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 3

Appell Nru. 60/2018

Charles Ellul

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-ghaqda non governattiva Flimkien Ghal Ambjent Ahjar tat-18 ta' Ottubru 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Ottubru 2018 wara li t-Tribunal approva l-PA 3906/16 'to demolish existing and construct a three star hotel' f'tas-Sliema;

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 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 t-twaqqiegh ta' dar residenzjali u l-bini mill-gdid li jikkonsisti minn lukanda ta' tlett (3) stillel, fil-fond li jinsab fi Triq Santa Marija, f'Ta' Sliema.

Illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar dawret ir-rakommandazzjoni favur il-hrug tal-permess tad-Direttorat tal-Ippjanar u rrifjutat lizvilupp billi qieset dan li gej:
"Board noted that the proposed development has the objection from the SCH and CHAC. Also the MTA did not give the clearance to the development as per docs 6a and 108a. Proposal infringes Act V11 of 2016 Art 72(2e), DC15 P5, SPED UO 2,3."

Illi l-appellant irribatta tali rifjut u sostna li huwa kien propens li jindirizza l-kwistjonijiet imqajjma mill-Kummissjoni billi jzomm ilfaccata tal-bini ezistenti bi prezentazzjoni ta' pjanti godda qabel id-decizjoni finali [Vide pjanti a fol 210 fl-inkartament tal-PA 3906/16]. Huwa sostna ukoll illi l-Kummissjoni rrifjutat ittalba ta' sospensjoni tal-process tal-applikazzjoni sabiex ikun possibbli li jottjeni l-kunsens kemm tal-Superintendenza tal-Wirt Kulturali kif ukoll mill-Awtorita' tat-Turizmu [Ibid. Vide dokument a fol 212a].

Illi rigward l-ewwel raguni ta' rifjut, dan it-Tribunal jinnota li l-Kummissjoni applikat id-dettami tal-Arikolu 72 tal-Kap 552 b'mod zbaljat, b'dan illi tali Artikolu qieghed jipprovdi s-setgha necessarja lill-istess Bord tal-Ippjanar kif ukoll il-Kummissjoni sabiex tiddeciedi li taghti jew tirrifjuta permess ghall-izvilupp, a bazi ta' numru ta' konsiderazzjonijiet li l-istess Awtorita' ghandha tqis kif elenkati fis-sub-aritkolu 72(2). Certament tali Artikolu m'ghandux ikun il-bazi ta' rifjut, imma kif stipulat fl-istess artikolu l-bazi tad-decizjoni ghandha tkun motivita minn konsiderazzjoni ta' pjannijiet, policies, regolamenti, materja ta' sustanza, u rappprezentazzjonijiet minn persuni nteressati u diversi entitajiet u konsulenti. F'dan ir-rigward, fl-ewwel raguni ta' rifjut hemm nuqqas ta' motivazzjoni li qed twassal ghal tali rifjut.

Illi t-tieni u t-tielet ragunijet ta' rifjut jirrigwardja l-oggezzjoni ewlenija tal-Kummissjoni ossia t-twaqqiegh tal-bini ezistenti. Filwaqt li t-tieni raguni ta' rifjut qed tindirizza l-valur tal-bini ezistenti u ghaldqstant l-izviulpp gie meqjus li qed jikser il-Policy P5 tal-linja gwida dwar il-konroll tal-izvilupp tas-sena 2015, it-tielet raguni ta' rifjut hija diretta il-kuntest tat-triq, b'dan illi l-izvilupp gie meqjus li ser iwassal ghal disturb tal-istreetscape u l-karaterristici tal-madwar bi ksur tal-objettivi tal-iSPED UO2 u 3.

Illi dan it-Tribunal ikkonstata l-bini u l-kuntest ta' triq fejn jinsab is-sit inezami [Verbal tat-22 ta' Marzu 2018], u seta jinnota li s-sit ma jinsabx f'zona ta' Konservazzjoni Urbana tal-lokalita' ta' Sliema – u ghalhekk kif tajjeb indikat mill-appellant il-Policy P5 tal-linja gwida ma setghatx tigi applikata fil-kaz odjern.

Minn naha l-ohra, filwaqt li l-fond inezami jaghmel parti minn ringiela ta' numru ta' town houses, it-triq hija kkaraterrizata minn diversi bini b'gholi sostanzjali ta' sulari, b'mod partikolari fuq in-naha opposta tas-sit, u fid-direzzjoni tan-Nofsinhar u l-Punent tas-sit. Illi hija l-fehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal illi l-bini ezistenti ma fihx valur arkitettoniku partikolari, ghalkemm ghandhu valur kontestwali fil-kuntest ta' numru ta' townhouses adjacenti fid-direzzjoni tat-Tramuntana. Minn naha l-ohra, is-sit inezami huwa appogg ma bini ta' erba' sulari mal-konfini tan-Nofsinhar.

F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal mhux qed jara raguni kontra t-twaqqiegh tal-bini, ezistenti, biz-zamma tal-faccata tal-istess bini fl-intier taghha, kif indikat fl-ahhar pjanti prezentati fil-process tal-applikazzjoni qabel id-decizjoni finali tal-Kummisssjoni [Vide pjanti a fol 210 fl-inkartament tal-PA 3906].

Osservazzjonijet ulterjuri:
Illi dan it-Tribunal jinnota li bhala proposta ta' zvilupp ta' lukanda, kien mehtieg it-Toursim Compliance Certificate kif indikat mill-Kummissjoni.

Madankollu, jigi nnotat li l-Awtorita' tat-Turizmu naqset milli tohrog il-compliance certificate sabiex ikun possibbli ghallapplikant jiddiskuti l-applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar peress l-istess Awtorita' tat-Turizmu kellha riservi dwar l-impatt talbini fuq iz-zona tal-madwar [Vide ittra a fol 69a fl-inkartament tal-PA 3906].

Illi fl-istadju tal-process tal-applikazzjoni ta' zvilupp, id-Direttorat tal-Ippjanar wara diversi studji ta' disinn kien qed jirrikammonda il-permess, ghalkemm dan it-Tribunal jinnota li l-approvazzjoni tal-Awtorita' tat-Turizmu kien necessarju, anzi obbligu, fil-kuntest tal-Policy NHTO 01 tal-Pjan Lokali li tipprovdi ghal sular addizzjonali 'il fuq mill-gholi massimu ta' bini ghassit in mertu, b'dan illi l-ewwel kriterju jirrikjedi l-htiega ta' 'prior approval by the Malta Toursim Authority."

Minn naha l-ohra, dan it-Tribunal jinnota ukoll li r-rakomandazzjoni tad-Direttorat kienet ibbazata fuq premessa hazina li zvilupp ta' lukanda (Hotel) huwa zvilupp konformi mal-Policy NHHO 01 tal-Pjan Lokali billi gie dikjarat dan li gej: "The proposed Class 3B Hotel conforms to the designations of Policy NHHO 01 of the North Harbours Local Plan (drwgs. 146D-E)" [Ibid. Vide case officer report a fol 156a, pagna 5].

Illi Policy NHHO 01 tal-Pjan Lokali qed jirregola zvilupp gewwa zoni residenzjali, fejn fost numru ta' uzu ta' zvilupp, huwa permess dan li gej:
"iii. Class 3 (Use Classes Order, 1994) hostels provided that these uses are in accordance with all other relevant Local Plan policies."

Illi l-Policy fil-Pjan Lokali sucitata hija bbazata fuq l-Ordni dwar il-Klassijiet ta' Uzu tas-sena 1994, liema ligi sussidjara giet superata bl-Ordni tas-sena 2014, ghalkemm f'dan il-kaz irrispettivament liema Ordni ta' Uzu huwa applikabbli, huwa car li l-Policy fil-Pjan Lokali qeghda tippermetti biss 'hostels' li fl-Ordni tas-sena 1994 dan kien fi Klassi 3 fejn tali Klassi ta' uzu giet trasposta fl-Ordni tas-sena 2014 that Klassi 3A.

Ta' minn izied illi kemm fl-Ordni tal-1994 fejn l-izvilupp ta' 'Lukanda' (Hotel) ma kienx jaqa' taht ebda klassi ta' zvilupp, kif ukoll fl-Ordni tal-2014, fejn hotels huma issa fi

Klassi separata (3B), u ghaldaqstant hostels u lukandi huma meqjusa bhala zvilupp distint li fil-fatt ikun jehtieg permess ta' zvilupp sabiex stabbiliment ta' 'hostel' jigi konvertit fl-'lukanda'.

Illi l-proposta tal-izvilupp fl-applikazzjoni odjerna hija dik ta' lukanda ta' tlett stilell, ghalkemm in-nuqqas ta' Toursim Compliance mhux car jekk tali lukanda kif qed tigi proposta tilhaqx ir-rekwiziti ghall-uzu ta' lukanda jew dak ta' hostel. Illi ghalhekk ikun mehtieg u necessarju li l-applikazzjoni tigi rimessa lura lill-Awtorta' fi stadju ta' qabel il-case officer report, sabiex l-applikant ikun f'posizzjoni li jirregolarriza l-posizzjoni tieghu mal-Awtorita' tat-Turizmu, u sabiex jikkonforma ukoll mal-parametri tal-Policy NHHO 01 u l-Policy NHTO 01 tal-Pjan Lokali, inkluz bdil necessarju fil-proposta ghall-izvilupp jekk ikun mehtieg.

Ghal dawn l-motivi, dan it-Tribunal qed ihassar id-decizjoni ta' rifjut tal-Kummissjoni tal-Ippjanar, u qed jerga jirrimetti lura l-applikazzjoni lura lill-Awtorita' tal-Ippjanar fi stadju ta' qabel il-case officer report, sabiex jigi prezentat it-Toursim Compliance Certificate u l-applikazzjoni tigi kunsidrata u deciza mill-gdid fid-dawl tal-Policies NHHO 01 u NHTO 01 tal-Pjan Lokali u fiddawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula f'din id-decizjoni.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal iddecieda hazin meta iddikjara li d-decizjoni tal-Kummissjoni ma kintix motivata. Il-Kummissjoni specifikat liema kienu l-fatturi li waslu ghar-rifjut skont l-artikolu 72 tal-Kap. 552 u dan a bazi ta' policies specifici;

2. It-Tribunal agixxa ultra petita ghax ibbaza d-decizjoni tieghu fuq fatturi li ma tressqux bhala aggravji jew gew kontestati mill-partijiet. It-Tribunal ghazel li jikkunsidra li peress li l-applikant ma kiex ottjena compliance certificate irrimetta l-process lil Awtorita biex jirrimedja ghal dan in-nuqqas. Di piu t-Tribunal agixxa ultra petita meta ta x'jifhem lil applikant li kellu jirregola ruhu dwar jekk l-applikazzjoni ghandhiex tkun ghal 'hotel' jew 'hostel' biex ikun konformi ma' policies partikolari msemmija minnu;

3. It-Tribunal naqas li jiddeciedi jekk l-applikazzjoni kif maghmula cioe proposta ta' 'lukanda' hix permessa skont il-policies rilevanti. Din il-proposta hi ghal lukanda li mhix permessa f'zoni residenzjali kif inhuma hostels;

4. It-Tribunal naqas li jimmotiva dik il-parti tad-decizjoni fejn injora l-parir tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali u skarta r-rakkomandazzjoni taghha;

5. It-Tribunal innota li s-sit ma jinsabx f'zona ta' konservazzjoni urbana u ghalhekk ma tax piz ghall-iSped u ma qies li l-iSped japplika ghal zoni urbani bla limitazzjoni.

L-aggravji mehudin flimkien

It-Tribunal, kif issottometta l-appellanti, inkorra fi zball ta' sustanza meta sostna li l-Kummissjoni ma immotivatx ir-rifjut taghha ghax semmiet biss l-artikolu 72 tal-Kap. 552 bla ma specifikat ragunijiet validi ghar-rifjut. Il-Kummissjoni immotivat ir-rifjut taghha billi qieset li l-proprjeta ghandha valur arkitettoniku li jimmerita preservazzjoni [art. 72(d)]; ir-rapprezentazzjonijiet li recviet kontra l-izvilupp [art. 72(e)]; u n-nuqqas ta' approvazzjoni ghal izvilupp da parti tal-MTA u SCH [art. 72(f)]. It-Tribunal ma setghax impunement jiddikjara li r-rifjut mhux motivat anki meta tqis li l-Kummissjoni tat ragunijiet ohra ta' rifjut imsemmija mill-istess Kummissjoni bazati fuq policies specifici. It-Tribunal seta' jikkonsidra li ma jaqbilx mar-ragunijiet ta' rifjut pero ma setghax jiddikjara li d-decizjoni tal-Kummissjoni ta rifjut a bazi tal-artikolu 72 meta dan fattwalment mhux il-kaz. Ghalhekk f'dak l-aspett id-decizjoni tat-Tribunal hi fallaci. Bl-istess mod it-Tribunal mar oltre l-poteri tieghu meta hu indirizza l-applikazzjoni tal-applikant u implicitament idderigih biex jikkoregi l-applikazzjoni kif maghmula ghax kienet ser issib ostakolu ta' policies. Ir-rwol tat-Tribunal hu li jiddeciedi l-aggravji b'osservazzjoni skrupoluza ghall-applikazzjoni. Hu l-applikant li jressaq talba ghall-zvilupp u l-obbligu tal-Awtorita u t-Tribunal hu li jixtarr u jiddeciedi jekk l-applikazzjoni kif maghmula issibx konfort fil-ligijiet, pjanijiet u policies u mhux li jaghti parir lil applikant x'ghandu jaghmel biex isib l-approvazzjoni tal-Awtorita. Dan mhux il-kompitu tal-Awtorita u wisq inqas tat-Tribunal ta' Revizjoni li l-kompitu tieghu hu biss li jirrevdi d-decizjoni tal-Bord tal-Awtorita in linea mal-aggravji maghmula tenut kont tal-izvilupp propost. Dan naqas li jaghmlu t-Tribunal u flok ikkonferma li t-talba kif maghmula kienet nieqsa minn permess necessarju cioe tal-MTA u ippropona mezz alternattiv kif l-applikant seta' jkollu konisderazzjoni favorevoli ghal zvilupp jekk impostat b'mod differnti. Dan jinghad specifikament ghad-distinzjoni li t-Tribunal ghamel bejn hostel u hotel meta tali aspett qatt ma tqajjem jew gie propost jew ventilat minn ebda part.

Rinfaccjat b'din is-sitwazzjoni t-Tribunal, wara li ghamel il-kostatazzjoni dwar il-bzonn ta' permess tal-MTA ghal hotel u li dan il-permess ma kienx inghata, kellu jieqaf hemm u jikkonferma d-decizjoni tal-Kummissjoni. Kien jispetta lil applikant li jirregola ruhu skont il-parir li jinghata min persuni esperti ta' fiducja tieghu izda zgur ma kienx il-kompitu tat-Tribunal li jassumi hu dan ir-rwol.

Ghalhekk l-ewwel tlett aggravji tal-appell tal-Ghaqda ghandhom jigi milqugha ghax legalment korrett u ma hemmx lok li jigu kunsidrati l-aggravji l-ohra.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Ghaqda Flimkien Ghal Ambjent Ahjar u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Ottubru 2018, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jiddeciedi l-appell in linea ma' dak deciz minn din il-Qorti. Spejjez ghall-appellat Ellul.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur