QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 14 ta' April, 2021

Numru 3

Appell Nru. 2/2021

Adrian Bezzina

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Adrian Bezzina tal-15 ta' Frar 2021 kontra d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Jannar 2021 li cahad applikazzjoni 11458/18 'to sanction customer parking provision of vehicles for licensed repairs and maintenance of vehicles outlet (class 5B covered with PA4064/00)' f'Ta' Hagrat Mgarr;

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 jikkoncerna talba sabiex jigi sanzjonat parkegg li ser iservi bhala spazzju ancillari ma’ garaxx licenzjat ghall-uzu semi-industrijali li jinsab fuq in-naha opposta tat-triq [Referenza ghall-pjanti a fol 55B, 55C u 55G fl-inkartament tal-PA11458/18]. L-izvilupp propost jinsab fuq sit li jinsab barra miz-zona tal-izvilupp fuq Triq ta’ Hagrat fl-Imgarr.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita’ tal-Ippjanar fuq il-bazi ta’ tlett ragunijiet ta’ rifjut, ossia illi:
1. L-izvilupp m’huwiex ikkunsidrat bhala wiehed legittimu u gustifikat gewwa zona rurali, u ghalhekk kontra Thematic Objective 1.10 tal-iSPED.
2. L-uzu tas-sit bhala parkegg huwa kontra Rural Objective 1, 3 u 4 tal-iSPED u kif ukoll kontra Policy NWCO11 tal-Pjan Lokali li jaraw li l-pajsagg rurali jigi protett.
3. L-izvilupp propost ser ikollu impatt negattiv fuq it-Tempji ta’ Hagrat li jinsabu vicin is-sit, u ghalhekk kontra Thematic Objective 8 tal-iSPED.

Fil-konfront ta’ dan l-appell, l-appellant jigbed l-attenzjoni ghall-fatt li l-applikazzjoni hija ntiza biss sabiex isservi bhala post ta’ parkegg ghall-vetturi bhala facilita’ ancillari mal-garaxx licenzjat li jinsab fuq in-naha opposta tat-triq. L-appellant ukoll jaghmel referenza ghall-aerial photograph tas-sena 1967 fejn jghid li s-sit anke dak iz-zmien kien jintuza ghall-parkegg tal-karozzi u mhux ghal xi attivita’ agrikola, u ghalhekk is-sit m’ghandux jitqies bhala xi zona rurali li mhux gja kommess bi zvilupp. L-appellant ukoll jghid li is-sit ghandu jitqies bhala infill, minhabba li hemm pumping station fuq naha wahda u struttura ezistenti fuq in-naha l-ohra, u l-appellant jaghmel referenza ghall-fatt li inhareg permess permezz ta’ PA2776/14 ghall-bdil ta’ uzu tal-pumping station ghal kazin tal-banda.

L-Awtorita’ zammet ferm mar-rifjut, u b’referenza ghall-argumenti li gewipprezentati f’dan l-appell, l-Awtorita’ ssostni li l-izvilupp m’ghandux jitqies bhala wiehed legittimu. Barra minn hekk, b’referenza ghall-aerial photograph tas-sena 1967, l-Awtorita’ tikkontendi li m’huwiex minnu li dak iz-zmien is-sit kien gja jintuza ghall-parkegg. L-Awtorita’ taghmel referenza ghall-fatt li s-sit jinsab gewwa Open Space Gap, skont il-Pjan Lokali, u ghalhekk tghid li l-izvilupp propost imur kontra l-preservazzjoni ta’ zoni rurali u miftuha. L-Awtorita’ taghmel referenza ukoll ghad-decizjoni moghtija minn dan it-Tribunal kif diversament kompost flappell bin-numru 396/16, fejn kien gja gie diskuss il-kwistjoni tal-infill site, u fejn it-Tribunal kien gja kkonferma li s-sit ma jistax jigi kkunsidrat bhala tali.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta’ dan l-appell u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi dan l-appell jikkoncerna talba sabiex jigi sanzjonat parkegg li ser iservi bhala spazzju ancillari ma’ garaxx licenzjat ghall-uzu semi-industrijali li jinsab fuq in-naha opposta tat-triq [Referenza ghall-pjanti a fol 55B, 55C u 55G fl-inkartament tal-

PA11458/18]. L-izvilupp propost jinsab fuq sit li jinsab barra miz-zona tal-izvilupp fuq Triq ta' Hagrat fl-Imgarr.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' tlett ragunijiet ta' rifjut, ossia illi:
4. L-izvilupp m'huwiex ikkunsidrat bhala wiehed legittimu u gustifikat gewwa zona rurali, u ghalhekk kontra Thematic Objective 1.10 tal-iSPED.
5. L-uzu tas-sit bhala parkegg huwa kontra Rural Objective 1, 3 u 4 tal-iSPED u kif ukoll kontra Policy NWCO11 tal-Pjan Lokali li jaraw li l-pajsagg rurali jigi protett.
6. L-izvilupp propost ser ikollu impatt negattiv fuq it-Tempji ta' Hagrat li jinsabu vicin is-sit, u ghalhekk kontra Thematic Objective 8 tal-iSPED.

Fil-konfront ta' dan l-appell, l-appellant jigbed l-attenzjoni ghall-fatt li l-applikazzjoni hija ntiza biss sabiex isservi bhala post ta' parkegg ghall-vetturi bhala facilita' ancillari mal-garaxx licenzjat li jinsab fuq in-naha opposta tat-triq. L-appellant ukoll jaghmel referenza ghall-aerial photograph tas-sena 1967 fejn jghid li s-sit anke dak iz-zmien kien jintuza ghall-parkegg tal-karozzi u mhux ghal xi attivita' agrikola, u ghalhekk is-sit m'ghandux jitqies bhala xi zona rurali li mhux gja kommess bi zvilupp. L-appellant ukoll jghid li is-sit ghandu jitqies bhala infill, minhabba li hemm pumping station fuq naha wahda u struttura ezistenti fuq in-naha l-ohra, u l-appellant jaghmel referenza ghall-fatt li inhareg permess permezz ta' PA2776/14 ghall-bdil ta' uzu tal-pumping station ghal kazin tal-banda.

L-Awtorita' zammet ferm mar-rifjut, u b'referenza ghall-argumenti li gewipprezentati f'dan l-appell, l-Awtorita' ssostni li l-izvilupp m'ghandux jitqies bhala wiehed legittimu. Barra minn hekk, b'referenza ghall-aerial photograph tas-sena 1967, l-Awtorita' tikkontendi li m'huwiex minnu li dak iz-zmien is-sit kien gja jintuza ghall-parkegg. L-Awtorita' taghmel referenza ghall-fatt li s-sit jinsab gewwa Open Space Gap, skont il-Pjan Lokali, u ghalhekk tghid li l-izvilupp propost imur kontra l-preservazzjoni ta' zoni rurali u miftuha. L-Awtorita' taghmel referenza ukoll ghad-decizjoni moghtija minn dan it-Tribunal kif diversament kompost flappell bin-numru 396/16, fejn kien gja gie diskuss il-kwistjoni tal-infill site, u fejn it-Tribunal kien gja kkonferma li s-sit ma jistax jigi kkunsidrat bhala tali.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok dan it-Tribunal jaghmel referenza ghall-proposta tal-imsemmi zvilupp, li tikkonsisti minn stabbiliment ta' sit bhala parkegg. Ghalkemm qeghdin jigu murija materjali differenti ghall-art tas-sit, dettalji tal-finishing tal-art m'humiex qeghdin jigu ndikati fuq il-pjanti. Qed jigi propost ukoll li madwar id-dawra tas-sit, jithawwlu xi sigar.

L-appellant jindika li dan il-parkegg huwa rikjest bhala uzu ancillari mall-garaxx kummercjali li jinsab fuq in-naha opposta tat-triq. Dan il-garaxx ghandu licenzja ghall-uzu ta' 'repairs and maintenance of vehicles outlet', uzu tat-tip Klassi 5B u ghalhekk wiehed li huwa tat-tip industrijali hafifa.

It-Tribunal innota li skont ir-ritratti li gewipprezentati mal-applikazzjoni [Referenza ghar-ritratti a fol 1D, 1E, 55D sa 55F fl-inkartament tal-PA11458/18], gja hemm diversi karozzi ipparkjati fuq is-sit, u li hemm ferm aktar minn dak propost fl-applikazzjoni odjerna. Jidher ukoll li dawn il-karozzi m'humiex qeghdin ipparkjati fuq is-sit bhala parkegg ta' klijenti sabiex dawn jiehdu servizz, izda aktar bhala parkegg ghall-karozzi li ser jithallew fuq is-sit ghal tul ta' hin.

Dan it-Tribunal innota li l-istess appellant kien gja ghamel talba sabiex jibni garaxx ghall-hazna ta' autoparts u karozzi fuq l-istess sit permezz tal-applikazzjoni bin-numru PA3859/16. L-istess applikazzjoni kienet suggetta ghall-appell quddiem dan it-Tribunal kif diversament kompost, liema appell kellu numru 396/16. Fl-imsemmi appell, it-Tribunal kien iddecieda li l-izvilupp ma kienx flinteress taz-zona rurali u lanqas fl-interess taz-zona residenzjali gewwa l-iskema tal-izvilupp. It-Tribunal kien ikkunsidra li blizvilupp propost kien ser jigi estiz l-attivita' industrijali tal-garaxx ghal fuq dan is-sit.

Dan it-Tribunal kif inhu prezentament kompost, huwa tal-istess fehma u cioe` li l-izvilupp propost, anke jekk limitat biss ghal parkegg ta' vetturi, ukoll m'huwiex fl-interess tal-konservazzjoni taz-zona bhala erja rurali u Strategic Open Space Gap fejn ilproliferazzjoni ta' zvilupp urban imur kontra l-ghan ta' konservazzjoni ta' pajsaggi miftuha u hielsa minn zvilupp. Barra minn hekk, fid-decizjoni tat-Tribunal precedenti, kien gie deciz ukoll li s-sit ma jikkwalifikax bhala infill, u dan minhabba diversi fatturi, li tTribunal kif prezentament kompost qieghed izomm ferm ma' dawn ir-ragunijiet u jikkonferma l-istess.

Fir-rigward tal-kwistjoni imqajjma minn l-appellant fir-rigward tal-uzu tal-art fis-sena 1967, meta t-Tribunal ezamina l-aerial photograph ma rax li s-sit kien jintuza ghal xi forma ta' parkegg. Huma minnu li s-sit kien imharbat, izda dan kien probabbilment kawza tal-izvilupp li kien qieghed isehh fiz-zona u l-fatt li ghad ma kienx hemm toroq iffurmati. Tant huwa minnu, li l-uzu tas-sit bhala scrap yard huwa suggett ghall-avviz ta' infurzar ECF149/96, fejn huwa stabbilit li l-uzu tas-sit ghat-tqieghid u parkegg ta' karozzi tammonta ghall-attivita' illegali. Dan ifisser ghalhekk li m'hemm ebda committed use tas-sit, bhalma jallega l-appellant.

Barra minn hekk, is-sit jinsab fil-vicinanzi tal-fdalijiet tat-Tempju ta' Hagrat, liema sit huwa protett bhala wiehed storiku u ta' protezzjoni mondjali. It-tip ta' zvilupp propost m'huwiex fl-interess tad-dehra taz-zona, u dan ghaliex ser ikollu impatt negattiv fuq l-istatus ta' protezzjoni ta' dan is-sit wirt storiku mondjali.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fil-konfront tal-applikazzjoni PA11458/18.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-Awtorita ikkoncediet li s-sit kien sa mill-1967 jintuza ghal parkegg tal-vetturi. Stabbilit dan, l-Awtorita u anqas it-Tribunal ma kellhom il-jedd li jbiddlu jew iwaqqfu

dan it-tip ta' uzu u dan ghax jipprecedi d-dhul fis-sehh tal-Kap. 356 u ghalhekk eskluz mill-applikazzjoni ta' xi sanzjoni tal-ligi b'mod retrospettiv;
2. Ic-cahda ta' din l-applikazzjoni tohloq diskriminazzjoni peress illi fis-sit biswit ta' dan l-izvilupp propost gie approvat permess ta' parkegg ghal vetturi ghal kazin tal-banda (PA 2776.14) mentri fil-kaz tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell it-Tribunal applika argumenti li ma gewx applikati fil-konfront tal-kazin tal-banda.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. L-Awtorita ma qalitx li mir-ritratti mill-ajru kien jidher li s-sit kien gia uzat bhala parkegg ghal xi vetturi, ghalkemm tidher il- pumping station biswitha, anzi dan hu michud mill-Awtorita. L-Awtorita tikkontendi li l-uzu li qed isir mll-art wassal ghal tgharriq ta' art agrikola. It-Tribunal ukoll qies din il-kwistjoni u irrizultalu li mir-ritratti mill-ajru ma irrizultax li s-sit kien jintuza ghal xi forma ta' parkegg. Kull ma irrizulta hu li s-sit kien jidher imharbat x'aktarx bl-izvilupp li kien qed isir fiz-zona u fejn ma kienx ghad hemm toroq iffurmati. It-Tribunal zied li fl-1996 inhareg ordni ta' inforzar ghall-uzu tas-sit bhala scrap yard fejn gie stabbilit li l-uzu tas-sit kien qed isir ghal attivita illegali.

Il-bazi legali ghall-aggravju tistrieh fuq prova fattwali michuda mill-Awtorita u t-Tribunal. Il-Qorti ma tintromettix fl-evalwazzjoni tal-fatti sakemm mhux skorretti u iffurmaw il-bazi jew sostanza tad-decizjoni.

Billi ma jirrizultax dan il-pregudizjali, l-aggravju ma jistax jigi milqugh.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju hu intiz biex il-Qorti tissindika nuqqas fl-agir tal-Awtorita u t-Tribunal fejn zvilupp fil-vicinanzi immedjati gie milqugh u zvilupp iehor gie michud. Din il-Qorti tqis li tali ilment hu wiehed legali ghax ebda awtorita ma ghandha tabbuza mill-poter moghti lilha bil-ligi biex tiddiskrimina bejn applikant u iehor f'applikazzjonijiet li mhux biss ikun semplicement simili jew fl-istess zona izda din il-Qorti tqis li ghandhom ikunu identici bhala zvilupp u skop u bla ebda differenza bejniethom. F'dan il-kaz ma jirrizultawx l-estremi li qed jallega l-appellant. Ghalkemm it-Tribunal ma qies dan l-aggravju mill-perspettiva maghmula mill-appellant pero jekk wiehed jara sew l-

aggravju quddiem it-Tribunal, l-appellant sostna li l-izvilupp qed isir f'infill site u s-sit adjacenti cioe parti mill-pumping station inghatalha permess ta' zvilupp ghal kazin tal-banda bi spazju ghal parkegg. Zied li ghalhekk iz-zewg zviluppi huma tal-istess generu.

Il-Qorti tqis li dan fattwalment mhux minnu billi l-kwistjoni tal-infill site kienet gia giet deciza finalment (ara Appell 396/16) fejn gie deciz li s-sit ma setax jigi kunsidrat bhala 'infill site'. Di piu kif issottomettiet l-Awtorita s-sit soggett ghal permess PA2776/14 (cioe l-bdil ta' uzu ta' parti mill-pumping station) ma biddel xejn mill-footprint mibni gia ezistenti tal-pumping station. L-izvilupp mertu ta' dan l-appell invece jippekka diversi policies kif jirrizulta mir-ragunijiet ta' rifjut liema ragunijiet uhud minnhom ta' certa portata, jitfghu impatt negattiv fuq it-tempji ta' Hagrat, li huma storici u ta' protezzjoni mondjali kif esprima t-Tribunal. Ghalhekk id-decizjoni tat-Tribunal xorta wahda hi gustifikata fis-sustanza.

L-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Adrian Bezzina u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Jannar 2021, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur