QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 27 ta' Gunju, 2017

Numru 3

Appell Nru. 5/2017

Christopher Magro

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Christopher Magro tad-29 ta' Marzu 2017 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Marzu 2017 kontra r-rifjut ta' PA 3031/14 'to place ticket booth Class 4B from mid March to end of October and proposed sign' fl-inhawi maghrufa bhala r-Ramla tal-Bir, Triq il-Marfa, Cirkewwa, Mellieha;

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 jirrigwardja l-installazzjoni ta' ticket-booth fuq il-moll fuq il-moll tal-Marfa, fil-limiti tal-Mellieha, bhala parti mill-operat tal-gar ta' passigieri bejn Malta u Kemuna.

Illi l-aggravji fir-rikors tal-appell huma biss limitati ghall-fatt illi l-ticket-booth propost huwa tal-istess daqs, u ghamla ta' ticket-booth f'sit ezatt biswit is-sit inezami approvat mill-Awtorita.' Mill-provi prodotti fis-smiegh ta' dan l-appell jirrizulta li fuq biswit is-sit inezami gie approvat permess PA 1154/14 ghal ticket-booth simili ghal kaz odjern.

F'dan ir-rigward l-appellant qed jinsisti illi l-applikazzjoni in mertu kellha tigi kunsidrata u deciza bl-istess mod bhal fil-kaz tal-PA 1154/14.

Illi dan l-ilment gja gie kunsidrat mill-Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fid-decizjoni ta' rifjut ta' l-applikazzjoni odjerna. F'dan il-kaz il-Kummissjoni qieset l-argument tad-Direttorat tal-Ippjanar dwar dan il-permess citat u applikazzjonijiet simili fuq is-sit, inkluz l-applikazzjoni odjerna fejn gie spjegat dan li gej (Case officer report a fol. 39 fl-inkartament tal-PA 3031/14):
"A permit, PA 1154/14, for a similar development was issued adjoining to the site in question (refer to block plan document 13a). Furthermore, similar applications, PA 2985/14, PA 2970/14 and PA 67/15 (still being processed), were submitted for the placing of a ticket booth adjoining the site in question. An effort should be made to enable the sharing of the approved ticket booth by the ferry companies operating from this area. Accepting the architect's request in this application, would lead to a proliferation of ticket booths in this area. The Directorate is also of the opinion that the area in question should not be occupied completely by ticketing booths related solely to sea ferry use but should also be left available for potential other types of uses which would require similar facilities on the jetty. The proposed structure will have a negative impact on the visual integrity of the area and will interfere with the public enjoyment of the promenade. Therefore, the proposal runs counter to Structure Plan policies BEN1 and BEN2."

Illi l-appellant ilmenta ukoll ghan-nuqqas ta' Transport Malta bhala regolatur fis-servizzi ta' transport li tikkumenta fuq l-applikazzjoni odjerna. Illi f'dan ir-rigward xehed is-Sur Clifton Borg, raprezentant ta' Transport Malta (seduta tal-14 ta' Jannar 2016) fejn spjega dan li gej:
"Domanda: F'dawn il-kazijiet ta' dawn in-nies, ghaliex l-Awtorita' tieghek ma rrispondietx meta mitluba tghaddi l-kummenti taghha? Kien hemm xi raguni partikolari? Ghandek raguni mhux ma rrispondietx imma ma tatx konkluzjoni.

Risposta: L-Awtorita' (ta' Transport) qalet li "its considering the matter of locations for the ticket boot holistically with other government entities,

therefore TM is enable to give its clearance at this point.'' Ir-raguni hija din. Bejn l-applikazzjonijiet li kien hemm u bejn nies ohra li avvicinaw operaturi ohra li avvicinaw l-Awtorita', dan kien ser ikun hemm madwar hmistax, sittax-il ticket boot. Hmistax -il ticket boot hdejn xulxin kienu ser jikkrejaw anke operational issues illi kienet xi haga li l-Awtorita' ma xtaqetx. L-Awtorita' kienet qeghda thares lejn soluzzjonijiet ohra primarjament electronic ticket sale boots xi haga eletronika bi screens li jixtru tickets minn fuqhom, jew inkella li kieku s-Sinjuri kienu interessati jaghqdu koperattiva kif hemm kiosk ta' koperattiva ohra, fejn aktar minn hamsa jistghu jaghqdu l-koperattiva ma nahsibx li l-Awtorita' kien ikollha xi problema. L-Awtorita' tippreferi kieku hemm kiosk pero' mhux sbatax-il kiosk hdejn xulxin metru l'boghod ghax imbaghad ikun hemm operational issues.

Domanda: Clearance jigifieri dawk il-persuni ma nghatawx mill-Awtorita'?

Risposta: Clearance qed nirreferi ghal Anglu Attard, Christopher Magro u Joseph Hili. Ma jidhirlix li nghataw clearances.

Domanda: Semmejt ukoll li hemm kiosk, forsi titsta' tikkonfermalna li dak il-kiosk huwa jappartjeni lill-koperattiva?

Risposta: Iva.

Ri-ezami tal-appellant:
Domanda: Qed tghid li ma nghatawx clearance, in vista' ta' dik il-minuta li ghadek kemm kwotajt inti, la qal iva u lanaqas le l-Awtorita'. Qal qed nikkunsidra ma' entitajiet governattivi ohra.

Risposta: Ha naghmluha cara. L-Awtorita' m'ghandha l-ebda interess li ma jkunx hemm mod organizzat kif jinbieghu t-tickets. Ma ghandna l-ebda intenzjoni li inwaqqfu x-xoghol li jsir pero' irrid ikun hemm organizzazjoni, xi haga struttura ghax finalment anke l-operatur stess jispicca fil-problema ghax ikollok sbatax-il kiosks hdejn xulxin metru l'boghod nispiccaw......problema li konna qed naraw li ser tinholoq.";

Illi dan it-Tribunal mhux tal-fehma li hrug ta' permess simili adjacenti huwa raguni bizzejjed sabiex jigi gustfikat zieda fi strutturi fuq il-kosta, barra z-zona tal-izvilupp. F'dan il-kaz, il-Kummissjoni qieset l-impatt kumulattiv fiz-zieda ta' strutturi fuq il-jetty li ser iwassal ghall-impatt negattiv fuq ix-xenografija tal-madwar bhala materja ewlenijia ta' konsiderazzjoni kontra l-hrug tal-permess tal-izviluppp odjern.

Illi dan it-Tribunal qed jaqbel mal-konkluzzjoni tal-Kummissjoni meta wiehed iqies ukoll illi l-permess PA 1154/14 specifikament qed jindirizza l-problema ta' clutter ta' strutturi ta' ticket-booths billi diversi operaturi nghaqdu f'ko-operativa b'uzu ta' ticket-booth wiehed komuni fejn qed jigi gestit l-operat ta' servizz ta' garr ta' passigieri bejn Malta u Kemuna u ghaldaqstant ma jistax jitqies similjanti ghal kaz odjern.

Filwaqt li fir-rigward ta' Tranpsport Malta u d-diversi operaturi l-kwisjtoni ewlenija hija wahda dwar manigjar ahjar tas-servizz ta' bejgh ta' biljetti, l-Kummissjoni kkunsidrat principalment l-impatt vizwali negattiv ta' strutturi fuq il-kosta, barra z-zona tal-izvilupp, u dan it-Tribunal mhux ser jiddisturba tali konstatazzjoni li hija bbazata fuq policies specifi ta' ppjanar intizi li jissalvagwardjaw il-visual integrity tal-madwar.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-PA 3031/14.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal ha in konsiderazzjoni il-fatt illi l-izvilupp kien ikun accettabli jekk it-ticket booth propost iservi ghal izjed min operatur wiehed. Din qatt ma kienet konsiderazzjoni materjali li a bazi tieghu l-applikazzjoni tal-applikant kienet rifjutata. Din il-proposta trid tinqara ma' proposta ta' applikant iehor numru 2970/14 li flimkien tinkludi aktar minn operatur wiehed u jekk dan l-aspett kellu materjalita fid-decizjoni l-appellant kellu jinghata l-opportunita jaghmel rapprezentazzjonijet. Ir-raguni ta' rifjut fuq kollox kienet il-vjolazzjoni tal-policies BEN1 u BEN2 (cioe negative impact on the visual integrity of the area and will interfere with the public enjoyment of the jetty) meta fil-kaz tal-permess approvat fl-istess zona dan ma kienx qed jikser dawn il-policies. Ma jistax jigi rifjutat permess ghax haddiehor applika u ottjena permess qablu.

Dan l-aggravju hu maqsum fi tlieta u ser jigi trattat f'salt ghax kull argument jimpingi fuq l-iehor.

Jibda biex jinghad illi hu skorrett l-applikant li t-Tribunal ikkunsidra li l-applikazzjoni kienet tigi approvata li keku l-applikazzjoni saret min diversi operaturi bhal PA 1154/14 biex ikollhom ticket booth wiehed. It-Tribunal ikkunsidra l-aggravju uniku tal-appellant cioe illi kien hemm diskriminazzjoni kontra l-applikant ghax-applikazzjoni simili ohra fl-istess zona nghatat permess u illi l-izvilupp propost mhux ser itellef mit-tgawdija tal-moll jew ikollu impatt negattiv fuq iz-zona.

It-Tribunal ikkompara l-izvilupp approvat imsemmi mill-appellant li skond hu jikkostitwixxi diskriminazzjoni fil-konfront tieghu ma' dak minnu propost u ghalhekk mhux minnu kif jallega l-appellant illi din ma kinitx konsiderazzjoni materjali mqajma fl-appell. It-Tribunal kellu bil-fors jikkompara z-zewg zviluppi biex iqis l-ilment tal-appellant u wasal ghal konkluzjoni (li wkoll tqajment mill-Awtorita) illi z-zewg zviluppi ma kienux l-istess ghax fl-ewwel kaz l-izvilupp sar min koperativa ta' diversi operaturi ghal kiosk wiehed bl-approvazzjoni ta' Transport Malta, meta f'dan il-kaz bhal ohrajn sub iudice kienu qed jintalbu kiosks individwali ghal applikanti u ma kienx ser jibqa' kontroll fuq in-natura tas-sit u l-izvilupp konformi mal-ligi tal-ippjanar. Transport Malta ma tatx il-kunsens o meno ghal dan l-izvilupp minhabba l-proliferazzjoni bla limitu ta' kiosks ghall-istess skop meta l-moll seta' jiddiversifika fl-uzu tieghu. It-Tribunal qies li zieda ta' zvilupp simili bara iz-zona ta' zvilupp ma hiex gustifikata u jwassal ghal impatt negattiv fuq ix-xenografija tal-madwar. It-Tribunal ma esprimiex ruhu jekk issir applikazzjoni minn koperativa ta' operaturi kinitx tinghata permess jew le izda irrimarka biss dwar dak li issottomettiet l-Awtorita tat-Trasport a rigward tal-uzu li seta' jsir fuq il-moll in kwistjoni. Il-Qorti ma tissindakax il-gudizzju tat-Tribunal meta qieset li mill-lat ta' ippjanar l-izvilupp propost kif ukoll ohrajn simili sub iudice kienu ser jikkrejaw impatt negattiv fuq is-sit u z-zona.

Il-Qorti hi tal-fehma illi t-Tribunal ma setghax jikkunsidra d-diversi applikazzjonijiet sub iudice holistikament meta dawn kienu applikazzjonijet individwali u jridu jitqiesu fuq il-mertu singolari taghhom u l-effett kumulattiv. Bl-istess mod il-Qorti tqis mhix f'postu l-argument tal-appellant li l-applikazzjoni tieghu giet rifjutata ghax xi hadd qablu ottjena permess. It-Tribunal mkien ma qal li ma jikkunsidrax applikazzjoni ta' diversi operaturi flimkien ghal kiosk wiehed u f'kull kaz il-permess li fuqu l-appellant ilmenta gie kunsidrat fuq il-fattispecie tieghu u din l-applikazzjoni giet kunsidrata fuq il-fattispecie taghha tenut kont ta' dak li jkun jinsab approvat fiz-zona skond il-fattispecie ta' dak il-kaz u x'tiflah jew le z-zona mill-lat ta' ligi ta' ippjanar.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Christopher Magro u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Marzu 2017,

Bl-ispejjez ghall-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur