



QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI**

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 69/2012

Vincent Deguara

vs

L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta' April 2012 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Marzu 2012 fejn giet milqugha l-applikazzjoni PA 2232/10;

Rat ir-risposta ta' Vincent Deguara li sostna li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

A. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, fil-21 ta' Jannar 2011, irrifjutat l-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp PA 2232/10 "Shalom 45, Triq l-Ghaxra ta' Frar, San Pawl il-Bahar: Change of use of garage to hair salon and fixing of sign."

L-unika raguni ghar-rifjut kienet is-segwenti:

"1. The proposed commercial use runs counter to Policy NWUS 4 of the North West Local Plan, which designates the site as a Residential Priority Area and prohibits commercial uses in order to protect the residential character of the area from the surrounding pressures of business uses."

B. In-nota tal-Perit Anthony Stivala u l-Avukat Dott. Richard Sladden ghall-Appellant, ipprezentata fid-9 ta' Frar 2011, inter alia l-punti segwenti:

"mhuwix minnu li l-Policy NWUS4 tal-Pjan Lokali tipprojbixxi uzu kummercjali ghax taghti lok ghal tahlita ta' Class 1 (Uses Classes Order 1994).

Illi Class 1(c) tistipula li uzu kummercjali hu accettabbli jekk fl-opinjoni tal-Awtorita', l-uzu hu kompatibbli mal-uzu residenzjali.

Illi l-uzu propost jindirizza l-komunita lokali u d-dhul se jkun mill-bieb principali tar-residenza.

Illi dan jikkonferma li l-uzu hu wiehed limitat u mhux se jinfluwenza lill-karattru residenzjali.

Illi n-natura ta' dan ix-xoghol jissodisfa l-elementi fikjesti fi Class 1 u mhux talli ma jnaqqas xejn mill-kuncett ta' 'Residential Priority Area' izda jikkontribwixxi b'mod attiv fil-formazzjoni ta' spirtu ta' komunita' fl-ambjent in kwistjoni.

Illi l-applikazzjoni tindirizza uzu specifiku ta' 'hair salon'.

Illi l-fatt li Class 4 tinkludi 'hairdressing' (fuq liema klawsola l-Bord principalment ibbaza d-decizjoni tieghu), ma jeskludix li dan l-uzu jigi accettat fl-istat limitat kif sottomess fl-applikazzjoni tal-appellant.

Illi rigward il-parkegg ezistenti, dan ma ntmessx kif muri fil-pjanti l-godda sottomessi.

Illi fl-istess sit, fl-istess triq u fuq l-istess naha, hemm diversi postijiet kummercjali li m'humiex innokwi bhala proposta odjerna minkejja li dawn inhargilhom il-permess qabel gie fis-sehh il-Pjan Lokali.”

C. In-nota ta' Mario Scicluna ghall-Awtorita', ipprezentata fil-25 ta' Mejju 2011, inter alia iz-zewg punti segwenti:

“5.1.5 this particular site is designated as a Residential Priority Area in the North West Local Plan. This has not been challenged by appellant in this appeal and hence, the constraints as imposed in the relevant policy NWUS4 have to be abided by all deciding bodies. In fact, the Directorate took note that this policy only permits Class 1 development (ie. Residential uses) and does not permit any development which falls within such Class 4 development as is the case under appeal. It is to be noted that according to the Legal Notice 53 of 1994 (and as amended by LN 70 of 2000) – Uses Classes Order, Hairdressing activity is specifically identified in Class 4 development under para (e).

5.1.6 Furthermore, although the proposed Hair Salon only consist of one room, is still has to be considered as a Class 4 Development and as such, the Tribunal is invited to assess the requested Class 4 development vis-à-vis Policy NWUS 4 so as to understand the rational which led both the Directorate and the EPC to consider this development as a class 4 development and in breach of Policy NWUS 4. ”

D. In-nota tal-Avukat Dott. Richard Sladden ghall-Appellant, ipprezentata fil-15 ta' Lulju 2011, inter alia l-punti segwenti:

“4. Illi semplici access fi Triq I-Ghaxra ta' Frar, f'San Pawl il-Bahar jikkonferma dan kollu fejn anki hemm diversi entitajiet u stabbilimenti kummercjali.

6. Illi l-proposta hi dwar 'casa bottega' li zgur m'huwix xi kuncett gdid u progressiv wisq ghal dawn il-Gzejjer, dan johrog car minn sezzjoni (c) tal-policy; kif intqal fl-appell originali, l-applikazzjoni saret ghal hairdresser, mhux ghal Class 4: ara punt 8.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, 'Policy NWUS 4', ma tipprojbixxi uzu kummercjali izda tillimitah, li hu kuncett totalment differenti.

8. Illi din l-'Policy' taccetta tahlita ta' Class 1 dwelling units for terrace-house areas u fil-fatt f'seazzjoni (c) ta' Class 1 hemm stipulat li l-uzu bhala residenza flimkien max-xoghol jew negozju hu kompatibbli mal-uzu residenzjali; F'din l-istess sezzjoni (c) jissemew tlett kondizzjonijiet innumerati 1, 2 u 3 li l-applikazzjoni inkwistjoni manifestament tissodisfa. Hawn jinstab il-qofol tal-appell: Il-MEPA qed tghid li 'hairdressing' jinstab taht Class 4. Kwalunkwe xoghol jew okkupazzjoni ser jinstab taht xi klassi jew ohra; l-ghan tal-lista tal-klassijiet hu li tkopri x-xogholijiet u okkupazzjonijiet kollha concepibbli, i.e. li tkun komprensiva. Li wiehed irid jara huwa jekk dan ix-xoghol ta' hairdresser jissodisfax il-kondizzjonijiet ta' Class 1(c), u xejn izjed. Jekk jissodisfhom l-appell ghandu jitlaqa.

9. Illi din il-proposta hi intenzjonata li tindirizza klientela tal-lokal u ghalhekk mhux se jkun hemm sinjali kif wiehed isib barra l-hwienet u l-istabbilimenti kummercjali izda biss sinjal indikattiv.

11. Illi jekk wiehed jinterpreta l-Pjan Lokali b'mod strett li persuna ma tithallix tuza' kamra wahda li ma taghtix ghat-triq u hi accessibli biss mid-dahla principali tad-dar

Kopja Informali ta' Sentenza

biex tigi ezercitata s-sengha ta' barbier b'persuna wahda f'hin partikolari, allura l-ispirtu tal-Pjan Lokali qed jintilef.

12. Illi l-Pjanijiet Lokali ghandhom id-difetti u l-limitazzjonijiet taghom partikolarment meta jigu interpretati b'mod strett u rigidu.

13. Illi l-proposta odjerna mhux se jbidel xejn minn dak mitlub permezz ta' 'policy NWUS 4' u vizwalment kollox f'dak li jirrigwarda l-faccata ghat-triq, se jibqa' kif inhi s-sitwazzjoni illum."

E. In-nota tal-Avukat Dott. Richard Sladden ghall-Appellant, ipprezentata fit-8 ta' Dicembru 2011, precizament il-punti segwenti:

"PA 7094/04 - Change of use from domestic store to retail class 4 (selling of giftware, books, newspaper, souvenir and crafts). Laqgha tad-DCC nru. 6302205 mizmuma fis-27 ta' Gunju 2005 approvat 4-1 fuq il-bazi li l-izvilupp jaqa' fil-parametri tal-uzi ta' Class 1 u l-izvilupp hu effettivament 'casa bottega' u l-uzu kien limitat ghal-bejgh ta' rigali, kotba, gazzetti, souvenirs u crafts."

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-mertu ta' dan l-appell jirrigwarda proposta sabiex parti minn garaxx ezistenti li jiffirma parti minn dar (terraced house) b' front garden skuntrat; ilkoll koperti bil-permess, jinbidel f' hair salon, u titwahhal tabella (sign).

Il-font jinsab gewwa z-zona tal-izvilupp f' San Pawl il-Bahar, f' arja li tiffirma parti mill-Home Ownership Scheme (HOS), u ndikata bhala residential priority area. Diga' kien inhareg permess (PA 4104/01) ghal bdil ta' xi elementi mill-faccata.

Jigi rilevat li originarjament, l-applikazzjoni kienet taqra': 'change of use of garage to hair salon internal alterations and additions of second floor and penthouse. This will result in the creation in [sic.] a duplex maisonette and two overlying apartments'; izda sussegwentement il-proposta

giet imcekkna u inbidlet biex taqra: 'proposed change of use of garage to hair salon and fixing of sign'.

L-argumenti originali li resqu l-Awtorita' kontra dan it-tip ta' zvilupp kienu bbazati fuq il-fatt li l-izvilupp propost huwa nkompatibbli mal-uzi urbani adjacenti, f' zona li hi ddesinjata bhala residential priority area (BEN 1 u BEN 2 tal-Pjan ta' Struttura u NWUS 4 et seq. tal-Pjan Lokali) kif ukoll ghax kein ser jintilef il-garaxx ezistenti (policy TRA 4 tal-Pjan ta' Struttura u PA Circular 3/93)

Wara l-publikazzjoni tal-ewwel Case Officer's Report sfavorevoli, il-proposta giet ulterjorment ridimensjonata; b' hekk it-tieni aggravju indikat supra gie sorvolat. Inzamm daqs nofs il-garaxx originali (cjoe' il-parti ta' quddiem, li toqod karozza), bil-hair dressing salon fuq il-parti ta' wara, biswit karma tal-banju ezistenti u bitha nterna. L-Awtorita' pero' zammet ferm l-oggezzjoni taghha ghall-izvilupp, din id-darba wkoll peress skond il-policy 15.4 (Access to Commercial Development) tal-Policy and Design Guidance tal-2007, spazji kummercjali ma jistax ikollhom access minn gewwa residenza.

L-aggravji tal-Appellant jistrieu fuq il-fatt li mhux minnhu li l-policy NWUS 4 teskludi uzi kummercjali, anzi limitatament tippermetti tahlita ta' uzi f' dawk ta' Class 1, b' mod partikolari fis-subinciz (c) tal-istess klassi. Ghalhekk, skond l-Appellant, il-hair salon kif propost ma jincidix fuq il-bdil fl-uzu (cjoe' minn Class 1 ghal Class 4), u li fuq kollox, kif gie propost l-access (cjoe' minn gewwa r-residenza), da se ikun qed jillimita l-operat tal-istess hair salon.

Billi jidher li l-argumenti mressqa miz-zewg partijiet iduru mal-daqs jew l-intensifikazzjoni tal-operat tal-hair salon kif propost; cjoe' jekk kif propost il-hair salon ghandux jitqies bhala hanut jew casa bottega, dan it-Tribunal sejjer jaqta' w jiddecidi abbazi tal-policies vigenti.

Il-partijiet rilevanti tal-iskeda tal-Avviz Legali 54 tal-1994, li japplikaw ghal-kaz in ezami huma s-segwenti:

“Class 1 – Dwellings

Use of the residence, whether or not as a sole or main residence, by any of the following:

(c) A resident concurrently with his or her occupation or business, provided that in the opinion of the Authority, the occupation is compatible with the residential use, and it:

(1) can be carried on in any residential area without detriment to the amenity of that area by reason of noise, vibrations, smell, fumes, smoke, soot, ash, dust, grit, or visual impact; and

(2) does not generate vehicular traffic, or parking of a type or amount which is detrimental to the amenity of the area in which is conducted; and

(3) does not involve the presence on the premises of more than three persons engaged in the business (including the proprietors) or in consequence of the business, at any one time.

Class 4 – Shops

Use for any of the following:

(e) Hairdressing

where the sale, display or service is principally to visiting members of the public.”

Jigi osservat ukoll li l-Artikolu 5 tal-istess Avviz Legali jghid is-segwenti:

“5. In the case of a building used for a purpose within Class 1 (Dwellings) of the Schedule, the use of the building which results in an increase or decrease in the number of dwelling units in which the building was previously used, shall be development.”

F' ic-cirkostanzi, dan it-Tribunal hu tal-fehma kkunsidrata li l-proposta kif ridimensjonata hi in regola mal-kuncett ta' casa bottega, speċjalment meta wiehed iwiezen il-fatt li x-xoghol ta' hair-dressing illum jitqies bhala trade, craft jew skill. (Ta' min josserva li illum, il-kulleġg tal-MCAST joffri anke korsijiet vokazzjonali ghal din it-tip ta' snajja.) Ghalhekk, it-talba tal-Appellant hair dresser li jipprattika s-sengha tieghu minn darhu hi konsistenti mal-principju stabbilit ta' casa bottega.

In oltre, kif wera' tajjed l-Appellant, il-hair salon ser jigi akkomodat fil-pjan terren tad-darhu. Peress li hawn si tratta minn terraced house - mhux per ezempju blokkja appartamenti - l-izvilupp mhux ser ikun ta' nkonvenjent ghal-terzi. Jirrizulta wkoll li kif inhu propost l-izvilupp, mhux ser ikun hemm xi access sekondarju jew fetha fil-faccata, konsistenti ma' shop front, u ghalhekk min aspett ta' bon vicinat, l-street scape ser tigi ppreservata. Fl-ahharnett, peress li ser tinzamm il-parti ta' quddiem tal-garaxx ghall-ipparkjar ta' karozza, l-izvilupp - apparti li jikkonserva l-istreet scape ezistenti - mhux ha jnaqqas mill-parkegg koncess mill-permess originali ghat-terraced house prezenti.

Ghalhekk, in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq maghmula, dan it-Tribunal qieghed jilqa' dan l-appell in parte u jhassar ir-rifjut ghall-PA 2232/10 kif mahrug mill-Kummissjoni tal-Ambjent u l-ippjanar, fil-21 ta' Jannar 2011, u jordna li fi zmien tletin (30) gurnata, l-Appellant jinghatalu l-permess kif minnu mitlub b'dana illi l-izvilupp jigi approvat bil-kundizzjonijiet normalment imposti f' applikazzjoniet simili u f' dan il-kaz, bl-addizzjoni tas-segwenti:

1. Dan il-permess huwa validu ghal-perjodu ta' ghaxar (10) snin. Kemm il-darba il-permess ghal dan l-uzu irid jigi mgedded wara din id-data, trid issir applikazzjoni gdida u dejjem in linja mal-policies tal-ippjanar li jkunu vigenti dak in-nhar. Fl-assenza ta' dan, il-hajt li jissepara l-hair dressing salon mill-garaxx irid jitwaqqa u l-ispazju tal-hair dressing salon irid jerga jiffirma parti mill-garaxx originali.
2. Dan il-permess huwa esklussivament ghall-operat ta' hair dressing salon. L-ispazju ma jistax jinqaliblu l-uzu ghal-wahda mill-kategoriji l-ohra indikati permezz ta' l-istess Class 4 fl-iskeda tal-tal-Avviz Legali 54 tal-1994.
3. Il-hair dressing salon per se ma jistax ikollu access separat minn dak tal-parti residenzjali tat-terraced house;

cjoe', l-klijenti tal-hair dressing salon iridu bilfors jidhlu mill-main door tad-dar.

4. Il-parti tal-garaxx (fuq quddeim) trid tibqa tintuza bhala taliija u ghandha tkun konformi mal-qisien minimi standard, kif rikjesti mill-policies ghal-parkegg ta' almenu karozza wahda.

5. Tista' titwahhal biss tabella mhux illuminata ta' qisien mhux akbar minn A3, li tindika s-servizz ta' hair salon. Din it-tabella titsta titwahhal biss flush mal-faccata (hdejn il-bieb tad-dar) jew mal-boundary wall (ma genb l-access ghal-fond). Ma jistghux jitwahhlu tabelli jew reklami ohra, la mal-faccata u lanqas mal-boundary wall.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwent:

1. It-Tribunal applika hazin il-ligi ghax l-uzu propost kien jaqa' taht class 4 tal-Avviz Legali 54 tal-1994 u mhux class 1 kif iddecieda t-Tribunal.

Din il-Qorti tqis li dan l-appell ma fih ebda mertu. Dak li l-Awtorita qed tqis bhala applikazzjoni zbaljata ta' ligi ma hu xejn hlief interpretazzjoni ta' ligi maghmula mit-Tribunal u kif inhu maghruf il-Qorti ma tindahalx fl-interpretazzjoni tal-ligijiet, pjanijiet u policies maghmula mit-Tribunal, sakemm dik l-interpretazzjoni ma hix totalment kontra l-kliem car tal-ligi.

F'dan il-kaz irrizulta illi l-kontenzjoni kienet wahda. L-uzu propost mill-applikant, skond l-Awtorita, kien wiehed ta' hairdressing salon, li essendo kien qed jintalab f'residential priority area, u l-uzu jaqa' taht class 4 tal-Avviz Legali 54 tal-1994, dan kien manifestament kontra l-ligi, billi taht class 1, cioe residential areas, ma kienx permess tali zvilupp.

Dak li sostna t-Tribunal pero kien illi t-talba tal-applikant, ridimensjonata tul il-kors tal-applikazzjoni kienet tidhol f'dak li jrid l-izvilupp taht class 1 paragrafu (c) li kien jippermetti resident f'residential area, li jmexxi l-business

Kopja Informali ta' Sentenza

tieghu mir-residenza skond ma hemm deskritt fl-istess paragrafu riportat fid-decizjoni tat-Tribunal.

It-Tribunal sostna, gustament, li kellu diskrezzjoni jara jekk l-uzu propost kienx jissodisfa dawn il-kundizzjonijiet minghajr ma jintilef l-iskop primarju tal-fond cioe bhala wiehed ta' residenza u ma jikkreja ebda impatt negattiv fuq iz-zona b'dan l-uzu.

Din il-Qorti tqis illi l-ligi taghti diskrezzjoni lit-Tribunal li jiddeciedi l-kaz u japplika dik il-polilcy jew parti minnha skond ma jirrizultalu mill-fatti tal-kaz. Tali diskrezzjoni, la darba ezistenti mhix sindikabli mill-Qorti kemm-il darba ma jkunx jidher li giet uzata manifestament ingustament b'mod li tikkreja abbuz mill-process quasi gudizjarju tat-Tribunal jew li l-istess Tribunal uza dikrezzjoni fuq fatti li rrizultaw zbaljati u li d-decizjoni kienet impernjata fuq dawn il-fatti.

F'dan il-kaz, la saret din l-allegazzjoni u lanqas jirrizulta ebda dubju dwar dan lil din il-Qorti.

It-Tribunal espona l-kwistjoni fattwali u legali b'mod car u coerenti u uza d-diskrezzjoni tieghu kif misthoqqa biex interpreta dak li l-legislatur irid bl-Avviz Legali 54 tal-1994, u qaghad attent li jillimita l-izvilupp biex ikun konformi mal-kelma u l-ispirtu tal-ligi kif dehrlu li ghandha tigi interpretata.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qed tichad l-appell tal-Awtorita u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Marzu 2012. Bl-ispejjez kontra l-Awtorita.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----