwar it-tip ta' negozju li ser issir minn fuq is-sit ikoncernat;

Jekk is-sit jintuza bhala dental clinic dan iggib mighu problemi bhal kju ta' nies fil-parti komuni u dan ghaliex il-permess ma hareg bla ebda forma ta' ristrizzjoni f'dan is-sens;

Ma hemm l-ebda garanzija li l-kumpliment tal-fond ha jintuza' bhala residenza. Dan ghaliex l-applikant jghix band'ohra. Jekk is-sit ma jintuzax bhala residenza dan ikun qiegħed immur kontra r-rekwiziti tal-Class 1 Use tal-Use Classes Order;

Il-permess immur kontra il-Use Classes Order u dan ghaliex il-konverzjoni parzjali ta' fond residenzjali għal negozju jista' jsir jekk fil-fehma tal-Awtorita dan ikun kompattibli ma' l-uzu residenzjali. Skont l-appellant tali konverzjoni m'hiex accettabli minhabba li tikkawza varji pregudizzji lir-residenti l-ohra tal-blokka. Dawn il-perikli huma:

- (a) il-possibilita li jitwahhlu sinjali mal-faccata tal-blokka biex jigbed l-attenzjoni tal-pubbliku;
- (b) l-intrata tal-blokka u l-parti tal-komun tibda tigi okkupata minn nies li jkunu fi kju qiegħdin jistennew li jinqdew u dan b'detriment għall-valur tal-proprjeta tar-residenti tal-blokka kifu koll għall-paci tagħhom;
- (c) t-traffiku ta' vetturi li hajnholoq u l-bzonn tal-parkegg tagħhom tant hu hekk li l-MEPA stess tablet kontribuzzjoni favur is-CPPS; u
- (d) il-fatt li jista jkun hemm iktar minn tliet minn nies fuq il-post.

Il-maggoranza tar-residenti tal-blokka qiegħdin joggezzjonaw;

Kopja Informali ta' Sentenza

L-izvilupp li approvat l-Awtorita immur kontra l-istatut tal-Owner's Association tal-blokka.

L-Awtorita ghandha is-segwenti punti li tixtieq tesponi:

Dwar il-kummenti li l-istess appell ma kienx specifika i-breaches of policies, dan kien inghad ghax fil-ligi hi rikjesta risposta ta' l-Awtorita ghal appell u kwindi f'dak l-istadju l-Awtorita ma tkunx tista' tirrispondi jekk l-appell ma jigix sostanzjat. Dan ma inghatax bhala xi eccezzjoni ta' nullita. Izda li l-appellant ikompli jghid li qed jissostanzja waqt l-appell, kollox sew, pero mhux ikompli jissostanzja fin-nota ta' sottomissjonijiet li huma biss summing up ta' dak li kellu jwiegeb bhala provi tal-aggravji taghhom u li jingiebu kuntratti f'dan l-istadju hu inammissibbli u ghandhom jigu sfilzati.

Illi pero minghajr pregudizzju ghas-suespost, kundizzjonijiet fil-kuntratti bejn il-partijiet huma private issues ta' third parties rights li fil-permess gie rizervat bil-klawzola "saving third party rights".

L-appartament ghandu l-outlook kollu necessarju skont il-Policy 12.1 tad-DC2007 u dan ghaliex billi l-izvilupp jikonsisti f'casa bottega l-outlook tal-fond jittiehed b'mod komplessiv u holistiku;

L-open office space ghandu s-servizzi ta' toilet u dan ghaliex kif diga gie spejgat il-parti tal-ufficju jiffirma parti integrali mill-fond residenzjali;

L-Awtorita tesponi b'rispett ukoll li kwistjoijiet ta' sanita ma jaqawx taht il-kompetenza tat-Tribunal Ta' Revizjoni Ta' l-Ambjent u l-Ippjanar imma tal-General Services Board;

Il-permess tal-izvilupp hareg ghal-attivitajiet ta' natura ta' ufficju. Huwa car fil-kundizzjoni nru. 3 tal-pemess li l-fond ma jistax jintuza bhal clinic. Dan iffisser li l-attivitja permessa fil-post hi tat-tip Class 5 ristretta;

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-kwistjoni tal-kju ta' nies fil-parti tal-komun hija kwistjoni ta' drittijiet ta' terzi hu mhux ta' ppjanar u ghalhekk ma kienx hemm bzonn li l-Awtorita tohrog xi kundizzjonijiet ghal dan ir-rigward;

Jekk il-bqija tal-fond jigi separat mill-parti tal-ufficju dan ikun qiegħed immur kontra kundizzjoni nru. 5 u ghalhekk suggett ghal-infurzar. Il-bqija tal-fond apparti l-ufficju ma jistax jintuza ghal skopijiet oħra apparti residenza hekk kif muri fil-pjanti approvati;

Il-Use Classes Order tispecifika x'attivitajiet huma permissibli mingħajr bzonn ta' permess u b'liema kundizzjonijiet. Ir-referenzi li saru mill-appellant għall-Use Classes Order u li dan il-permess immur kontra tali ordinanza hum a bla bazi f'dan il-kaz. Dan għaliex il-permess ma harigx a bazi ta' x'hinu permissibli bil-Use Classes Order imma ta' dak li jippermetti il-Pjan Lokali. Ir-referenza li saret mill-case officer fil-para. 3.7 tad-DPAR kienet intiza biss biex tfigħer li l-proposta hija ukoll konformi ma dak li tistipula il-Use Classes Order;

Il-kundizzjonijiet tal-permess jagħmluha cara li sinjali u reklami mal-faccata m'humiex permissibli. Il-possibilita ta' sinjali u reklami huma suggetti għall-applikazzjoni differenti;

Il-fatt li l-parti tal-ufficju għandu entratura separata diretta fuq it-triq juri li hu improbabbli li n-nies ha joqghodu fil-parti tal-komun. Dan apparti li kif diga ntqal fil-punti 4 u 5 il-post mhux ha jintuza bħala clinic u il-kwistjoni tal-komun hija kwistjoni ta' drittijiet tat-terzi;

Il-MEPA ma talbitx is-CPPS bħala kumpens minhabba li d-daqs tal-ufficju hu wieħed zghir li ma jirrikjedix provizjon ta' parkegg";

Fin-nota tieghu l-Avv. Dr Beppe Fenech Adami għan-nom tal-applikant, Dr. Herbert Messina Ferrante jgħid li gej:

"Illi huwa ezamina n-nota ta' sottomissjonijiet illi giet intavolata mill-appellant u min din in-nota ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

sottomissjonijiet johrog bic-car illi l-appellanta qeghda tibbaza dan l-appell fuq zewg binarji principali.

Illi fl-ewwel lok l-appellanta qeghda tikkontesta l-approvazzjoni tal-hrug tal-permess fuq punti ta' ippjanar b'dan pero illi f'attentat li taghmel dan qeghda tonqos milli tirrileva illi dawn il-punti kollha ta' ippjanar diga kien gew evalwati fl-ewwel istanza, u kien biss wara illi applikant ottempora ruhu mal-parametri ta' ippjanar u b'mod partikolari ma' Policy NHHO 01, illi din l-applikazzjoni giet deciza favorevolment favur l-applikant.

Illi jigi rilevat illi ma hemm ebda cirkostanzi godda u differenti min dawk evalwati fl-ewwel istanza illi jimmeritaw illi dan il-Bord tal-appell jirrevedi l-ewwel decizjoni

Ghaldaqstant certament a bazi ta' ragunijiet ta' ippjanar, l-appell odjern m'ghandux jintlaqa'.

Illi fit-tieni lok l-appellanti qeghda titlob illi l-ewwel decizjoni tingaleb u l-appell taghha jintlaqa' ghal ragunijiet li huma purament ta' natura civili

Dan il-Bord huwa edott mill-fatt illi mhux kompitu tieghu illi jidhol f'materji ta' natura purament civili li jistghu jinjalghu bejn applicant ghal xi permess u xi hadd illi qed jopponi il-hrug ta' dan il-permess.

Il-Bord tal-Appell m'huwiex il-forum propitzzju illi fih wiehed ghandu jittanta jissalvagwardja xi drittijiet civili li jippretendi li ghandu u li ma ghandhomx x'jaqsam xejn ma' materja ta' ippjanar.

Illi huwa appuntu ghalhekk illi kwalunkwe permess jinhareg bil-kundizzjoni cara illi tali hrug ikun sar minghajr pregudizzju ghal xi drittijiet li jippretendu li ghandhom terzi.

Ghaldaqstant it-talba tal-appellanti sabiex dan il-permess jigi rtirat stante li hemm xi allegat ksur tal-Ligi ta' Condomium u tal-Kodici Civili ghandha tigi skarata minn dan il-Bord.";

Ikkunsidra ulterjorment

Il-mertu ta' dan l-appell jirrigwarda Third Party Appeal minnfull development application li giet approvata għall-bdil ta' parti minn residenza għal professional office. Ir-residenza tikkonsisti f'appartament fuq il-ground floor illi jiffirma parti minn block ta' appartamenti residenzjali għoli tmien sulari. Il-parti tar-residenza li b'dan il-permess ser tigi immdawra f'ufficju tkopri 72 metru kwadru waqt li l-kumpliment ta' l-appartament gie maqlub f'residenza b'zewg kmamar tas-sodda. L-ufficcju għandu access għal barra indipendenti u huwa konness mal-appartament permezz ta' bieb intern. Is-sit jagħti fuq Tower Road, Sliema u jaqa' taħt il-provvedimenti ta' policy NHHO 01 tan-North Harbours Local Plan.

L-appellanti, kif ukoll numru ta' residenti li joqghodu f'dawn l-appartamenti, qed joggezzjonaw għal dan l-izvillupp għal numru ta' ragunijiet. Dan it-Tribunal ser jikkonsidra biss dawk l-oggezzjonijiet li għandhom x'jaqsmu ma ippjanar peress li fl-ohrajn it-Tribunal m'għandux guriisdizzjoni.

Fil-waqt li fl-appell l-appellanti ma semmiet ebda oggezzjoni specifika, hija elenkat numru ta' aggravji fin-nota tagħha tal-20 ta' Mejju, 2011 kif jidher mis-siltiet ta' din in-nota li gew riproddotti hawn fuq. Minn dawn sebgha huma ta' natura ta' ippjannar u numru minn dawn gew ssorvolati permezz tar-risposta ta' l-Awtorita tal-20 ta' Gunju 2011. Per ezempju, skond il-kondizzjonijiet approvati mid-DCC għal dan il-permess, johrog car li is-sit ma jistax jintuza bħala dental clinic. L-Awtorita ddikjarat wkoll li l-permess ser jagħmilha cara li sinjali u reklami mhumiex permissibli. L-Awtorita tispjega wkoll li dan il-permess ser jinhareg a bazi tal-Policy NHHO 01 tan-North Harbours Local Plan u mhux a bazi ta' Class 1 tal-Use Classes Order li m'għandhiex bzonn ta' permess.

Minn ezami tal-file PA0073/09 jirrizulta li l-Awtorita, biex tiggustifika l-accettabbilita o meno ta' din il-proposta uzat b'mod selettiv il-provvedimenti ta' zewg policies jigifieri l-

Policy NHHO 01 tan-North Harbours Local Plan u l-Use Classes Order, Class 1. Pero, meta tipprova tiggustifika din l-applikazzjoni b'wahda jew l-ohra issib li mhux possibbli tissodisfa l-provedimenti kollha ta' wahda jew ta' l-ohra.

Il-Policy NHHO 01, inter alia, tghid li f'Residential Areas koperti minn din il-policy huwa accettabli usu ta' Class 5 basta dan ma' jkun akbar minn 75 metru kwadru, li ma' johloqx problemi ta' parking u li jkun kompatibbli mad-DC 2007. Biex jipprova jigi konformi ma' din il-policy, l-applikant qasam l-appartament f'zewg units separati, wiehed minnhom, li jigi fuq in-naha tat-triq, qalbu f'ufficju u l-iehor f'residenza b'zewg kmamar tas-sodda. Ghall-unit li gie ufficju huwa ghamel access separat minn barra u mhux mill-intrata komuni ghall-appartamenti. Gara pero li b'din il-qasma, l-ufficju spicca bla toilet u l-appartament bla amenity peress li ma ghandux twieqi ghal fuq il-faccata ta' quddiem. Dawn iz-zewg nuqqasijiet jmorru kontra ir-regolamenti sanitarji u d-DC2007 rispettivament. Biex jirrizolvi din il-problema l-applikant holoq access intern bejn iz-zewg units u invoka l-Use Classes Order, Class 1, li tippermetti l-principju ta' casa bottega. L-ispirtu ta' casa bottega huwa li, jekk l-Awtorita jidrilha li huwa kompatibbli, parti zghira mir-residenza, per ezempju kamra laterali, tista tintuza biex minn joqghod fir-residenza juzah bhala ufficju. Spazju ta' 72 metru kwadru minn total ta' 147 metru kwadru zgur li ma tistax tghid li huwa kompattibli ma' l-ispirtu ta' casa bottega. Apparti minn hekk din il-policy tispecifika li m'hux accettabbli li fl-ispazju li ser jintuza ghax-xoghol tal-applikant ikun hemm izjed minn tliet persuni f'kwalunkwe hin, inkluz l-applikant. Mhux ragonevoli li b'professional office ta' 72 metru kwadru jahdmu biss tliet persuni u ghalhekk mhux possibli li tissodisfa il provediment li f'dan l-ispazju ma jista' qatt ikun hemm izjed minn tliet persuni bejn impjegati u klienti. Il-policy tispecifika wkoll li biex tkun accettabbli l-casa bottega ma ghandiex tohloq problemi godda ta' parking. Mhux ragonevoli li b'professional office ta' dan il-kobor ma jinholqux problemi godda ta' parking bejn l-impjegati u l-klijenti.

L-impozizzjoni tas-CPPS mhux soluzzjoni ghal din il-problema peress li din mhix ser ittaffi l-problema ta' zieda fid-domanda ghal parking fl-inhawi. In fatti jirrizulta li hemm facilitajiet ta' parking fl-inhawi ta' dan il-blokk ghalhekk is-CPPS m'ghandu x'jaqsam xejn. Il-kwistjoni hi li l-impjegati u klienti prospettivi ta' dan il-professional office sejrjn jikkompetu mar-residenti ghal dawn l-ispazji. Is-sistema tas-CCPS mas-solviex din il problema.

Ghalhekk in vista tal-kunsidrazzjonijiet maghmula hawn fuq partikolarment li qed issir referenza ghal partijiet miz-zewg policies differenti biex tigi gustifikata il-proposta mentri li jehtieg li tigi osservata fl-intier taghha, jew wahda jew l-ohra miz-zewg policies. Kif irrizulta mill-permess, fil-kaz in ezami, dan huwa impossibbli.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-appell billi jilqa' l-istess u konsegwentement jordna li jigi revokat il-perrness moghti lill-applikant Herbert Messina Ferrante li kien approvat mid-DCC fit-13 ta' Mejju, 2010.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal issepara l-policies applikabbli biex gab l-izvilupp kontra l-istess policies, mentri kellu jikkonsidra l-policies b'mod integrali, u dan apparti li t-Tribunal ghamel inferenzi u assunzjonijiet li mhux riflessi fl-atti;
2. L-appell u d-decizjoni tat-Tribunal kienu nulli peress li hemm talba ghal reconsideration mid-decizjoni tad-DCC u l-appell ma setghax isir qabel issir id-decizjoni finali minn reconsideration.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju kien ikun punt ta' ligi deciz mit-Tribunal u sindakabbli mill-Qorti li kieku t-Tribunal applika hazin policy partikolari li l-istess Tribunal ikun ikkunsidra bhala l-qofol tal-kwistjoni. Pero dan mhux qed jintalab mill-appellant. L-appellant qed isostni fl-appell tieghu illi t-Tribunal ghamel hazin u cioe kkummetta zball ta' ligi meta ssepara l-policies applikabbli u kkondluda li l-applikazzjoni

ma setghetx tigi approvata ghax ebda wahda mill-policies medhudin separatament ma kienu jiggustifikaw il-hrug tal-permess. It-Tribunal, wara li ghamel apprezzament tal-fatti, ikkonsidra l-policies rilevanti u applikahom kif inhuma. Hi l-fehma tat-Tribunal li ma tistax taqbad bicciet ta' policies biex tiggustifika applikazzjoni izda applikazzjoni tkun tista timmerita konisderazzjoni favorevoli jekk tissodisfa policy partikolari.

Din hi kwistjoni ta' interpretazzjoni ta' policies u l-applikabilita taghhom. Din il-Qorti ma ghandhiex jedd torbot lit-Tribunal kif ghandu japplika l-pjanijiet u l-policies. Bhala principju hu konkordi mal-hsieb tat-Tribunal ili applikazzjoni ta' policy ghal kaz specifiku ghandu jirrispekkja osservanza ghal kondizzjonijiet tal-policy li qed tigi applikata u mhux parti minnha biss speċjalment fejn hemm esklużjonijiet specifici fil-policy li ma jistghux jigu injorati.

Dak li qed isostni l-appellant hu illi t-Tribunal injora l-ispirtu wara l-policies u kellu japplika l-policies b'mod li jissodisfaw l-applikazzjoni. Din hi interpretazzjoni tal-appellant dwar l-applikazzjoni tal-ligijiet u policies li mhix komputu ta' din il-Qorti li tistharreg. It-Tribunal ma qabilx li ghandhom jintuzaw partijiet minn policies separati biex jissodisfaw applikazzjoni izda l-applikazzjoni trid tissodisfa policy jew policies partikolari. Din hi kwistjoni ta' interpretazzjoni u xejn aktar.

L-appellant ighid illi t-Tribunal ghamel inferenzi u assunzzjonijiet li ma jirrizultawx mill-atti. Il-Qorti tirrileva illi t-Tribunal ma cahadx l-applikazzjoni fuq fatti jew inferenzi simili izda fuq fatti assodati cioe li bid-divizjoni tal-appartament mill-applikant, l-ufficju kien ser jispicca bla toilet u l-appartament bla amenity billi ma kellux twieqi ghal barra li jmorru kontra r-regolamenti sanitarji u Policy and Design Guidance 2007 u ghalhekk imur kontra parti mill-policy NHM001 ghalkemm tissodisfa aspetti oħra tagħha. In oltre fuq il-kwistjoni ta' parking it-Tribunal ghamel apprezzament ta' fatt illi ufficju professjonali ta' 72 metru kwadru bil-fors kien ser johloq problem godda ta' parking. In oltre ghamel apprezzament tekniku ta' dak li

jinvolvi l-kuncett ta' casa bottega skond il-policy Use Classes Order, Class 1 li invoka l-appellant għall-ottenjement tal-permess biex isolvi l-oggezzjonijiet mahuqa bil-Policy and Design Guidance 2007. It-Tribunal għamel apprezzament tal-fatti u kkonkluda li d-divizjoni proposta tal-ispazju bejn dik abitabli u dik għall-uzu professjonali ma kienx konformi mal-kuncett ta' casa bottega. Dan ukoll mhux punt ta' ligi izda wiehed ta' fatt u interpretazzjoni teknika affidata fid-diskrezzjoni tat-Tribunal.

Dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

L-appellant isostni illi d-decizjoni tat-Tribunal hi nulla għax l-appell ma giex sospiz sakemm inghatat decizjoni fuq it-talba għal rikonsiderazzjoni tad-decizjoni tad-DCC fuq kundizzjoni partikolari.

Jibda biex jinghad illi t-Tribunal zbalja meta bhala fatt fid-decizjoni tieghu qal li t-talba għal rikonsiderazzjoni għadha mhix deciza. Fil-fatt mir-risposta tal-appellata Farr, li kien l-uniku fonti ta' informazzjoni fuq din il-kwistjoni li ma gietx opposta, jidher li t-talba għar-rikonsiderazzjoni giet milqugha u pubblikata fil-11 ta' Gunju 2011, xahrejn qabel id-decizjoni tat-Tribunal.

Pero xorta wahda dan l-aggravju ma jimmeritax success. Fl-ewwel lok, din il-kwisjtoni ma tqajmitx quddiem it-Tribunal u għalhekk strettament ma hemmx punt ta' ligi li gie deciz u li qed jigi sottomess b'appell quddiem din il-Qorti.

Pero l-Qorti ser tqisu bhala principju ta' dritt. Hu minnu illi l-Avviz Legali 514/2010 fl-artikolu 10(5) jimponi l-obbligu ta' sospenzjoni tal-appell quddiem it-Tribunal sakemm tigi deciza r-rikonsiderazzjoni pero f'dan il-kaz l-appell quddiem it-Tribunal minn Daria Farr mill-hrug tal-permess tad-DCC sar fl-14 ta' Gunju 2010 cioe entro tletin jum mid-decizjoni skond il-ligi mentri t-talba għal rikonsiderazzjoni saret fit-3 ta' Settembru 2010, cioe wara l-appell u

Kopja Informali ta' Sentenza

minghajr ma saret ebda talba mill-appellant ghas-sospenzjoni tal-proceduri quddiem it-Tribunal.

In oltre d-decizjoni tad-DCC mir-rikonsiderazzjoni saret fil-11 ta' Gunju 2011 u d-decizjoni tat-Tribunal ittiehdet fit-28 ta' Lulju 2011 u kwindi jopera l-ius superveniens u ma jistax jinghad li hemm xi nullita kemm ghaliex il-vot tal-Avviz Legali 514/2010 gie sodisfatt billi d-decizjoni mir-rikonsiderazzjoni saret qabel id-decizjoni tat-Tribunal mill-mertu u kemm ukoll ghaliex it-talba ghal rikonsiderazzjoni kienet minn kundizzjoni imposta ghal hrug tal-permess li giet reza ineffikaci bid-decizjoni tat-Tribunal.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-appell ta' Herbet Messina Ferrante qed jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar tat-28 ta' Lulju 2011 qed tigi konfermata. Spejjez ghall-appellant.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----