QORTI TAL-APPELL
(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 19 ta' Jannar, 2022

Numru 6

Appell Nru. 35/2021

Joseph Carabott

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Carabott tas-27 ta' Settembru 2021 mid-decizjoni ta' rifjut tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Settembru 2021 rigward PA 'to correct the location of site from that as approved in permit PA1993/14, to change the use of a class 4B shop into a pastizzeria and to fix a retractable awning';

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:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jikkoncerna talba ghall-correction of site mill-permess originali PA1993/14, u sabiex fond fil-pjan terran jinbidel l-uzu tieghu minn dak approvat bhala hanut tat-tip Klassi 4B ghal uzu ta' pastizzerija li jinkludi t-tisjir fuq il-post u sabiex jigi installat retractable awning fuq il-faccata [Referenza ghall-pjanta 56B fl-inkartament tal-PA2949/20]. L-izvilupp propost jinsab fuq sit fuq Triq il-President Anton Buttigieg, fil-konfini taz-Zejtun.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi li l-uzu tal-fond bhala pastizzeria m'huwiex wiehed minn luzi accetabbli gewwa zona residenzjali skont Policy SMHO02 tal-Pjan Lokali. Fuq il-bazi ta' dan, l-Awtorita' ikkunsidrat li l-uzu propost huwa kontra Urban Objective 3.5 u Thematic Objective 6.1 tal-iSPED li jimponu l-bzonn li jigu kkontrollati uzi nonresidenzjali gewwa zoni urbani.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jigbed l-attenzjoni ghall-fatt li d-Direttorat tal-Ippjanar kien irrakkomanda t-talba tal-applikazzjoni odjerna b'mod favorevoli, fuq il-bazi tal-estent tal-commitments matul l-istess triq. Lappellant jaghmel referenza wkoll ghall-permess PA6153/19 li jinsab biss 20 metru l-boghod mis-sit odjern u li jikkoncerna uzu identiku ghall-dak propost bhala pastizzeria. L-appellant ikompli jargumenta li l-istess riga kellha tigi applikata fil-kaz talapplikazzjoni odjerna, meta mid-data tal-hrug tal-permess PA6153/19 ma kien hemm ebda bdil fil-policies applikabbli.

L-Awtorita' izzomm ferm mar-rifjut, u ttenni li fir-rigward tal-permess PA6153/19, ghalkemm huwa minnu li gie permess pastizzeria simili ghal dak propost fl-applikazzjoni odjerna, dan m'ghandux iservi bhala precedent favur dak issa propost. LAwtorita' tghid li jekk wiehed ikompli japprova tali tip ta' zvilupp gewwa zona assenjata bhala residenzjali fil-Pjan Lokali, dan jista' jwassal ghal bdil informali taz-zoning ta' din l-erja f'wahda kummercjali. L-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghaddecizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Michael Debrincat vs. L-Awtorita tal-Ippjanar, fejn il-Qorti iddecidiet li anke firrigward ta' permess simili kontigwu tas-sit, ghandu japplika s-segwenti konsiderazzjoni:
"….kull kaz ghandu jigi kunsidrat fuq il-mertu propja tieghu u l-fatt wahdu ta' zvilupp kontigwu mhux bizzejjed biex jiggustifika l-applikazzjoni tal-appellant. Il-Qorti hawn tippreciza illi ebda commitment ma jista' qatt jeghleb il-fatt li permess ma ghandux jinhareg jekk isir kontra l-ligi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jipprovdi li l-Bord ghandu jqis l-ewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa quddiemu u ghandu jqis ukoll kull haga ohra ta' sustanza inkluz commitments. Il-kliem tal-artikolu hu car fil fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-gurisprudenza l-aktar ricenti fil-materja. L-enfasi tallegislatur hi fuq aderenza ghal ligijiet, pjanijiet u policies u fatturi ohra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli ghal kaz."

Illi fil--mori ta' dan l-appell, l-appellant rega` sostna li ftit metri 'il boghod mis-sit mertu tal-appell l-Awtorita' approvat zvilupp talistess natura ta' dak li hemm f'din l-applikazzjoni u ghamel referenza ghas-sentenza tal-Qorti 6/21 fejn il-Qorti tal-appell ikkonfermat proposta simili.

Illi fl-appell odjern hemm partecipi wkoll terzi persuni li wkoll ressqu s-sottomissjonijiet taghhom fir-rigward tal-izvilupp propost, fejn gie sostnut li l-izvilupp propost m'huwiex wiehed accettabbli gewwa zona residenzjali u li dan huwa kontra Policy SMHO02 tal-Pjan Lokali, u li l-uzu propost sejjer ikun ta' detriment ghall-amenita' residenzjali taz-zona. It-terzi persuni wkoll resqu eccezzjoni li l-appell ghandu jitqies null billi ma giex prezentat rikors kif titlob il-ligi ad validitatem permezz tal-Artikolu 15 tal- Kapitolu 551 tal-ligijiet ta' Malta.

Ikkunsidra;

Eccezzjoni Preliminari
Fl-ewwel lok, it-Tribunal sejjer jikkunsidra l-eccezzjoni preliminari li tqajmet mit-terzi oggezzjonanti, fejn qieghed jigi eccepiet li lappell ghandi jigi ddikjarat bhala null billi ma giex ipprezentat rikors kif jitlob l-Artikolu 15 tal-Kapitolu 551 tal-Ligijiet ta' Malta. L-eccezzjoni tan-nullita' hija sanzjoni estrema li l-ligi tippermetti biss meta jkun hemm nuqqas formali jew sostanzjali li ma jkunx jista` jigi assolutament tollerat bhala hsara ghall-gustizzja procedurali, u dan skond l-insenjament pprovdut mill-Qorti tal-Appell fissentenza moghtija fl-4 ta' Novembru tas-sena 1991 fl-ismijiet: Guido J. Vella vs Dr. Emanuel Cefai. Il-ligi tal-procedura hija mahsuba biex il-kawzi jimxu b'heffa u efficjenza, ekonomija u harsien tal-jeddijiet tad-difiza u tal-principji tal-gustizzja naturali u m'humiex mahsuba biex joholqu htigijiet purament formali li jservu biss biex jaghtu lil xi wahda mill-partijiet f'kawza mezz biex tehles mill-obbligi taghha jew biex tirbah il-kaz.

Huwa minnu li l-appell huwa fil-forma ta' ittra, u dan kif inhu prassi normali ghal diversi appelli ohra quddiem dan it-Tribunal. Littra tal-appellant tinkludi motivazzjoni u spjegazzjoni fir-rigward tal-bazi li fuqu qieghed isir l-appell, u jinkludi wkoll d-dokumenti mehtiega li ghandhom jigu pprezentati mal-appell inkluz kopja tar-rifjut, il-pjanti relevanti u l-pagament tal-appell. Dan huwa in linja ma' dak rikjest u meqjus bhala sufficjenti bhala sottomissjoni ta' appell, u ghalhekk it-Tribunal qed jichad l-imsemmija eccezzjoni preliminari u sejjer jghaddi sabiex jikkunsidra l-appell fil-mertu tieghu.

Mertu tal-Appell:
It-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost li jikkonsisti minn talba ghall-correction of site mill-permess originali PA1993/14, u kif ukoll sabiex fond li jinsab fil-pjan terran jinbidel l-uzu tieghu ghal dak ta' pastizzeria. L-Awtorita' ma ssibx oggezzjoni firrigward tal-propost correction of site, izda fir-rigward tal-propost bdil ta' uzu, l-Awtorita' tghid li dan m'huwiex konformi mazzoning tal-erja minhabba li pastizzeria m'huwiex wiehed minn l-uzi kkunsidrati bhala accettabbli skont Policy SMHO02 tal-Pjan Lokali.

Illi skont Mappa ZN2 tal-Pjan Lokali tan-Nofsinhar ta' Malta, is-sit tal-izvilupp propost jinsab gewwa zona residenzjali, fejn japplikaw il-provvedimenti ta' Policy SMHO02. Din il-policy tindika l-uzu li huma kkunsidrati bhala accettabbli gewwa zona residenzjali fuq il-bazi li huma meqjusin bhala uzi li ma jkollhomx impatt negattiv fuq l-amenita' residenzjali ta' dawn iz-zoni, u kif ukoll li joffru servizz ghall-komunita' residenzjali. Uzu ta' pastizzeria kif propost m'huwiex inkluz bhala uzu accettabbli, u lanqas dak ta' stabbilimenti ohra tal-ikel u xorb tat-tip Klassi 4C u 4D, minhabba li dawn huma kkunsidrati bhala detrimentali ghallamenita ta' zona residenzjali. Nonostante dan, Policy SMHO02 tipprovdi wkoll illi fejn hemm 'overriding reasons', l-Awtorita' tista wkoll tikkunsidra uzi li m'humiex inkluzi f'Policy SMHO02.

L-appellant jaghmel referenza ghall-fatt li hemm diversi commitments kummercjali vicin is-sit, inkluz dak ta' pastizzeria kif approvat minn l-Awtorita' stess permezz tal-applikazzjoni PA6153/19. Matul il-process tal-applikazzjoni odjerna PA2949/20, lappellant prezenta block plan a fol dok 56C fejn wera s-sit propost ghall-bdil ta' uzu f'pastizzerija in relazzjoni ma' siti ohra vicin fejn gew approvati permessi ohra kummercjali.

It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dawn il-permessi kummercjali u nnota li matul din il-parti fuq Triq il-President Anton Buttigieg huwa minnu li hemm diversi stabbilimenti kummercjali. It-Tribunal innota wkoll li l-maggior parti ta' dawn l-istabbilimenti huma permessibli skont Policy SMHO02, ghaliex huma tat-tip Klassi 4A u Klassi 4B, u ghalhekk ikkunsidrati bhala uzi li jikkumplimentaw iz-zoni residenzjali.

Hemm izda ukoll tlett siti bin-numru ta' referenza 12, 14 u 15 fejn gie permess uzu ta' stabbiliment tal-ikel u xorb, inkluz dak ta' pastizzeria. Is-sit bir-referenza numru 14 gie approvat minn l-Awtorita' fil-permess PA6153/19 fuq il-bazi tal-commitment tazzona. It-

Tribunal innota li dan in fatti jinsab ezatament bejn zewg stabbilimenti ta' snack bar u take-away li jinsabu fuq is-sit birreferenza numru 12 u 15 u li dawn kienu approvati qabel ma gie fis-sehh il-pjan lokali u qabel ma kienu japplikaw ir-restrizzjoni fuq tali tip ta' uzi gewwa zoni residenzjali.

Fil-kaz tas-sit tal-izvilupp propost, dan jinsab qalb uzi kummercjali li huma ikkunsidrati bhala accettabbli gewwa zoni residenzjali, u ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li jekk jigi accettat l-uzu ta' pastizzeria fuq is-sit propost, dan sejjer iwassal ghall- proliferazzjoni, intensifikazzjoni u z-zieda ta' uzi ohra li m'humiex ikkunsidrati bhala kompatibbli gewwa din iz-zona residenzjali u li dan ikun ta' detriment ghall-amenita' u l-kwalita' residenzjali ta' din iz-zona.

It-Tribunal kien konsistenti f'dan ir-rigward f'diversi decizjonijiet li ha fil-passat, fejn gie rikonoxxut li f'diversi instanzi kien hemm commitments ta' uzi li m'humiex normalment accettabbli gewwa zoni residenzjali, izda fejn it-Tribunal ra wkoll li dawn ilcommitments m'ghandhomx iservu bhala lok ghal proliferazzjoni u zieda ta' tali tip ta' uzi ghad-detriment tal-istess zona residenzjali. Fil-kaz tal-applikazzjoni suggett ghall-appell odjern, l-istess hsieb japplika fejn it-Tribunal huwa kontra li issir zieda ta' uzi non-kompatibbli, anke jekk hemm gja uzi simili fil-vicin.

Fir-rigward tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 6/2021) li jaghmel referenza ghalih l-appellant, it-Tribunal innota li f'dan il-kaz is-sit tal-uzu kummercjali kien jinsab ftit metri l-boghod minn Tourism Entertainment Zone, fejn kien hemm predominanza qawwija ta' commitments ta' uzi simili. Dan il-kaz kien jimmerita konsiderazzjonijiet differenti, filwaqt li fil-kaz talapplikazzjoni suggett ghall-appell odjern, it-Tribunal huwa tal-fehma li m'hemmx 'overriding reasons' sabiex wiehed imur kontra dak li tipprovdi Policy SMHO02 tal-Pjan Lokali.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fil-konfront tal-applikazzjoni PA 2949/20.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja meta ta importanza lil policy SMH002 fil-parti fejn zviluppi li mhux imsemmija fl-istess policy ma jigux kunsidrati favorevolment fiz-zoni indikati sakemm ma hemmx 'overriding reasons'. Pero ma hax in konsiderazzjoni policy li tapplika maghha cioe policy GNRL-1 tal-Partial Review of Subsidiary Plans: General Policy relating to Regneration/Consolidation Initiatives, f'paragrafu 2.1(g). Dan jghid "*For instances listed in a) to g) below where development applications consist of proposals which are deemed to be neighbour compatible and will not result in unacceptable cumulative adverse impacts on the locality but may not be in line with the detailed provisions of approved Subsidiary Plans, MEPA may consider justifiable departures from policies which can be adequately justified from a planning perspective ... g) Properties in areas which are none of the above but lie within the Development Zone or other areas designated for development in an approved*

Subsidary Plan and are already occupied by a considerable level of legitimate commitment whose nature may not necessarily be in line with local plan policies or on a site which is a legitimately established business outlet". L-appellant jissottometti illi z-zona hi gia b'mod konsiderevoli wahda kummercjali u ghoxrin metru boghod inghata permess identiku fl-2019 (PA6153/19). Izid illi fil-kaz tal-ahhar permess citat qieset li l-izvilupp kien kompatibbli ma' dak li jrid SPED UO 3.5 mentri t-Tribunal fil-kaz mertu ta' dan l-appell qies li mhux kompatibbli (liema policy 'controls the proximity of non residential uses in urban area) u filwaqt li fil-kaz tal-permess PA6153/19 qies li l-izvilupp kien kompatibbli ma SPED TO 1.5, f'dan il-kaz appellat it-Tribunal applika Thematic Objective 6.1 (controllling the location, design and operation of development).

Dan l-aggravju fl-essenza tieghu qed jitlob lil Qorti tiddikjara li la darba inghata permess ghal zvilupp simili ftit metru boghod minn dak in kwistjoni mill-Awtorita tal-Ippjanar ibbazat fuq policies kif imsemmija fl-istess aggravju, allura t-Tribunal naqas milli jqis li kellha tigi addottata l-istess riga principalment minhabba l-flexibility policy senjatament paragrafu (g) fuq imsemmi.

Din il-Qorti ma taqbilx. Jibda biex jinghad illi l-flexibility policy hi policy diskrezzjonali generika fejn taghti diskrezzjoni lill-Awtorita u anki t-Tribunal biex jaccetta zvilupp li ghalkemm jippekka mill-policies rilevanti pero fejn gia hemm '<u>considerable</u> level of legitimate commitment whose nature may not be in line with local plan policies ...' (sottolinear tal-Qorti).

Din id-deskrizzjoni hi wahda miftuha u generika, u imsemmija jew mhix mit-Tribunal ma jistax ma jittiehidx kont tad-diskrezzjoni uzata fl-implimentazzjoni tal-policies rilevanti ghal kaz jekk ikunu dawk korretti u mhux uzati arbitrarjament.

F'dan il-kaz il-kwistjoni ma hix primarjament fuq il-policies applikati mit-Tribunal izda jekk kellhiex tigi applikata l-istess riga applikata mill-Awtorita fil-permess PA6153/19.

L-izvilupp mertu tal-permess PA6153/19 u l-izvilupp mertu ta' din l-applikazzjoni gew kunsidrati mit-Tribunal fil-fattispecie taghhom u ma gewx injorati jew skartati l-

aggravji tal-appellant. It-Tribunal qies illi l-permess PA6153/19 gie approvat ghax fuq iz-zewg nahat tieghu kienu gia jezistu zewg stabbilimenti tal-ikel li pero kellhom permess li gie fis-sehh qabel ma gie fis-sehh il-pjan lokali. Is-sit mertu ta' din l-applikazzjoni ghalkemm ghal uzu bhal dak PA6153/19 pero ma kienx qieghed fl-istess sitwazzjoni ta' pozizzjoni fit-triq kif kien PA6153/19 u ghalhekk l-approvazzjoni tieghu kien ser ikun ta' detriment f'zona li mhix intiza ghal tali uzu cioe l-amenita u kwalita residenzjali taz-zona. Qies in oltre li 'commitments' ezistenti ma kellhomx jintuzaw biex jigi proliferat zieda ta' uzi mhux kompatibbli maz-zona b'detriment ghaz-zona li hi wahda residenzjali. Ghalhekk it-Tribunal dehrlu li kellu japplika l-pollicies li fil-fatt applika ghax ma kienx hemm ragunijiet 'overriding' biex juza kejl differenti.

Hi l-fehma tal-Qorti li anki jekk it-Tribunal ma semmiex il-flexibility policy, ta x'jifhem b'mod car li ebda flessibilta ma kellha issir f'dan il-kaz. Din fl-ahhar mill-ahhar hi setgha diskrezzjonali tat-Tribunal li din il-Qorti ma tistax tissindika sakemm ma tigix uzata abuzivament jew tmur kontra policies rilevanti ghal kaz. Ebda wahda minn dawn l-elementi ma jezistu u ghalhekk l-aggravju ma jithoqqlux jigi milqugh. Wara kollox il-Flexibility Policy stess tghid fil-General Policy relating to Regeneration/Conoliation Initatives:

> the goal of this policy is not intended to supersede either the genrral thrust or the direction given by the specific policies in the Local Plan. It is only intended to give MEPA a degree of flexibility in identified situations where a justified departure may be deemed sensible or desirable from a planning point of view. The provisions of this policy may in no way be construed as a right awarded to the proponent

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Joseph Carabott u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Settembru 2021, spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur