QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 29 ta' Novembru 2018

Numru 9

Appell Nru. 36/2018

Joanne Borg Galea

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Pierre Apap u ohrajn bhala terzi interessati tat-12 ta' Gunju 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Mejju 2018 li laqa' talba ghal hrug ta' permess PA 2384/16 'to change use of approved residence as per PA 694/14 to class 2C child day care facility, effect internal minor alterations, install inclined stair lift and raise parapet wall at front to fix same lift' f'Birkirkara;

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 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:
Illli dan l-appell jikkoncerna proposta ghal bdil ta' uzu ta' fond residenzjali ghall-child day care facility (Klassi 2C [Skont kif definit fl-Avviz Legali 74 tal-2014]), inkluz xi tibdil intern fil-fond ezistenti [Referenza ghall-pjanti proposti a fol 1E, 47C u 55B fl-inkartament tal-PA2384/16]. Il-fond ezistenti jikkonsisti f'maisonette fil-livell ta' semi-basement, li jifforma parti minn blokka residenzjali gdida fi Triq Mose' Gatt f'Birkirkara [Ibid. referenza ghar-ritratti dok I' u is-site plan dok 1A].

Il-proposta odjerna giet rifjutata minn l-Awtorita' ta' l-Ippjanar fuq il-bazi illi il-fond huwa meqjus illi m'ghandux outlook sufficjenti u kif ukoll minhabba li dan jinsab fil-livell tas-semi-basement [Referenza ghall-minuta 84 tal-Kummissjoni tal-Ippjanar fil-process tal-PA2384/16]. L-Awtorita' ghalhekk iddeccidiet illi l-izvilupp huwa kontra Policy P45 tal-linja gwida ghall-izvilupp urban tal-2015 [Referenza ghan-notifika tad-decizjoni annessa a fol 142 fil-PA2384/16].

Registered objectors kontra l-izvilupp propost ukoll prezentaw l-ilmenti taghhom fil-kors ta' dan l-appell, fejn qeghdin issostnu li l-uzu tal-fond bhala child day care facility m'ghandux jigi kunsidrat favorevolment minhabba li l-fond m'ghandux outlook ghal fuq triq pubblika.

Fir-rigward tar-raguni tar-rifjut, it-Tribunal ezamina il-provedimenti ta' Policy P45 tal-linja gwida ghall-izvilupp urban tal-2015, fejn l-ghan ta' dan il-policy huwa biex jassigura illi kull zvilupp residenzjali ikollu livell adegwat ta' amenita'. F'dan ir-rigward Policy P45 tispecifika illi:
"All residential developments…. will be designed with high amenity and accommodation stadards."

Fir-rigward ta' outlook, l-istess policy jghid illi:
"Any residential development (particularly apartment/flat developments) without an outlook will not be allowed."

Huwa car illi l-policy hija intiza lejn zvilupp ta' uzu residenzjali, u ghalhekk m'ghandux japplika fil-kaz tal-propost uzu tal-fond bhala child day care facility.

Madankollu ma jfissirx illi l-izvilupp u l-uzu propost m'ghandux ikun ta' standards gholjin li jassiguraw il-benessri ta' dawk li juzaw il-fond. Ghal dak il-ghan, l-Awtorita' addottat il-linja gwida ghall-child day care facilities tal-2006 biex tassigura illi dan it-tip ta' zvilupp ikun ta' ghamla u forma accettabli.

It-Tribunal jinnota illi d-Direttorat ghal Kwalita' u Standards fl-Edukazzjoni specifikaw li sar spezzjoni tal-fond u ma sabux oggezzjoni ghall-uzu tal-post bhala child day care facility [Referenza ghall-Dok 54A fl-inkartament tal-PA2384/16]. Ghalhekk galadarba l-izvilupp huwa skont l-istandards tadDepartiment tal-Edukazzjoni responsabbli, u kif ukoll minhabba li l-uzu tal-fond huwa skont dak li jipprovdi il-linja gwida ghallchild day care facilities tal-2006 [Kif konfermat f'sezzjoni 4.07 tal-Case Officer's Report a fol Dok 67 fil-PA2384/16], it-Tribunal huwa propens illi jilqa' dan l-appell.

Ghal dawn il-motivi dan it-Tribunal qed jilqa' dan l-appell, ihassar id-decizjoni ta' rifjut u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni johrog il-permess tal-izvilupp skont il-pjanti, dokumenti u kondizzjonijiet gja elenkati fil-Case Officer's Report a fol 67 fl-inkartament tal-PA 2384/16.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal strah fuq linji gwida cioe 'Child Day Care Facilites tal-2006' liema linji gwida ma kienux jezitu. Invece li kien jezisti kienu s-supplementary planning policy guidance –Child Day Care Facilities pubblikat fl-2017;

2. Il-linji gwida imsemmija mit-Tribunal qatt ma issemmew fit-trattazzjoni tal-appell u l-applikant sostna biss li l-applikazzjoni kienet tissodisfa l-policy P45 mertu tar-rifjut mill-Awtorita. Ghalhekk anki jekk il-linji gwida imsemmija mit-Tribunal kienu jezitu, l-appellanti ma nghatawx l-opportunita li jissottomettu dwarhom u jkollhom l-opportunita tad-doppio ezame;

3. It-Tribunal naqas li jimmotiva d-decizjoni tieghu. Il-kwistjoni ta' 'amenity' kienet kontestata mill-partijiet. It-Tribunal fid-decizjoni tieghu qal biss li l-uzu propost kien accettabbli meta tqis il-linji gwida u n-nuqqas ta' oppozizzjoni tad-Direttorat ghal-Kwalita u Standards fl-Edukazzjoni minghajr ma ta' spjegazzjoni ghal dan.

L-ewwel u t-tieni aggravji

It-Tribunal serrah id-decizjoni tieghu fuq zewg fatturi ugwalment importanti cioe li l-izvilupp kien sab l-adezjoni tad-Direttorat ghal kwalita u standards fl-edukazzjoni u li l-uzu tal-fond hu skond il-linji gwida ghal child day care facilities tal-2006. It-Tribunal jaghmel referenza ghal dokumenti specifici fil-process dwar dawn il-konsiderazzjonijiet. Pero t-Tribunal naqas li jikkonsidra zewg fatturi importanti. Fl-ewwel lok hi d-decizjoni tal-Awtorita li torbot mhux li jghid il-case officer ghal dak li

jghidu l-linji gwida tal-2006 li anqas giet mehuda in konsiderazzjoni mill-Awtorita fid-decizjoni taghha. Infatti d-decizjoni tal-Awtorita ma issemmix dawn il-linji gwida li lanqas huma xi dokument tal-Awtorita. Id-decizjoni hadet linja differenti u l-appell u sottomissjonijiet kienu marbuta mal-konkluzjonijiet tal-Awtorita senjatament policy P45 tal-2015. Anki kieku t-Tribunal hass li kellu jaghti direzzjoni ohra ghal dan l-izvilupp propost kellu jgharraf b'dan lil partijiet biex jaghtihom l-opportunita jissottomettu l-veduti taghhom qabel jiddeciedi fuq kwistjoni mhix deciza mill-Awtorita jew sollevata fl-appell minn xi parti.

Fit-tieni lok u aghar minn hekk hu minnu li fir-rapport tal-Awtorita lit-Tribunal jinghad fil-parti 'Directorate's Comments' illi 'The proposal conforms with the Supplementary Planning Guidance for Child Day Care Facilities'. Din hi referenza mhux ghal linji gwida tal-2006 mhux mahruga mill-Awtorita izda ghal Supplemntary Planning Policy Guidance for Child Day Care Facilities 2017 mahruga mill-Awtorita fi Frar 2017. Huma dawn il-linji gwida mahruga mill-Awtorita li semmai kellu jqis it-Tribunal u jaghti l-partijiet l-opportunita li jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom qabel ighaddi ghad-decizjoni tieghu.

Id-decizjoni tat-Tribunal kif imsejsa ma tissodisfax ic-certezza tal-gudikat kif mistenni bazata fuq il-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti fil-mument tad-decizjoni kif ukoll naqset milli taghti opportunita lil partijiet li jissottomettu dwar kwistjoni li qajjimha t-Tribunal.

Ghalhekk l-aggravji tal-appellant qed jigu milqugha fit-termini hawn deciz.

It-tielet aggravju

Ma hemmx lok li jigi kunsidrat it-tielet aggravju meta gew milqugha l-ewwel zewg aggravji tal-appellant.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi fit-termini hawn deciz u tirrevoka u d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar

tal-31 ta' Mejju 2018, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jiddeciedi l-appell. Bl-ispejjez ghall-appellat u l-applikant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur