**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.**

**Illum il-Hamis, 30 ta' Novembru, 2017**

Numru 1

**Appell Nru. 22/2017**

**Arthur Grech u Patricia Grech**

**vs**

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

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi oggezzjonanti tas-26 ta' Settembru 2017 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Settembru 2017 li laqghet l-applikazzjoni ta' Arthur Grech izda bidlet l-uzu rikjest ghal kiosk fi klassi 4D ghal wiehed fi klassi 4C u dan b'referenza ghall-applikazzjoni PA 3467/14 'gabbana tal-injam (class 4D bit-tisjir) u tqieghed ta' mwejjed u siggijiet' fil-Birgu;

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

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta li l-appell hu null ghax mhux l-appellanti kollha kienu parti mill-appell quddiem it-Tribunal u fil-mertu u 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 huwa appell kontra r-rifjut dwar il-proposta tal-izvilupp dwar kostruzzjoni ta' kiosk u tpoggija ta' mwejjed u siggijiet f'zona pubblika fil-lokalita' tal-Birgu.
>
> L-aggravji huma s-segwenti:
> 1. Illi l-Awtorita' kienet ultra vires meta regghat ghamlet analizi a bazi ta' l-istess policies illi fuqhom l-applikazzjoni outline kienet giet deciza favorevolment, b'dan illi l-permess outline PA 5770/06 stabilixxa dritt kwezit favur l-appellant, filwaqt li l-policies illi kienu vigenti meta l-applikazzjoni outline giet deciza ma jistghux issa jintuzaw bil-maqblub bhala raguni ta' rifjut tal-full devlopment application;
> 2. Illi l-proposta bl-ebda mod ma tikser il-policies citati mill-Kummissjoni, b'dan illi fil-permess outline gja kien approvat l-uzu tal-imwejjed u siggijiet, u l-istess proposta baqghet l-istess fl-applikazzjoni odjerna, filwaqt li l-qisien tal-kiosk m'humiex akbar minn dak provdut fil-policy 5.8 tal-linja gwida [Policy and Design Guidance for Kiosks (1994)] u fl-ebda stadju il-kiosk ma huwa akbar minn 5 metri.
>
> Illi l-Awtorita' sostniet illi filwaqt li l-principju dwar lokazzjoni ta' kiosk fis-sit odjern gie approvat fil-permess outline, il-Kummissjoni kienet korretta fid-decizjoni ta' rifjut ghall-proposta odjerna fid-dawl tal-Kiosk Policy anke a bazi tal-istess kondizzjonijiet tal-permess outline, billi kkunsidrat li tali kiosk mhux konformi mal-linja gwida dwar id-disinn.
>
> Illi t-terzi persuni nterresati li ntervjenew fil-process ta' dan l-appell (Digriet ta' dan it-Tribunal tat-12 ta' Novembru 2015), sostnew permezz ta' diversi affidavits (prezentati fil-31 ta' Mejju 2016) li s-sit inezami huwa wiehed mill-ftit spazzji miftuha gewwa s-swar tal-Birgu, u li tinsab f'zona residenzjali. Illi l-gabbana ser tkuns sors ta' tingiz bi hsejjes, irwejjah u kongestjoni ta' traffiku, b'mod illi ser tohnoq il-bon vicinat. L-istess gabbana ser ikollha impatt vizwali negattiv fuq il-madwar, b'mod partikolari fuq id-dehra tal-iswar, kif ukoll il-veduti mill-istess spazzju pubbliku. Ziedu ukoll illi fil-process tal-permess outline ma kienux gew konsultati mill-Kunsill Lokali li approvat il-progett tal-kiosk, u kien biss fl-istadju ta' full development li kienu f'posizzjoni li joggezzjonaw.
>
> L-ewwel u t-tieni aggravji:

Illi dwar il-principju ta' dritt kwezit naxxenti mill-permess outline, dan it-Tribunal huwa gwidad b'diversi sentenzi kemm tal-Bord tal-Appell, Tribunal tal-Ambjent u l-Ippjanar, kif ukoll tal-Qorti ta' l-Appell, fejn gie stabbilit li permess outline jikkostitwixxi dritt kwezit[1].

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Eucharist Bajada ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta Baystone Ltd. versus l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, deciza fil-31 ta' Mejju 2012, gie deciz inter alia illi:
"Illi issa sar dan l-appell ghaliex qed jinghad li mis-socjeta' appellanti li d-drittijiet kweziti mill-ODP gew skartati ghar-ragunijiet indikati fl-appell u hawn elenkati u allura l-appell kif impost necessarjament jirrikjedi li tigi indikata l-portata legali tal-ODP u wkoll interpretazzjoni ta' dak indikat fl-ODP li huma bla ebda dubju punti ta' dritt li dwahom hemm appell quddiem din il-Qorti kemm taht il-Kap. 356 u kemm taht il-Kap. 504.

Illi mill-ezami tal-istess decizjoni u l-atti esebiti din il-Qorti thoss li dak li qal l-istess Tribunal ma kienx l-anqas fattwalment korrett u dan ghall diversi ragunijiiet, fosthom li injora kompletament il-fatt li sussegwenti ghall-hrug tal-ODP inhargu FDP b'zewgt permessi PA 2631/99 u PA 2357/00, proprju isegwu PA 1232/93, u kien biss din l-applikazzjoni flimkien ma' PA 3323/95 biss li gew rifjutati, u allura l-hrug ta' dawn il-FDP jikkonferma d-dritt akkwizt naxxenti favor l-appellant bil-hrug tal-ODP, u li l-outline devopment permit huwa dritt akkwizit gie rikonoxxut mill-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjonijiet tieghu "Ferdinand Zammit vs il-Kummissjoni ghal Kontroll ta' l-Izvilupp" (PAB 240/04/TSC) u "Nicholas Cassar vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp" (PAB 267/02/TSC) u "Dr. Gerard Spiteri Maempel vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et" (Appell Numru PAB393/02/TSC) u addirittura f'decizjonijiet ta' dan it-Tribunal kif attwalment kompost fid-decizjonijiet fl-ismijiet u "Michael Axisa nomine vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (Appell Numru 163/10/CF – PA3227/08) deciza fl-10 ta' Mejju 2012) u "Michael Tabone et vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et" (Appell Numru 274/09/CF) deciza fid-29 ta' Marzu 2012, fejn inghad li ODP huwa dritt akkwizit u dan jiddetermina "l-envelope tal-bini jigifieri il-volum li ghandu jokkupa u ghalhekk kemm il-footprint u kif ukoll l-gholi jigu stabiliti fi stadju ta' outline permit". F'dan il-kaz, a kuntrarju ta' dak li inghad fid-decizjoni citata, il-volum ta' bini indikat fl-ODP, li allura bid-decizjoni msemmija huwa gja determinat bl-ODP, gie kontestat, u allura per principju din id-decizjoni tat-Tribunal fuq dan il-punt hija diametrikament opposta ghall dak li l-istess Tribunal medissimu ftit xhur wara ddecieda fuq il-portata ta' ODP, ghaliex f'dan il-kaz huwa proprju l-

[1] Decizjonijiet tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Eucharist Bajada ghan-norn u in rappresentanza tas-socjeta Baystone Ltd. versus l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, deciza fil-31 ta' Mejju 2012; u aktar ricenti fl-ismijiet Stephen Galea kontra l-Awtorita' tal-Ippjanar et. tat-22 ta' Gunju 2016;
Ara decizjoni tal-appell numru *274/09CF* fl-ismijiet Michael Tabone et. kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Tony Gauci; appell numru 215/10CF fl-ismijiet Dr John Bonello kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar; u appell numru 163/10CF fl-ismijiet Michael Axisa ghan-norn ta' Laylay Co. Ltd. kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar; u l-appell numru 119/14MS fl-ismijiet Stephen Galea kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar;
Ara decizjoni PAB *240/04TSC* fl-ismijiet Ferdinand Zammit kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp;
Ara decizjonijiet tal-Bord tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-PA *667/08* u PA 2256/10

volum ta' bini li qed jigi affettwat bid-decizjoni tieghu, u dan meta tali punt kien gja determinat bl-ODP."

"….u allura abbazi ta' dak kollu premess din il-Qorti qed tannulla d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar ghall finijiet u effetti kollha tal-Ligi, b'dan li qed jigi hawn deciz, li l-ODP de quo huwa dritt kwezit tal-appellanti u ma ghandux jigi vanifikat jew res ineffettiv b'decizjoni tal-Awtorita' li effettivament trendi tannula fattwalment u legalment l-effett tieghu, u li l-kwistjoni ta' reserved matters bid-dettalji hemm indikati ma kienet qatt tirreferi u lanqas tista' tirreferi ghall holqien ta' triq pubbliku minn gol plots hekk approvata fis-sit hemm approvat ghall bini tal-istess zvilupp, b'dan li l-kliem means of access jirreferu biss ghal zvilupp intern u l-arrangamenti ta' access intern ta' kif wiehed ghandu jghaddi ghall bini hekk approvat u qatt ghal possibilita' li fuq art koperta b'outline development permit tista' tigi approvata triq pubblika, u wkoll li tali full development permit ghandu jigi deciz inkonformita' u b'mod li jirrispetta l-import legali tal-outline development permit gja mahrug legalment mill-Awtorita' appellata, u li allura f'dan il-kuntest l-policies vigenti huma ghall kollox irrelevanti. (emfazi tat-Tribunal)"

Ghaldaqstant, fil-kaz odjern, l-Awtorita' kellha l-obbligu li tikkunsidra dawk il-materji tal-izvilupp li gew 'reserved' ghall-konsiderazzjoni fl-applikazzjoni full development, hekk kif il-principju ta' bini ta' kiosk inkluz imwejjed u siggijiet gie stabbilit fil-permess outline PA 5770/06.

Illi f'dan ir-rigward, it-tieni raguni ta' rifjut hija wahda rrelevanti ghal kaz odjern, hekk kif l-ewwel kondizzjoni tal-permess outline tirrigwardja propju r-reserved matters, li huma (i) 'design' u (ii) 'external appearance', u certament tali kondizzjoni fil-permess outline ma tistax tkun imbaghad bazi ta' raguni ta' rifjut tal-applikazzjoni full development. F'dan il-kaz il-Kummissjoni kellha tikkunsidra d-disinn u d-dehra tal-kiosk, li f'dan il-kaz kien konformi mal-linja gwida dwar il-kiosk kif indikat mid-Direttorat tal-Ippjanar, b'mod partikolari l-footprint li mhux ser jeccedi l-20 metru kwadru, filwaqt li ghandu tul ta' anqas minn 5 metri kontra dak li gie ndikat mill-Kummissjoni fir-raguni ta' rifjut (ara l-paragrafi taht it-titolu ta' 'Desing' fil-case officer report a fol 100 fl-inkartament tal-PA 3467/14).

Illi jidher illi fid-decizjoni ta' rifjut, il-Kummissjoni hadet konjizzjoni tal-ilmenti mqajjma mir-registered objectors, bhala residenti li jghixu fil-vicinanzi mmedjati tas-sit inezami.

Illi l-appellanti huma korretti li jindikaw li tali konsiderazzjonijiet kienu gja gew meqjusa mill-Kummissjoni fid-determinazzjoni tal-permess outline PA 5770/06, tenut illi l-kwistjoni ta' 'bad neighbourliness' a bazi tal-Policy BEN 1 tal-Pjan ta' Struttura kienet parti mir-ragunijiet ta' rifjut kif irrakomandat mid-Direttorat tal-Ippjanar.

Madankollu, dan it-Tribunal seta' jinnota li l-uzu, jew ahjar l-operat tal-kiosk ma kienx gie determinat fl-istadjut ta' outline, b'mod partikolari jekk f'tali kiosk kienx ser jigi inkluz tisjir ta' ikel jew le. Tali uzu gie rilevat fl-applikazzjoni

odjerna, ossia fil-full development application skont kif indikat fid-deskrizzjoni tal-proposta tal-izvilupp.

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-uzu tal-kiosk fi Klassi 4d fejn huwa permess tisjir tal-ikel, ser jirrizulta f'impatt negattiv fuq ir-residenti tal-madwar, tenut illi s-sit tal-kiosk huwa fil-vicinanza mmedjata t'apartamenti residenzjali fi Sqaq numru 2 bejn Triq Santa Skolastika u Triq la Vallette, filwaqt li ma gie prezentat ebda dettal dwar sistemi ta' ventilazzjoni jew exhuast extraction system, jew fi forma ta' mitigazzjoni ghall-emissjonijiet ta' dhahen u rwejjah.

Ghaldaqstnat dan it-Tribunal huwa propens li jilqa' limitatament dan l-appell, b'dan illi l-uzu ta' kiosk ghandu jigi limitat ghall-uzu fi Klassi 4C.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jilqa' l-appell, ihassar id-decizjoni ta' rifjut u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex johrog il-permess skont il-pjanti u kondizzjonijiet gja elenkati fil-case officer report a fol 66 fl-inkartament tal-PA 3467/14, b'dan illi l-kondizzjoni numru 3(d) ghandha tigi mibdula hekk kif gej:
"d) The premises shall be used only as a kiosk, Class 4C use (where cooking is NOT allowed) for the sale of food and drink for consumption on or out of the premises."

U d-deskrizzjoni tal-izvilupp ghandha tigi mibdula hekk kif gej:
"Proposed timber kiosk (Class 4C) and placing of tables and chairs."

**Ikkunsidrat**

In kwantu ghas-sottomissjoni ta' nullita tal-appell imressaq mill-applikant, il-Qorti tqis li tali sottomissjoni hi biss gustifikata fil-konfront ta' dawk li ma kienux registered objectors quddiem it-Tribunal cioe izda jibqa' validu ghall-appellanti l-ohra. In ogni kaz il-kwistjoni giet solvuta b'verbal quddiem il-Qorti fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2017.

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni hi ultra petita ghax l-applikant ma talabx bdil fl-applikazzjoni minn kiosk ta' klassi 4D ghal wiehed 4C;

2. It-Tribunal agixxa ultra vires meta minn jeddu biddel it-talba sottomessa mill-applikanti;

3. It-Tribunal zbalja meta qal li l-kiosk u tqieghed ta' mwejjed kien dritt kwezit ghax dawn il-kwistjonijiet kienu gia decizi fl-outline permit u allura d-decizjoni tat-Tribunal kellha tkun biss ghar-rigward kellux isir tisjir jew le;

4. It-Tribunal naqas li jiehu konjizzjoni tar-risposta u lanjanzi tat-terzi oggezzjonanti fid-decizjoni tieghu, u illi in oltre d-decizjoni ma kinitx sodisfacentement motivata.

**L-ewwel aggravju**

Din il-Qorti ser tissoferma ruhha fuq l-ewwel aggravju. Jibda biex jinghad illi l-applikant kien inhariglu outline development permit PA 5770/06, ghal kiosk u tqieghed ta' siggijiet. Dan il-permess kien jaghti aspettativa legitima lil applikant dwar zvilupp approvat biss in principju. Tali aspettativa tfisser li l-applikant ikollu gia f'idejh bazi li l-izvilupp fil-forma generali tieghu jista' jigi approvat meta u jekk issir applikazzjoni ghal full development. Pero tali aspettativa mhx garanzija ta' approvazzjoni ta' full development kemm ghaliex wiehed irid jara ezatt it-termini tal-outline permit specjalment fejn solitament issir referenza ghal reserved matters, cioe d-dettalji normalment kunsidrati f'full development application u in oltre r-rabta u dmir tal-Awtorita illi l-full development irid jigi kunsidrat fl-isfond tal-ligijiet, pjanijiet u policies ezistenti fil-mument tad-determinazzjoni tal-applikazzjoni. Iz-zmien li applikant jiehu bejn il-hrug ta' outline development permit u applikazzjoni ghal full development jist' jkunu ta' relevanza kbira meta tigi kunstridata applikazzjoni full development billi l-ligijiet tal-ippjanar mhumiex statici u jitbidlu maz-zmien u cirkostanzi fil-pajjiz.

Maghdud dan, bhala punt preliminari li ghandu jidderiegi lil Awtorita u t-Tribunal fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni, il-Qorti ser tikkonsidra l-ewwel aggravju fid-dettal tieghu. Il-Qorti issib illi l-appellant ghandu ragun fl-ilment tieghu. L-applikant ghamel talba specifika cioe ghal  kiosk li fih jista' jsir tisjir li ghalih hemm klassi partikoalri cioe 4D. L-applikant qatt ma biddel din it-talba u t-Tribunal ghalhekk kien kostrett jikkunsidra u jiddetermina jekk kiosk klassi 4D kienx permissibli a bazi tal-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti tenut kont dak approvat fl-outline development permit u l-limiti li outline development permit jakkorda bhala aspettativa lil applikant u l-obbligi li jorbtu lil Awtorita u t-Tribunal.

It-Tribunal ma jistax ibiddel proposta biex japprova permess ghal haga mhix mitluba. It-Tribunal bhall-Awtorita hi marbuta mit-talba u ma jistghax ibiddilha b'mod li jinhareg permess ghal dak li ma intalabx. Ma jistax jigi applikat principju legali li 'il piu

contiene il-meno' f'talba maghmula jew restrizzjoni jew kondizzjoni ta' permess. F'dan il-kaz it-Tribunal mhux biss naqqas dak li ntalab izda biddel in- natura tal-applikazzjoni minn kiosk fi klassi partikolari ghal kiosk fi klassi ohra fejn hemm elementi distinti u konsiderazzjonijiet differenti x'jridu jsiru biex wiehed jasal ghal tali decizjoni. Dan minghajr ma jitqies illi l-partijiet ma trattawx applikazzjoni ghal kiosk klassi 4C izda kiosk klassi 4D u ghalkemm l-applikant ma appellax minn tali decizjoni, ma jfissirx b'daqshekk li l-oggezzjonanti ghandhom idejhom marbuta ghax ghandhom kull interess li jissottomettu l-osservazzjonijiet taghhom biex jigu kunsidrati mit-Tribunal.

Il-Qorti ma tqis f'posta s-sottomissjoni tal-applikant illi fl-outline permit ma kienx hemm rabta li fil-kiosk seta' jsir tisjir u ghalhekk it-Tribunal seta' fil-ligi jikkonferma, jirrevoka jew ibiddel decizjoni tal-Awtorita. Tali sottomissjoni ma tikkunsidrax illi l-applikazzjoni kienet wahda specifika u d-diskrezzjoni tat-Tribunal kienet limitata ghall-ilqugh jew cahda tal-applikazzjoni izda mhux bidla unilaterali tal-applikazzjoni da parti tat-Tribunal.

Din il-Qorti tqis illi ladarba t-Tribunal wasal ghal konkluzjoni fuq it-talba kif maghmula b'mod negattiv, kellu jieqaf hemm u sta ghal partijiet li jirregolaw ruhhom sussegwentement.

Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' l-ewwel aggravju u kwindi ma hemmx il-bzonn li jigu trattati l-aggravji l-ohra.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellanti, u qed thassar u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Settembru 2017, u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jisma l-appell u jiddeciedi in linea ma' dak deciz f'din is-sentenza. Spejjez jibqghu bla taxxa.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur