QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis 15 ta' Ottubru, 2020

Numru 2

Appell Nru. 2/2020

Ronnie Scerri

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Ronnie Scerri tat-22 ta’ Gunju 2020 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta’ Gunju 2020 li biha cahdet l-appell tal-applikant dwar kondizzjonijiet marbuta mal-permess PA8644/18 li maghhom ma kienx qabel;

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 dan l-appell huwa kontra l-imposizzjoni ta' hlas ta' Eur5,007.20 bhala multa, u kif ukoll il-hlas ta' Eur17,000.00 bhala kontribuzzjoni ghall-Urban Improvements Fund. Dawn il-hlasijiet gew mitluba mill-Awtorita' tal-Ippjanar bhala kundizzjoni ghall-hrug ta' permess relatat mas-sanzjonar ta' bdil ta' uzu ta' fond f'hanut tat-tip Klassi 4B [Skont il-pjanta a fol dok 73B fl-inkartament tal-PA8644/18]. L-izvilupp propost jikkonsisti minn garaxx fil-pjan terran fuq Triq iz-Zinzel fil-lokalita' ta' Hal-Qormi.

Dawn ir-rekwiziti tal-permess intalbu mill-Awtorita' tal-Ippjanar skont ittra bid-data tat-23 ta' Jannar 2019 [Dokument a fol 110A filo-process ta' PA8644/18]. Minhabba li dawn irrekwiziti jikkoncernaw kwistjonijiet separati u distinti, it-Tribunal ser jikkunsidra l-mertu taghhom separatament.

L-ewwel rekwizit tal-permess jikkoncerna l-hlas ta' multa ta' Eur5,007.20, u dan minhabba li l-applikazzjoni titlob is-sanzjonar tal-bdil ta' uzu ta' fond ezistenti f'uzu kummercjali tat-tip Klassi 4B. Fl-ewwel istanza, l-appellant jargumenta li l-Awtorita' ma tat ebda rendikont ta' kif waslet ghall-imsemmi ammont, u li dan huwa kontra il-provvedimenti ta' l-Artikolu 72(1) tal-Kap. 552 li torbot lill-Awtorita' li tipprovdi 'specific reasons for any refusal or for any particular conditions that may have been imposed.'

Dwar dan il-punt, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-Case Officer's Report u jaghmel referenza ghal sezzjoni numru tlieta (3) 'Notes to Committee', paragrafu 3.0, fejn gie indikat illi s-segwenti japplika fil-kaz ta' approvazzjoni ta' permess:
"This application includes the sanctioning of development and a fine is payable before a permit can be issued. Fine value is currently set at € 5007.2 calculated in terms of Schedule B of LN 277 of 2012, in view that sanctioning was proposed in the original application."

Fuq il-bazi ta' dan, it-Tribunal ma jistax jilqa' l-ewwel aggravju imressaq mill-appellantfejn qed jargumenta li ma nghatax raguni ghall-impozizzjoni ta' multa. F'paragrafu 3.0 tal-imsemmi Case Officer's report, hemm imnizzel bl-aktar mod car li approvazzjoni ta' permess huwa suggett ghal multa stante li l-izvilupp jikkoncerna talba ghal sanzjonar, u li l-multa inhadmet skont il-provvedimenti ta' Skeda B tal-Avviz Legali 277 tal-2012, liema avviz jirregola l-komputazzjoni ta' multi fil-kaz ta' sanzjonar.

L-appellant ikompli jilmenta li l-Awtorita' kellha taddotta Skeda A u mhux Skeda B tal-Avviz Legali 277 tal-2012 filkomputazzjoni tal-multa. Dan it-Tribunal jaghmel referenza ghall-imsemmi Avviz Legali li jistipula carament fejn l-imsemmija Skeda A ghandha tapplika u dan:
"4. (1) Meta r-reat jikkonsisti f'nuqqas ta' konformità ma' pjanti approvati jew kondizzjonijiet jew obbligi oħra imposti minn permess ta' żvilupp, sakemm dak ir-reat ma jkunx jaqa' taħt Skeda Ċ li tinsab ma' dawn ir-regolamenti, il-multi għandhom ikunu skond Skeda A li tinsab ma' dawn ir-regolamenti."

Minn naha l-ohra, l-istess Avviz Legali jipprovdi wkoll li Skeda B ghandha tapplika:

"5. (1) Meta r-reat ikun jikkonsisti fi żvilupp mwettaq mingħajr permess ta' żvilupp, sakemm dak ir-reat ma jkunx jaqa' taħt Skeda Ċ li tinsab ma' dawn ir-regolamenti, il-multi għandhom ikunu skond Skeda B li tinsab ma' dawn irregolamenti."

Ghalhekk id-distinzjoni bejn l-applikabilita' taz-zewg skedi jistriehu fuq il-fatt jekk l-izvilupp propost huwiex wiehed li jikkoncerna talba ta' sazjonar ta' zvilupp li jkun gja kopert bil-permess, jew jekk l-izvilupp illegali jkunx sar minghajr ma il-fond ikun kopert b'xi forma ta' permess.

Fil-kaz in dizamina, l-izvilupp jikkoncerna s-sanzjonar ta' bdil ta' uzu ta' garaxx ezistenti f'uzu tat-tip Klassi 4A. Dan il-garaxx jifforma parti minn bini ezistenti li ilu fuq is-sit ghal diversi snin, u ghalhekk m'huwiex wiehed li nbena ricenti. Ghalhekk huwa mifhum li s-sanzjonar jikkoncerna biss il-bdil ta' uzu u mhux il-bini tal-fond ukoll.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatt li fl-applikazzjoni tal-izvilupp ma giex indikat il-permess originali tal-binja fuq is-sit, u li dan gie indikat biss bhala 'not applicable' [Referenza ghas-sessjoni fl-applikazzjoni a fol dok 1D fejn jigu imnizzla permessi precedenti (previous permits)]. Apparti minn hekk, it-Tribunal jinnota wkoll illi fil-Case Officer's Report, f'sezzjoni numru 4.3 gie indikat li 'no previous permits traced on site'. Ghalhekk, gialadarba l-appellant ma pprezenta l-ebda evidenza ta' permessi precedenti fuq is-sit jew li l-izvilupp jista' jigi kunsidrat bhala wiehed ta' nuqqas ma' xi pjanti approvati fuq l-istess sit, l-Awtorita' kienet korretta li addottat Skeda B fil-komputazzjoni tal-multa, u dana stante li mxiet in linea mad-definizzjoni u provvedimenti ta' Regolament 5(1) tal-Avviz Legali 227 tal-2012. F'dan ir-rigward, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-multa imposta ta' Eur 5,007.20, giet ikkalkulata b'mod korrett u skond l-iskeda applikabbli fuq l-ammont ta DPF ta' €1251.80 u ghaldaqstant l-istess multa qeghda tigi kkonfermata;

Fir-rigward tat-tieni aggravju mqajjem f'dan l-appell, liema aggravju jikkoncerna kontestazzjoni tal-planning contribution firrigward tal-Urban Improvements Fund, liema planning contribution tammonta ghas-somma ta' Eur17,000. Hawn ukoll, lappellant jallega li din il-kontribuzzjoni hija wahda li tmur kontra Artikolu 72(1) tal-Kap. 552, u dana stante li ma nghatatx raguni ghall-impozizzjoni ta' din il-kundizzjoni. Fuq dan il-punt, fl-ewwel lok it-Tribunal jinnota li l-appellant jikkonferma huwa stess kif il-Kummissjoni waslet ghall-komputazzjoni taghha fir-rigward ta' kontribuzzjoni ekwivalenti ghal erba' spazzji ta' parkegg. Dan juri li l-aggravju tal-appellant fir-rigward tan-nuqqas ta' osservanza tal- Artikolu 72(1) tal-Kap.552 huwa infondat, u dana stante li huwa l-appellant innifsu li qed jirrikonixxi l-motivazzjoni moghtija mill-Awtorita' fir-rigward ta' kontribuzzjoni ekwivalenti ghal erba' postijiet ta' parkegg.

Fir-rigward tal-mertu tat-tieni aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-isem Davina Anne Borg vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar deciza fit-8 ta' Ottubru 2014 fejn l-appellant jghid li l-istess principju ghandu japplika ghall-kaz odjern. L-appellant jargumenta li gialadarba l-garaxx qatt ma inbena ghall-uzu ta' parkegg ghar-residenzi sovrastante, il-bdil ta' uzu tal-istess garaxx ma jistax jitqies bhala wiehed li naqqas on-site parking provision ghall-istess residenzi.

Fir-rigward tal-imposizzjoni tal-imsemmija planning gain, it-Tribunal jaghmel referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti talAppell fit-28 ta' Jannar 2020 fl-ismijiet

Anton Camilleri vs L-Awtorita' tal-Ippjanar (Appell Nru. 41/2019), fein l-istess Qorti tal-Appell ikkonkludiet is-segwenti:
"L-iskop wara planning gain kif gustament issottomettiet l-Awtorita hu sabiex tali fondi migbura jintuzaw fil-lokalita biex jimmitigaw l-impatt avers fuq il-lokal fejn qed isir l-izvilupp jew aspett tal-istess zvilupp."

L-istess Qorti tal-Appell kompliet tipprovdi illi:
Jibda biex jinghad illi l-planning gain hi ghodda diskrezjonali moghtija bi dritt skont il-ligi lil Bord tal-Awtorita. Dan johrog car minn qari tal-Artikolu 79. Pero bhal kull Awtorita pubblika ohra, il-ligi timponi li l-imposizzjoni trid tkun wahda xierqa. Dan ifisser li l-Bord ghandu l-obbligu li jqis il-progett fil-mertu specifiku tieghu u skont l-entita tal-progett u l-impatt li ser jghabbi l-ambjent ta' madwaru bih. Ghalhekk tigi imposta obligazzjoni ta' hlas biex il-flus migbura jintuza u biex itaffu l-impatt hafna drabi oneruz fuq il-madwar."

B'zieda ma' dan, it-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Frar 2015 fl-ismijiet: Perit Joe Cassar f'isem CWG plc vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (Appell Nru. 60/2014), fejn il-Qorti tal-Appell irrimarkat hekk:
"It-Tribunal ghandu jaghti decizjoni motivata pero dan ma jfissirx li ghandu jikteb volumi jew jifli kull sottomissjoni singolarment biex jiggustifika l-konkluzjonijiet tieghu basta li jkun ta widen u risposta ghas-sustanza tal-aggravju maghmul, b'mod konkret fuq basi ta' ippjanar in konformita' mal-ligijiet, pjanijiet u policies b'tali mod li jolqot l-ilment u jaghti risposta ghalih."

Dwar dan l-insenjament, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-aggravji tal-appellant gew indirizzati fl-intier taghhom tant illi nghataw ragunijiet motivati rigwardanti l-imposizzjoni u l-komputazzjoni tal-imsemmija planning gain. Dan ukoll ifisser illi l-imposizzjoni u l-komputazzjoni tal-imsemmija planning gain kienet wahda gusta u in linea mal-kriterji stabbiliti. Minn naha l-ohra, l-appellant ma ressaq ebda evidenza konkreta li turi l-uzu legittimu tal-fond soggett ghall-applikazzjoni odjerna. Dan huwa in sostenn ma dak li gja esprima dan it-Tribunal, fejn gie rrimarkat li l-appellant ma ressaq ebda prova rigwardanti permess ghall-garaxx ezistenti. Ghaldaqstant, it-tezi tal-appellant li l-garaxx qatt ma kien marbut ma' on-site car parking provision ghall-fini tar-residenzi sovrastante baqghet infondata.

Fuq il-bazi ta' dan in-nuqqas ta' provi, it-Tribunal qieghed jiddikjara li l-komputazzjoni u l-imposizzjoni tal-planning gain firrigward ta' nuqqas ta' parkegg ta' Eur17,000 kif mitluba minn l-Awtorita' tal-Ippjanar, hija wahda korretta u valida.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rekwiziti tal-permess kif mitluba minn l-Awtorita' tal-Ippjanar skont l-ittra tat-23 ta' Jannar 2019.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. In-nuqqas tat-Tribunal li jaghti raguni motivata ghaliex skarta l-lanzjanzi ta' sustanza tal-appellant li ma kien dovut ebda hlas ghal nuqqas ta' parking spaces

minhabba l-izvilupp meta l-applikant qatt ma kien ta kunsens biex il-garage jipprovdi parkegg ghal binja sovrastanti u illi l-customer area fl-izvilupp approvat kienet ta' 75 m.k. u billi l-hanut kien 'of a local nature' ma kienx jirrekjedi on site parking apparti li kien ser jinholoq spazju wiehed ta' parkegg quddiem il-fond;

2. It-Tribunal strah fuq il-case officer report dwar l-impozizzjoni ta' multa minghajr ma ta ragunijiet motivati ghaliex kien jaqbel ma' tali kondizzjoni bi vjolazzjoni tal-artikolu 72(1) tal-Kap. 552 li tesigi raguni motivata;

3. It-Tribunal strah fuq fatti mhux ragonevolment accertati li influenzaw id-decizjoni tieghu. Dan jinghad ghaliex l-Awtorita u t-Tribunal kellhom jaccertaw li l-applikant ta l-kunsens tieghu biex il-garaxxijiet iservu lir-residenzi sovraposti u mhux jikkonkludi arbitrarjament li dan kien il-kaz u jitfa' l-oneru tal-prova negattiva fuq l-applikant;

4. It-Tribunal strah fuq punt astratt minghajr ma ikkonsidra l-fatti ippruvati. It-Tribunal qies li ma nstabux permessi ta' zvilupp ghas-sit, kwindi l-Awtorita kellha tistrieh fuq skeda B ghall-impozizzjoni ta' multa. Pero jekk dan kien il-kaz lanqas ir-residenzi ma ghandhom permess u ghalhekk it-Tribunal ma setax jikkonkludi li qed jintilfu parkeggi ghall-appartamenti sovrastanti.

L-aggravji mehudin flimkien

Parti mill-aggravji jirrigwardaw jekk it-Tribunal indirizzax l-ilmenti tal-appellant senjatament in kwantu ghan-nuqqas ta' kunsens tieghu li l-appartamenti sovrastanti juzaw il-garage ghal parkegg u li tenut kont tal-kobor tal-hanut ma kienx ser jirrikjedi on site parking u li fi kwalunkwe kaz kien ser jinholoq spazju ta' parkegg wiehed quddiem il-hanut. Dawn ir-ragunijiet kienu ta' certu punt jimpingu fuq il-multa u l-hlas tal-kontribuzzjoni ghall-Urban Improvements Fund.

Bhala fatt jirrizulta illi l-applikazzjoni hi wahda ta' sanzjonar ta' garage ghall-uzu fi klassi 4B. Jirrizulta wkoll ghax mhux kontradett mill-istess applikant anki fir-rikors tal-appell innifsu illi l-binja kollha cioe l-garage u l-appartamenti sovrastanti ma instabilhom ebda permess dwarhom. Kwindi l-garage u l-bdil tal-uzu tieghu minn klassi 4A ghal klassi 4B kienet taqa' fil-parametri tal-artikolu 5(1) tal-Avviz Legali 277 tal-2012 u l-iskeda B li tqis impozizzjoni ta' multi ghal zviluppi maghmula bla permess. L-iskeda A mhix applikabbli ghax tirreferi ghal nuqqas ta' konformita ma pjanti approvati jew kondizzjonijiet imposti. Kwindi t-Tribunal ma naqasx mill-obbligu

tieghu li jimmotiva kif imiss id-decizjoni tieghu. In kwantu ghal kobor tal-garage u r-ragunament tat-Tribunal jidher li l-ilmenti tal-appellant f'dan ir-rigward kienu indirizzati ghal planning gain impost. Hu jikkontendi li ma setax jigi impost planning gain meta ma giex pruvat li hu ta l-kunsens tieghu li l-garage jintuza mill-appartamenti sovrastanti, u fi kwalunkwe kaz il-kobor tal-hanut kien wiehed zghir u ma jirrikjedix on site parking u quddiemu kien ser ikun hemm parking space liberu. Hawn ukoll it-Tribunal qies li l-iskop ta' planning gain hu li jigi mitigat impatt avvers fuq il-lokalita fejn qed isir l-izvilupp. F'dan il-kaz jidher mhux kontradett li l-binja shiha ma hix munita b'permess ta' zvilupp. Pero dan ma jfissirx illi l-appartamenti inbnew bla ebda referenza jew konnessjoni mal-garages sottoposti. Il-planning gain issir meta z-zieda tal-bini ta' abitazzjoni mhix akkumpanjata ma spazju bizzejjed fl-istess korp ta' binja ghal parkegg tal-vetturi tal-okkupanti tal-fondi sovrastanti. L-argument tal-appellant dwar nuqqas ta' kunsens tieghu ghall-uzu tal-garages mill-appartamenti sovrastanti hi irrelevanti. Li kieku kien hemm permess vigenti ma kienx ser jithallas ebda planning gain ghax il-binja tal-garage tkopri l-ispazju necessarju ghall-uzu tal-appartamenti. Ma jistax ghalhekk l-appellant juza argument li ma tax il-kunsens ghall-uzu tal-garage ghall-iskop naturalment adebit ghalihom meta tqis f'hiex tikkonsisti l-binja. L-argument tieghu ma jreggix fic-cirkostanzi u t-Tribunal kien korrett fil-mod kif wasal ghal konkluzjoni tieghu dwar il-planning gain. Il-prova kuntrarja kienet tispetta lil applikant mhux bil-kontra cioe li l-binja ma kinitx intiza biex il-garage jaghmel tajjeb ghat-telf ta' parkegg biz-zieda tal-appartamenti sovrastanti. Daqstant iehor ma jreggix ghall-istess raguni l-argument tal-appellant illi ser ikun hemm spazju vojt quddiem il-hanut li hu zghir u jitqies bhala 'of a local nature' meta l-kobor tal-hanut jirrikjedi car parking space. L-argument wara l-impozizzjoni tal-planning gain hi t-telf ta' spazju ta' parkegg ghall-utenti tal-appartamenti sovrastanti li kienet tkun kondizzjoni ghal hrug ta' permess simili fuq is-sit li kieku kien hemm wiehed (ara policy P18 tad-DC 2015). Dwar it-telf effettiv fil-fatt l-appellant ma jsemmi xejn u jorbot l-argumenti tieghu ma' dak li ser ikollu qua permess.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Ronnie Scerri u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Gunju 2020.

Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur