QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 30 ta' Marzu, 2017

Numru 2

Appell Nru. 21/2016

Joseph Tanti

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Tanti tad-9 ta' Novembru 2016 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-20 ta' Ottubru 2016 rigward PA 111/15 'placing of mobile kiosk/ice cream, cold and hot drinks, snacks, etc) on public pavement plus fixing of signs f'Marsalforn, Ghawdex;

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

Rat li l-ewwel aggravju tal-appellant gie irtirat;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell jirrigwardja l-installazzjoni ta' 'mobile kiosk' fuq il-promenade fi Triq il-Port, Marsalforn.

Illi dan it-Tribunal josserva illi t-talba fl-applikazzjoni hija ghal mobile kiosk, b'dan ifisser illi l-kiosk ser jokkupa l-art aktar minn 14-il gurnata f'sena skont il-linja gwida dwar l-izvilupp ta' kiosk tas-sena 1994. F'dan ir-rigward dan it-Tribunal qed jaqbel mal-osservazzjonijiet tal-appellant fis-sottomissjoni prezentata fit-3 t'Awissu 2015 li taqra hekk kif gej:
"2.3 Tabilhaqq jinghad illi l-'Policy and Design Guidance for Kiosks, 1994' tapplika kemm ghal 'fixed kiosks' kif ukoll ghal mobile kiosks. Din il-policy tghid illi 'mobile kiosks' li jitqieghed f'post ghal aktar minn erbatax (14) il-gurnata f'sena jitqies bhala 'zvilupp'. Ma tghidx pero' illi tali kiosk minn 'mobile kiosk' isir 'fixed kiosk'. Ghalhekk mhuwiex inkoncepibbli illi ssir applikazzjoni ghall-izvilupp kif l-Awtorita' intimate targumenta f'paragrafu 5.2.2 tar-rapport ipprezentat minnha quddiem dana l-Onorabbli Tribunal.

2.4 Ghalhekk l-ewwel sottomissjoni ta' l-esponenti hija illi l-applikazzjoni ghall-izvilupp tieghu hija wahda formulata b'mod ghal kollox regolari ghaliex jista' jkollok 'mobile kiosk' fis-sens ta' struttura mobbli li tkun tista' ticcaqlaq u titnehha izda li tigi mqieghda f'post ghal aktar minn erbatax-il gurnata f'sena. Minn qari tal-'Policy and Design Guidance for Kiosks, 1994' jirrizulta illi huwa perfettament koncepibbli li jintalab permess ta' l-izvilupp ghal 'mobile kiosk' (ara per ezempju Policy 5.1 ta' l-istess 'Policy and Design Guidance for Kiosks, 1994".

Illi ghalhekk f'dan ir-rigward il-paragrafu 5.1 tal-linja gwida huwa krucjali u jsahhah l-ewwel raguni ta' rifjut li qed tishaq illi l-izvilupp mitlub ma jistax jigi kunsidrat barra z-zona tal-izvilupp.

Il-paragrafu 5.1 jipprovdi dan li gej:

"Kiosks or stalls will not normally be permitted outside existing built up areas in accordance with Structure Plan policy SET 11. However, where it can be demonstrated to the satisfaction of the Planning Authority that there are no facilities of the type to be provided by the kiosk within a reasonable distance, and the proposal complies with the other policies in this document and with Structure Plan policies, the Authority may grant a temporary permission, as an exception to this policy and to SET 11, for a mobile kiosk."

Illi kif irriteniet l-Awtorita', is-sit inezami jinsab barra l-konfini tal-izvilupp skont il-Mappa numru 14.14-A1 tal-Pjan Lokali. Minn naha l-ohra is-sit jinsab biswit zona ta' Entertainemnt Priority Area skont l-istess mappa fil-Pjan Lokali fejn

tapplika l-Policy GZ-TRSM-3. Ghaldaqstant f'tali zona fil-vicinanzi mmedjati tas-sit huwa permess stabbilimenti fejn jigi servut ikel u xorb, simili bhal dak propost fl-applikazzjoni odjerna.

F'dan il-kaz a bazi tal-istess fil-paragfaju 5.1 tal-linja gwida sucitat, mhux permess tali kiosk, anke fuq bazi temporanja jew 'mobile', barra l-konfini tal-izvilupp, u ghaldaqstant l-ewwel raguni ta' rifjut hija wahda flokha u gustifikata.

Illi t-tielet raguni ta' rifjut hija ukoll relata mas-'siting' tal-kiosk kif permess fil-linja gwida, ghalkemm f'dan ir-rigward tali konsiderazzjoni tkun wahda valida jekk fl-ewwel lok il-'location' tal-kiosk innifsu tkun wahda accettabli. F'dan il-kaz, l-installazzjoni tal-kiosk barra l-konfini tal-izvilupp mhux qed jigi kunsidrat bhalal sit accetabbli skont id-dispost tal-paragagfu 5.1 tal-linja gwida.

F'dan ir-rigward, filwaqt li dan it-Tribunal qed jaqbel mal-osservazzjoni tal-appellant illi d-distanza ta' 500 metru bejn kiosk u iehor mhux tassattiv skont l-paragrafu 5.3 tal-linja gwida, it-Tribunal ihoss illi f'dan il-kaz ikun inutli tali konsiderazzjoni dwar distanza bejn kiosk u iehor tenut kont illi l-location ta' kiosk barra l-konini tal-izvilupp mhux accettabli kif spjegat aktar 'il fuq f'din id-decizjoni.

Illi l-ahhar hames ragunijiet ta' rifjut jirrigwardjaw l-kobor, qisien u disinn tal-kiosk, li l-appellant qed jinsisti illi dawn jistghu jigu sorvolati permezz ta' tibdil fil-pjanti. Illi filwaqt li dan jista' jkun possibbli, ikun inutli f'dan il-kaz illi jigu mitluba tali pjanti dment illi kif gja gie ndikat supra, tali kiosk mhux accettbali f'zona barra l-konifini tal-izvilupp.

Madankollu, dan it-Tribunal ma jistax ma jirrimarkax il-fatt illi filwaqt li l-policy hija wahda cara fir-rigward il-kobor u disinn tal-kiosk, l-appellant baqa' jinsisti ghal tali zvilupp quddiem il-Kummissjoni. F'dan ir-rigward il-Kummissjonit kienet korretta li tirrifjuta ukoll l-applikazzjoni a bazi tal-linja gwida kif deskritt fin-notifikata ta' rifjut, u ghaldaqstant dan it-Tribunal qed jikkonferma tali ragunijiet.

Illi t-tieni raguni ta' rifjut, tikkoncerna l-oggezzjoni ghall-applikazzjoni odjerna mill-Ministeru ta' Ghawdex fejn gie nnotat li l-izvilupp propost qed imur kontra l-master plan ghal Marsalforn Waterfront kif gie approvat permezz ta' DNO 1585/13. Illi dan it-Tribunal jinnota li filwaqt li l-oggezzjoni tal-Ministeru ta' Ghawdex ghandha titqies bhala konsiderazzjoni ta' sustanza fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni skont id-dispost tal-Artikolu 69 tal-Kap 504, minn naha l-ohra t-Tribunal mhux konvint illi l-approvazzjoni ta' tali master plan, jista jitqies ta' konsiderazzjoni materjali hekk f'dan il-kaz il-master plan approvat tramite l-procedura ta' DNO u jikkoncerna biss 'embellishment works' u 'reservation of public land and table and chairs' liema permess kien originarjament mahrug fis-sena 2011 (DNO 1102/11), u sussegwentament mahrug kull sena peress li tali notifika ta' zvilupp hija valida biss ghal sena.

> Illi l-approvazzjoni ta' tali master plan, filwaqt li ma jikkoncernax ebda zvilupp ulterjuri, bhal ma huwa kiosk jew uzu iehor, ma jezentax il-htiega li kull applikazzjoni ta' zvilupp gewwa Marsalforn tigi kunsidrata skont il-policies u l-pjanijiet vigenti. Ghaldaqstant dan it-Tribunal mhux qed jikkunsidra t-tieni raguni ta' rifjut bhala wahda valida fil-konfront tal-izvilupp propost.
>
> Ghal dawn il-mottivi, dan it-Tribunal qed jichad l-appell, u qed jikkonferma d-decizjoni ta' rifjut tal-PA 111/15 kif indikat fin-notifika tal-24 ta' Marzu 2015, ghajr ghat-tieni raguni ta' rifjut li mhux meqjusa bhala wahda valida.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal interpreta hazin l-Policy and Design Guidance for Kiosks 1994 billi ghalkemm hu fatt illi l-kiosk mitlub jinstab f'zona barra mill-izvilupp u l-istess Tribunal ammetta li jinsab biswit zona ta' entertainment fejn jigi servut ikel u xorb u ghalhekk tapplika ghalih il-policy GZ-TRSM-3, naqas li jaghti piz ghal dan il-fatt u ssoferma ruhu li jikkonferma c-cahda tal-Awtorita ghall-izvilupp propost semplicement ghax il-kiosk jinsab barra zona ta' zvilupp, minghajr ma qies li l-kiosk mitlub jinsab f'entertainment area fejn tali kiosk hu permissibbli;
2. It-Tribunal naqas ukoll meta kkonferma r-rifjut tal-Awtorita ghax il-kiosk jinsab f'distanza ta' inqas minn 500 metru minn kiosk iehor. Fl-ewwel lok tali zamma ta' distanza skond policy 5.3 tal-Policy and Design Guidance for Kiosks 1994 mhix tassativa u hemm kontradizzjoni naxxenti mill-fatt li l-applikazzjoni giet rifjutata ghax tinsab inqas minn 500 metru minn kiosk iehor u fl-istess nifs jinghad li qeghda barra miz-zona ta' zvilupp. Ma jistghux jighataw dawn iz-zewg ragunijiet ta' rifjut flimkien;
3. It-Tribunal zbalja meta qies il-konferma tar-rifjut tal-applikazzjoni minhabba l-qies, kobor u disinn tal-kiosk ghax dawn il-konsiderazzjonijet setghu facilment jigu rimedjati permezz ta' tibdil fil-pjanti jekk tigi akkolta l-applikazzjoni biex issir kiosk.

L-ewwel aggravju

L-appellant fehem hazin ir-ragunament tat-Tribunal li interpreta tajjeb il-paragrafu 5.1 tal-linji gwida tal-Policy and Design Guidance for Kiosks 1994 cioe illi kiosks ma jistghux jigu permessi barra zona ta' zvilupp pero jithallew jekk ma hemmx facilitajiet ta' dan it-tip fil-vicinanzi u l-proposta hi kompatibbli ma policies ohra u l-pjan ta' struttura fejn jista' jinghata permess temporanju. It-Tribunal sostna li l-kiosk hu

mahsub li jsir f'zona barra l-izvilupp u l-eccezzjoni applikabbli cioe li ma hemmx servizzi ohra simili provduti f'distanza ragonevoli hi mxejna bil-fatt li fil-vicinanzi gia hemm stabbilimenti li jservu ikel u xorb u qeghdin fl-Entertainment Priority Area skond il-mappa fejn tapplika ghalihom l-policy GZ-TRSM-3. Kwindi t-Tribunal wasal ghal konkluzjoni gusta li l-artikolu 5.1 ma jistax jigi applikat fil-konfront tal-applikant la fir-regola tieghu u anki l-eccezzjoni ghalih msemmi fl-istess paragrafu.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll hu bla bazi peress illi t-Tribunal stess jikkunsidra illi stante li l-applikazzjoni tfalli ghax mhix kompatibbli mal-artikolu 5.1 tal-Policy and Design Guidance for Kiosks 1994 peress li tinsab barra z-zona ta' zvilupp u l-eccezzjoni ghar-regola ma tapplikax ghall-applikant ghax gia hemm servizzi ta' ikel u xorb fil-vicinanzi, tqis illi ghalkemm jirrizulta illi dan il-kiosk ma jinsabx 500 metru boghod minn kiosk iehor skond paragrafu 5.3 tal-policy, qies tali konsiderazzjoni ghalkemm valida pero inutili fil-kuntest la darba l-applikazzjoni ma tistax tintlaqa' taht paragrafu 5.1.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju wkoll hu bla mertu ghax kull ma qal it-Tribunal hu illi l-kwistjoni tal-qies u disinn tal-kiosk kienu jassumu relevanza biss kieku l-kiosk kien permissibbli izda f'dan il-kaz ma kienx ghax ma kienx jaqa' fil-parametri tal-paragrafu 5.1 tal-Policy and Deisgn Guidance for Kiosks 1994.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tichad l-appell ta' Joseph Tanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-20 ta' Ottubru 2016, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur