QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 30 ta' April, 2018

Numru 6

Appell Nru. 7/2018

Michael Zammit in rapprezentanza ta'
Go Fuels Limited

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-applikant tat-28 ta' Frar 2018 kontra d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta' Frar 2018 li biha cahad l-applikazzjni PA7617/16 'renewal of permission PA896/11 – to renew permission PA3256/05 – to replace underground fuel tank at existing petrol station f'Zammit Petrol Station, Pjazza Savina, Rabat Ghawdex;

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 jirrigwarda talba ta' tigdid ta' permess PA 896/11 mahrug fit-23 t'April 2012 li dan tal-ahhar kien ukoll permess ta' renova tal-permess originali PA 3256/05 mahrug fit-28 t'Awissu 2006 ghall-izvilupp li jikkonsisti minn "to replace underground fuel tank at existing petrol station" fi Pjazza Savina fil-qalba tar-Rabat, Ghawdex.

It-talba ta' renova saret a bazi tal-artikolu 72(4) tal-Kap 552, li jipprovdi dan li gej:
"(4) Permess ghall-izvilupp jista' jinghata ghal zmien limitat, izda ghandu jispicca milli jkun operattiv jekk l-attività jew l-izvilupp ma jkunx tlesta fil-perjodu specifikat fil-permess ta' zvilupp, jekk ikun hemm:
Izda l-Bord tal-Ippjanar ghandu, wara li ssir applikazzjoni mill-persuna li tkun detentur tal-permess ghall-izvilupp, igedded tali permess, hekk kif jircievi applikazzjoni valida ghat-tigdid fiz-zmien li l-permess ghall-izvilupp precedenti jkun ghadu operattiv, ghal dak il-perjodu jew perjodi ulterjuri li jikkunsidra ragonevoli:
Izda wkoll fejn ikun hemm bidla fil-pjanijiet jew policies applikabbli ghall-permess ghall-izvilupp li tieghu jkun intalab it-tigdid, dawn il-pjanijiet u policies godda ghandhom jittiehdu f'kunsiderazzjoni sakemm is-sit mertu tal-applikazzjoni ma jkunx digà marbut bil-permess ghall-izvilupp originali fir-rigward ta' dawn il-pjanijiet u policies:
Izda wkoll jekk l-applikant jonqos milli jipprezenta l-avviz ta' bidu fis-sehh relattiv ghall-permess, tali permess ghall-izvilupp ghandu jigi kkunsidrat bhala li qatt ma gie utilizzat."

Dan l-artikolu jindika li rinovar ta' permess tal-izvilupp ghandu jintalab jekk l-izvilupp ma jkunx tlesta fi zmien hames snin mill-hrug tal-permess ghall-izvilupp, u l-Awtorita' ghandha ttawwal l-istess permess, ghal dak il-perjodu li l-Awtorita' tqis li jkun ragonevoli, u dan sabiex jitlesta l-izvilupp permess.

Minn naha l-ohra, l-istess artikolu jipprovdi li f'kaz ta' tibdil ta' pjannijiet u policies godda fi zmien meta tidhol it-talba ta' renova, dawn ghandhom jigu kunsidrati sakemm is-sit ikun gja marbut (fil-verzjoni bl-Ingliz tintuza l-kelma 'committed') bil-permess originali.

Illi fil-kaz odjern, l-Awtorita' qed tirrileva li filwaqt li fuq is-sit huwa okkupat b'pompa wahda tal-fuel, ix-xoghol ta' bdil tal-fuel tank ghadu ma bediex, ghalkemm tali permess kien ilu li hareg mis-sena 2006. F'dan ir-rigward l-Awtorita' qed tinsisti li dment li s-sit ghadu mhux committed bil-permess tal-izvilupp precdenti, il-Fuel Service Station Policy tas-sena 2015 hija ghalhekk applikabbli u ghandha tigi kunsidrata fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni ta' renova odjerna.

It-Tribunal huwa tal-istess fehma - Gjaldarba ma kien hemm ebda committment ta’ zvilupp fuq is-sit, allura japplikaw ir-regoli u policies vigenti.

Illi l-ewwel raguni ta’ rijfut hija propju bbazata fuq tali linja gwida dwar il-Fuel Service Station tas-sena 2015. Illi l-paragrafu 2.2 tal-policy imsemmija supra, u citat fir-raguni ta’ rifjut jipprovdi dan li gej:
“2.2 In the case of EPFS’s operating from certain areas within the Development Zone, there are issues of amenity, or safety or transport which justify their relocation to more appropriatee areas. These include:
a) Incompatibility with the surrounding urban context, especially Urban Conservation Areas;
b) Possible access and parking restrictions and issues as confirmed by Transport Malta (TM) generally associated with certain urban areas;
c) Safety issues as confirmed by the Malta Resources Authority (MRA) especially in instances of nearby ground fireworks being let off in the vicinity or other similar hazards;
d) Severe limitations to upgrading the EPFS to the requirements of National and International Standards for Petroleum Dispensing Stations as determined by MRA. EPFSs which, following consultations with TM and MRA, are not deemed by MEPA to create issues of amenity, safety or transport shall not be eligible for relocation. EPFSs located partially of fully ODZ shall also not be eligible for relocation. Furthermore, redevelopment and change of use of both EPFSs and NUFs located partially or fully ODZ shall not be favourably considered.”

Illi fil-kaz odjern, l-Awtorita’ spjegat illi l-izvilupp kien oggezzjonabbli minn naha ta’ Transport Malta, filwaqt li l-uzu ta’ tali pompa mhux meqjus idoneju fil-qalba taz-zona ta’ Konservazzjoni Urbana tar-Rabat li hija ukoll zona ta’ mportanza arkaeologika, filwaqt li hemm thassib ukoll ta’ periklu hekk kif Pjazza Savina fejn tinsab tali pompa tintuza ghall-loghob tan-nar kif indikat ukoll minn diversi objectors ghall-applikazzjoni odjerna.

Illi l-appellant qed jirrileva li l-linja gwida dwar il-Fuel Stations sucitat hija ntiza ghar-rilokazzjoni ta’ fuel stations u mhux firrigward ta’ manutenzjoni bhal fil-kaz odjern, filwaqt li qieghed jinsisti li s-sit odjern huwa munit bil-permessi necessarji kollha sabiex jopera u ghaldaqstant jezistu drittijiet vestiti u akkwiziti fuq is-sit indezamina.

Illi fil-fehma ta’ dan it-Tribunal, il-konsiderazzjoni ta’ din it-talba ta’ renova ghandha tigi meqjusa fid-dawl ta’ zewg aspetti li jikkoncernaw il-pompa ezistenti:
1. It-tibdil fit-traffic managemnet taz-zona, tenut upgrading tal-pjazza li gie attwat wara l-hrug tal-permess PA 2044/10, b’dan illi gie mibdul u kontrollat d-dhul u l-hrug mill-pjazza, u f’dan il-kuntest hemm l-oggezzjoni ta’ Transport Malta;
2. Illi minn naha l-ohra, dan it-Tribunal jinnota li ma tresqet ebda prova li l-pompa hija wahda attiva u li qed tahdem. Dan tenut l-istat tal-pompa ezistenti fuq is-sit, kif ukoll ghall-fatt illi ‘Petroleum Licence’ prezentata mal-applikazzjoni ma taghmel ebda referenza ghall-pompa inezami filwaqt li tali

licenzja hija mahruga fuq isem Mary Zammit u Waltraud Anna Zammit u mhux Go Fuels Limited, l-applikanti fl-applikazzjoni odjerna. Minn naha l-ohra, il-kopja ta' hlas lil-Trade Licensing Unit jirrigwardja 'Bike Shop' u 'Furniture Showroom' u ma hemm ebda referenza ghall-permess dwar operat ta' fuel station.

Illi f'dan ir-rigward, id-dritt kwezit li qed jigi allegat mhux sostnut, filwaqt li tali konsiderazzjonijiet jirrinforzaw l-fatt li mhux lok li t-talba ta' renova ghal tibdil ta' fuel tank tigi milqugha meta l-uzu ta' tali pompa mhux mixtieq li jitkompla fuq tali sit, tenut l-kuntest taz-zona ta' konservazzjoni urbana kif ukoll fil-kuntest tat-traffic management kif gie attwat fi Pjazza Savina.

F'dan ir-rigward dan it-Tribunal jinnota li a bazi ta' ppjanar, il-linja gwida dwar il-Fuel Stations hija applikabbli ghal kaz inezami, fis-sens illi din qed tesigi r-rilokazzjoni ta' tali kerb-side fuel station fiz-zona urbana simili ghall-pompa inezami meta hemm sitwazzjoni ta' nuqqas ta' amenity jew impatt fuq il-kuntest urban jew traffiku taz-zona kif jirrizulta fil-kaz odjern. Ghaldaqstant ir-renova mill-gdid (ghat-tieni darba konsekutiva) tal-permess originali li kien gja mahrug fis-sena 2006 m'ghadx hemm loku meta l-Awtorita' kif ukoll Transport Malta qed jinsistu li tali pompa indezami mhux meqjusa aktar idoneja f'tali sit.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jichad l-appell, u jikkonferma r-rifjut tal-PA 7617/16.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel apprezzament legali zbaljat meta iddubita mill-licenzja li biha hu munit is-sit, fatt li qatt ma kien kontestat mill-Awtorita u li tqajjem mit-Tribunal fid-decizjoni biss minghajr preavviz waqt is-smigh tal-appell. Din tmur kontra d-dritt vestit u aspettativa legitima naxxenti mill-permessi gia ezistenti;

2. L-Awtorita accettat li artikolu 72(4) tal-Kap. 552 kien applikabbli ghal kaz izda applikat principji ohra biex irrifjutat l-applikazzjoni. L-appellant ikkontenda li ladarba japplika l-artikolu 72(4), l-Awtorita ma kellhiex jedd tinjorah minghajr ma tghid liema provvediment legali kien japplika. It-Tribunal skarta dan kollu u analizza jekk l-artikolu 72(4) hux applikabbli u ikkonkluda li ma kienx applikabbli. It-Tribunal ma setghax jasal ghal tali konkluzjoni meta l-kontendenti kienu fi qbil li l-artikolu 72(4) kien applikabbli. Li kellu jara t-Tribunal hu jekk nonostante l-applikabilita tal-artikolu 72(4) kienx hemm gustifikazzjoni ghaliex ma kellux jigi applikat.

L-aggravji mehudin flimkien

Il-Qorti ser tibda mit-tieni aggravju. L-artikolu 72(4) tal-Kap. 552 jghid hekk:

> Permess ghall-izvilupp jista' jinghata ghal zmien limitat, izda ghandu jispicca milli jkun operattiv jekk l-attivita jew l-izvilupp ma jkunx tlesta fil-perjodu specifikat fil-permess ta' zvilupp, jekk ikun hemm:
> Izda l-Bord tal-Ippjanar ghandu, wara li ssir applikazzjoni mill-persuna li tkun detentur tal-permess ghall-izvilupp, igedded tali permess, hekk kif jircievi applikazzjoni valida ghat-tigdid fiz-zmien li l-permess ghall-izvilupp precedenti jkun ghadu operattiv, ghal dak il-perjodu jew perjodi ulterjuri li jikkunsidra ragonevoli:
> Izda wkoll fejn ikun hemm bidla fil-pjanijiet jew policies applikabbli ghall-permess ghall-izvilupp li tieghu jkun intalab it-tigdid, dawn il-pjanijiet u policies godda ghandhom jittiehdu f'kunsiderazzjoni sakemm is-sit mertu tal-applikazzjoni ma jkunx diga marbut bil-permess ghall-izvilupp originali fir-rigward ta' dawn il-pjanijiet u policies:
> Izda wkoll jekk l-applikant jonqos milli jipprezenta l-avviz ta' bidu fis-sehh relattiv ghall-permess, tali permess ghall-izvilupp ghandu jigi kkunsidrat bhala li qatt ma gie utilizzat.

Harsa lejn is-sottomissjonijiet tal-Awtorita juru li l-appellant ma ghandux raguni fl-argumentazzjoni tieghu. L-Awtorita issottomettiet li japplika l-artikolu 72(4) tal-Kap. 552 fl-intier tieghu ghax sostniet li skond l-istess artikolu kellhom jittiehdu in konsiderazzjoniijiet pjanijiet jew policies li gew fis-sehh wara l-ahhar permess approvat sakemm is-sit soggett ghall-applikazzjoni ma kienx gia <u>kommess</u> bil-permess originali u dan kif jghid l-istess artikolu. L-Awtorita argumentat illi l-permess li kien qed jintalab it-tigdid tieghu kien jirigwarda 'replacement of the fuel tank' u l-Awtorita issottomettiet illi ghalkemm ma kienx hemm kwisjtoni fuq l-operat tal-pompa tal-petrol per se, pero l-izvilupp li kien qed jigi kunsidrat cioe t-tibdil tat-tank tal-petrol qatt ma nbeda mill-ahhar permess mahrug sat-tigdid mitlub. Dan intitola lil Awtorita li tqis il-kwistjoni mill-pespettiva ta' pjanijiet u policies li dahlu fis-sehh wara l-ahhar tigdid skond l-istess artikolu 72(4) qieset li l Fuel Service Station Policy (2015) kienet tirrigwarda fil-principju r-rilokazzjoni ta' dawk il-petrol stations li kienu qed joperaw f'postijiet mhux kunsidrati idoneji u sostniet li in vista tal-oggezzjoni ta' Trasport Malta kif ukoll kwistjonijiet ta' 'amenity, safety u transport' kif delineati f'paragrfi 2.2 tal-istess policy l-izvilupp propost ma kienx kompatibbli ma tali policy tenut kont li l-izvilupp ma kienx kommess.

It-Tribunal fehem sew l-oggezzjoni tal-Awtorita ghall-izviupp tant li wara li specifika li t-talba ta' tigdid saret a bazi tal-artikolu 72(4) pero qies li kellu jaqbel mal-Awtorita u l-

konsiderazzjoniet minnha maghmula kienu gustifikati fis-sens li qies li mill-ahhar permess, l-izvilupp ma kienx ghadu inbeda u ghalhekk is-sit fejn jirrigwarda l-istess tank ma kienx ghadu kommess u kwindi setghu jigu kunsidrati policies u pjanijiet ohra li dahlu fis-sehh wara l-ahhar tigdid kif jghid l-istess artikolu li setghu jitfghu dawl jekk l-izvilupp kienx ghadu idoneju. Ikkunsidra l-Fuel Station Policy tal-2015 u senjatament il-paragrfu 2.2 fejn applikazzjoni setghet tigi rifjutata f'certi sitwazzjonijet partikolari. Hu qies li kien hemm zewg fatturi li immilitaw kontra l-approvazzjoni tal-izvilupp. L-ewwel wahda keient tirrigwarda t-tibdil tat-traffic management taz-zona tenut l-upgrading tal-pjazza li gie attwat wara l-hrug tal-ahhar permess b'dan li gie mibdul u kontrollat id-dhul u hrug mill-pjazza fejn hi sitwata l-pompa u ghalhekk kien hemm l-oggezzjoni ta' Transport Malta. Dan kien qed jikkreja impatt fil-kuntest urban jew tat-traffiku taz-zona u ghalhekk nuqqas ta' amenity. F'dan is-sens kienet applikabbli l-policy tal-2015 li kien tiffavorixxi rilokazzjoni ta' kerb side fuel station simili ghal dik in ezami.

Kwindi hi l-fehma tal-Qorti illi t-tieni aggravju tal-appellant ma fihx mis-sewwa ghax it-Tribunal qies li f'dan il-kaz kellu japplika l-artikolu 72(4) fl-intier tieghu u tenut kont tal-fatti l-istess artikolu ma setghax jigi applikat favorevolment favur l-applikant u dan in vista tal-applikazzjoni tal-artikolu 2.2 tal-Fuel Station Policy tal-2015 fejn l-izvilupp propost ma kienx ghadu accettabbli kif seta' kien meta sar it-tigdid precedenti.

Il-Qorti pero taqbel mal-appellant illi t-Tribunal kien zbaljat meta qies ukoll illi l-applikazzjoni ma kinitx timmerita approvazzjoni ghax ma kienx hemm prova li l-licenzja tal-pompa tal-petrol kienet ghadha attiva u illi l-applikant ma hux il-persuna li lilu issejjah il-licenzja. Apparti l-fatt li ma kien hemm ebda ilment jew oggezzjoni dwar it-titolar tal-licenzja u l-attivita jew inattivita tal-pompa tal-petrol fil-proceduri, jekk it-Tribunal hass li kien hemm pregudizjali sostantiva li setghet influiet fuq il-mertu tal-applikazzjoni, din kellha titqajjem waqt li kien ghaddej il-process biex il-partijiet ikollhom l-opportunita jaghmlu l-provi u sottomissjonijiet dwarha izda mhux li titqajjem fid-decizjoni mill-istess Tribunal bla opportunita li l-partijiet jiddibattuha.

Madankollu ghalkemm il-Qorti tqis li l-appellant ghandu ragun fl-ewwel aggravju tieghu pero billi t-Tribunal ikkonsidra li l-applikazzjoni kellha tigi michuda wkoll fuq

raguni ohra oltre l-kwistjoni tal-licenzja, cioe meta qies li l-izvilupp ma hux idoneju meta jitqies l-artikolu 72(4) tal-Kap. 552 fl-intier tieghu kif fuq spjegat, il-Qorti hi tal-fehma illi sostanzjalment id-decizjoni tat-Tribunal hi wahda gusta u kienet tibqa' l-istess anki kieku ma ikkonsidrax il-kwistjoni tal-licenzja u dan peress illi r-raguni ta' rifjut rigward l-artikolu 72(4) kien wiehed materjali li wahedha kienet ukoll twassal ghar-rifjut tal-applikazzjoni.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Go Fuels Limited u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta' Frar 2018. Spejjez ghall-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur