QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 6 ta' Dicembru 2018

Numru 1

Appell Nru. 37/2018

Dr Jevon Vella

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Bernard Sammut

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Dr Jevon Vella tal-14 ta' Gunju 2018 mill-hrug ta' permess PA 3247/15 favur Bernard Sammut 'proposed extension to existing guest house (PA 2857/10) including alterations and signs' f'tas-Sliema;

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

Rat ir-risposta tal-appell ta' Bernard Sammut li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan huwa appell kontra l-hrug tal-permess ghall-estensjoni ta' guest house u alterazzjonijiet interni fil-bini, fuq sit f'Triq San Piju V fil-lokalita' ta' Sliema. Il-guesthouse huwa munit bil-permess PA2857/10, u l-estensjoni propost jinkludi l-amalgamazzjoni tal-guesthouse ma' fond biswit is-sit, fejn ta' l-ahhar kien jintuza ghall-skoppijiet kummercjali bhala 'slimming salon' [Referenza ghall-pjanti approvati a fol Dok 121A, 121B u 137A, u kif rivedut b'minor amendment a fol Dok 284A u 184B fl-inkartament tal-PA3247/15].

Illi l-aggravji mressqa minn l-appellant huma is-segwenti:
1. Illi d-deskrizzjoni ta' l-izvilupp propost ma jirriflettix dak li hu propost fuq il-pjanti.
2. Is-sit huwa diga kopert b'zewg koncessjonijiet tat-tip CTB.
3. L-izvilupp propost huwa in vjolazzjoni tal-ligijiet sanitarji.
4. Illi hemm illegalitajiet ezistenti fuq is-sit u li l-permess li hareg huwa monk.
5. L-izvilupp propost ma josservax l-allinjament ezistenti tal-bini.
6. Dettalji fil-permess precedenti PA2857/10 ma kellhomx jigu approvati.
7. L-izvilupp propost jaffetwa negattivament l-amenities fis-sit u kif ukoll fl-akkwati.

L-ewwel aggravju:
Fir-rigward ta' l-ewwel aggravju, l-appellant jghid illi d-deskrizzjoni tal-propost zvilupp huwa inkorrett minhabba li dan ma jispeccifikax illi l-guesthouse ezistenti qieghed jigi amalgamat ma' propjeta biswit is-sit u li ghalih kellu jigi indikat fid-deskrizzjoni tal-proposta il-bdil ta' uzu tal-fond.

Fuq dan il-punt, it-Tribunal innota illi l-amalgamazzjoni taz-zewg propjetajiet huwa rifless fil-pjanti li gew prezentati ma' lapplikazzjoni odjerna, fejn fuq il-pjanti ezistenti jidher bic-car illi z-zewg propjetajiet huma separati, u li bil-conventional colours ukoll qedin jintwerrew l-alterazzjonijiet li se jigu effetwati biex iz-zewg propjetajiet jitnifdu flimkien.

It-Tribunal ukoll jinnota illi d-deskrizzjoni tal-izvilupp propost huwa 'proposed extension to existing guesthouse (PA02857/10) including alterations and signs'. Filwaqt li f'dan id-deskrizzjoni mhuwiex specifikat li qeghdin jigu amalgamati zewg propjetajiet, huwa minnu illi estensjoni tista' issir jew billi wiehed izid is-sulari, jew billi wiehed jkabbar il-footprint tas-sit. Minhabba li listreetscape huwa kollu mibni, f'dan il-kaz huwa ovju illi l-estensjoni tinvolvi amalgamazzjoni ma' propjeta ohra. Galadarba dan huwa wkoll rifless fil-pjanti li gew prezentati lill-Awtorita', m'hemm xejn li jista' jitqies bhala qerq jew li zvija l-process talapplikazzjoni.

It-tieni aggravju:
Fit-tieni aggravju, l-appellant jghid illi l-bini huwa munit b'zewg koncessjonijiet CTB580/12 u CTB349/15. L-appellant izid illi galadarba dawn jikkonfermaw l-prezenza ta' illegalitajiet fuq is-sit, ma kellux jinhareg permess ghal zvilupp ulterjuri fuq l-istess sit ai termini tal-Artikolu 91 tal-Kap. 504.

It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dak li qieghed jinghad minn l-appellant u kif ukoll ghal dak li jipprovdi Artikolu 91 tal-Kap. 504. Minhabba li z-zewg koncessjonijiet jikkoncernaw id-daqs tal-bitha u l-gholi intern tal-bini, dawn jaqaw taht Kategorija B tat-Tmien Skeda [Paragrafu (ii) u (iii) rispettivament].

Skond paragrafu (3) ta' Artikolu 91, ma jistax jitqies zvilupp ulterjuri fuq l-istess sit jekk l-izvilupp illegali li jkun kopert b'koncessjoni ikun jaqa taht Kategorija A. Minhabba li l-izvilupp suggett ghall-koncessjonijiet CTB580/12 u CTB349/15 jaqaw taht Kategorija B tat-Tmien Skeda, il-provedimenti ta' paragrafu (3) ma japplikawx u ghalhekk m'hemm xejn li jxekkel il-hrug ta' permess ghal zvilupp addizzjonali fuq l-istess sit. Ghalhekk, l-argument ta' l-appellant f'dan ir-rigward huwa infondat.

It-tielet aggravju:
Fit-tielet aggravju, l-appellant jghid li l-izvilupp ma jikkonformax mal-ligijiet sanitarji u dan minhabba li l-izvilupp propost kien gie rifjutat mill-General Services Board f'zewg okkazzjonijiet differenti, skont zewg decizjonijiet separati moghtija fl-4 ta' Frar u fis-6 ta' Lulju 2016 rispettivament.

It-Tribunal innota illi huwa minnu illi l-proposta giet rifjutata mill-General Services Board, izda dan jirizulta mill-fatt illi l-izvilupp propost kien qieghed jigi kunsidrat skont Kapitolu 10 tal-Code of Policy Laws [Kif konfermat mill-minuti tal-GSB bid-data tas-6 ta' Lulju 2016, kopja anness f'minuta 124 tal-PA3247/15].

Sussegwenti ghar-rifjut tal-GSB, fit-13 ta' Lulju 2016, l-applikant prezenta pjanti amendati flimkien ma' engineer's report u kif ukoll talba biex il-proposta tigi evalwata skont il-provedimenti tal-ligi sanitarja kif amendata fl-Avviz Legali 227/16 [Referenza ghad-dokumenti mehmuza f'minuta 121 tal-PA3247/15]. Fuq il-bazi ta' dawn l-amendi, il-proposta giet approvata mis-sanita', kif indikat mis-Sanitary Engineer Officer f'minuta 125 tal-PA3247/15 bid-data tat-18 ta' Lulju 2016. Tenut kont illi c-cirkostanzi inbidlu wara d-deizjonijiet tal-GSB, it-Tribunal ma jara xejn irregolari fil-process ta' l-applikazzjoni fir-rigward ta' approvazzjoni minn naha ta' sanita'. Ghalhekk, dan l-aggravju wkoll huwa kunsidrat bhala infondat.

Ir-raba' aggravju:
L-appellant ukoll jindika illi hemm illegalitajiet fuq is-sit li jikkonsistu f'roll-over garage door, illuminated signage, uplighters installati fil-bankina, u l-grada li tiftah ghat-triq li giet installata mal-faccata tal-fond imsemmi.

Skont ix-xhieda tal-enforcement officer tat-8 ta' Gunju 2017 jirrizulta li l-irregolaritajiet imsemmija jikkoncernaw biss il-bieb ta' fuq in-naha tax-xellug tal-faccata. Fil-permess precedenti PA2857/10 kien gie approvat bieb 'white timber and glass aperture' [Referenza ghall-elevation drawing a fol Dok 75D fl-inkartament tal-PA2857/10]. Fix-xhieda tal-enforcement officer gie konfermat illi il-bieb tal-injam kif approvat fil-fatt gie installat, izda quddiemu ukoll twahhal roll-over door bhala mezz ta' sikurezza ghall-post.

L-istallazzjoni ta' dan il-bieb addizzjonali ma jitqiesx bhala xi haga li jbiddel il-mertu ta' l-applikazzjoni jew bhala material change. Anzi, tant huwa meqjus bhala zvilupp zghir u li ma jbiddilx is-sustanza ta' l-izvilupp kif approvat, il-bieb tat-tip roll-over gie

regolarizzat b'Minor Amendment, skont il-pjanti approvati 284A u 284B fil-PA3247/15.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi dan it-tibdil huwa frivolu, u ghalhekk l-anqas ma jista' jitqies li l-applikazzjoni hija monka, ghax dan il-bieb bl-ebda mod ma kellu xi direct bearing fuq l-evalwazzjoni ta' l-applikazzjoni. Ghalhekk, ir-raba' aggravju huwa wkoll ikkonsidrat bhala infondat.

Il-hames aggravju:
Fil-hames aggravju l-appellant jghid illi parti minn l-izvilupp qieghed isir barra mill-allinjament, u li dan jikkoncerna shower fil-livell tal-kantina. L-appellant ukoll jindika li grada fuq il-bieb principali jinfetah il-barra w ghalhekk dan ukoll ma jirrispettax lallinjament tat-triq.

Fir-rigward tal-grada, it-Tribunal innota illi fix-xhieda tal-enforcement officer kien gie konfermat illi din il-grada minn dejjem kienet fuq il-post u installata kif inhi. Dan ukoll jista' jigi verifikat mir-ritratti annessi fil-permess originali PA2857/10.

Fir-rigward tax-shower room fil-livell tal-kantina, skont il-pjanta approvata fl-applikazzjoni odjerna bhala dok 121A, skont listess pjanta dan ix-shower room kien ga approvat fil-permess precedenti PA2857/10, u ghalhekk il-punt imqajjem huwa infondat.

Is-sitt aggravju:
Fis-sitt aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghall-permess precedenti PA2857/10, u jopponi l-fatt li l-Awtorita' kienet approvat il-fetha ta' bieb fuq il-faccata. Fuq l-argumenti mressqin f'dan l-aggravju, it-Tibunal jinnota illi l-mertu tal-permess precedent PA2857/10 issa huwa kaz maghluq, u ghalhekk li wiehed iqajjem argumenti fuq dettalji ga approvati m'humiex f'lokhom, Ghalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-argumenti imresqin f'dan l-aggravju huma infondati.

Is-seba' aggravju:
F'dan l-aggravju l-appellant jghid illi l-izvilupp jaffetwa b'mod negattiv l-amenities tas-sit u l-akkwata madwar. L-appellant issostni dan billi jghid illi l-uzu tal-fond bhala guesthouse u z-ziedet approvati fl-applikazzjoni odjerna, ser ikollhom impatt fuq ilkwalita' tal-Konservazzjoni Urbana li s-sit jinsab fih.

Kuntrarju ghal dan, it-Tribunal jinnota illi l-bdil ta' uzu tal-fond f'guesthouse rizulta f'titjib fil-kwalita' u d-dehra ta' l-istreetscape billi l-bini gie restawrat u rejabilitit. L-estensjoni li gie approvata fl-applikazzjoni odjerna wkoll ma tistax titqies bhala zieda sostanzjali, minhabba li din hija biss zieda minn guesthouse b'seba' kmamar tas-sodda ghall-wahda b'hdax il-kamra tas-sodda. It-Tribunal mhuwiex tal-fehma illi zieda bhal din b'xi mod ghandha impatt fuq l-akkwata, u ghalhekk dan l-aggravju wkoll huwa infondat.

Kwistjonijiet ohra:
Fil-kors ta' l-appell, l-appellant ukoll semma kwistjonijiet ohra li jikkoncernaw il-pjanti kif approvati bil-Minor Amendment, u kif ukoll fir-rigward tan-numru ta' kmamar tas-sodda fil-guest house kif iccertifikati minn l-Awtorita' tat-Turizmu.

