QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 25 ta' Jannar, 2018

Numru 4

Appell Nru. 26/2017

Saviour Schembri ghan-nom u in rapprezentanza
ta’ Schembri Barbros Ltd
vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita tat-3 ta’ Novembru 2017 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-26 ta’ Ottubru 2017 li approvat A 3664/16 rigward extension of supermaket approved in PA 7494/07, change of use of 1 warehouse to an internal loading/unloading bay, and extension of parking approved in PA 765/09 fil-Lidl Hal Ghaxaq;

Rat ir-risposta tal-applikant 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:
Illi dan l-appell jirrigwardja l-estensjoni ta' supermarket ezistenti gja kopert bil-permess PA 7494/07 u li jinsab f'zona ta' Area of Containment kif delinijat fil-Pjan Lokali (Mappa numru AC4 tas-South Malta Local Plan (2006)).

Illi l-mertu ta' dan l-appell jirrigwardja l-estensjoni tal-parkegg ezistenti relatat mal-uzu tas-Supermarket f'sit li jinsab mal-konfini tan-Nofsinhar. Dan is-sit jinsab barra l-konfini tal-AoC ghalkemm originarjament kien jaghmel parti mill-konfini tal-batching plant u mertu tal-permerss tal-izvilupp PA 3712/93 li qed jiddelinjija l-art b'hajt u ricentament b'permess PA 765/09 ghall-security room relatat mal-uzu ta' parkegg ta' vetturi.

Illi r-ragunijiet ta' rifjut jirrigwardjaw l-istat tas-sit li jinsab ODZ u f'zona agrikola skont il-Policy SMAG 01 tal-Pjan Lokali. Minn naha l-ohra, fl-ewwel laqgha tal-Kummissjoni tal-Ippjanar meta giet diskussa l-applikazzjoni in mertu (Minuta numru 104 fl-inkartament tal-PA 3664/16), il-Kummissjoni osservat dan li gej:
"Board noted that the parking area considered to be outside the area of containment is already committed by a previous permit namely PA 765/09 which delineates the area as a vehicle parking area as indicated in min 1f of PA765/09. Therefore the land is not of agricultrual value but already is a parking area. Given commitment board noted that proposal is in line with policy based on Act Vii of 2016 article 72(2d). Justificati 1 Act Vii of 2016 article 72 (2d) is invoked due to PA765/09 2. same as above 3. no longer relevant ."

Illi madankollu fit-tieni laqgha l-Kummissjoni tal-Ippjanar irrifjutat l-applikazzjoni odjerna kontra l-ewwel konsiderazzjoni faverevoli tal-itess Bord minghajr ebda raguni valida.

Illi dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-osservazzjonijiet maghmula mill-Kummissjoni fl-ewwel laqgha huma materja ta' sostanza, u gja ladarba l-Kummissjoni esprimiet ruha kontra r-ragunijiet ta' rifjut, u favur il-hrug tal-permess, ma kellhiex tiskarta tali konsiderazzjonijiet fl-ahhar laqgha sakemm ma tressaqx ragunijiet sodisfacenti u specifici li jispjegaw b'mod car id-decizjoni finali.

Illi s-sit fejn qed jigi propost il-parkegg huwa gja approvat ghall-uzu ta' parkegg, imdwarra b'hitan gholjin tal-kantun, bid-differenza li l-parkegg ser ikun ghal karozzi privati ancillari mall-uzu tas-supermarket, minflok dawk kummercjali relatati mal-industrija tal-kostruzzjoni, ancillari mall-uzu tal-batching plant. Illi fil-kaz odjern, dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-uzu ta' parkegg fuq is-sit de quo mhux qed ibiddel in-natura tal-uzu tal-art ezistetni, tenut il-fatt ukoll li l-art mhux art agrikola, filwaqt li mhu ser ikun hemm ebda impatt vizwali fuq id-dehra rurali tal-madwar.

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 tal-izvilupp

skont il-pjanti, dokumenti u kondizzjonijiet gja elenkati fid-dokument a fol 136a fl-inkartament tal-PA 3664/16.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal qies l-uzu ezistenti tas-sit cioe dak ta' parkegg ghal vetturi kummercjali relatati mal-industrija tal-kostruzzjoni bhala materja ta' sustanza li timmilita favur il-hrug tal-permess minghajr pero ma qies l-implikazzjoni ta' din il-kunsiderazzjoni materjali fil-kuntest ta' dak li tipprovdi l-policy SMAG 01 tas-South Malta Local Plan, liema policy kienet il-bazi tar-rifjut tal-izvilupp liema policy espressament tivvjeta l-izvilupp propost mill-applikant fl-applikazzjoni mertu tal-appell.
2. Id-decizjoni tat-Tribunal hi msejsa fuq zball ta' fatt sinifikanti li kien jaffettwa l-mertu tal-vertenza. It-Tribunal ibbaza l-konkluzjoni tieghu fuq il-fatt li s-sit fejn qed jigi propost il-parkegg hu gia approvat ghal uzu ta' parkegg izda dan mhux minnu. L-ahhar permess qabel din l-applikazzjoni kien PA 765/09 li approva security room. Dan is-security room intalab li jsir fil-vehicle parking area (site boundary part of PA 3712/93) izda l-vehicle parking area li tinsab gewwa s-site boundary ta' PA 3712/93 mhix approvata bl-istess permess tal-1993. Il-PA 3712/93 approva biss zvilupp ta' 'four stores for industrial use and boundary wall'.

Qabel jigu kunsidrati l-aggravji l-Qorti tissenjala illi l-pern tal-kwistjoni kollha meqjusa fl-isfond tal-applikazzjoni hu t-tieni aggravju. Hu pacifiku illi jekk it-Tribunal ikun wasal ghal konkluzjoni tieghu principalment fuq fatt li jirrizulta kien zbaljat, dan jinkwina l-ezitu kollu u l-konsegwenza tista' tkun biss it-thassir ta' dik id-decizjoni.

F'dan il-kaz dak li qed tissottometti l-Awtorita hu illi fejn qed jintalab estensjoni ta' parkegg qatt ma kien parkegg approvat u ghalhekk il-konkluzjoni tat-Tribunal li mhux jinbidel in-natura tal-art ezistenti tkun ghal kollox errata u t-Tribunal ikollu jerga' jifli u jikkonsidra mill-gdid il-fatti korretti sabiex jasal ghal konsiderazzjonijiet teknici u legali tieghu.

Il-Qorti fliet il-permessi rilevanti cioe PA 3712/93, PA 765/09 u l-pjanti relattivi u tasal ghal konkluzjoni illi l-applikazzjoni kif formulata cioe 'extension of parking area within

parking area approved in PA 765/09' ma treggix. PA 765/09 ma approva ebda permess ghal xi parking area izda approva biss il-binja ta' security room f'site bundary li jidher fil-pjanta anness mal-permess. Il-kamra qeghda enkapsulata f'parti mill-boundary hafna akbar approvat fil-PA 3712/93. Fuq il-pjanta hemm miktub 'area forming part of Schembri Barbros plant' li prezumibilment qed tirreferi ghal boundary tas-sit kollu. Tahtha hemm imsemmi 'vehicle parking area' bla referenza ghall-liema part mis-sit kollu hu l-parking area. Taht dan hemm il-kliem 'site incorprated in site boundary approved in PA 3712/93', li prezumibilment qed tirreferi ghal binja proposta li hi inkluza fis-site boudary intier ta' PA 3712/93. Il-permess PA 3712/93 jirreferi biss ghal permess 'to erect four stores for industrial use and boundary wall'. Ma hemm ebda referenza ghal xi parking area approvata f'dan il-permess.

Il-Qorti ghalhekk ma tistax tifehm kif it-Tribunal seta' jaghmel kostatazzjoni ta' sustanza cioe li s-sit fejn qed jigi propost il-parkegg kien gia approvat ghall-uzu ta' parkegg meta dan prima facie ma jirrizultax mill-permessi hawn fuq indikati u li t-Tribunal semma specifikament. It-Tribunal wasal ghal konkluzjoni li wasal peress illi qal li la darba l-uzu ghal parkegg hu gia approvat kull ma ser ikun hemm hu li l-uzu ser ikun ghal parkegg ta' karozzi privati relatati ma supermarket approvat bil-permess PA 7494/07 flok parkegg ghal vetturi kummercjali relatati mal-uzu ta' batching plant approvat bil-permess PA 3712/93.

La darba din il-Qorti tqis illi d-decizjoni tat-Tribunal hi ibbazata fuq fatt illi mill-atti quddiem din il-Qorti ma irrizultax, ghandu jintlaqa' t-tieni aggravju tal-appellant u t-Tribunal ghandu jerga' jqis il-fatti kollha b'mod aktar minuzjuz u dettaljat biex jasal ghal konkluzjoni tieghu.

Fic-cirkostanzi l-Qorti ma tqis li ghandha tikkunsidra l-ewwel aggravju.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Awtorita u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-26 ta' Ottubru 2017, u tirrimetti l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jisma l-appell mill-gdid in linea ma' dak deciz.

Spejjez ghall-appellat.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur