



MALTA

**QORTI TA' L-APPELL**

**ONOR. IMHALLEF**

**MARK CHETCUTI**

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2014

Appell Civili Numru. 172/2012

**Alex Grech f'isem u in rapprezentanza**

**tar-residenti ta' Les Roches, Qui-si-Sana, Sliema**

**vs**

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

**l-kjamat in kawza Noel Agius**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Noel Agius tat-22 ta' Novembru 2012 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta' Novembru 2012 rigward l-applikazzjoni PA

## Kopja Informali ta' Sentenza

5941/08 'alterations to facade to. To sanction upgrade of kitchen operation and other alterations not covered by permit';

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata. Pero fis-seduta tat-2 ta' Lulju 2014 id-difensur tal-Awtorita ivverbalizza li fejn it-Tribunal ikkonkluda li l-uzu tla-fond in kwistjoni cioe 7/8 Qui-Si-Sana Place, Ix-Xatt ta' Qui-Si-Sana, Sliema ghandu jitqies bhala class 4, dan kien ultra vires dak li kellu jiddeciedi dwaru;

Rat ir-risposta tal-Alex Grech 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:

A. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, fil-4 ta' Marzu 2010, laqghet u approvat il-hrug tal-permess tal-izvilupp PA 5941/08 "Site at 7/8, Qui-si-Sana Place, Ix-Xatt ta' Qui-si-Sana, Sliema – Alterations to façade. To sanction upgrade of kitchen operation and other alterations not covered by permits."

B. In-nota tal-Avukat Dott. Pierre Lofaro ghall-Appellanti, ipprezentata fil-15 ta' Lulju 2010, inter alia t-tlett punti segwenti:

"1. The DCC's decision is not motivated. No reason was given why the development permission was granted. This is illegal as appellants have a right to know why their arguments were rejected/ignored and permission was granted.

2. There was a clear breach of PA 2/96.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Once the premises is tainted with various illegalities (as mentioned in the Case Officer's report), the application should not even have been considered let alone considered favourably.

3. The premises in question does not have a permit for use as a restaurant. It has a permit for a supermarket. This has been confirmed by two DCC decisions and by a decision of the Appeals Board. It is also confirmed in Mr. Joseph Falzon's Audit Report dated May 31, 2004 and has furthermore been confirmed by Mr. Ivor Robinich when he gave evidence in the Civil Case."

C. In-nota risponsiva tal-Perit Robert Musumeci ghall-Applikant, ipprezentata fl-4 t' Awissu 2010, inter alia s-sitt punti segwenti:

"2. Illi ghall-kuntrarju ta' dak li ccita l-appellant, fejn inghad li d-decizjoni mhix motivata, qed jigi sottomess li d-decizjoni tal-Bord tal-MEPA hi msejsa fuq numru ta' kunsiderazzjonijiet ddetaljati (li jinkludu wkoll l-oggezzjonijiet ta' l-appellanti) li jinsabu citati fid-DPA report li thejja mid-Direttora tal-MEPA. L-appellanti kellhom access ghal dan ir-rapport tant li l-konsulent legali li qed jippatrocinja l-istess appellant ghamel riferenza ghal dan ir-rapport numru ta' drabi waqt is-seduti li nzammew quddiem il-Bord tad-DCC u l-Bord tal-MEPA.

4. Illi hawnhekk irid jigi sottolinejat li l-appellant ghazel li jinjora dik il-parti fl-istess cirkulari PA 2/96, fejn hemm sepcifikament provduti illi applikant ghandu dritt jitlob li jirregolarizza zvilupp illegali, filwaqt li jitlob ghal zvilupp gdid kontemporanjament fuq l-istess sit, u dan jista' jaghmlu permezz ta' applikazzjoni wahda quddiem l-Awtorita'. [...]

6. Illi allura l-applikazzjoni odjerna hasbet li tissanjona kwalunkwe irregolaritajiet li setghu gew attwali minghajr permess flimkien ma alterazzjonijiet li kienu qed jigu proposti ghall-ewwel darba, u dan l-applikant seta jaghmlu skond il-ligi, a tenur tal-provedimenti citati fic-cirkulari PA 2/96 – u b'hekk il-Bord seta jkompli jiehu konjizzjoni ta' l-izvilupp propost kif deskritt fl-istess applikazzjoni.

9. Illi b'hekk d-decizjoni tal-Bord hi konsistenti ma dak li gie enuncjat diversi drabi mill-Qorti ta' l-Appell, fis-sens li l-Bord hu obligat li johrog il-permess jekk dak li jkun qed jigi mitlub jakkorda mal-policies –ara decizjoni fl-isemijiet Ted Mizzi vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (AC), fejn il-Qorti sostniet li "il-Bord u l-Awtortia' huma tenuti li japplikaw il-ligi li tezisti waqt lit kun qed tigi determinate l-applikazzjoni.

## Kopja Informali ta' Sentenza

10. Illi in oltre l-appellant qed isostni li s-sit odjern m'huwiex kopert bil-permessi necessarji sabiex jopera bhala restaurant.

11. Illi din id-dikjarazzjoni ta' l-appellant hi ghal kollox infondata u bla bazi. U dan peress li l-applikant wera li ghandu fil-pusess tieghu il-licenzji kollha necessarji sabiex jopera il-fond bhala stabbiliment tal-ikel, kif fil-fatt jirriaulta mill-evidenza li giet sottomessa mill-istess applicant fil-mori tal-process.”

D. Is-sottomissjoni tal-Awtorita', ipprezentata fis-17 ta' Frar 2011, fejn gew annessi kopji tal-Auditor Report 2004/021 Compl. 94-94 bid-data tal-31 ta' Mejju 2004, kif ukoll ix-xhieda bil-gurament ta' Ivor Robinich moghtija bil-gurament waqt is-Seduti 3 u 4 tal-kawza Cit. 671/04 RCP Alexander Grech et. vs Mamma Mia Co Ltd et.

E. In-nota tal-Avukat Dott. Anthony DeGaetano ghall-Awtorita', ipprezentata fid-19 ta' Mejju 2011, precizament il-punt segwenti:

“Li biha qed jigi ezebit ix-xhieda ta' Ivor Robinich hawn annessa mmarkata Dok IR1 li minnha jirrizulta kuntrarjament ghal dak li inghad fl-appell mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagghom, Ivor Robinich mhux talli xehed li kien sar l-uzu tas-supermarket izda xehed li l-Awtorita' dejjem ikkonsidra li l-permessi validi kienu biss dawk taht il-Class 6.”

F. In-nota ta' sottomissjoni tal-Avukat Dott. Pierre Lofaro ghall-Appellanti, ipprezentata fl-24 ta' Novembru 2011, fejn gew annessi affidavits ta' Astrid Vella, Alfred Fenech, Alex Grech, Josephine Grech u Nyal Xuereb.

G. Ix-xhieda ta' Nyal Xuereb, prodott mill-Appellanti, moghtija bil-gurament waqt is-Seduta numru 27, mizmuma fis-27 ta' Marzu 2012, inter alia l-punti segwenti:

“Mill-informazzjoni li gbart. Kont qed qed nitkellem mas-Sur Grech u kien qed jghidli certu affarijiet x'hemm u x'm'hemmx u ghidtlu kif jista' jkun m'hemmx permess miftuh. Bdejt nahgmel ir-ricerka u fl-affidavit ghandek il-fatti li sibt mill-MEPA. Jiena ltaqt minn hemm ghax ma stajtx nibqa' noqghod hemm u bqajt nghinhom u ma stajtx nitilqu hekk.

## Kopja Informali ta' Sentenza

[...] Le jiena bhala supermarket ma nafux.

[...] L-ewwel darba li mort on site u rajt kien Moondance dak iz-zmien u kien xi 1998. vizwalment ma nafux is-supermarket.”

Ix-xhieda ta' Astrid Vella, prodotta mill-Appellanti, moghtija bil-gurament waqt is-Seduta numru 27, mizmuma fis-27 ta' Marzu 2012, inter alia l-punti segwenti:

“Semplicement jiena kont nuza regolarment is-supermarket li kien ezistenti hemm taht. Kont nghix fil-qrib u klijenta regolari.”

Ix-xhieda ta' Alfred Grech prodott mill-Appellanti, moghtija bil-gurament waqt is-Seduta numru 27, mizmuma fis-27 ta' Marzu 2012, inter alia l-punti segwenti:

“Ghandi appartament fl-istess blokka. [Xtrajtu f'] xi l-1986.

[...] Din hija borza li kien iqassam is-supermarket f'isem Andrea's Self-Service. [...] F'] dak il-post li kien hemm nizla li tinsel fil-fond. Hemmhekk kelli imwarrab zewg garage spaces illi mbaghad bis-supermarket u bil-kumplament ta' wara dak spicca kollox. Meta rajt li sar supermarket u n-nizla u f'daqqa wahda beda hierreg dak ir-restaurant, mort niccekja il-pjanta tal-perit taghna mal-pjanta li ghnadhom il-MEPA u ma taqbel xejn. Mort il-MEPA mas-Sur Grech u qalilna 'iva'. din il-pjanta taghna nafu li hija mbabsa imma taghna hija tajba.

[...] Le ma rajthomx dawn il-pjanti. Jiena rajt il-pjanta li kienet hemmhekk li ma taqbel xejn mal-pjanta tal-perit”

Ix-xhieda ta' Josephine Grech, prodotta mill-Appellanti, moghtija bil-gurament waqt is-Seduta numru 27, mizmuma fis-27 ta' Marzu 2012, inter alia l-punti segwenti:

“Jiena noqghod fuq ir-restaurant. [Mis-sena 1992]

Meta dhalt jien kien ser jinfetah supermarket. Qabel kien hemm [il-cafeteria] Sottovento.”

## Kopja Informali ta' Sentenza

Ix-xhieda ta' Alex Grech prodott mill-Appellanti, moghtija bil-gurament waqt is-Seduta numru 27, mizmuma fis-27 ta' Marzu 2012, inter alia l-punti segwenti:

“jiena nafu mill-bidu net u noqghod fl-istess blokka. [Bdejt noqod hemm] fl-1992 u kien diga' cafeteria.

[...] Applika ghal permess u hariglu l-permess [...] ta' supermarket. Meta hariglu qisu ghamel xi tlett xhur bih da nil-permess imbaghad qabad u ghalaq u fetah restaurant.

[...] Dan hemmhekk kien supermarket. Sar supermarket ghax dan ried ibiegh il-propjetajiet kollha u jiena sibt lil Tumas Fenech u qalli diment li [...] dan jibqa' cafeteria', dawn qatt ma jista' jbieghhom hemmhekk u trid taghmel negozju li jaghlaq fis-7.00 p.m. Jiena kont sibt lil Ronnie Agius prezenti illum, u dan qalli: 'Hares jekk jaghmluh mini-market tajjeb?' Ghidtlu: 'mela le, u infatti jiena gibt in-neighbours concerns [recte consent]'. Imbaghad [... kif] appena bieghhom dawn il-postijiet, dan qalbu restaurant.”

H. In-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukati Dott. Pierre Lofaro u Mark Simiana ghall-Appellanti, ipprezentata fil-15 ta' Lulju 2010, inter alia l-erba' punti segwenti:

“1. Id-decizjoni appellata ma kieneitx sufficjentement motivata:

Huwa llum principju ssodat fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna illi anke dawk l-organi gudizzjarji jew kwazi-gudizzjarji bhala Tribunal u bordijiet huma tenuti li jaghtu decizjonijiet li huma motivate u cioe' li jesponu b'mod razzjonali u logiku ir-ragunament, ossia ratio decidenti li permezz tieghu l-Awtorita' guddizzjarja jew kwazi-gudizzjarja in kwistjoni tkun wslet ghad-decizjoni taghha (ara dwar dan Josette Scerri vs. Minsiteru ta' l-Edukazzjoni, Xoghol u l-Familja, Qorti ta' l-Appell (Sede ~inferjuri), 17/11/2011).

