QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 1 ta' Lulju, 2020

Numru 2

Appell Nru. 46/2019

Joseph u Raquel Pisani

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
kjamat in kawza Oscar Grech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-konjugi Pisani tad-19 ta' Dicembru 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Dicembru 2019 kontra l-hrug tal-permess PA 9769/17 'change of use from vacant property to class 4C (food and drink outlet) internal alterations and proposed new shopfront fi Triq Schembri, Hamrun;

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 huwa appell kontra l ħruġ tal-permess PA 9769/17 fejn ġie approvat bdil ta' użu minn propjeta' vakanti għal ħanut ta' l-ikel u xorb fi klassi 4C [Vide pjanti a fol dok 93B fl-inkartament tal-PA 09769/17], u cioe' bħala stabbiliment tal-ikel u xorb li ma jinkludix tisjir fuq il-post [Kif definit fl-Avviz Legali 74 tal-2014 – Ordni tal-2014 dwar il-Klassijiet tal-Uzu fl-ippjanar tal-Izvilupp]. Il-fond jisab fi Triq Schembri ġewwa l-ħamrun [Skont id-dokumenti a fold ok 1A u 1B fl-inkartament tal-PA 09769/17]. L-iżvilupp ikopri arja ta madwar 40m2 fil-livell terran.

L-apellanti, li huma residenti fil-propjeta' sovrastanti l-iżvilupp in eżami qed jibbażaw l-aggravji tagħom fuq is-segwenti:
1. Li l-A/C ma jistax jinżamm fuq il-bejt hekk kif dan huwa propjeta' ta' terzi u għaldastant kull post ieħor li jista jiġi installat se joħloq impatt negattiv fuq l-għixien ta' l-appellanti.
2. L-apparat li se jkun installat fil-kċina jista jikkaġuna storbju indesiderabbli.
3. Li l-iżvilupp se jikkrea inkonvenjenzi fejn jidħlu irwejjaħ, skart, storbju, dħaħen u problemi ta' parkeġġ b'mod kostanti
4. Kas simili ġie rrevokat mill-qorti ta' l-appell

L-Awtorita' u l-aplikant primarjament irribattew li l-permess ħareġ skont il-proviżjonijiet tal-Pjan Lokali li jippermetti l-użu ta' ħanut fi klassi 4C hekk kif is-sit in eżami jinstab f'Town Centre [Vide sottomissjoni mill-applikant tad-9 ta' Awwissu 2019 u sottomissjoni mill-Awtorita tas-17 ta' Awwissu 2019].

Dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-kuntest tas-sit u jinnota li tali sit jinsab fil-Primary Town Centre [Central Malta Local Plan HAM1] li huwa wieħed mit-tlett ċentri kbar fil-konfini tac-Central Malta Local Plan. Skont il-policy CG12 tal-istess pjan lokali, l-użu kummerċjali fil-klassi 4C huwa aċċettabli skont is segwenti:
"The acceptable land uses (new uses, extensions to existing uses, and change of uses) within all frontages located within these designated town centers are listed below…"
"vii. Class 6 (Use Classes Order, 1994) Food and Drink, including hot food take-away. However take-aways are not to be allowed above ground level."

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, dan it-Tribunal jista' jikkonkludi li l-kummissjoni kienet korretta fl-applikazjoni tal-policy li tirregola dan l-iżvilupp skont kif permess.

Fir-rigward ta' l- inkonvenjent ta' l-AC, kif ukoll ta' l-apparat li jista jintuża fil-kċina, l-aplikant issottometta engineer's report [Vide dok 93C fl-inkartament tal-PA 09769/17] fejn isemmi miżuri ta' mitigazzjoni sabiex tali żvilup jopera mingħajr ma jkun hemm

impatt negattiv fuq l-amenita' residenzjali tazzona, b'mod speċifiku fejn jidħol l-istorbju, u dan skont l-standards applicabli kif ikwotat fis-segwenti:
"Also, any equipment located outdoors is to be selected in order to reduce the possibility of annoyance to the nearest third parties. The methodology for assessing the amount of sound attenuation that is required when the building services equipment has been designed, must comply with an assessment carried out to measure the background noise levels and ensure that the noise level from the proposed building's specific equipment does not exceed 5dB(A) over the sites background noise level. This shall ensure compliance for annoyance in accordance to BS 4142:1997. All noise measurement shall be carried out in accordance to ISO 1996."

Fir-rigward ta' l-iskart li hemm preżenti skont ir-ritratti preżentati fil-mori ta' dan l-appell [Vide sottomissjonijiet ipprezentati waqt is-seduta tat-22 ta' Jannar 2019], it-Tribunal jinnota li d-Direttorat tasSaħħa m'oġġezzjonax għall-iżvilupp in eżami, stante li jiġu ssalvagwardjati kundizzjonijiet speċfiċi [Vide dok 49A fl-inkartament tal-PA 09769/17] fosthom: · ·
● "To provide adequate measures for the hygienic disposal of refuse. · ·
● Applicant is to take all the necessary measures to prevent above mentioned premises from being a statutory nuisance to neighboring properties."

Fir-rigward tal-permess fuq l-istess sit li ġie rrevokat, it-Tribunal jinnota li l-apellant qed jgħamel referenza għal appell numru 179/13 fejn ġie rrevokat il permess PA 03058/12. Dan il-permess kin jirrigwarda bdil ta' użu f' ħanut ta' l-ikel u xorb fi klassi 4D [Kif definit fl-Avviz Legali 74 tal-2014 – Ordni tal-2014 dwar il-Klassijiet tal-Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp], u ċoe' bħala stabbilimenttal-ikel u xorb li jinkludi tisjir fuq il-post u li ġie rrevokat fuq kwisjtoni ta' stallazzjoni ta' ċumnija kif kinet ġiet proposta. L-aplikazzjoni odjerna ma tirrigwardjax użu ta ċumnija peress li l-proposta in eżami ma tinkludix tisjir fuq il-post u għaldaqstant tali agravju m'huwiex validu.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jiċħad dan l-appell u jikkonferma l-permess kif maħrug ghall-PA 275/18.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. Id-decizjoni tmur kontra policy BEN1 li titratta bad neighbourliness ghax ser tohloq inkonvenjent insopportabbli li t-Tribunal naqas li japplika l-artikolu 69(2)(a) tal-Kap. 504 billi ma qies kwistjoni ta' sustanza bhal konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji bhal storbju, traffiku zejjed li ser jigi generat u duhhan b'effett fuq is-sahha u l-hajja tal-appellanti li joqghodu fuq l-istess zvilupp.

Il-Qorti tqis li mhux minnu li t-Tribunal ma qies l-izvilupp mill-lenti tal-impatt fuq hajjet l-appellanti. Dan jidher car mill-osservazzjonijiet tieghu fuq l-apparat tal-arja kondizzjonata u mizuri dwar l-iskart. Maghdud ma' dan qies ukoll li ebda tisjir ma

jista' jsir fuq il-post. Ghalhekk ma jistax jinghad kif gie sottomess li t-Tribunal naqas li jqis l-aggravju minn din il-lenti. Pero fejn jirrigwarda d-determinazzjoni tal-approvazzjoni o meno tal-izvilupp mill-lenti teknika, din hi kwistjoni ta' fatt mhux ta' ligi u wara li t-Tribunal qies li l-izvilupp hu f'centru ta' belt fejn hu permess dan l-izvilupp li hu kompatibbli miz-zona tal-madwar, din il-Qorti hi prekluza milli tiddisturba konkluzjonijiet ta' ippjanar bazata fuq evalwazzjoni ta' fatti.
Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-aggravju tal-appellanti hu bla fondament fil-ligi.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-konjugi Pisani u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Dicembru 2019. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur