MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2014

Appell Civili Numru. 26/2012

Ruth Brincat li dahlet minflok Joseph Farrugia u

b'nota tat-18 ta' Ottubru 2012

Donald Brincat assuma l-atti tal-appell

minhabba li Ruth Brincat hija msiefra u

b'digriet tas-26 ta' Marzu 2014

Ruth Brincat assumiet l-atti f'isimha proprju u

b'nota tat-12 ta' Mejju 2014

Rebecca Bonnici assumiet l-atti

f'isem u in rapprezentanza ta' Ruth Brincat li

hija temporanjament assenti minn Malta

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta’ Marzu 2012 mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tas-16 ta’ Marzu 2012 kontra d-decizjoni tal-Bord li rrevoka d-decizjoni tal-Awtorita u laqa’ l-appell ta’ Ruth Brincat ghall-applikazzjoni PA 3992/04 ’change of use of basement into kindergarten school’ f’11, The Loft, Triq il-Verdun, Kappara;

Rat ir-risposta ta’ Ruth Brincat li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tal-Bord konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet inkluz tal-intervenut fil-vertenza;

Rat id-decizjoni tal-Bord li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi r-ragunijiet ghar-rifjut tal-permess huma is-segwenti:

“1. The proposed development is unacceptable since it does not comply with policies 5.3 - The Commercial Use of Basements and 15.3 – Commercial Development in Villa/Bungalow Areas of Development Control Policy & Design Guidance 2000 as the change of use to commercial development will not normally be permitted within those areas zoned for detached or semi-detached residential development. The proposal therefore does not comply with the Temporary Provisions Scheme for the area nor with the conditions that apply to that scheme and so is counter to Structure Plan policies BEN 4 and SET 8 which endorse the Temporary Provisions Schemes.

2. The proposed development is unacceptable in a villa area as it would have a deleterious impact on the amenity of the area and of existing adjoining uses by virtue of noise, additional traffic generation and general disturbance to neighbours. It therefore constitutes bad neighbour development and so conflicts with Structure Plan policy BEN 1 which seeks to protect the amenity of existing uses.

3. The proposal runs counter to Structure Plan policy TRA 4 and the car parking standards set out in Table A2.5 in the Structure Plan Explanatory Memorandum in that it fails to provide the required car parking spaces. It will give rise to unacceptable additional on-street car parking which would not be in the interests of the amenity of the area and which would exacerbate existing problems of congestion, potential highway danger and vehicular and pedestrian conflict.";

Illi kif ben tajjeb ssottometta l-appellant, l-Kummissjoni ma setghetx arbitrarjament tikkunsidra l-izvilupp ta’ skola tal-kindergarden bhala zvilupp kummercjali. Dan mhux minnu. L-izvilupp huwa zvilupp sui generis li huwa regolat minn policies separati, u cioe’ l-Policy Guidance for Kindergartens/Day Nurseries approvati fil-21 ta’ April, 1994. Din il-policy, li hija specifika u ghalhekk eccezzjoni ghall-policies generali tipprovdi f’paragrafu 6.1 illi tali skejjel ghandhom ikunu fil-vicinanzi tar-residenzi tat-tfal li jiffrekwentawhom u ghalhekk ghandhom ikunu “most appropriately located in residential areas". Preferibbilment skond paragrafu 6.2 dawn l-iskejjel ghandhom ikunu f’ "villa areas". Il-kobor tal-iskola u n-numru ta’ tfal li tilqa’ huwa wkoll fattur li ghandu jigi kkunsidrat biex jinholoq mill-inqas hoss u disturb lill-girien.

Dan il-Bord meta qies din il-policy wasal ghal konkluzjoni li l-Kummissjoni applikat policies li m'humiex applikabbli. Meta wiehed iqis id-daqs tal-iskola in kwistjoni hu car illi din mhijiex sejra tikkaguna xi hoss jew disturb lill-girien li jikkostitwixxi bad neighbourliness a tenur tal-policy BEN1. Ghalhekk l-ewwel zewg ragunijiet tar-rifjut m’humiex la applikabbli u lanqas ragjonevoli.

It-tielet raguni tar-rifjut hija li l-proposta tmur kontra il-policy TRA4 tal-Pjan ta’ Struttura minhabba li ma jipprovdix parking spaces ghal vetturi u li minhabba li jzid ipparkjar ta’ vetturi fit-triq johloq kongestjoni. Dan il-Bord ma jarax illi fic-cirkostanzi u mehuda il-konsiderazzjonijiet materjali kollha u rilevanti, din hija raguni bizzejjed u ragjonevoli biex tirrifjuta il-permess tal-izvilupp propost. Fil-kaz ta’ skola kindergarden l-element ta’ ippjanar huwa ghal zmien qasir hafna fil-gurnata, itul ghal ftit minuti biss, u ghalhekk l-allegat kongestjoni jew on-street parking huwa limitat hafna. Inoltre, minhabba id-daqs tal-iskola mhux probabbli li din tiggenera xi traffiku kbir. Ghalhekk, din ir-raguni tar-rifjut qeghdha ukoll tigi kkunsidrata inaccettabbli u irragjonevoli.

Ghaklhekk dan il-Bord qieghed jilqa' l-appell, jirrevoka id-decizjoni appellata, u jordna lils-Segretarja tal-Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar sabiex tohrog il-permess lill-appellant skond l-applikazzjoni li ggib in-numru PA 3992/04 u skond il-pjanti li jinsabu fl-inkartament tal-imsemmija applikazzjoni immarkati bhala 1D, 1E u 9A.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-Awtorita huwa s-segwenti:

1. Il-Bord applika hazin il-Policy Guidance for Kindergarten/Day Nurseries tal-21 ta' Appril 1994 meta kellu japplika policy NHH 003 tal-pjan lokali approvat fl-2006 fejn hu permess biss residential development f'villa areas. Hu sottomess illi l-pjan lokali japplika u jipprevali fuq policies ohra, u l-Bord ma setghax jiddepartixxi minn dan id-dover li hu marbut bih.

Ir-risposta ta' Ruth Brincat hi fis-sens illi dan mhux punt ta' ligi izda applikazzjoni ta' policy fuq il-fatti fdati f'idejn il-Bord u in ogni kaz policy specifika ghandha tipprevali fuq pjan generiku. Il-kwistjoni tal-pjan lokali lanqas qam quddiem il-Bord. In ogni kaz il-fond ser jibqa' residenza u dak li l-appellant qed jaghmel hu illi jistieden lil Qorti tintrometti ruhha f'decizjonijiet ta' ippjanar.

Il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellata Ruth Brincat li dan l-aggravju ma jikkostitwix punt ta' ligi semplicement ghax jirrigwarda applikazzjoni ta' policy minn ohra u interpretazzjoni ta' kwistjonijiet ta' planning. Applikazzjoni ta' policy minn ohra meta tkun tqajmet quddiem it-Tribunal jista' jekwivali bhala punt ta' ligi li jista' jigi kunsidrat minn din il-Qorti specjalment f'kazijiet fejn dan ma jigix kunsidrat mill-Bord jew fejn il-Bord ikun manifestament zbalja fl-applikazzjoni ta' policy li ma tirreferi bl-ebda mod ghall-izvilupp in kwistjoni. Lanqas ma hi korretta l-appellata li l-kwistjoni tal-pjan lokali vis-a-vis il-Policy Guidance for Kindergartens/Day Nurseries lanqas qamet quddiem il-Bord. Mhux talli tqajmet talli saru sottomissjonijiet multiplici mill-partijiet ghaliex wahda kellha tipprevali fuq l-ohra. Ghal korrettezza l-appellant inkwadra l-appell fuq il-policy NHH 003 tal-NHLP pero fil-fatt hafna mir-referenzi saru ghal policy NHH 002 tal-NHLP.

Precizati dawn il-kwistjonijiet preliminari, il-kwistjoni legali mqajma fil-mori tal-appell ghal konsiderazzjoni tal-Bord kellha tigi kunsidrata b'mod dettaljat mill-Bord billi kienet pertinent hafna bhala principju legali u ta' ippjanar dwar kif kellha tigi indirizzata l-applikazzjoni.

Sfortunatament il-Bord naqas fid-dover tieghu li jindirizza din il-kwistjoni fondamentali u minflok qabad ir-ragunijiet ta' rifjut, allacjahom mal-policy guidance dwar kindergartens minghajr ebda referenza ghal policy NHH 002 tal-NHLP u ddecieda l-kwistjoni a bazi tal-policy guidance. Dan hu nuqqas serju u abdikazzjoni tad-dover tal-Bord tal-Appell, illum it-Tribunal, li jindirizza l-ewwel u qabel kollox x'japplika qua policies f'dan il-kaz u b'hekk tinghata risposta adegwata u sodisfacenti ghal pozizzjoni opposta tal-partijiet. Mhux argument, fil-fehma tal-Qorti, illi wiehed jista' jassumi li d-decizjoni tal-Bord tal-Appell skartat is-sosttomissjonijiet tal-Awtorita u l-objectors ghax dawn ma gewx kunsidrati mill-Bord tal-Appell. Dan mhux accettabbli u jrendi l-gudikat incert u perikoluz u kwindi censurabbli.

Maghdud dan bhala regola generali u specifikament ghal dan il-kaz, kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellata, il-policies applikabbli huma dawk in vigore fil-mument tad-decizjoni mhux fil-mument tal-ipprocessar. Dan hu principju stabbilit b'gurisprudenza kostanti u l-iskop hu wiehed ovvju peress illi applikazzjoni turi biss rieda ta' zvilupp liema zvilupp jista' jinghata permess kemm-il darba fil-mument tad-decizjoni, hemm ligijiet, pjanijiet jew policies in vigore li jiggustifikaw l-ghoti tal-permess. Qabel dan il-waqt ma hemm ebda dritt kwezit jew ebda aspettativa ta' dritt hlief li applikazzjoni ssir bit-tama illi hemm in situ fil-mument tad-decizjoni regoli ta' ppjanar li jiggustifikaw l-ghoti tal-permess ghall-izvilupp propost.

In oltre korollarju li johrog mill-ligi kemm taht ir-regim l-antik u dak gdid hu illi l-Awtorita u l-Bord tal-Appell, illum it-Tribunal huma <u>obbligati</u> li japplikaw il-ligijiet pjanijiet u policies kif ezistenti fil-mument tad-decizjoni, u ghandhom fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni jaghtu kaz ukoll kull kwistjoni ta' sustanza. Kif gia din il-Qorti kellha okkazzjoni tesprimi ruhha, ebda kwistjoni ta' sustanza ma tista' qatt ixxejjen ligi, pjan jew policy li huma kunisdrati bhala ligijiet ta' ppjanar pero fejn hemm diversi ligijiet jew policies applikabbli u fejn kwistjonijiet ta' sustanza jistghu jinfluixxu d-decizjoni bla ma jmorru kontra dak esplicitament enuncjat fi pjan jew policy, allura l-Awtorita u t-Tribunal ghandhom jaghtu debita importanza ghalihom. L-

istess jinghad fejn il-ligi pjan jew policy mhix tassativa izda thalli diskrezzjoni f'idejn l-istess Awtorita u t-Tribunal.

B'referenza ghal kaz prezenti ghalhekk il-Bord kellu jevalwa l-policy NHH 002 tal-NHLP dwar residential priority area promulgat fl-2006 fejn hemm restrizzjonijiet ta' uzu u dan kombinat ma' Policy Guidance for Kindergarten/Day Nurseries tal-1994 li ma gietx abrogata. Minghajr ma din il-Qorti tidhol fil-mertu dwar in-natura tas-sit in kwistjoni cioe jekk jifformax parti minn residential priority area, il-policy NHH 002 tal-NHLP hu ligi u kwindi applikabbli de iure mill-Bord tal-Appell illum it-Tribunal. Il-policy guidance mhix ligi jew policy fiha nfisha, ma fihiex forza ta' ligi, izda hi gwida importanti ghal iffacilitar tal-ipprocessar ta' applikazzjonijiet ta' kindergartens. Ghandha ghalhekk l-effett ta' materja ta' sustanza fl-ambitu ta' applikazzjoni ta' zvilupp.

F'dan l-istadju l-Qorti tqis li ma ghandhiex toltrepassa l-limiti taghha billi jekk tinoltra fil-mertu tal-kwistjoni tkun qed tipperikola l-opportunita ghal partijiet li jkollhom id-dritt tad-doppio ezame billi l-Bord tal-Appell erronjament ma dahalx fil-kwistjoni fil-profondita legali taghha.

Fic-cirkostanzi ghalhekk, il-Qorti tqis illi l-aggravju tal-appellant hu gustifikat mhux ghax il-Bord kellu japplika l-policy rilevanti tal-NHLP izda ghaliex il-Bord naqas li jevalwa l-applikabilita tieghu u fil-kaz affermattiv, x'impatt seta' kellu fuq il-mertu tal-applikazzjoni tenut kont il-policy guidance fuq kindergartends tal-1994, u dan apparti kwistjonijiet ohra imqajma mill-partijiet limitatament ghall-istess aggravju li gie trattat f'dettall mill-partijiet fil-kors tal-appell quddiem il-Bord tal-Appell.

Decide

Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' l-appell tal-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar limitatament u fil-qies moghti f'din is-sentenza, qed tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tas-16 ta' Marzu 2012, u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar biex l-appell jigi trattat mill-gdid. Spejjez jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------