2. Id-decizjoni appellata inghatat in kontravvenzjoni ta' PA 2/96:

Illi din ic-cirkulari trid illi l-Awtorita' appellate ma tapprovax zvilupp gdid fuq xi sit meta jkun hemm ezistenti xi zvilupp li jkun, interament jew parzjalment, illegali. Zviluppi godda fuq dak is-sit jistghu bis jigu konsiderati meta l-illegalita' in kwistjoni tkun giet sanata, permezz ta' applikazzjoni appozita, jew inkella permezz ta' talba li ssir kontestwalment ma' talba ghal zvilupp gdid (ara dwar dan John Spiteri vs. l-

## Kopja Informali ta' Sentenza

Awtortia' ta' Malta dwar l-Izvilupp u l-Ippjanar, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri, 27/11/2008).

Illi l-esponenti jsostni illi l-applikazzjoni mressqa mill-appellant Agius ma hijjex wahda li tissodisfa l-htigijiet imposti mic-cirkolari PA 2/96. dan ghaliex l-uzu tas-sit in kwistjoni kien illegali u baqa' illegali anke llum wara l-hrug tal-permess mitlub. Dan anke ghaliex il-permess innifsu kif mahrug mill-Awtorita' appellate espressament jeskludi bhala effett tieghu innifs ir-regolarizzazzjoni ta' l-uzu tas-sit bhala ristorante.

L-illegalita' ta' l-uzu tas-sit mertu ta' dan l-appell bhala ristorante gie fil-fatt sewwa rilevati mill-Kummissjoni dwar il-Kontroll ta' l-Izvilupp, kif fie innotat mill-minuti tas-17 ta' Novembru 2009, tant li l-istess Kummissjoni irrakkomandat l-intervent ta' Ufficjal ta' l-Infurzar dwar din l-illegalita'. L-Awtorita' appellate stess qisiet li l-uzu tas-sit ma kienx parti mill-mertu ta' l-applikazzjoni ta' l-appellat Agius, u kien propju minhabba f'jekk illi fil-permess mahrug minnha, eskudiet espressament mill-effetti tal-permess kull kwisjoni dwar l-uzu tas-sit. Izda kien propju minhabba li din il-kwistjoni dwar l-uzu tas-sit baqghet mhux indirizzata li Awtorita' appellata kienet prekluziva milli tiehu konjizzjoni ta' l-applikazzjoni ta' l-appellat, abbazi ta' PA2/96.

L-uzu minghajr permess tas-sit gie wkoll ikkonstata mill-Awditur ta' l-Awtorita' appellata, fir-rapport tieghu li wkoll jinsab ezebit fl-atti ta' din il-procedura. Fil-fatt, il-konkluzjonijiet ta' 1- imsemmi rapport jesponu minghajr ebda ekwivokazzjoni li l-ahhar uzu approvat tas-sit kien bhala supermarket, u li ma jirrizulta minn imkien li l-uzu ta' l-istess sit bhala ristorante kien f'xi zmien qatt approvat.

Il-fatt li s-sit in kwistjoni attwalment ghandu l-permess ta' uzu bhala supermarket u mhux bhala ristorante irrizulta wkoll ampjament mill-provi. Permezz ta' permess ghal zvilupp mahrug fid-19 t'Ottubru 1994 bin-numru 529811993, fuq talba ta' Andrea Agius ghal ARN Holdings Company Limited saret bidla fl-uzu fis-sens ta' "Change of use from pizzeria/restaurant to supermarket". Ma' l-istess permess gew imressqin u approvati l-pjanti dwar l-izvilupp propost.

Mix-xieghda prodotta, u b' mod specjali mix-xieghda ta' l-okkupanti u r-residenti ta' l-appartamenti sovvrastanti s-sit in kwistjoni, li dan is-sit intuza bhala supermarket bejn is-sena 1994 u s-sena 1995, u cioe' wara li giet approvata l-bidla fl-uzu tar-ristorante.

Minkejja dan kollu, l-appellat Agius qieghed isostni illi l-permess ghal-uzu tas-sit bhala supermarket qatt ma gie attivati, stante li qatt ma gie utilizzati.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Konsegwentement, isostni hu, ghadu validu u vigenti l-permess ta' uzu li kien disponibbli ghall-gestjoni ta' Cafe Sotto Vento. Din is-sottomissjoni ta' l-appellat Agius hija palezement infondata fil-fatt u fid-dritt.

Fl-ewwel lok, l-esponenti jirriveva li gie ppruvat, permezz ta' provi preponderanti, li l-uzu li sar tal-fond in kwistjoni bhala supermarket segwa l-hrug tal-permess PA5298/93, u ghalhekk, altru milli gie attivat dan l-istess permess. Fil-fatt, dan il-permess inhareg fid-19 t'Ottubru 1994, u r-residenti u l-okkupanti ta' l-appartamenti sovrastanti s-sit in kwistjoni lkoll ikkonfermaw bil-gurarnent taghhom li s-sit baqa' jigi gestit bhala supermarket sas-sena 1995.

Fit-tieni lok, jirrizulta wkoll, mid-dokumenti u mill-pjanti prodotti, li s-sit in kwistjoni kien fizikament modifikat bl-ezekuzzjoni ta' l-alterazzjonijiet proposti fil-pjanti approvati tal-permess PA5298/93. Il-pjanta approvata dwar il-pjan sotterran (basement floor plan) turi l-alterazzjonijiet proposti. Dawn l-alterazzjonijiet jinsabu prezenti fil-pjanta imhejjija mill-Perit Joseph Henry Spiteri fuq inkarigu tas-Sur D. Cassar wara spezzjoni maghmula fit-18 ta' Gunju 1997 [...] ukoll ezebita fl-atti ta' din il-procedura flimkien ma' rapport peritali ta' l-istess Perit. Minn skambju ta' ittri elettronici bejn ufficcjali ta' l-infurzar ta' l-Awtorita' appellata, datati 18 u 19 ta' Gunju 1997, huwa kkonfermat li l-applikant kien beda jezegwixxi xoghlijiet awtorizzati fil-permess tas- supermarket (ara wkoll in-notament maghmul fuq l-imsemmija pjanta mill-Inginier Cefai).

Dan kollu jindika li l-permess PA 5298/93 gie utilizzat u attivat, u ghalhekk l-istess permess temm l-effetti ta' kull permess iehor precedenti li kien inkompatibbli mieghu.

Bla pregudizzju ghall-premess, l-esponenti jissottometti wkoll illi t-tezi ta' l-appellat Agius li l-uzu tas-sit bhala restaurant kien kopert permezz ta' permessi precedenti ghal PA 5298/93 hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt ghal zewg motivi ohrajn.

Qabel xejn, ma jirrizulta minn imkien illi l-uzu tas-sit de quo agitur bhala restaurant kien kopert minn permess mahrug m ill-Awtorita' , appellata. L-appellat Agius jinvoka licenzja tal-kummerc sabiex jibbaza l-argument tieghu illi l-uzu tal-fond bhala restaurant kien wiehed legali u legittimu.

In oltre, irrizulta wkoll mill-provi li l-Pulizija ikkomunikaw ma' l-Awtorita' appellata u gharrfuha li dak il-fond kellu biss licenzja bhala retail shop ghall-bejgh ta' pre-packaged foodstuffs, wines, spirits and tobacco. Din il-licenzja manifestament ma



## Kopja Informali ta' Sentenza

tirrigwardax l-uzu tas-sit bhala ristoranti, billi ma tawtorizzax it-tisjir u t-thejjija ta' l-ikel, li hija l-attivitá' principali ta' kull ristoranti.

L-applikazzjoni li wasslet ghal dan l-appell ma fiha l-ebda talba sabiex dan l-uzu illegali tas-sit jigi sanat. Fil-fatt, la l-appellat innifsu qieghed jikkontendi li l-uzu tas-sit bhala ristoranti huwa llegali, a fortiori allura li fl-applikazzjoni tieghu huwa mhux qed jitlob li dan l-uzu jigi regolarizzat. Hi giurisprudenza kostanti li, sabiex jigi sodisfatt il-vot impost mic-cirkolari PA 2/96, l-applikant irid jispecifica l-illegalitajiet li huwa jrid jissana, u dan b'mod partikulari fejn it-talba sabiex jigu sanati l-illegalitajiet issir flimkien ma' applikazzjoni ghal zvilupp (ara Joe Fino vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri), 28/04/2003). La dan ma sarx, mela allura l-Awtorita' appellata kellha tapplika PA 2/96 u ma tqisx l-applikazzjoni maghmula mill-appellat Agius.

3. Il-fond li dwaru saret l-applikazzjoni milgugha permezz tad-decizjoni appellata kellu permess ta' uzu bhala supermarket u mhux ristoranti:

Il-fatt li dan is-sit qed jithaddern bhala ristoranti illegalment kellu jwassal lill-Awtorita' appellata ghall-konkluzjoni li kull zvilupp u kull alterazzjoni proposta mill-applikant ma setghu qatt jigu approvati. Huwa inkoncepibbli li wiehed jottjeni permess biex jagevola u jiffacilita' t-twettiq ta' attivita' illegali u mhux approvata. La l-uzu tal-fond bhala ristoranti ma kienx approvat, mela allura logikament lanqas ma setghu jigu approvati alterazzjonijiet li huma supplimentari jew ancillari ghall-uzu illegali tas-sit bhala ristoranti.

4. Li jekk id-decizjoni appellata tithalla in vigore, l-applikant ikun jista' jsostni li l-illegalitajiet kollha imwettgin minnu gew sanati:

B'hekk l-appellat Agius, bis-sahha tal-peness odjem, ser ikunjista' jsostni illi s-sit tieghu huwa zviluppat u uzat skont il-ligi, ghaliex altrimenti l-permess mertu ta' dan l-appell ma kienx jinhareg. Din il-konsegwenza, anke in virtu' ta' l-aggravju l-ohrajn suesposti, ghandha tigi evitata bir-revoka tal-permess odjern."

J. In-nota ta' sottomissjonijiet tal-Perit Robert Musumeci ghall-Aplikant, ipprezentata fis-26 ta' Lulju 2012, inter alia l-hames punti segwenti:

"1.2.1 Id-decizjoni appellata ma kienitx sufficjentement motivata:

Dan l-aggravju huwa kontradett mill-istess decizjoni tal-Kummissjoni, siccome l-istess Kummissjoni 'ikkunsidrat' li l-allegazzjoni tal-bdil fl-uzu mressqa mill-appellanti quddiem l-istess Kummissjoni ma kienitx kwistjoni li dwarha l-Kummissjoni kienet se taghti decizjoni u dan proprju ghaliex ma kienx hemm talba

## Kopja Informali ta' Sentenza

da parte tal-appellant dwar dan. Kwindi huwa pacifiku li l-kunsiderazzjonijiet mressqa mill-appellanti fil-mori tal-process li wasslu ghall-ewwel decizjoni ittiehdu in ampja kunsiderazzjoni, tant li r-raguni li dawn ma gewx akkordati tinsab riflessa fl-ewwel kundizzjoni tal-permess PA 5941/08 datata 28 ta' Mejju 2010.

### 1.2.2 Id-decizjoni appellant inghatat in kontravvenzjoni ta' PA 2/96:

Mill-bada l-ohra, jirrizulta car, mill-istqarrijiet varji ta' l-Awtorita' fil-kors taz-zmen bbazati fuq il-fatt li l-applikant baqa' ihallas il-licenzja qua catering establishment kull sena, li s-sit in disamina huwa awtorizzat ghall-uzu ta' catering establishment u ilu hemm awtorizzat ghaz-zmien li jmur lura ghad-data meta nhareg l-ewwel permess ta' zvilupp qabel twaqqfet l-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

Dwar ir-referenza li saret ghall-approvazzjoni u hrug tal-permess that ezami mill-Kummissjoni fejn jinghad illi 'this permission relates only to the additions and alteration specifically indicated on the approved drawings. It does not cover any change of use of the site' jigi sottomess li l-Kummissjoni kienet korretta f'din l-affermazzjoni ghadli l-applikazzjoni li kellha quddiema u li kienet qieghda tapprova kienet limitata ghall-'additions and alteration specifically indicated on the approved drawings' u ghall-ebda konsiderazzjoni ohra. Dan il-Kummissjoni ghamlitu billi l-appellanti kienu dehru quddiem il-Kummissjoni u allegaw li kien sehh change of use fis-sit haga li lill-Kummissjoni ma rrizultalhiex ghax kieku kienet tkun prekluzza milli tapprova u tohrog il-permess. Il-fatt li l-Kummissjoni taghmel referenza ghal-change of use li tqajjem quddiema mill-appellanti fil-permess mahrug minnha juri kemm il-Kummissjoni hasset li l-allegazzjonijiet tal-appellanti ma kienux sorretti mill-fatti. Infatti kieku l-Kummissjoni kellha quddiema l-icken hjiel ta' 'change of use' mhux awtorizzat jew mhux kopert minn permess, din l-istess

Kummissjoni ma kienitx tapprova u takkorda l-permess mitlub

Illi, kif hemm suespost, mill-premess originali mahrug, jikkonsewgi li qatt ma kien hemm ebda htiega li jintalab permess ghal bdil ta' uzu tal-fond sabiex l-istess fond ikun gestit kif ilu u huwa gestit prezentement u cjoe bhala attivita that il-klassi 6.

Illi ghal kull buon fini, u sabuex jitnehha kwalsiasi inekwivoku, irid jigi sottolinejat li l-permess PA 5283/93 li nhareg fuq il-fond sabiex l-operat jinbidel ghal dak ta' supermarket ma gie qatt formalment attivat kif tirrikjedi l-ligi, tant illi kif jirrizulta mill-atti, l-licenzja ghall-attivita that Klassi 6 baqghet in vigour, tithallas u mgedda kull sena;

## Kopja Informali ta' Sentenza

Kwindi, wiehed setgha (u ghadu jista') juza l-fond limitament skont il-kundizzjonijiet elenkati fit-trading license, u cjoe dawk previsti skont il-Klassi 6, u dan amenoche l-applikant ma jiddecidix li jressaq applikazzjoni għida mal-MEPA sabiex ibiddel l-uzu minn klassi 6 għal, ngħidu ahna, klassi 4 (stante li l-permess PA 5283/93 illum skada) u, fl-eventwalita' li jinhareg tali permess, huwa xorta jkun jinhtieg li jitlob ir-revoka tal-licenzja attwali biex b'hekk jinghata licenzja għida (trading license) u b'hekk jinbidel il-generu ta' uzu prezenti minn klassi 6 għal dak ta' klassi 4.

Ir-rapport tal-Awditur ta' l-Awtorita' li għalih issir riferenza mill-appellanti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom huwa msejjes fuq fatti zbaljati u mhux sorretti tant li l-konsiderazzjoni espresso li ma jirrizulta minn imkien li l-uzu tas-sit bhala ristorante qatt ma gie approvat hija wahda mankanti minn kull logika u sens sicome is-sit ottjena l-ewwel permess ta' zviupp tieghu bhala catering establishment u l-licenzja relattiva baqgħet tithallas sallum. F'dan l-isfond tal-fatti, allura, ma ezistiet qatt il-htiega li jintalab bdil ta' uzu.

Jirrizulta wkoll li l-appellanti jinsabu mahkuma minn konfuzjoni tant li jistqarru li s-sit huwa munit minn permess għall-uzu bhala cafeteria fi Klassi 4. Jekk wiehed jezamina l-Avviz Legali 53 tal-1994 imsejjah Ordni dwar l-Klassijiet ta' Uzu fl-ippjanar ta' l-izvilupp wiehed jara li cafeteria jaqa' fi Klassi 6 u mhux Klassi 4.

1.2.3 Dan kollu jindika li l-permess PA 5298/93 gie utilizzat u attivat, u għalhekk l-istess permess temm l-effett ta' kull permess iehor precedent li kien inkompatibbli mieghu:

Dak li dan ir-rispettabbli Tribunal irid u għandu jiddeciedi huwa jekk da nil-permess harigx kontra xi policies jew regoli ta' ppjanar u ambjent u in oltre jekk id-drittijiet kweziti ta' l-applikant humiex qed jigu ippregudikati in kontravvenzjoni għall-Artikolu 69 tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kull kwistjoni li ma tikkoncernax direttament dak li huwa oggett u l-mertu tal-permess mahrug hija irrilevanti u konsegwentement ma għandhiex tigi kkunsidrata. L-utilizzar o meno tal-PA 5298/93 ma għandu ebda valenza la indiretta u wisq aktar diretta mal-hrug tal-permess in dizamina u apparti kull konsiderazzjoni ohra li saret b'mod partikolari l-pozizzjoni ufficjali dikjarata li hadet l-istess Awtorita' dwar din il-kwistjoni f'diversi okkazzjonijiet u f'diversi livelli kull sottomissjoni marbuta ma materji li huma irrilevanti

għandhom jigu skartati.

## Kopja Informali ta' Sentenza

1.2.4 Il-fond li dwaru saret l-applikazzjoni milqugha permezz tad-decizjoni appellata kellu permess ta' uzu bhala supermarket u mhux ristoranti:

Huwa car li l-appellanti iridu jibqghu jsostnu l-affermazzjoni taghhom anke quddiem dikjarazzjonijiet cari mill-Awtorita' b'bazati fuq rizzultanzi u kostattazzjonijiet cari u inekwivokabbli.

1.2.5 Li jekk id-decizjoni appellata tithalla in vigore, l-appliant ikun jista jostni li l-illegalitajiet kolha imwettqin minnu gew sanati:

B'kull rispett dovut ma hijiex hliet arroganza li wiehed jippretendi li ghandha tigi accettata t-tezi tieghu ghax tkun xi tkun id-decizjoni din tkun qiegghda tissana illegalita'. L-allegazzjoni ta' illegalita da parti tal-appellanti tibqa' allegazzjoni sakemm ma tigix ppruvata u accettata. Sa issa l-Awtorita' qatt ma accettat li din l-allegazzjoni giet ppruvata u ghalhekk qatt ma laqghata."

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-mertu in ezami jirrigwarda appell minn terzi mill-hrug ta' permess ghall-izvilupp sabiex f' font f' Qui-Si-Sana tas-Sliema, prezentement konsistenti minn ristoranti, isiru xi modifiki mal-faccata u jigu ssanati alterazzjonijiet ohra mhux koperti b' permess, inkluz l-upgrading tal-operat tal-kuċina.

L-aggravji tal-Appellanti jistrieħu fuq il-premessa li propju l-ewwel kundizzjoni fil-permess tispecifica biss li qed jigu ssanati l-addizzjonijiet u l-modifiki murija fil-pjanti tal-applikazzjoni - u mhux kwalsiasi bdil fl-uzu. Jargumentaw li fil-fatt is-sit ghandu diversi illegalitajiet u li l-applikazzjoni imessha qatt ma' giet milqugha. Fil-fatt jirriveaw li l-font hu munit (biss) b' permess ghal supermarket – kif fuq kollox kien gie kkonfermat permezz ta'; rapport tal-Awditur tal-Awtorita', zewg decizjonijiet tal-Kummissjoni, u ohra tal-Bord ta' l-Appell dwar l-ippjanar,.

L-Applikant jirribatti l-argumenti mressqa mill-Appellanti u jispjega kif permezz ta' Cirkolari PA 2 tal-1996, kellhu kull dritt jittenta jissana kwalsiasi illegalita' li kienet tissussisti fuq il-post; li l-Awtorita' ikkunsidrat it-talba tieghu bhala wahda sanatorja - kif konfermat permezz tad-DPA report; u li s-sit hu kopert b' licenzja (tal-Pulizija) valida sabiex ikun jista' jopera bhala ristoranti.

L-Awtorita assocjat ruhha mal-argumenti kollha mressqa mill-Applikant, tant li anke kkonfermat li hi minn dejjem qieset li l-font bhallikieku kien munit b' permess ghal class 6 ristoranti u/jew kafetterija, sa almenu s-sena 1994; u li ma jirrizultalhiex li qatt

## Kopja Informali ta' Sentenza

xi darba intalab xi change of use sabiex il-font jintuza bhala supermarket, jew li intuza illegalment bhala tali (cjoe' minghajr permess).

Mir-rapport tal-Awditur tal-Awtorita (rapport 2004/021) jigi rilevat li, pero', fis-sena 1994, kien inhareg permess (PA 5298/93) sabiex dik il-parti tal-font maghrufa bin-numru civiku 8, tinqalbilha l-uzu ghal supermarket. Din giet segwita minn applikazzjoni ohra (PA 4800/02) sabiex f' licenced restaurant bl-isem ta' 'Mamma Mia' jigu ssanati xi modifiki interni u esterni. Din pero' kienet giet rifjutata u kkonfermata mill-Bord ta' L-Appell dwar l-ippjanar (PAB 251/04). Sussegwentement saru diversi applikazzjonijiet ohra - sahansitra anke l-istabbiliment kemm il-darba inbidillu l-isem - izda dawn huma irrilevanti ghal-kaz in ezami.

Tajjeb li jigi nutat ukoll li fl-istess rapport tieghu, l-Awditur jillamenta li ntilfu l-ewwel tlett permessi li jirrigwardaw is-sit, tant li minn meta nareg il-permess change of use ghal supermarket intilfet is-site history kollha; u illum mhux car x' kien l-uzu originali tal-ground floor. Jirriveva li d-dikjarazzjoni tal-istess Awtorita' li s-sit ghandu uzu validu ghal catering establishment ma jistax jigi konfermat mill-ebda site history.

Ezaminati is-sottomissjonijiet tal-Applikant, johrog li skond hu, l-interpretazzjoni tal-ewwel kundizzjoni tal-permess kif sollevata mill-Appellanti u rilevat supra, tikkonferma l-fatt li ma kienx hemm uzu illegali ta' ristornat – ghax li kieku, il-Kummissjoni ma kienitx tapprovalu il-permess. L-Appellanti pero' jargumentaw li bil-hrug tal-permess bhal gie kkonfermat l-uzu illegali u li sahansitra gew issanati l-illegalitajiet.

Bl-ikbar rispett pero', jirrizulta li z-zewg partijiet mhumiex strettamanet korretti fl-argumenti taghhom, u dan ser jigi spegat kif gej:

Jidher car li l-permess in ezami inhareg bil-kundizzjoni li kienu qed jigu ssanati dawk l-alterazzjonijiet specifikatament indikati fuq il-pjanti, u li ma kienx jinkludi issanar ta' bidil fl-uzu tal-post. Din it-tieni parti tal-kundizzjoni kienet taghmel sens li kieku l-applikazzjoni in ezami kienet tikkonsisti minn talba ghal bdil fl-uzu, izda dan mhux il-kaz u ghalhekk mhux car x' riedet tfisser il-Kummissjoni b' din il-kundizzjoni, partikolarment in vista tal-fatt li kien tqajjem l-argument tal-illegalitajiet.

Hawnwhekk, il-Kummissjoni bhal donnha taghti x' tifhem li jehtieg li ssir applikazzjoni ohra sabiex jigi approvat (jew issanat bdil ta') l-uzu. Dan qed jinghad ghax il-files originali ma nstabux fl-arkivji tal-Awtorita' u tenut kont ta' dan l-istat ta' fatt il-Kummissjoni ma' setghetx tikkonferma jew tichad id-dikjarazzjoni ta' l-allegati

## Kopja Informali ta' Sentenza

illegalitajiet , u ghalhekk imxiet sabiex tapprova biss il-bidliet fizici fil-binja – izda mhux l-uzu (jew il-bdil fl-uzu) tal-post.

Din hi procedura tassew stramba (ghax il-Ligi timpedixxi hrug ta' permess galadarba tkun rilevata illegalita' fuq is-sit), izda tenut kont tal-fatti ta' kif zvolgiet l-istorja ta' dan il-font, u cjoe li l-illegalita' fl-uzu tal-post la tista' tigi konfermata u lanqas michuda, il-Kummissjoni kellha jdejha marbutin.

Mill-banda l-ohra pero', lanqas ma gie spjegat mill-Applikant ghaliex talab upgrade tal-kitchen operation, jew almenu x' ried ifisser b' din it-talba. Wiehed jifhem li f'applikazzjoni tal-ippjanar, it-talba generalment tkun sabiex tikber jew tigi modifikata kcina ezistenti jew approvata – cjoe' tal-ispazju li jintuza bhala kcina, u mhux fis-sens tal-operat tal-kcina. U jekk il-kwistjoni ta' change of use tqajjem hafna dubbji u mistoqsijiet, tali dikjarazzjoni tkompli tikkonfondi l-kaz, ghax wiehed jistaqsi; galadarba intilfu l-permessi originali, kif jista' qatt jigi kkostatat jekk il-kcina li hemm prezentement hix skond il-permess, u b' hekk x' differenza ser ikun hemm galadarba ser jizdied l-hekk imsejjah operat taghha? Tali deskrizzjoni ghandha biss l-iskop li tittenta tikkonferma uzu li mhux stabbilit jew li mhux konfermat bl-ebda' permess.

In oltre, jirrizulta wkoll stramb l-indirizz tal-font fejn qed jintalab permess. Jigi rilevat li kull fejn fil-permessi l-ohra rilevati supra, inghata numru civiku – cjoe' invarjabbilment meta l-font kien jintuza bhala class 6 – dejjem gie indikat bhala n-numru 8. Anke l-istess Appellanti, fl-affidavits taghhom jirreferu ghal font bhala numru 8. Madankollu fl-applikazzjoni odjerna, l-Applikant nizzel l-indirizz tal-font bhala 7/8. Tali indirizz ma' jirrizultax fl-ebda location of development tal-applikazzjoni li l-Awtoirta' ghandha almenu on record.

F' ic-cirkostanzi jista jaghti l-kaz li f' xi zmien (forsi dakinhar li nbriet il-blokka), il-font in ezami in kwostjoni kien jikkonsisti minn minn zewg propjeta' distinti, cjoe' in-numri civici 7 u 8. Jista' jaghti l-kaz li meta nhareg il-permess ghas-supermarket, dan inhareg biss fuq in-numru 8, cjoe' bl-intenzjoni li n-numru 7 jibqa' jopera kif kien bhala class 6 cafeteria. In ogni caso dawn huma biss spekulazzjonijiet, izda dan it-Tribunal ma' jsibx komfort fil-fatt li bil-hrug tal-permess odjern jista' jinftiehem li gie anke approvat uzu.

Ghalhekk, in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq maghmula, dan il-Tribunal qed jiddisponi minn dan l-appell billi jilqa' l-istess limitatament u jikkonferma li bil-permess ghall-PA 5941/08 kif mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fil-4 ta' Marzu 2010, qed jigu approvati biss il-modifiki u l-bidliet fizici kif indikati fil-pjanti izda mhux l-uzu ta' class 6 per se. In oltre jikkonferma li l-uzu tal-font maghruf

## Kopja Informali ta' Sentenza

bhala 7/8, Qui-si-Sana Place, Ix-Xatt ta' Qui-si-Sana, Sliema, ghandu jitqies bhala class 4, u jistieden lill-Applikant li kemm il-darba jixtieq uzu differenti minn dan, ghandu jissottometti applikazzjoni gdida.

### Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Il-kwistjoni tal-uzu qatt ma fforma parti mill-mertu tal-applikazzjoni u qatt ma gie kunsidrat mid-DCC. Ghalhekk id-decizjoni tat-Tribunal hi ultra vires;
2. Id-decizjoni tat-Tribunal hi affetta minn kontradizzjoni u konfuzjoni ta' hsieb u ewalwazzjoni legali. It-Tribunal ighid li tezisti illegalita u l-ligi tipprojbixxi l-hrug ta' permess u mbaghad jikkonferma il-permess moghti mill-Awtorita izda mhux l-uzu ta' class 6 per se. Jekk it-Tribunal hass li l-uzu attwali kien jikkostitwixxi illegalita fil-permess, kellu jirrevoka l-permess mahrug, mhux jikkonfermah u jillimita l-uzu ghal class 4. Il-kwistjoni tac-change of use kienet tqajjmet mit-third party objectors u nhareg il-permess mill-Awtorita li ma jkopriex specifikament change of use. Il-PA 5298/93 ghal change of use to supermarket cioe class 4 qatt ma gie attwat u ghalhekk il-licenzja ghall-attivita class 6 ghadha hemm. Hu minnu li l-fond beda jintuza bhala supermarket pero nghalaq qabel inhareg il-permess u ma regax intuza bhala supermarket.

### L-ewwel u t-tieni aggravji

Dawn l-aggravji ser jittiehdu flimkien u jigu konsidrati bl-istess mod. Hu pacifiku illi kull Tribunal jew Qorti hi marbuta bil-limiti tal-kontestazzjoni migjuba quddiemha. Fl-ebda cirkostanza Tribunal jew Qorti ma jista' jiddeciedi dwar dak mhux strettament mitlub minnu jew oltre dak mitlub li jiddeciedi dwaru sakemm ma tkunx kwistjoni ta' ordni pubblika.

Dan l-appell ghandu jittiehed f'dan il-perspettiv. Il-kontestazzjoni quddiem it-Tribunal hi marbuta formalment u prattikament mat-talba ta' zvilupp cioe alterazzjonijet fil-faccata tal-fond u sanzjoni u upgrade ta' kcina u alterazzjonijet ohra. Dawn kienu l-kwistjonijet li

## Kopja Informali ta' Sentenza

kellhom jigu decizi mit-Tribunal mehud in konsiderazzjoni d-decizjoni tal-Awtorita fuq din it-talba.

Hu pacifiku illi l-kwistjonijiet principali quddiem it-Tribunal kienu jduru mal-uzu li ghalih kien adebit il-fond. Il-Qorti tqis illi t-Tribunal kellu bi dritt jikkonsidra x'permessi kienu jorbtu l-izvilupp li tieghu kien qed jintalab sanzjoni ghal xi alterazzjonijiet, sanzjoni li allura tikkomporta ammissjoni ta' illegalitajiet.

It-Tribunal beda l-konsiderazzjonijiet tieghu fuq premessa korretta cioe li l-Awtorita jew il-Kummissjoni fl-approvazzjoni tal-permess in kwistjoni ziedet li tali approvazzjoni ma kinitx tikkonsidra u tinkludi sanar ta' tibdil fl-uzu ta-sit. It-Tribunal fehem li din il-kundizzjoni kienet tiffirma parti mill-mertu tal-applikazzjoni u li l-permess kif mahrug tpoggi f'dubju l-istess approvazzjoni billi applikazzjoni ta' zvilupp trid tiehu in konsiderazzjoni fost affarijiet ohra, permessi gia marbutin mas-sit. It-Tribunal fehem dan kollu u ghalhekk kellu l-obbligu li jikkonsidra x'permess jew permessi kienu jorbtu lis-sit u wara li jasal ghal konkluzzjoni dwar din il-kwistjoni, imbaghad fid-dawl ta' tali konkluzzjoni, jikkonsidra l-applikazzjoni kif maghmula u fit-termini maghmula. Wara kollox it-Tribunal ma kienx ser jidhol f'uncharterd territory billi l-partijiet dahlu in funditus fuq din il-kwistjoni bi provi migjuba mill-partijiet. Kwindi hadd mill-partijiet ma seta' jallega li kien surpriz li t-Tribunal seta u kellu jidhol fil-kwistjoni dwar x'permessi kienu jorbut lis-sit. Hi r-risoluzzjoni ta' dan il-kwezit, fundamentali ghal apprezzament tal-talba maghmula, li kellu jigi kunsidrat. Sfortunatament it-Tribunal flok ghamel dak li hu dover tieghu li jaghmel, cioe li johrog b'opinjoni dwar liema permessi, jekk jezistu, huma applikabbli u ezistenti fuq is-sit, ghamel kostatazzjonijiet fejn elenka d-dubji li tqajmu dwar permessi jew files mitlufa, permess ta' supermarket li jezisti izda kontestat jekk hux vigenti jew waqghax, u ma wasal ghal ebda konkluzzjoni. Mhux post it-Tribunal li jaghmel domandi ghal inkonsistenzi, jew nuqqas car ta' informazzjoni, izda l-obbligu tieghu hu li fuq il-fatti ppruvati, jasal ghal konkluzzjoni hu dwar liema, jekk hemm, permess li jorbot is-sit fid-dawl tat-talba sub iudice. Hu evidenti li dan il-kompitu essenzjali ghas-soluzzjoni tat-talba fl-applikazzjoni ma saritx bid-debita kjarezza u certezzi mehtiega. Minflok it-Tribunal mar oltre dak li ghamlet il-Kummissjoni. Filwaqt li l-Kummissjoni approvat permess bla ma ppronunzjat ruhha dwar permess ezistenti o meno u sanzjoni kinitx kompatibbli mal-permess jew permessi ezistenti u jekk tali sanzjoni setghetx tigi akkordata, it-Tribunal mar l-oppost l-iehor billi ddikjara fid-decizjoni u konsegwentement fil-hrug tal-permess eventwali li l-fond ghandu jitqies li ghandu uzu ta' class 4 u fl-istess waqt stieden lil applikant li jekk jixtieq uzu differenti jaghmel applikazzjoni ad hoc.



## Kopja Informali ta' Sentenza

Tali affermazzjoni qatt ma kienet tiffirma parti mit-talba. It-Tribunal seta' jichad jew japprova inkondizzjonatament jew kondizzjonatament l-applikazzjoni wara li jasal ghal konkluzzjoni fuq l-uzu li seta' jsir mill-fond skond il-permessi ezistenti darba stabbiliti mill-istess Tribunal, pero ma setax, bla ma jasal b'mod car ghal tali konkluzzjoni, idahhalha bhala stat ta' fatt fil-hrug tal-permess. Jekk it-Tribunal kien ser jasal ghal konkluzzjoni mill-provi prodotti illi s-sit kien munit b'permess ta' supermarket biss, kwindi uzu class 4, allura in vista ta' tali konsiderazzjoni kellu jara biss jekk it-talba maghmula kinitx kompatibbli jew le mal-permess u jekk il-policies jew il-ligi kienux jippermettu sanzjoni u zvilupp kif maghmula fl-applikazzjoni. Dan kien il-kompitu tat-Tribunal u hu car minn qari tad-decizjoni illi ppekka f'kull fazi.

Id-decizjoni ghalhekk hi ultra vires ghax it-Tribunal ma setax jorbot id-decizjoni ghal hrug ta' permess ma uzu specifiku mhux formanti parti mill-applikazzjoni, ghalkemm kellu b'obbligu jidhol fil-kwistjoni tal-uzu fil-konsiderazzjonijiet tieghu u jasal ghal konkluzzjoni cari dwaru fuq il-provi prodotti. La l-Awtorita u anqas it-Tribunal ma jistghu jahslu jdejhomm minn dan l-obbligu u jridu jirrinfacjawh u jsolvuh billi jitqiesu l-provi kollha a dispozizzjoni. Darba stabbilit l-uzu skond il-permessi ezistenti, allura t-Tribunal seta' liberament jiddeciedi l-applikazzjoni tenut kont ta' dak permissibbli skond il-permess li jidhirlu hu munit bih is-sit, jekk hemm, u fid-dawl tal-pjanijiet, ligijiet u policies, jikkunsidra jekk l-izvilupp u s-sanzjoni mitluba kienux kompatibbli u accettabbli.

### **Decide**

Ghalhekk il-Qorti, in linea ma' dak deciz, qed tilqa' l-appell ta' Noel Agius, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta' Novembru 2012, u turrinvija l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jiddeciedi mill-gdid l-appell. Spejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----