Illi f'dan il-kaz, dan it-Tribunal innota l-approvazzjoni taz-zewg minor amendments li kien jinkludi bdil fil-pjanti, b'dan illi dak li kien originarjmanent munit b'koncessjoni ta' CTB gie inkluz gjaladarba issa tali zvilupp huwa konformi mar-regolamenti tas-sanita' skont l-AL 227 tal-2016. Inoltre z-zieda fin-numru ta' kmamar ma jirrizultax zieda materjali fl-izvilupp tenut illi zieda ta' zewg kmamar ma jirrikjedux parkegg addizzjonali skont proviso 3(b)(v) tal-AL 162 tal-2016. F'dan ir-rigward dan it-Tribunal qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' tali sottomissjoni.

Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ezamina l-fattispeci kollha ta' dan il-kaz, qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma lpermess ta' l-izvilupp PA 3247/15.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal, meta skarta l-argument tal-appellant ill l-applikazzjoni ma kinitx turi illi effettivament l-estensjoni kienet ser tinfirex fuq proprjeta adjacenti ghal dik li fuqha kien hemm il-permess PA 2857/10, it-Tribunal ma applikax ic-cirkolari 4/16 li f'paragrafu 3.1F(1) jispecifika li 'the location of the proposed development should be specified in detail. A property should have a number or name to indicate the exact location'. L-applikant semma biss li l-fond in kwistjoni kien in-numru 49 mentri l-izvilupp kien ser jestendi ghal fond 50 mentri l-proposta issemmi biss il-fond 49, b'dan li l-access ghal fond numru 50 inghalaq u saret tieqa kontra dak li jipprovdi l-paragruf 3.1F(v) tal-PA circular 4.16 li tghid 'if new or altered access is required, this should be clearly indicated in the description of the proposal and indicated on the site plans and on a block plan';

2. It-Tribunal naqas li jqis sew l-aggravju tal-appellant li la darba kienu jezistu illegalitajiet fuq is-sit, it-Tribunal ma kellux jiehu aktar konjizzjoni tal-applikazzjoni sakemm jigu sanati l-illegalitajiet skont artikolu 4(2)(vi) u artikolu 17(3) ta-Avviz Legali 142/2016 u artikolu 14(3) tal-Avviz Legali 514/2010. Dan jinghad b'referenza ghal roll over garage door li gie istallat qabel inghata l-permess ghalih PA 3247/15 u gie regolarizzat wara b'minor amendment waqt il-process ta' appell quddiem it-Tribunal. L-illegalita kellha tigi regolarizzata permezz ta' applikazzjoni specifika ta' zvilupp kif previst fir-regolament 17(2) tal-Avviz Legali 162/2016 u mhux b'minor amendment li minnha ma hemmx appell;

3. It-Tribunal ghamel osservazzjonijiet zbaljati li wasluh ghal konkluzjoni li l-aggravju tal-appellant li l-izvilupp ser jaffettwa hazin l-amenities fis-sit u l-akkwati ma kienx misthoqq. It-Tribunal zbalja meta iggustifika l-izvilupp ghax il-bini gie restawrat u riabilitat u dan peress li ma saret ebda site visit u ebda prova ta' dan. It-Tribunal

zbalja meta qal li ser ikun hemm zieda ta' erbat ikmamar tas-sodda biss u ghalhekk ma hemmx piz zejjed fuq il-lokalita peress li ser ikun hemm zieda ta' sitt ikmamar tas-sodda u dan ser jaffettwa hazin il-lokalita.

L-ewwel aggravju

Il-Qorti ma tqis li dan l-aggravju hu misthoqq. Hu minnu illi l-applikazzjoni saret b'referenza ghal fond 49 u ma jissemmix il-fond 50. Pero l-estensjoni tas-sit ghall-uzu ta' guest house intalbet ghal dan il-fond billi hu dan il-fond li hu gia munit b'permess ghal guest house. Forsi ghal precizjoni u trasparenza assoluta seta' jitnizzel li l-estensjoni ser tkopri l-fond enumerat 50 ukoll pero dan ma jfissirx li kien hemm xi nuqqas fl-applikazzjoni li timmerita l-estrem mitlub mill-appellant. Wara kollox kif qal it-Tribunal, il-pjanti mal-applikazzjoni kienu cari u juru l-estensjoni li tkopri lateralment il-fond 49 li kien gia munit b'permess ta' guest house. L-appellant, permezz tal-perit tieghu kellu kull opportunita li jivverifika l-applikazzjoni u d-dettalji ta' dak mitlub u joggezzjona skont il-kaz.

Il-Qorti tosserva li hu ghamel oggezzjoni quddiem it-Tribunal fejn issottometta li l-applikant kien ghamel applikazzjoni erronja biex iqarraq. Dan jidher ilment ibbazat fuq l-artikolu 80 tal-Kap. 552. Quddiem il-Qorti l-aggravju hu impostat b'mod differenti cioe deskrizzjoni mhux korretta, li skont PA circular 4/16 kellha tigi rifjutata. Dan l-aggravju ghalhekk lanqas jidher li jifforma parti mill-aggravji quddiem it-Tribunal, dan apparti li PA circular 4/16 dahlet fis-sehh wara li giet intavolata l-applikazjoni. F'kull kaz pero ex admissis l-appellant jissottometti illi l-bieb principali tal-fond 50 hu gia mibdul ghal tieqa li jindika li l-fond mhux ser jibqa' fond separat. Il-Qorti izzid li la darba kellu jinhareg permess kif mitlub, kull permess ezistenti fuq il-fond 50 jigi superat bil-permess il-gdid u l-applikant hu kommess bid-destinazzjoni gdida tal-fond 50 li ma ghadx ghandu identita u skop separat ghajr li hu parti minn guest house bin-numru ufficjali 49.

Il-Qorti tqis li l-applikazjoni ma tippekkax fil-ligi u anqas fil-fatt u ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma jisthoqqlux jigi milqugh. L-ilment tal-appellant jirrigwarda roll over garage li skont hu gie istallat kontra dak li inghata fil-permess precedenti PA

2857/10 u ghalhekk t-Tribunal ma kellux jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-applikazzjoni minhabba irregolarita. Pero waqt il-process tal-appell ta' din l-applikazzjoni sar minor amendment li jinkludi l-roll over garage door. Il-Qorti tqis illi l-minor amendment ghal permess PA 2857/10 irrettifika n-nuqqas f'dak il-permess u meta inghatat id-decizjoni relattiva ghal permess sub iudice ma kien hemm ebda roll over garage door kontra l-ligi. It-Tribunal ma kienx prekluz milli jiddeciedi kif iddecieda ghax sahansitra l-artikolu 17 tal-Avviz Legali 162/2016 jipprovdi illi t-Tribunal jista' japprova permess anki b'illegalita ezistenti bil-kundizzjoni li l-permess ma jinharigx qabel l-illegalita tigi sanata, li mhux il-kaz f'din il-procedura.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ma jirrigwardax punt ta' ligi izda punt ta' fatt cioe kif l-izvilupp ser jaffettwa l-lokalita senjatament fil-vicinanzi. Din hi kwistjoni ta' ippjanar mhux ta' ligi u din il-Qorti ma ghandhiex tiddisturba l-kunsiderazzjonijiet teknici u ambjentali jekk mhux ghal raguni serja. It-Tribunal qies il-lanjanza tal-appellant u iggustifika l-konkluzjonijiet tieghu. Anki jekk ghal grazzja tal-argument it-Tribunal qies zieda ta' erba' kmamar tas-sodda flok sitta, dan ma jbiddel xejn mill-konsiderazzjonijiet teknici li ghamel it-Tribunal.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellant u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Mejju 2018. Spejjez ghall-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur