QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 28 ta' Jannar, 2020

Numru 2

Appell Nru. 20/2019

Joseph Tanti u
b'digriet tal-25 ta' Settembru 2019
l-atti gew trasfuzi f'isem l-eredi prezuntivi
Victoria Tanti u Patricia Vella Tanti u dan wara
l-mewt ta' Joseph Tanti li miet fil-mori tal-kawza

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz ozzeggjonant tas-16 ta' Mejju 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' April 2019 rigward 'relocation of approved kiosk and area for tables and chairs PA 4641/99 – placing of four tables and chairs to existing liciences kiosk on public road. Proporsed kiok class 4D, to sell ice cream, hot and cold drinks, etc. Plus fixinig of signs' fl-Armier, Mellieha;

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:

Illi dan it-Tribunal qieghed jintalab sabiex jikkunsidra mill-gdid l-agravvji mressqa f'dan l-appell li jikkoncerna r-rilokazzjoni ta' kiosk licenzjat fil-bajja tal-Armier, fil-limiti tal-Mellieha.
Illi dan l-appell kien intlaqa' minn Tribunal diversament kompost, skont id-decizjoni tal-15 ta' Gunju 2017, fejn fuq il-bazi talevidenza prezentata waqt il-mori tal-istess appell, it-Tribunal kien rikkonoxxa li l-kiosk li kien sejjer jigi rilokat kien jinsab filvicinanzi mmedjati tas-sit indezamina u kien ukoll kopert b'licenzji u permessi validi. It-Tribunal ukoll kien ha konjizzjoni li lAwtorita' stess ma kelliex oggezzjoni ghas-sit tal-kiosk propost, fis-sens li dan ma kienx ser ikollu impatt ambjentali.
Din id-decizjoni giet annullata permezz ta' decizjoni mill-Qorti tal-Appell moghti fl-20 ta' Novemberu 2017. F'din tal-ahhar, ilQorti iddecidiet li tibghat lura l-atti lil dan it-Tribunal sabiex jerga' jisma l-appell u jikkunsidra t-talba tal-applikazzjoni mill-gdid.
Il-motivazzjoni tad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell jidher li jirrizulta minn nuqqas ta' evidenza u sustanza fir-rigward ta' jekk il-kiosk li ghalih qieghed jintalab ir-rilokazzjoni hux kopert bil-permessi adegwati. Il-Qorti iddecieda li t-talba tal-applikazzjoni ma tistax titqies bhala rilokazzjoni ta' zvilupp gia munit b'permess, izda bhala applikazzjoni gdida li trid titqies fuq il-mertu taghha, kif spjegat fis-segwenti:
"Il-licenzja tal-pulizija taghti biss permess ghall-operazzjoni tan-negozju izda ma tissostitwix jew tiddispensa millpermess necessarju mill-Awtorita tal-Ippjanar sabiex wiehed jaghmel uzu minn art pubblika skond il-ligijiet talippjanar."

Fuq dan il-punt il-qorti taghmel referenza ghas-sentenza Edward Zahra noe vs Awtorita' tal-Ippjanar tas-27 ta' Novembru 2017, fejn kien gie deciz li trading license mahrug mill-pulizija ma jfissirx b'xi mod awtomatiku li sit hu munit bil-permess ghal tali operazzjoni.
Il-Qorti tikkonkludi li:
"….it-Tribunal erronjament assuma li l-applikant ghandu gia permess ta' zvilupp ghal kiosk fuq art pubblika u kwindi ma japplikawx il-ligijiet ta' ippjanar ghal awtorizzazzjoni ta' kiosk gdid izda biss rilokazzjoni fejn allura lkonsiderazzjonijiet ta' ippjanaar kienu aktar limitati u inqas ristrettivi. Billi t-Tribunal fil-fehma tal-Qorti ibbaza l-konsiderazzjonijiet tieghu fuq tali premessa, id-decizjoni hi fallaci ghax ma haditx in konsiderazzjoni jekk fil-fatt jezistix permess tal-Awtorita tal-Ippjanar ghal kiosk fis-sit fejn jinsab bhalissa jew kienx hemm il-bzonn ta' permess fiz-zmien meta kien isir in-negozju fuq l-istess sit u fin-nuqqas, jittiehdu in konsiderazzjoni l-ligijiet talippjanar vigenti sabiex l-applikant jinghata permess ghal kiosk fis-sit mitlub minnu."

Skont id-decizzjoni tal-Qorti qieghed jinghad li t-Tribunal diversament kompost naqas milli jispjega kif il-licenzji li ghalihom issir referenza fid-decizjoni huma validi bhala evidenza tal-legalita' tal-kiosk ezistenti. Ghalhekk, huwa mifhum li l-Qorti mhix teskludi il-vallidita' tal-licenzji li sottometta l-appellant, izda li t-Tribunal kellu jaghti aktar spjegazzjoni fuq il-legalita' tal-kiosk fid-dawl ta' dawn.

Fost il-kopji tal-licenzji li prezenta l-appellant, jinkludi licenzja bid-data tal-25 ta' Jannar 1994, li jindika li huwa renewal ta' licenzja ghal 'to act as a fixed hawker at a site indicated by the Police at Armier'. Dan huwa evidenza bizzejjed tal-legalita' tal-kiosk li ghalih qieghed jintalab rilokazzjoni, u dan kif jipprovdi artikolu 72(2b) ta' ligi ta' ippjanar Kap 552, li jghid li:
"Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għalliżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis:
…..(b) policies:
Iżda pjanijiet sussidjarji u policies m'għandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiżiti li jirriżultaw minn permess għall-iżvilupp validu, jew liċenza valida tal-pulizija jew tal-kummerċ maħruġa qabel l-1994;"
Dan il-provediment ta' Kap.552 jirrikonoxxi d-dritt kwezit ta' licenza tal-pulizija jew tal-kummerc u ghalhekk din l-evidenza hija prova bizzejjed li l-kiosk ezistenti huwa wiehed legali u legittimu.
Kuntrarjament ghall-kaz li jaghmel referenza ghalih il-Qorti, fil-kaz ta' Edward Zahra noe vs. Awtorita' ta' Ippjanar id-decizjoni titratta l-fatt li zvilupp fiziku mhux kunsidrat bhala bil-permess minhabba xi forma ta' licenzja tal-pulizija jew tal-kummerc, minhabba li qabel l-1994 bini fiziku kien jirrikjedi permess tal-PAPB. Fil-kaz odjern, kiosk ma kienx jirrikjedi permess tal-PAPB fl-istess zmien, minhabba li ma kienx jitqies bhala zvilupp fiziku.
Fuq il-bazi ta' din il-kjarifika, dan it-Tribunal huwa tal-fehma li d-decizjoni tat-Tribunal diversament kompost kien wasal ghal konkluzjoni adegwata li l-izvilupp propost kellu jitqies biss bhala rilokazzjoni ta' kiosk li huwa kopert bil-permessi mehtiega. Ghalhekk, dan it-Tribunal huwa propens li jikkonferma d-decizjoni precedenti tat-Tribunal diversament kompost tal-15 ta' Gunju 2017, inkluz il-kundizzjoni li giet imposta fir-rigward tal-erja ta' mwejjed u siggijiet mal-istess kiosk.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi li jhassar id-decizjoni ta' rifjut u jordna lill-appellant sabiex fi zmien tletin gurnata minn din id-decizjoni jipprezenta pjanti godda fejn 'jinzamm floorspace ta' mwejjed u siggijiet simili ghal dak gja approvat fil-permess PA4641/99, u jigi limitat ukoll l-esporgenza fit-triq.' Ghalhekk, dan it-Tribunal jordna lisSegretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex johrog il-permess fi zmien tletin gurnata mill-prezentazzjoni ta' tali pjanti bilkondizzjonijiet standard.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Qabel id-differiment ghad-decizjoni quddiem it-Tribunal, Joseph Tanti kien lahaq miet u trid tigi regolata din il-materja;

2. Id-decizjoni tat-Tribunal tivvjola l-prinicpju tar-res judicata billi t-Tribunal ma kellu ebda poter jaccenna ghal xi dokument fil-process biex jikkwalifika jew javalla t-tezi tal-applikant li hu ghandu dritt jokkupa l-art;

3. It-Tribunal sejjes id-decizjoni tieghu fuq permess datat 25 ta' Jannar 1994 li jghid 'to act as a fixed hawker at a site indicated by the police at Armier' u dan skont it-

Tribunal kien bizzejjed biex jinghad li l-applikant kellu licenzja valida tal-pulizija jew tal-kummerce mahruga qabel l-1994 ai termini tal-artikolu 72(2) tal-Kap. 552. It-Tribunal ma qies dak li qalet a rigward il-Kummissjoni kontra l-Korruzzjoni fejn sabet diskrepanza bejn il-kopja tal-licenzja fil-file mahruga mill-ghassa tal-Mosta fil-11 ta' Gunju 1988 li jghid 'to sell ice cream at Armier site indicated by the police' u dik li giet prodotta lil Kummissjoni mahruga mill-ghassa tal-Qawra fl-10 ta' Gunju 1988 li tghid 'to act as a fixed hawker and keep a fixed mobile kosk at Armier for the sale of ice cream and the sale of mineral and natural waters by the bottle only at a place indicated by the police'. Din ma tikkwalifikax bhala 'licencja valida' qed jigi sottomess;

4. It-Tribunal interpreta hazin il-ligi ghax kien dejjem tassattiv li kull min kellu biss licenzja qabel l-1992 sabiex jitlob emenda ried l-ewwel jitlob li l-pozizzjoni tigi sanata taht l-Att dwar l-Ippjanar u mbaghad jitlob ir-rilokazzjoni. Altrimenti bl-iskuza ta' rilokazzjoni wiehed jista' jevita l-gharbiel tal-ligijiet ta' ippjanar;

5. It-Tribunal zbalja meta qies li ma kienx hemm bzonn permess tal-PAPB ghax ma kienx hemm zvilupp fiziku. It-Tribunal ma iggustifikax minn liema ligi johrog dan specjalment meta si tratta ta' 'fixed hawker' li kellu jokkupa permanentement sit allokat lilu mill-pulizija. L-applikant ma jistax iqis ruhu bhala li ghandu 'mobile' u 'fixed' kiosk fl-istess hin;

6. Jirrizulta mill-proposta li din hi abusiva ghax PA 4641/99 kien jirrigwarda biss 'placing of 4 tables and chairs' u ghalhekk it-Tribunal mar ultra vires meta fir-rilokazzjoni, irriloka wkoll kiosk li fl-applikazzjoni hemm referenza incidentali biss ghal 'approved kiosk' bla ebda prova ta' permess validu ghal kiosk. Il-pulizija u l-MTA johorgu licenzji biex persuna topera negozju anki ghal mobile kiosks mhux permess biex persuna tokkupa art pubblika u t-Tribunal naqas li jikkonsidra din il-kwistjoni;

7. It-Tribunal applika hazin il-ligi meta qies li r-ragunijiet ta' rifjut ma kienx japplikaw ghal rilokazzjoni ta' kiosk izda japplikaw biss ghal zvilupp gdid. Il-policies, partikolarment policy 5.10 u 5.12 tad-Development Policy Gudiance for Kiosks jipprovdu li external seating should only be provided where no cover seating is present within 500 metres and any external seating should be safe to the users. Din il-policy flimkien ma' ohrajn ma jaghmilx distinzjoni bejn uzu gdid jew rilokazzjoni;

8. It-Tribunal zbalja wkoll meta qies li l-izvilupp mhux ser johloq impatt fuq l-ambjent kontra dak li jipprovdi SPED Coastal Objectives 1 u 3 li jishqu fuq 'privitisation of essential use on coastal and marine areas and the protection of recreational

resource including accessibility on the coastal zone’. L-izvilupp in kwistjoni jmur kontra dan il-principju.

L-aggravji mehuda flimkien

Fl-ewwel lok l-ewwel aggravju gie sorvolat billi saret il-legitimazzjoni tal-atti rikjesta.

Hi l-fehma tal-Qorti illi t-Tribunal zbalja legalment dak li gie ordnat jaghmel bis-sentenza tal-Qorti tal-20 ta’ Novembru 2017. Il-Qorti ma talbitx lit-Tribunal jiggustifika l-applikazzjoni kif donnu ghamel izda li jqis t-talba kif maghmula u jekk jirrizulta li t-talba hi formalment tajba, iqis l-izvilupp mitlub. F’dan il-kaz il-Qorti ghamlitha cara illi l-applikazzjoni kienet ghal ‘relocation of <u>approved</u> kiosk and area for tables and chairs (PA 4641/99’ (sottolinear tal-Qorti). Kwindi l-applikant kien qed jissottometti li l-kiosk u l-arja ghall-imwejjed u siggijiet kienu approvati b’permess tal-Awtorita. Dan ma irrizultax mill-atti u kif qalet il-Qorti fis-sentenza precitata kull ma irrizulta fil-permess hu t-tqeghid ta’ siggijiet u mwejjed ghal ‘existing and <u>licenced</u> kiosk (sottolinear tal-Qorti). Ghalhekk filwaqt li l-applikant kellu permess tal-izvilupp ghal tqeghid ta’ mwejjed u siggijiet fuq art pubblika, ma irrizultax ebda permess ghal tqieghid ta’ kiosk fuq art pubbllika.

Hu minnu illi ingiebet prova ta’ licenzja tal-pulizija ghal uzu ta’ kiosk bl-ahhar ricevuta tal-1994. Stranament din ma tirrizultax imgedda ulterjorment wara din id-data u ghalhekk tqum il-kwistjoni dwar il-validita odjerna ta’ tali licenzja. Gie esebit ukoll hlas ta’ licenzja tal-MTA ghall-2016. Pero l-Qorti mhix ser tidhol f’din il-kwistjoni izda tieqaf biss fuq il-kwistjoni tal-izvilupp propost.

It-Tribunal ghamel kunsiderazzjoni ghal validita tal-izvilupp innifsu ta’ kiosk fuq art pubblika bhallikieku din kienet permess validu ta’ zvilupp ghax qies l-artikolu 72(2)(b) tal-Kap. 552 fejn ‘pjanijiet sussidjarji u policies ma ghandhomx ikunu applikati retroattivament b’mod li jolqtu b’mod kuntrarju drittijiet akkwiziti li jirrizultaw minn permess ghall-izvilupp validu, licenzja valida tal-pulizija jew tal-kummerc mahruga qabel l-1994. Apparti l-fatt li t-Tribunal ma qies jekk fil-fatt tezistix licenzja valida tal-pulizija meta saret l-applikazzjoni, l-artikolu tal-ligi gie applikat hazin mit-Tribunal. L-iskop ta’ dan is-subartikolu hu biex jipprotegi drittijiet akkwiziti. Anki jekk ghal grazzja

tal-argument jirrizulta permess validu tal-pulizija ta' uzu mahrug qabel l-1994 u vigenti illum dan ma jistax jigi mittiefes b'policies sussegwenti. Pero ma jfissirx li dan biddel jew inaqqas mill-bzonn tal-permess ta' zvilupp jekk ma jirrizultax permess ta' zvilupp fuq l-izvilupp innifsu u mhux biss l-uzu tieghu. Is-subartikolu qed jipprotegi permessi jew licenzi mahruga qabel l-1994, imma ma jfissirx li persuna li ghandu wahda cioe permess tal-kummerc jew tal-pulizija, awtomatikament jeskludi il-bzonn ta' permess ta' zvilupp fejn hu l-kaz. It-Tribunal qies li qabel l-1994 ma kienx hemm bzonn ta' permess ta' zvilupp ghal kiosk ghax qal li dan mhux bini fiziku. It-Tribunal pero ma iggustifkax din il-konsiderazzjoni meta qed tigi okkupata art pubblika, u l-istess PA 4641/99 isemmi 'approved kiosk'.

Kien jinkombi fuq l-applikant li jressaq dawn il-provi pero hu naqas li jgib l-icken prova li hu munit b'permess jew li ma kellux bzonn permess ta' zivlupp ghal kiosk. Ghalhekk il-Qorti issib li l-Awtorita kienet gustifikata li r-rilokazzjoni tal-kiosk kellu jitqies bhala zvilupp gdid li ghalih japplikaw il-policies vigenti bla pregudizzju ghal licenzji tal-pulizija jew permess PA 4641/99 vigenti.

Il-Qorti izzid ukoll illi anki kieku ghall-grazzja tal-argument jitqies li l-licenzja tal-pulizija kienet valida qua permess ta' zvilupp, l-Awtorita xorta kienet obbligata li tqis il-policies tal-iSPED biex tara jekk bir-rilokazzjoni kienx ser tikser xi objettiv jew policy partikolari senjatament policy 5.10 u 5.12 tad-Development Policy Gudiance for Kiosks dejjem bla pregudizzju ghal dak li gia ghandu dritt ghalih l-appellant.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell ta' Concetta Borg in linea ma' dak deciz, u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' April 2019. Spejjez ghall-applikant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur