



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 9 ta' Dicembru, 2021

Numru 6

Appell Nru. 18/2021

Din I-Art Helwa

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia I-Awtorita ta' Malta dwar I-Ambjent u I-Ippjanar) u
I-kjamat in kawza Dominic Bonnici**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Dominic Bonnici tat-23 ta' Gunju 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u I-Ippjanar tat-8 ta' Gunju 2021 li biha cahdet l-applikazzjoni ta' Dominic Bonnici ghal 'construction of underground parking spaces in disused quarry. Redevelopment of existng construction to class 4D outlet. Landscaping works and fixing of sign' f'Tal-Balal, Iklin (PA8165/17);

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi milqugh;

Rat ir-risposta ta' Din l-Art Helwa 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 huwa kontra hrug ta' permess PA 8165/17 ghal zvilupp ta' stabbiliment kummercjali tal-ikel u xorb klassi 4D konsistenti min binja ta' zewg sulari, kif ukoll parkegg imqassam f'zewg livelli sotterranji. Is-sit in mertu jinsab barra l-konfini taz-zona tal-izvilupp, fi Triq tal-Balal, l-Iklin. Fuq dan is-sit kien hemm gia approvati diversi permessi, bl-ahhar permess ikun PA 2629/14 fejn gie approvat twaqqiegh u bini mill-gdid ta' residenza inkluz kostruzzjoni ta' facilitajiet ancillari u xoghlijiet fuq il-hitana tal-konfini.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti pprezentaw disa` (9) aggravji kontra l-izvilupp approvat, li t-Tribunal sejjer jikkunsidra skond is-segwenti:

L-izvilupp approvat imur kontra diversi oggettivi espressi fl-iSPED minhabba li dan huwa ta' natura urbana u jista` facilment jigi akkomodat fil-konfini taz-zona tal-izvilupp. Isir accenn li s-sit huwa prezentament barriera li giet rigenerata ghal skop agrikolu, u li b'dan l-izvilupp is-sit kollu ser jigi kommess ghal l-izvilupp;

L-izvilupp imur kompletament kontra d-dispozizzjonijiet f'Policy CG24 tal-Pjan Lokali minhabba li l-art hija wahda agrikola u ma sarux verifiki sabiex il-valur ta' din jigi evalwat, anke ghaliex ma saret l-ebda konsultazzjoni mal-AAC;

L-izvilupp approvat imur kontra Policies 1.2D, 1.2H u 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014, u ma setax jigi ggustifikat abbazi ta' paragrafu 0.2 ta' din il-linja gwida;

L-izvilupp approvat m'huwiex konformi ma' l-istandards ta' parkegg stabbiliti f'Policy P18 tal-linja gwida DC15 minhabba li fil-kalkolu tal-parkegg ma' hemmx konsiderazzjoni ta' l-impjegati;

Minhabba li l-Kummissjoni tal-Ippjanar injorat diversi policies intiza sabiex zoni rurali jigu protetti min zvilupp urban, dan huwa bi ksur tal-Artikolu 52 tal-Kapitolu 552;

L-izvilupp approvat jinjora l-opinjoni esperta tal-Awtorita tar-Rizorsi Ambjentali, u ghaldaqstant imur kontra l-Artikolu 72(f) tal-Kapitolu 552;

L-izvilupp approvat huwa bi ksur ta' kundizzjonijiet 2(a) u 3(a) tal-permess precedent PA 2629/14, filwaqt li l-Kummissjoni tal-Ippjanar injorat ukoll ir-ragunijiet l-ghaliex kien inhareg l-imsemmi permess, dan kollu bi ksur tal-Artikolu 33 tal-Kapitolu 552 u provvedimenti ohra f'Kapitolu 551;

Ghalkemm il-Kummissjoni tal-Ippjanar ibbazat id-decizjoni taghha fuq il-commitments fiz-zona, tali commitments ma humiex relatati ma' l-izvilupp approvat, filwaqt li d-decizjoni mehuda mill-istess Kummissjoni fl-applikazzjoni ricenti PA 6572/17 giet injorata, u li ghaldaqstant l-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjerna hija wahda arbitrarja, u bi ksur tal-Artikolu 72 tal-Kapitolu 552;

L-ipprocessar tal-applikazzjoni qabez il-massimu ta' sitt xhur sospensjoni stipulate fl-Avviz Legali 126 tal-2016.

Illi dan it-Tribunal jirrimarka illi fl-appell odjern, l-Awtorita' tal-Ippjanar ma pprezentat l-ebda rapport bhala risposta ghall-aggravji surreferiti.

Illi fir-risposta tal-permit holder, gew sollevati s-segwent i punti:

- M'huw iex korrett li jinghad li ghandhom jitqiesu biss commitment li sehhe w ara l-Pjan Lokali tal-2006, ghaliex l-Artikolu 72(2)(d) ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn commitments li sehhe w qabel jew w ara l-2006;
- Gew pprezentati mhux inqas min 19-il permess sabiex jigi ssostanzjat il-livell ta' commitments f'din iz-zona, u kien abbazi ta' dan li l-Kummissjoni tal-Ippjanar approvat l-applikazzjoni odjerna, kif ukoll abbazi ta' no objections min diversi entitajiet u ta' dak li jipprovd i paragrafu 0.2 tal-linja gwida rurali tal-2014;
- Il-pjanti u s-site plan sottomessi kienu cari, filwaqt li jinghad li l-appellant ma kkommetta l-ebda illegalita` fuq is-sit odjern;
- Ghalkemm l-Awtorita` tar-Rizorsi Ambjentali oggezzjonat ghal dan l-izvilupp, johrog car min paragrafu 0.2 tal-linja gwida rurali tal-2014 li hija r-rieda tal-legislatur li applikazzjoni tal-izvilupp ghandha finalment tigi deciza min entitajiet li huma moghnija b'din is-seta`;
- Ma hemm imkien fil-ligi li jindika li ghaladarba l-Awtorita tar-Rizorsi Ambjentali oggezzjonat ghal l-izvilupp dan ghandu allura jigi michud, filwaqt li jigi ndikat ukoll li l-Awtorita tar-Rizorsi Ambjentali ma appellatx ghal hrug ta' dan il-permess;
- L-argument migjub li l-permess mahrug imur kontra kundizzjonijiet tal-permess precedenti huwa infondat;
- L-applikazzjoni PA 6572/17 tirrigwarda car depot u m'ghandha ebda somiljanza mal-applikazzjoni in mertu;
- Il-provvediment fl-Avviz Legali 126 tal-2016 li jistipola massimu ta' sitt xhur sospensjoni japplika biss ghal proceduri qabel il-kaz jasal ghand il-Kummissjoni;

Ikkunsidra;

Illi fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna, ic-Chairperson Ezekuttiv kien ghamel rakkomandazzjoni negattiva, b'dan jindika hekk kif gej fir-rigward tal-uzu propost:

“The proposed use as a Class 4D catering establishment (with a total floorspace of 500sqm) lies outside the limits to development as indicated in Maps IKM 1 and IKM 5 of Central Malta Local Plan. The proposed development is not related to agriculture and is not considered to be of a use essential to agriculture and thus runs counter to SPED Rural Objective 1.1 which aims to protect good quality agricultural land from development.

Policy 6.2C of the Rural Policy identifies criteria for the change of use of existing buildings which fall outside the limits of development. This policy refers mainly to uses permitted by the Rural Policy. However, criterion (5)(d) indicates any other use that would result in a wider environmental benefit, provided that the site is already serviced by a road network that would adequately cater for the proposed new use. From perusal of the submitted photos and from the site plan it is evident that the proposed change of use would not result in an environmental benefit. Thus the proposal is considered to run counter to the criteria of Thematic Objective 1.10 and Rural Objectives 1, 3 and 4 of the SPED.

Since the Malta Tourism Authority did not submit the Tourism Policy Compliance Certificate, the proposal also runs counter to the general principles noted in Chapter 3 of the Strategic Plan for Environment and Development. Further, the proposed Class 4D catering establishment does not have clearances from Environmental Health Directorate and Environment and Resources Authority (refer to doc. 49A and 48A respectively) ” [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 96A fl-inkartament tal-PA08165/17]

It-Tribunal josserva li sussegwenti għall-ewwel seduta datata 19 t'Ottubru tal-2018, fejn il-Kummissjoni tal-Ippjanar issospendiet l-applikazzjoni minhabba xogholijiet relatati mat-twessiegh tat-toroq, giet sottomessa proposta reveduta flimkien ta' clearances ottenuti min diversi entitajiet [Skont dokument a fol 126A-126S fl-inkartament tal-PA08165/17]

, u fit-tieni seduta datata 31 ta' Lulju tal-2019, il-Kummissjoni tal-Ippjanar esprimiet opinjoni provizorja kontra r-rakkomandazzjoni negattiva ta' Chairperson Ezekuttiv, fejn gie osservat u mitlub kif gej: "Perit shall upload a block plan to show the commitments around the site i/q. Board noted the site context and that the proposal complies with para 0.2 RPDG. Board also noted the no objection from the MTA, and TM and the permits on site." Finalment, fit-tielet seduta datata 11 ta' Settembru tal-2019, il-Kummissjoni approvat l-applikazzjoni u għamlet il-kummenti segwenti: "No clearance from ERA is required or necessary as per docs 89a,48a. Justification as per doc 182a."

Illi min dan kollu johrog bic-car li filwaqt li r-rakkomandazzjoni negattiva min-naha ta' Chairperson Ezekuttiv kien principarjament ibbazata fuq il-policies rilevanti fl-iSPED u tal-linja gwida rurali tal-2014, fid-decizjoni tagħha il-Kummissjoni tal-Ippjanar kkunsidrat wkoll il-commitments ezistenti f'din iz-zona, kif ukoll il-provvedimenti f'paragrafu 0.2 tal-linja gwida rurali tal-2014.

L-Ewwel, it-Tielet, il-Hames u t-Tmien aggravji

Illi fl-ahhar parti tat-tielet aggravju jigi ndikat li l-Kummissjoni tal-Ippjanar ma setgħetx tiggustifika l-izvilupp abbazi ta' paragrafu 0.2 tal-linja gwida rurali tal-2014, filwaqt li fit-tmien aggravju l-appellanti jargumentaw li l-commitments f'din iz-zona m'humiex relatati ma' l-izvilupp approvat, kif ukoll li applikazzjoni ricenti PA 6572/17 f'din l-istess zona giet ricentament irrifjutata.

It-Tribunal jirreferi għall-paragrafu 0.2 tal-linja gwida rurali tal-2014, li jiddisponi hekk kif gej:

"The spirit of this document is to allow whoever genuinely needs to upgrade or redevelop an existing building or to construct a new one outside the development zone, in conjunction with its use. This policy is to be used by the deciding board as a basis of its decisions. However there may be particular circumstances where there is also a genuine need for more than the minimum thresholds and, conversely, where a more restrictive approach has to be adopted to the proposed development. Proposals which are not addressed by this Policy document may be considered on their own merits by the relative entities if it is felt that the proposal will generate an improvement or negative effect to the area where it is located."

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, il-paragrafu supra-citat jitratta zewg xenarji principali, ossia

(i) li jista' jkun hemm cirkustanzi partikolari fejn minhabba bzonn genwin fejn il-Bord jikkunsidra zvilupp li jkun jeccedi l-minimum thresholds jew saħansitra li l-izvilupp jkun anqas min dawn l-istess thresholds f'kaz ta' approcc restrittiv; u (ii) f'kaz ta' zvilupp li m'huwiex kopert bil-provvedimenti tal-linja gwida rurali jistghu jigu kkunsidrati skont il-mertu tagħhom f'kaz li dan ser ikollu impatti, kemm positivi u kif ukoll negattivi fuq iz-zona partikolari,

Illi jidher li fl-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjerna, il-Kummissjoni applikat it-tieni xenarju trattat f'paragrafu 0.2 tal-linja gwida, madankollu ma jirrizulta min imkien li saret xi tip ta' analizi ta' l-impatti ta' dan l-izvilupp. It-Tribunal huwa tal-fehma li ghalkemm gew ottenuti diversi clearances mill-entitajiet kkoncernati, inkluz clearance mahruqa mit-Transport Malta [Skont dok a fol 126E fl-inkartament tal-PA08165/17], l-impatti tal-izvilupp m'humix biss limitati ma' dak li jirrigwarda parkegg u traffiku, izda jinkludu wkoll impatti ambjentali propju ghaliex is-sit jinsab barra z-zona tal-izvilupp. It-Tribunal josserva li filwaqt li l-izvilupp residenzjali approvat fil-permess PA 2629/14 kellu impront ta' 460 metru kwadru (inkluz il-pixxina u l-pavimentar), l-impront tal-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna jestendi sal-konfini ta' dan is-sit li ghandu kejl ta' 860 metru kwadru, bl-izvilupp sahansitra jinkludi zewg livelli sotterranji [Skont pjanti a fol 126H-126Q fl-inkartament tal-PA08165/17]. Illi din iz-zieda fl-impront tal-izvilupp hija rizultat tal-bzonn ta' parkegg ghal l-uzu kummercjali Klassi 4D, li skont Annex 1 tal-linja gwida DC15 jehtieg il-provizjoni ta' parkegg bir-rata ta' 5 spazji ta' parkegg ghal kull 50 metru kwadru.

F'dan ir-rigward, ir-raba` aggravju mressaq jindika li l-izvilupp approvat m'huwix konformi mal-istandards ta' parkegg, minhabba li fil-kalkolu tal-parkegg ma hemmx konsiderazzjoni ta' l-impjegati. It-Tribunal josserva li filwaqt li l-kwistjoni ta' bzonn ta' parkegg hija konsiderazzjoni pertinenti, l-ewwel u qabel kollox wiehed irid jikkonsidra jekk l-akkomodazzjoni ta' tali spazzji ta' parkegg huwix zvilupp accettabli, dan minhabba li l-impatt ta' tali zvilupp fuq in-natura tas-sit.

Illi fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, l-uzu approvat ta' stabbiliment kummercjali tal-ikel u xorb klassi 4D, inkluz il-bzonn ta' parkegg rizultat ta' dan l-uzu, m'huwix wiehed li huwa accettabbli f'zona barra mill-konfini tal-izvilupp. Hawnehk it-Tribunal jinnota li kif gie osservat mill-Awtorita`, l-istabbiliment kummercjali tal-ikel u xorb klassi 4D m'huwix limitat biss ghal bini propost, izda sahansitra jestendi f'zona pavimentata magenb il-bini indikat 'tables & chairs' u li l-Awtorita ikkunsidrat li jifforma parti mill-customer floor space kumplessiv ta' 311 metru kwadru [Skont il-PRT Comments f'sezzjoni Additional Notes 1 tal-case officer report aggornat a fol 182A fl-inkartament tal-PA08165/17]. Dan barra mill-fatt li l-izvilupp approvat jinkludi triq interna li skont l-Awtorita hija proposta "for the restaurant to function as a drive through take away." [Skont il-PRT Comments f'sezzjoni Additional Notes 1 tal-case officer report aggornat a fol 182A fl-inkartament tal-PA08165/17] Dan kollhu jindika bic-car li l-izvilupp kummercjali huwa wiehed massic, u fil-fehma ta' dan it-Tribunal ser ikollu impatt konsiderevoli fuq din iz-zona, u ghaldaqstant ma jikkwalifikax bhala zvilupp li jista` jigi kkunsidrat b'mod positiv f'termini ta' paragrafu 0.2 tal-linja gwida rurali tal-2014. Dan specjalmment meta, kif gie ndikat mill-appellanti fl-ewwel aggravju, l-izvilupp imur kontra diversi oggettivi espressi fl-iSPED, li ghandu dejjem jiehu precedenza fuq il-provvedimenti ta' linja gwida. Illi din l-ordni ta' preferenza hija espressa b'mod car f'Artikolu 52 tal-Kapitlu 552 li ghalieh ssir referenza permess tal-hames aggravju, liema Artikolu jiddisponi hekk kif gej:

"Fiċ-ċirkostanzi fejn iktar minn pjan jew policy waħda japplikaw għall-istess suġġett jew zona u hemm kunflitt materjali bejn kwalunkwe wieħed minnhom, il-preċedenza għandha tingħata fl-ordni li ġejja: l-Istrategija Spazjali fuq pjan dwar suġġett, il-pjan dwar suġġett fuq il-pjan lokali, il-pjan lokali fuq pjan ta' azzjoni jew pjan ta' mmaniġġar, il-pjan ta' azzjoni jew pjan ta' mmaniġġar fuq il-Brief dwar l-Izvilupp u l-Brief dwar l-Izvilupp fuq policies oħra msemmija fl-artikolu 50."

Fir-rigward tal-commitments li ghalihom ghamlet ukoll referenza il-Kummissjoni tal-Ippjanar, it-Tribunal josserva li kif gie indikat mill-istess Awtorita “Most of the listed permits are related to industrial activities and storage. There is also a number of Class 4C and Class 4D uses.” [Skont il-PRT Comments f’sezzjoni Additional Notes 2 tal-case officer report aggornat a fol 182A fl-inkartament tal-PA08165/17] Wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-permessi citati mill-appellant fil-kors tal-applikazzjoni odjerna [Skont block-plan a fol 164B fl-inkartament tal-PA08165/17], josserva li l-maggior parti tad-dsatax (19)-il kaz citat jinvolvu zvilupp ta’ natura industrijali, b’zewg kazijiet minnhom sahsitra ma nhareg l-ebda permess filwaqt li zewg kazijiet ohra jinsabu f’zona denominata bhala ‘Area of Containment’. It-Tribunal josserva li l-unika permessi li jirrelataw ma’ uzu kummercjali ta’ l-ikel u xorb huma l-PA02864/19, PA01189/15 u PA04478/16, madankollu it-Tribunal huwa tal-fehma li l-commitments prezenti fuq is-siti koperti b’dawn l-izviluppi m’huwiex influwenti sabiex l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna jkun wiehed iggustifikat, u dan ghar-ragunijiet segwenti:

- a) L-istabbiliment l-ikel u xorb fil-kaz tal-PA 2864/19 u PA 1189/15 huma ta’ daqs ferm aktar ristrett min dak approvat fl-applikazzjoni odjerna, kif indikat hawn taht:
 - i. Fil-permess PA 2864/19 gie approvat it-tqieghid ta’ mwejjed u siggijiet magenb bar antik li ghalieh kien gie approvat il-bdil fl-uzu min bar ghal snack bar fil-permess tal-izvilupp PA 4747/07. Barra min hekk, l-uzu ta’ dan l-istabbiliment jaqa that Klassi 4C, u ghaldaqstant huwa uzu ta’ natura differenti min dak propost fl-applikazzjoni odjerna, filwaqt li d-daqs ta’ dan huwa ferm anqas min dak propost fl-applikazzjoni odjern, ghaliex il- customer floor space ta’ dan hija ta’ madwar 34 metru kwadru [Skont pjanta a fol 67B fl-inkartament tal-PA02864/19].
 - ii. Il-permess PA 1189/05 kien jirrigwarda rijabilitazzjoni ta’ binja vernakolari, bil-maggior parti tal-bini gie approvat sabiex jintuza bhala residenza u parti ohra bhala ‘Cafeteria / class 4D’. It-Tribunal josserva illi anke dan il-kaz ma jistax jintuza sabiex jiggustifikat l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna, dan minhabba li fl-approvazzjoni tal-permess PA 1189/05 gew kkunsidrati l-provedimenti f’Policy 6.2A tal-linja gwida rurali, u aktar min hekk, il- customer floor space approvat jammonta biss ghal madwar 47 metru kwadru [Skont pjanta a fol 40B fl-inkartament tal-PA01189/15].

Fil-kaz odjern, jirrizulta l-customer floor space approvata tammonta ghal 311 metru kwadru [Skont il-PRT Comments f’sezzjoni Additional Notes 1 tal-case officer report aggornat a fol 182A fl-inkartament tal-PA08165/17], ossia aktar min sitt darbiet akbar min dak approvat fil-permess PA01189/05, u sahsitra disa` darbiet akbar min dak tas-snack bar kopert bil-permess PA 02864/19.

- b) L-istabbiliment klassi 4D fil-kaz tal-PA 4478/16 huwa ancillari mas-sala tat-tigijiet prezenti fuq is-sit. It-Tribunal josserva ulterjorment li ghalkemm fiz-zona hemm prezenti zewg swali tat-tigijiet, inkluz dik koperta bil-permess PA 4478/16, dawn jinsab pozizzjonati fi triq ohra u distanza konsiderevoli mis-sit in kwistjoni, u ghaldaqstant il-kuntest tas-sit mertu ta’ dan l-appell huwa wiehed ferm divers. Barra min hekk, ghalkemm l-uzu ta’ sala tat-tigijiet huwa wiehed kummercjali, dan ma jistax jigi mqabbel ma’ uzu ta’ stabbiliment kummercjali ta’ Klass 4D.

It-Tribunal josserva wkoll li ghalkemm fid-decizjoni datata 19 ta’ Novembru tal-2020 moghtija min dan it-Tribunal f’appell numru 431/18 giet imhassra d-decizjoni ta’ tariffjut tal-Kummissjoni tal-Ippjanar fil-PA 6572/17 sabiex jinhareg permess tal-izvilupp, kif gie indikat mill-istess permit holder fil-mori ta’ dan l-appell, tali permess m’ghandu

L-ebda somiljanza mal-permess mahrug fl-applikazzjoni odjerna tenut kont li dan jirrigwarda estensjoni ta' open storage ghal hazna ta' karożzi.

Tenut kont ta' dak hawn fuq diskuss, dan it-Tribunal huwa tal-fehma li ghalkemm is-sit mertu ta' dan l-appell jinsab f'zona rurali kommessa b'diversi zviluppi, ma jezistux dawk ic-cirtustanzi necessarji hekk kif mitlub f'Artikolu 72(2) tal-Kapitlu 552, sabiex l-izvilupp kummercjali Klassi 4D ta' daqs konsiderevoli approvat fil-permess odjern jkun kkunsidrat bhala wiehed accettabli.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jilqa` l-ewwel, it-tielet, il-hames u t-tmien aggravji mressqa.

Aggravji l-ohra

Illi tenut kont li l-ewwel, it-tielet, il-hames u t-tmien aggravji jikkoncernaw dettalji tal-izvilupp approvat, it-Tribunal ma jarax li hemm skop li jigu kkunsidrat b'mod ulterjuri l-aggravji l-ohra mressqa, ghaliex ir-raba`, is-sitt, s-seba` u d-disa` aggravji jittrattaw biss aspetti teknici u/jew ta' procedura li f'dan l-istadju m'humix influwenti ghal ezitu ta' dan l-appell. Fir-rigward tat-tieni aggravju, it-Tribunal josserva li filwaqt li l-Pjan Lokali jidentifika s-sit bhala 'Agricultural Area (awaiting classification of Agricultural Value)', f'dan l-istadju ma hemm l-ebda skop li ssir analizi ulterjuri tal-valur agrikolu ta' dan is-sit, propju ghaliex l-izvilupp approvat m'huwix wiehed accettabbli di principju.

Decide:

Illi tenut kont tac-cirkustanzi hawn diskussi, it-Tribunal qiegħed jilqa` l-ewwel, it-tielet, il-hames u t-tmien aggravji, u jordna t-thassir tal-permess PA08165/17.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Li t-Tribunal ma immotivax ir-rifjut b'referenza ghal pjanijiet, policies jew guidelines sepcifici ghal kaz. Dan gie sottomess b'referenza ghal tlett konkluzjonijiet:

i. Li l-proposta kienet ser tammonta ghal zvilupp massic b'impatt konsiderevoli bl-inkluzjoni ta' siggijiet u imwejjed fuq iz-zona pavimentata mal-genb tal-bini magħdud mal-fatt li r-ristorant kien ser jiffunzjona bhala drive through;

ii. Li l-izvilupp ma jikkwalifikax b'mod pozittiv skont paragrafu 0.2 tal-linji gwida rurali 2014 mingħajr ma jispjega r-raguni;

iii. Li l-izvilupp imur kontra diversi oggettivi tal-iSPED bla ma semma liema minnhom;

2. Ghalkemm it-Tribunal dahal fil-kwistjoni tal-commitment rigward diversi permessi li intressqu ghal konsiderazzjoni tat-Tribunal, pero kien selettiv dwarhom u f'kaz ta' whud minnhom ikkonkluda b'mod xott li dawn kienu ta' natura industrijali jew f'area of containment mingħajr ma spjega kif dawn ma kienux ukoll soggetti ghal skrutinju dwar l-element tal-commitment.

L-ewwel aggravju

L-appellant mhux jikkontesta r-raguni ta' rifjut izda n-nuqqas ta' motivazzjoni tar-ragunijiet ta' rifjut. Hu jsemmi tlett cirkostanzi li semma t-Tribunal. Din il-Qorti tqis li l-appellant ma ghandux raguni jghid li t-Tribunal ma immotivax id-decizjoni tieghu. Bhala premessa din il-Qorti sostniet diversi drabi li mhux necessarju li t-Tribunal jidhol f'dettal f'kull sottomissjoni jew aggravju izda hu mistenni li t-Tribunal iqis dawk il-punti ta' fatt u ligi li huma ta' sustanza u li jwassluh biex jichad jew jikkonferma applikazzjoni ta' zvilupp.

Maghdud dan, fil-kaz quddiem il-Qorti t-Tribunal qies ghaliex l-izvilupp ma jikkwalifikax b'mod pozittiv skont paragrafu 0.2 tal-linji gwida rurali meta qal ghal liema parti tal-istess paragrafu kien inghata l-permess mill-Kummissjoni. Pero fil-fehma tat-Tribunal l-impatt kien wiehed negattiv avolja ittiehed in konsiderazzjoni li l-izvilupp seta' jigi approvat nonostante li l-izvilupp ma kienx wiehed kompatibbli f'zona ODZ. Il-kobor tieghu prospettat komparat ma' kif kien qabel l-izvilupp propost ma kienx wiehed accettabbli fejn it-Tribunal qies ukoll li ebda impact assessment ma sar.

In kwantu ghaz-zieda fuq il-paviment ta' arja ghal siggijiet u imwejjed it-Tribunal ukoll qies li l-approvazzjoni ta' zvilupp ghal stabbiliment ta' ikel u xorb, il-bzonn ta' parkegg u l-estensjoni ghal tqeghid ta' siggijiet u imwejjed ma kienux kompatibbli ma' zona ODZ, u dan dejjem fl-isfond tal-paragrafu 0.2 tal-linji gwida rurali 2014 fis-sens li ma jistax jitqies bhala zvilupp pozittiv fiz-zona.

It-Tribunal ukoll esprima l-fehma fejn qabel mal-argument tal-appellanti li l-izvilupp imur kontra diversi objettivi tal-iSPED kif imsemmija mill-istess appellanti fl-ewwel aggravju taghom liema SPED dejjem ghandu jheh precedenza f'kaz ta' konflitt ma' pjan dwar suggett, pjan lokali eccetra. Ghalkemm it-Tribunal ma ghamilx riferenza specifika ghal xi objettiv specifiku tal-iSPED, l-aggravju tal-appellanti hu specifiku dwar liema objettivi kienu qed jigu mittiefsa cioe l-prevenzjoni ta' tnaqqis f'zoni ODZ u urbanizzazzjoni ta' zviluppi mhux necessarji jew gustifikati u li jikkrejaw impatt negattiv fuq l-ambjent (T.O. 1/7/8 u R.O. 1/4). It-Tribunal dahal f'dawn l-aspetti fil-

konsiderazzjonijiet tieghu bla ma semma l-objettivi specifici pero ma jistax jinghad li d-decizjoni mhix motivata f'dan l-aspett.

It-tieni aggravju

L-istess jinghad dwar il-mod kif it-Tribunal tratta l-ilment tal-commitment b'referenza ghal zviluppi ohra imsemmija fil-kors tal-proceduri quddiem it-Tribunal. It-Tribunal ghamel distinzjoni bejn zvilupp industrijali u dak kummercjali u qies li kellha issir distinzjoni bejn dawn l-izviluppi billi l-proposta hi ghal uzu kummercjali u ghalhekk l-ilment tal-commitment kellu jigi kunsidrat fl-isfond ta' zviluppi simili fiz-zona. Din il-Qorti ma issib x'ticcensura f'dan u ma taqbilx mal-appellanti li t-Tribunal ma immotivax id-decizjoni tieghu f'dan l-aspett ukoll.

Ghalhekk l-aggravji qed jigu michuda.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Dominic Bonnici u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta' Gunju 2021, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur