QORTI TAL-APPELL
(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 15 ta' Jannar, 2020

Numru 8

Appell Nru. 40/2019

Capital Limited
vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Capital Limited tat-23 ta' Ottubru 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Ottubru 2019 rigward 'change of use from dometic stores to an independent residential unit, with minor alterations', fi Triq il-Mensija , San Giljan;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet 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 l-izvilupp propost jikkoncerna talba sabiex jigu konvertiti stores domestici f'apartament one bedroom. L-istores huma approvati bil-permess PA6587/16, u l-pjanti prezentati ma din l-applikazzjoni jindikaw biss bdil ta' uzu tal-kmamar u alterazzjonijiet interni minimi [Skont il-pjanti a fol 1B, 1C, 1D u 1E fl-inkartament tal-PA7445/17]. L-izvilupp propost jinsab fis-seba' livell ta' blokka appartament ezistenti b'faccata fuq Triq ilMensija f'San Giljan.

L-izvilupp propost gie rifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi li l-izvilupp huwa kunsidrat li jmur kontra Policy P35 tallinja gwida DC15 minhabba li l-izvilupp ma jinkludix il-hajt tal-parapet tal-bejt ta' fuq b'daqs ta' metru.

L-appellant jispjega li l-izvilupp propost jikkoncerna biss il-bdil ta' uzu taz-zewg stores domestici ghall-uzu ta' appartament residenzjali, filwaqt li mhu qieghed isir ebda bdil fl-gholi kif approvat f'PA6587/16 skont minor amendment li hareg sussegwenti ghall-permess. L-appellant ukoll jigbed l-attenzzjoni ghall-fatt li x-xogholijiet approvati fil-permess PA6587/16 gja gew ezegwiti fuq is-sit.

Fil-mori ta' dan l-appell, l-Awtorita' tispjega li s-sitwazzjoni tal-gholi tal-hajt tal-parapett tal-bejt ta' fuq u kif ukoll l-gholi intern tas-seba' sular mhumiex legittimi kif jallega l-appellant, u dan ghaliex ghalkemm dawn it-tibdiliet huma indikati fil-pjanta approvata tal-minor amendment, dawn it-tibdiliet ma kienux jifformaw parti mit-talba tal-istess minor amendment.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-minor amendment li gie approvat sussegwenti ghall-permess PA6587/16, u kif tindika tajjeb lAwtorita' meta wiehed jikkompara il-pjanta originarjament approvata dok 77F u dik approvata bil-minor amendment dok 151B, l-gholi intern tal-istores domestici inbidel minn 2.37 metru ghal 2.6 metru. Il-hajt tal-parapett tal-bejt ta' fuq fejn kien approvat b'gholi ta' metru l-fuq mis-saqaf tas-seba' sular, fil-minor amendment gie indikat b'gholi ta' metru minn taht l-istess saqaf. Dawn it-tibdiliet jippermettu li jinkiseb gholi intern abitabbli ghas-seba' sular minghajr ma l-gholi kollu tal-bini jaqbez il-height limitation.

It-Tribunal innota ukoll li t-tibdiliet li gew indikati bil-kuluri konvenzzjonali fil-pjanta tal-applikazzjoni tal-minor amendment dok 151B jikkonsistu biss mic-caqlieq tal-hajt tal-parapett fuq il-faccata tal-bini fis-seba' sular u kif ukoll l-instalazzjoni ta' retractable awning. Id-deskrizzjoni dettaljata li titlob l-applikazzjoni tal-minor amendment gie indikat bhala 'Permissible minor internal alterations, Minor amendments to elevation, Installation of awning at Level 7'.

Regolament 15 tal-ligi sussidjarja 552.13 tirregola l-procedura li tirrigwarda l-minor amendments u tghid bl-aktar mod car f'paragrafu (6) li:
"Kull disinn ghandu juri b'mod car il-bidliet kollha proposti b'kuluri konvenzjonali. Il-kodifikazzjoni bilkuluri ghandha tigi indikata fuq l-istess disinn. Ghandhom jinzammu l-istess numru u format tad-disinji (inkluz il-pozizzjonar tad-disinji tas-sulari, elevazzjonijiet, sezzjonijiet fuq id-disinji)."

Fuq il-bazi ta' dawn il-fatturi, huwa car li galadarba l-alterazzjonijiet fir-rigward tal-gholi intern tas-seba'sular u kif ukoll l-gholi amendat tal-hajt tal-parapett sovrastante ma gewx indikati bil-kuluri konvenzjonali u l-anqas fid-deskrizzjoni tal-applikazzjoni talminor amendment, ma inghata ebda permess ghal dawn l-alterazzjonijiet.

Ghalhekk, l-gholi intern tas-seba' sular u kif ukoll lgholi tal-hajt tal-parapett tas-sular sovrastante ma jistghux jitqiesu li gew approvati bil-minor amendment, kif jinghad minn lappellant.

It-Tribunal l-anqas ma huwa sejjer jidhol fil-mertu ta' dawn l-alterazzjonijiet minhabba li dawn ma jifformawx parti mit-talba talapplikazzjoni li fil-prezent huwa suggett ghal dan l-appell. Ghalhekk galadarba l-gholi intern tas-seba' sular ta' 2.6 metru mhuwiex qieghed jigi kunsidrat bhala wiehed legittimu, ma jistax l-anqas jigi kunsidrat l-uzu ta' dan il-livel bhala appartament minhabba li lgholi intern approvat huwa inqas minn dak permessibli ghal uzu abitabbli.

Tenut kont ta' dak diskuss f'din id-decizjoni, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar ghall-PA7445/17.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu fis-sens illi t-Tribunal iddecieda fuq aggravju inezistenti cioe li l-izvilupp propost ma kienx konformi mal-permess precedenti PA6587/16 u l-minor amendment approvat sussegwenti ghal tali permess ghax dak approvat ma kienx jirrifletti l-gholi fattwali tal-parti tal-binja soggetta ghal din l-applikazzjoni. Ir-raguni ta' rifjut da parti tal-Awtorita u li kien il-bazi tal-appell quddiem it-Tribunal kien rigward l-opramorta ta' metru fuq il-bejt li l-izvilupp ma kienx jinkludi. L-aggravji tal-appellant kienu rigward permessi simili li l-Awtorita harget oltre li s-servizzi li kien ser jistalla ma kienux jaqbzu l-opramorta.

Il-Qorti ma taqbilx ma din l-interpretazzjoni dwar il-mertu trattat fl-appell quddiem it-Tribunal u d-decizjoni ta' rifjut tal-Awtorita. Ir-raguni ta' rifjut tal-Awtorita kien jinkludi mhux biss in-nuqqas obbligatorju ta' inkluzjoni tal-opramorta ta' metru izda wkoll li bl-inkluzjoni ta' din l-opramorta '<u>the resulting building height including the parapet wall would exceed the maximum local plan height limitation and the corresponding height in metres</u>' (sottolinear tal-Qorti).

Fl-appell quddiem it-Tribunal kien l-istess appellant li qajjem il-kwistjoni tal-minor amendment u x'kien effettivament approvat fih maghqud mal-permess PA6587/16 u illi l-applikazzjoni prezenti kienet biss talba ghal tibdil ta' uzu. Dan l-aggravju innecessita argumentazzjoni mill-Awtorita dwar dak approvat fil-permess PA6587/16 u l-minor amendment. Taqbel jew ma taqbilx ma dak sottomess mill-Awtorita jew deciz mit-Tribunal, il-kwistjoni deciza mit-Tribunal ma jistax jinghad li marret oltre dak deciz mill-Awtorita rigward l-gholi tal-binja in konformita mal-policy P35 u l-linji gwida

DC15. Ir-rifjut tal-Awtorita u whud mill-aggravji tal-appellant ma eskludewx it-trattazzjoni ta' dak approvat fil-permess PA6587/16 u l-minor amendment u dak li attwalment u fattwalment jezisti bahla fatt biex tigi kunsidrata l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell. Lanqas jista' jinghad li mhix kwistjoni li giet trattata mill-partijiet jew li t-Tribunal dahal fi kwistjoni li l-partijiet ma kienux avzati biha minn qabel.

L-appellant isostni wkoll illi wara d-decizjoni tat-Tribunal inhareg enforcement notice li qed jigi kontestat mill-appellant li l-kwistjoni tirrigwarda jekk l-gholi tal-izvilupp hux konformi mal-permessi. Din hi kwistjoni li ghandha tigi trattata fil-forum appozitu tal-enforcement u mhux fil-proceduri tal-applikazzjoni PA7445/17. Il-Qorti tqis illi t-Tribunal ma ippronuzjax ruhu fuq xi illegalita fil-permess PA6587/16 u l-minor amendment izda ikkonstata fatti li dehrlu kien konstatabbli mill-permess 6587/16 u l-minor amendment u qies li b'dawk il-fatti ta' gholi t-talba kif maghmula ma kinitx konformi mal-policy P35 u linji gwida DC2015 u ghalhekk it-talba ghal tibdil ta' uzu ma setghetx tigi milqugha. Tali decizjoni ma ghalqitx il-bieb ghall-appellant ghax ma kienx u ma setghax jigi deciz vjolazzjoni ta' permess izda permissibilita ta' zvilupp skont il-policies rilevanti tenut tal-istat fattwali tal-binja. Il-Qorti taghmilha cara li mhux qed tabbraccja l-konkluzjoni tat-Tribunal dwar l-gholi approvat bil-permess PA6587/16 u l-minor amendment. Din hi kwistjoni li trid tigi deciza fil-mertu tal-enforcement notice. Pero ghal fini ta' dan l-appell l-aggravju legali tal-appellant li giet deciza kwistjoni mhix formanti parti minn rifjut tal-Awtorita u tmur lil hinn minn dak li kellu jiddeciedi t-Tribunal ma fihiex mis-sewwa u ghal din ir-raguni dan l-appell qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Captial Limited u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Ottubru 2019, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur