QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 16 ta' Marzu, 2022

Numru 8

Appell Nru. 15/2021

Dr Emmanuel George Cefai

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Thomas Devenish

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz interessat Nutar Dottor Emmanuel George Cefai tal-15 ta’ Gunju 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta’ Gunju 2021 li biha cahad l-appell tat-terz u approva l-permess PA3276/18 ’change of use from store to class 4C. Works to include change of shop front to timber structure and proposal for outdoor table and stools’ fi Triq San Gwann, Valletta;

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 huwa appell kontra l-hrug ta' permess ghall-bdil ta' uzu ta' fond minn store ghal hanut tat-tip Klassi 4C, u cioe bhala stabbiliment tal-ikel u xorb fejn m'huwiex sejjer isir tisjir fuq il-post [Kif definit fl-Avviz Legali 74 tal-2014 – Ordni tal-2014 dwar il-Klassijiet tal-Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp]. L-izvilupp approvat jikkonsisti minn wc fil-livell terran u erja ghall-preparazzjoni tal-ikel fil-livell tal-kantina. Il-permess jinkludi wkoll it-tqeghid ta' mwejjed u siggijiet barra mill-istabbiliment, fuq Triq San Gwann gewwa l-Belt Valletta [Referenza ghal-pjanti approvati a fol 49A, 84A u 92A fl-inkartament tal-PA3276/18].

L-appell kontra l-izvilupp approvat gie intavolat minn terza persuna li huwa residenti fil-propjeta' sovrastanti, u gew prezentati ssegwenti ghaxar aggravji:
1. Illi l-appellant ma nghatax fair hearing u dan fuq il-bazi illi ma nghatax bizzejjed konsiderazzjoni lejn l-ilmenti imqajjma minnu, u li l-appellant ma nghatax bizzejjed zmien sabiex jipprezenta l-ilmenti tieghu fir-rigward tal-komunikazzjonijiet li saru matul ilprocess tal-applikazzjoni;
2. Illi l-uzu tal-fond u t-tqeghied ta' mwejjed u siggijiet fuq it-tarag pedonali estern sejjer johloq inkonvenjent u bad neighbourliness ghall-appellant li huwa residenti qrib l-izvilupp approvat;
3. Illi l-izvilupp approvat huwa kontra Policies P1 u P2 tal-linja gwida ghall-Outdoor Catering Areas, u dan minhabba li sejjer johloq restrizzjonijiet fl-ispazzju pubbliku u sejjer ikun ta' detriment ghall-karattru taz-zona li hija zona ta' konservazzjoni urbana;
4. Illi l-approvazzjoni tal-permess inghata bi ksur lejn diversi kundizzjonijiet imposti minn entitajiet konsultattivi waqt il-process tal-applikazzjoni;
5. Illi l-appellant huwa residenti fiz-zona u ghalhekk ghandu dritt kwezit li jibqa' jghix fil-paci f'din iz-zona, u ghalhekk l-amenita' residenzjali tieghu m'ghandux jigi pregudikat bil-permess odjern;
6. Illi l-Awtorita' kienet diskriminatorja fid-decizjoni taghha, meta fil-kaz tal-applikazzjoni PA8084/17, l-Awtorita' rrifjutat talba ta' zvilupp simili gewwa l-Belt Valletta;
7. Illi l-izvilupp approvat sejjer ikollu impatt detrimentali fuq id-dehra tal-bini li huwa ta' valur arkitettoniku;
8. Illi l-uzu fil-pjan tal-kantina huwa nieqes minn ventilazzjoni u dawl u ghalhekk dan sejjer johloq precedent favur aktar zvilupp simili;
9. Illi gialdarba gew prezentati diversi pjanti emendati, dan juri li kien hemm diversi nuqqasijiet fl-applikazzjoni u kif ukoll li baqu isiru konsultazzjonijiet barra miz-zmien stipulat bil-ligi, u ghalhekk l-applikazzjoni kellha tigi meqjusa bhala wahda nulla;
10. Illi s-sit jinsab gewwa zona ta' konservzzjoni urbana u zona li timmerita protezzjoni minn uzi kummercjali.

L-Awtorita' tal-Ippjanar izzomm ferm mad-decizjoni taghha, u tghid li l-ilmenti tal-appellant bhala objector fil-process talapplikazzjoni qatt ma kienu injorati u dejjem iffurmaw parti mill-process tal-applikazzjoni. Fir-rigward tal-kwistjonijiet l-ohra imqajjma minn l-appellant fir-rigward tal-inkonvenjent li jista' jinholoq fuq l-amenita' taz-zona, l-Awtorita' tghid li s-sit jinsab gewwa zona b'denominazzjoni ta' Primary Town Centre u Secondary Retail Frontage, u ghalhekk fejn uzi kummercjali huma permessibbli. L-Awtorita' tikkonferma li anke fir-rigward tal-imwejjed u siggijiet esterni, dawn huma in linja mall-provvedimenti applikabbli tal-linja gwida Outdoor Tables and Chairs. L-Awtorita' tghid ukoll li l-kundizzjonijiet imposti minn l-entitajiet konsultattivi gew ikkunsidrati fil-process, filwaqt li l-izvilupp kien approvat ukoll minn l-ufficju tas-sanita' fi hdan l-Awtorita'. Firrigward tal-aggravji li jikkoncernaw l-impatt tal-

izvilupp fuq iz-zona ta' konservazzjoni urbana u l-kwalita' arkitettoniku u storiku taz-zona, l-Awtorita' taghmel referenza ghall-fatt li s-Sovratendenza tal-Wirt Kulturali ma resqu ebda oggezzjoni f'dan ir-rigward u konfermaw li l-izvilupp kif propost ma kienx sejjer ikollu impatt detrimentali fuq id-dehera taz-zona.

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp approvat li jikkonsisti minn alterazzjonijiet interni u esterni ta' fond li jikkonsisti minn pjan terran u livell iehor sottostanti bhala kantina. L-alterazzjonijiet huma minimi, filwaqt li l-erja tal-fond fiz-zewg livelli wkoll jikkonsistu minn erja limitata. Il-fond kien jintuza bhala mahzen, u bl-applikazzjoni odjerna gie approvat il-bdil ta' uzu tal-istess ghal stabbiliment tal-ikel u xorb tat-tip Klassi 4C, u ghalhekk fejn m'huwiex permessibbli li jsir tisjir fuq il-post.

Illi dan it-Tribunal analizza l-aggravvji imressqa minn l-appellant fil-konfront tal-permess PA3276/18, fejn gie nnutat li l-imsemmija aggravji jistghu jigu kklassifikati fi tlett kategoriji, skond is-segwenti:
1. Impatt negattiv fuq l-amenita' taz-zona.
2. Impatt negattiv fuq il-kwalita' arkitettonika u storika taz-zona.
3. Nuqqasijiet procedurali u ksur ta' drittijiet tal-appellant.

Illi fir-rigward tal-impatt negattiv fuq l-amenita' taz-zona, l-appellant huwa l-aktar koncernat bl-impatt li jista' jigi krejat permezz tal-uzu tal-post bhala wiehed tal-ikel u x-xorb u kif ukoll minhabba li l-uzu qieghed jigi estiz ghal-erja esterna permezz tal-tqieghid ta' imwejjed u siggijiet fuq it-tarag estern. L-aktar inkonvenjent li jirrimarka fuqu l-appellant huwa l-possibilita' ta' storbju li jikser il-paci residenzjali.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-Pjan Lokali, fejn il-faccata tal-fond odjern jinsab gewwa zona denominata bhala Secondary Retail Frontage, u ghalhekk fejn stabbilimenti tal-ikel u xorb huma permessibbli skont Policy GD06. Fid-dawl ta' dan, l-uzu tal-post bhala stabbiliment tat-tip Klassi 4C huwa konformi mal-provvedimenti tal-Pjan Lokali u l-uzi li jistghu jigi allokati gewwa Secondary Retail Frontage.

L-appellant jaghmel referenza ghall-applikazzjoni PA8084/17, fejn jigbed l-attenzjoni ghall-fatt li uzu simili kien michud. Izda, filkaz tal-PA8084/17, dan jireferi ghal sit li jinsab gewwa zona denominata bhala Residential Area fil-Pjan Lokali, u ghalhekk fejn uzi kummercjali tat-tip Klassi 4C m'humiex permessibbli. Ghalhekk, dan ma jistax jitqies li huwa simili ghal dak tal-applikazzjoni suggett ghal dan l-appell, meta s-sit tal-applikazzjoni odjerna jinsab gewwa Secondary Retail Frontage fejn stabbilimenti tal-ikel u xorb huma permessibbli, kontrarjament ghas-sitwazzjoni tas-sit tal-applikazzjoni PA8084/17.

Huwa minnu li l-uzu tal-post bhala stabbiliment tat-tip Klassi 4C jista' jkollu xi impatt fuq l-amenita' residenzjali taz-zona kif jindika l-appellant, izda la l-Awtorita' u lanqas dan it-Tribunal ma jista' jinjora l-provvedimenti tal-Pjan Lokali fejn jaghmilha cara permezz ta' Policy GD06 li uzu tat-tip Klassi 4C huwa accettabbli. Ikun iktar diskriminatarju fil-konfront tal-applikant appellat li kieku dan jigi mcahhad it-talba ta' zvilupp li huwa ghamel meta l-imsemmi zvilupp m'huwiex kunfliggenti mal-provvedimenti talPjan Lokali. Dan huwa aktar u aktar applikabbli meta t-Tribunal iqis li gja inhargu permessi ohra kummercjali fl-istess triq, u sahansitra faccata tas-sit odjern ghat-tqieghid ta' mwejjed u siggijiet esterni ma' coffee shop permezz tal-permess PA2095/17, u kif anke seta' jikkonferma Tribunal diversament kompost meta acceda fuq is-sit [Referenza ghall-verbal ta' access tat-28 ta' Marzu 2019].

Fid-dawl ta' dan, it-tieni, il-hames s-sitt u l-ghaxar aggravju tal-appellant fir-rigward ta' bad neighbourliness u n-nuqqas ta' paci residenzjali fiz-zona m'humiex fis-sewwa fil-process ta' din l-applikazzjoni. Semmai, kien ikun aktar opportun li kieku l-appellant ikkontesta l-pjan

lokali meta z-zona giet denominata bhala Secondary Town Centre, minhabba li huwa car li l-ilmenti talappellant aktar jikkoncernaw iz-zoning taz-zona. L-Awtorita' kienet obbligata li fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni tal-izvilupp propost tqis il-pjanijiet u policies skont l-Artikolu 72 tal-Kapitlu 552, u gialdarba dak propost kien in linja ma' dawn, l-Awtorita' kienet korretta li tapprova l-izvilupp.

Fir-rigward tal-aggravvji tal-appellant li jikkoncernaw l-impatt tal-izvilupp fuq iz-zona ta' konservazzjoni urbana u kif ukoll l-impatt fuq il-kwalita' arkitettoniku u storiku taz-zona, hija wkoll il-fehma tat-Tribunal li dan m'huwiex fis-sewwa. Skont il-pjanti approvati, l-interventi fuq il-bini ezistenti huma minimi u d-disinn tal-faccata tal-izvilupp kif approvat huwa ferm ahjar minn dak li hemm fil-prezent li jikkonsisti minn roller shutter tal-metal. Il-faccata tal-hanut sejjer ikun tal-injam, li jirrifletti d-disinn u komposizzjoni ta' faccati tradizzjonali kummercjali li wiehed isib gewwa l-Blet Valletta.

L-imwejjed u s-siggijiet esterni huma wkoll limitati, fejn dawn jammontaw biss ghal tlett imwejjed ta' daqs limitat, u zgur li ma jistax jinghad li dawn sejrin jaffetwaw b'xi mod l-ispazzju pedonali tat-tarag ta' Triq San Gwann jew id-dehra tal-istess triq. Triq San Gwan hija wiesa sitt metri, filwaqt li l-imwjjed u s-siggijiet sejrin jokkupaw erja b'wisa' ta' madwar metru u nofs distanza millfaccata. L-imwejjed u s-siggijiet huma limitati biss ghall-erja quddiem il-frontage tal-istabbiliment, u lanqas mu qieghed jigi propost xi forma ta' pjattaforma fissa u ghalhekk l-imwejjed u s-siggijiet huma inqas ristrettivi fuq il-passagg pubbliku taz-zona. Fid-dawl ta' dawn il-fatturi, hija l-fehma tat-Tribunal li ma jistax jitqies li b'xi mod il-permess tal-imwejjed u s-siggijiet huma konfliggenti mal-provvedimenti ta' Policies P1 u P2 tal-linja gwida Outdoor Catering Areas.

It-Tribunal innota wkoll li s-Sovratendenza tal-Wirt Kulturali ma oggezzjonawx ghall-izvilupp propost fuq il-bazi li dawn iddikjaraw li dak propost m'huwiex sejjer ikollu impatt fuq il-valur kulturali taz-zona [Referenza ghar-risposta ta' konsultazzjoni a fol dok 77A fil-PA3276/18]. Barra minn hekk, l-imwejjed u s-siggijiet esterni gew emendati sabiex ikunu paralelli mall-faccata, in konformita' ma' dak li kien rikjest mid-Design Advisory Committee [Referenza ghar-risposta ta' konsultazzjoni a fol dok 67A fil-PA3276/18] sabiex l-izvilupp ikun kompatibbli u komplimentari mad-dehera taz-zona.

Ghalhekk, hija l-fehma tat-Tribunal li t-tielet u s-seba' aggravju tal-appellant ukoll m'humiex fis-sewwa.

Fir-rigward tal-aggravji tal-appellant fir-rigward tal-process tal-applikazzjoni, it-Tribunal innota li l-Awtorita` imxiet b'mod korrett mal-proceduri stabbiliti fl-Avviz Legali 162 tal-2016 fejn l-ilmenti tal-appellant bhala objector fil-process tal-applikazzjoni kienu inkluzi fl-assessjar tal-Case Officer's Report u kienu prezentati ghall-attenzzjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar. Il-fatt li ddecizjoni ma tirriflettix ix-xewqa tal-appellant, ma jfissirx li l-Kummissjoni tal-Ippjanar ma qisietx dawn l-ilmenti jew li injorathom fid-decizjoni taghha.

Lanqas ma gew injorati l-kummenti tal-entitajiet konsulattivi, u fejn kien applikabbli, l-Awtorita' sahansitra rabtet il-permess malbzonn li jinkisbu aktar licenzji u permessi minghand dawn l-entitajiet fir-rigward ta' licenzji ta' operat li ma jaqghux taht ilkompetenza tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Barra minn hekk, it-Tribunal innota li matul il-process tal-applikazzjoni, l-Awtorita' dejjem informat lill-appellant meta gew sottomessi pjanti emendati kif titlob il-ligi, u li l-appellant dejjem inghata zmien stipulat skont il-ligi sabiex jirregola ruhu fir-rigward ta' kwalunkwe bidliet li saru.

Ghalhekk, hija l-fehma tat-Tribunal li l-ewwel u r-raba' aggravji tal-appellant ukoll mhumiex fis-sewwa.

Barra minn hekk, ma sar l-ebda ksur tal-provedimenti tal-Avviz Legali 162 tal-2016 fir-rigward tal-prezentazzjoni ta' pjanti emendati matul il-process tal-applikazzjoni. Il-prezentazzjoni ta' tali pjanti emendati kien rikjest sabiex jigu indirizzati kwistjonijiet li qajmet l-Awtorita' stess bhala parti mill-process ta' assessjar tal-applikazzjoni, u dan ma jistax jitqies bhala fattur li jwassal li lapplikazzjoni tigi kunsidrata bhala wahda nulla. Gialdarba, l-Awtorita' imxiet mal-proceduri stipulati fil-ligi, u informat lill-entitajiet konsultattivi u terzi interressati fil-process, ma kien hemm ebda ksur tal-provvedimenti legali. Ghalhekk, id-disa' aggravju wkoll mhuwiex fis-sewwa.

Fir-rigward tat-tmien aggravju, li jikkoncerna n-nuqqas ta' ventilazzjoni fil-livell sottoterran, it-Tribunal innota fil-process talapplikazzjoni li l-izvilupp kien approvat minn l-ufficju tas-Sanita' [Skont minuta 52 fil-process PA3276/18], filwaqt li l-permess huwa suggett ghall-kundizzjonijiet imposti minn l-Environment Health Direcotrate [Skont dok 71A fil-process PA3276/18]. L-aderenza mal-Avviz Legali 227 tal-2016 hija wkoll ikkonfermata fl-Engineer's Report li jifforma parti mid-dokumenti approvati [Sezzjoni 7 fid-dokument 55A fl-inkartament tal-PA3276/18]. Ghaldaqstant, il-kwistjoni imqajjma fir-rigward ta' ventilazzjoni giet indirizzata b'mod adegwat, u ghalhekk dan l-aggravju wkoll mhuwiex fis-sewwa.

Id-decizjoni tal-Kummissjoni kienet ibbazata fuq policies ta' ppjanar, fejn gie konfermat li l-izvilupp propost kien konformi sewwa mal-provvedimenti tal-Pjan Lokali u kif ukoll mal-linja gwida Outdoor Tables and Chairs. L-Awtorita' ma setghetx tmur kontra l-provvedimenti tal-Pjan Lokali, gialadarba z-zona hija ippjanata li tkun Secondary Retail Frontage u anke peress li l-istess zona hija gja kommessa b'uzi ohra kummercjali fil-pjan terran. Kif seta' jikkonferma t-Tribunal, l-Awtorita' imxiet mal-proceduri stabbiliti skont l-Avviz Legali 162 tal-2016 fil-process tal-applikazzjoni u kif ukoll applikat il-policies rispettivi kif jitlob l-Artikolu 72 tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta fl-assessjar tal-izvilupp propost. L-Awtorita' ukoll rat li l-izvilupp ikollu l-inqas impatt possibbli fuq l-amenita' taz-zona permezz tal-kundizzjonijiet imposti fil-permess. Fuq il-bazi ta' dan kollu, it-Tribunal ma jara li kien hemm xejn irregolari fil-process tal-applikazzjoni PA3276/18, u lanqas fid-decizjoni finali tal-Awtorita' tal-Ippjanar u ghalhekk jasal ghall-konkluzjoni li l-aggravji imqajjma minn l-appellant m'humiex fis-sewwa u huma nfondati.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess PA3276/18 kif mahrug minn lAwtorita' tal-Ippjanar.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal kiser ir-regola tal-audi alteram partem billi ma ippermettihx li jressaq ix-xhieda kollha mitluba mill-appellant;

2. Il-Perit Robert Sarsero kien membru fuq l-ewwel kompozizzjoni tat-Tribunal u baqa' membru fit-tieni kompozizzjoni u ghalhekk id-decizjoni hi nulla;

3. Id-decizjoni mhix sufficjentement motivata;

4. It-Tribunal iggustifika l-izvilupp minhabba l-pjan lokali u qiesu bhala frontage sekondarju skont l-istess pjan biex jippermetti l-uzu kummercjali. Dan hu skorrett ghax l-izvilupp hu konverzjoni ta' kantina zghira ghal hanut;

5. It-Tribunal kellu jqis l-izvilupp fl-isfond tal-l-iSPED li jipprevali fuq il-policies u dan b'referenza partikolari ghal kuncett ta' 'bad neighbourliness' li ser jaffettwa lil appellant personalment f'sahhtu;
6. It-Tribunal skarta konsiderazzjonijiet ambjentali u storici u strah fuq in-nuqqas ta' oggezzjoni tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali meta dan sostna li kull zvilupp ikun riversibbli bla ebda studju, mhux kif gie sottomess mill-organizazzjoni 'Flimkien ghal Ambjent Ahjar' li ikkundanna tali zvilupp;
7. It-Tribunal kiser il-ligi meta kellu zvilupp vicin binjiet storici;
8. Il-kobor ristrett tal-izvilupp ser jikser ligijiet ambjentali, sanitarji, tat-trasport u drenagg;
9. It-Tribunal injora talba ta' diversi entitajiet dwar kondizzjonijiet li minghandhom kellha tingieb in-nuqqas ta' oggezzjoni bhal Enviornmental Health Directorate, Trasport Malta, Malta Tourism Authority u ohrajn.

L-ewwel aggravju

L-appellant ma jirreferix liema xhieda t-Tribunal irrifjuta li l-appellant jipproduci u r-raguni ghaliex sar ir-rifjut. Fl-ewwel lok l-appellant naqas li jitlob is-smigh ta' xhieda kif irid l-artikolu 17 tal-Kap. 551 meta ipprezenta r-rikors tal-appell quddiem it-Tribunal. Il-Qorti fliet il-process u sabet illi fil-mori tal-appell cioe fit-13 ta' Marzu 2019 talab li jressaq xi xhieda u t-Tribunal laqa' t-talba limitatament ghal dawk ix-xhieda li dehrlu rilevanti u sema' xhud li ordna li jixhed l-istess Tribunal ex officio. Sussegwentement saret talba ohra mill-appellant biex jitressqu xhieda ohra u t-Tribunal cahad it-talba fit-8 ta' Lulju 2020 ghar-ragunijiet minnu indikati.

Il-Qorti hi tal-fehma li ma kienx hemm ebda ksur tar-regola audi alteram partem la darba inghata l-opportunita li jressaq it-talba u giet michuda ghar-ragunijiet moghtija mit-Tribunal.

It-tieni agravvju

Dan l-aggravju ma jistax jitqajjem f'dawn il-proceduri quddiem il-Qorti tal-Appell izda messu tqajjem fil-hin appozitu cioe waqt is-smigh quddiem it-Tribunal. Is-skiet tal-appellant quddiem it-Tribunal hu adezjoni ghal partecipazzjoni tal-perit Sarsero bhala membru tat-Tribunal.

It-tielet aggravju

L-appellant jonqos milli jispecifika kif it-Tribunal ma immotivax id-decizjoni tieghu. Kull aggravju tal-appellant gie kunsidrat mit-Tribunal fl-isfond tal-appell innifsu u l-izvilupp mitlub. Mhux necessarju li t-Tribunal jirreferi ghal kull punt imqajjem mill-appellant biex decizjoni tkun motivata. Li hu rikjest hu li t-Tribunal iqis is-sustanza tal-appell fl-isfond tal-izvilupp propost in linea mal-ligijiet, pjanijiet u policies rilevanti ghall-izvilupp. L-aggravju hu vag wisq biex tinghata konsiderazzjoni bis-shih u ghalhekk qed jigi michud.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa. Is-sit jinsab fi Primary Town Centre u Secondary Retail Frontage fejn uzu kummercjali class 4C hu permess. Dan hu rifless fil-pjan lokali u f'policy GD06 fejn stabiliment ta' ikel u xorb bla tisjir fuq il-post hu permess u fejn gia jinsabu stabbilmenti ohra simili fil-vicin li jrendi z-zona kommessa ghall-uzu kummercjali ta' din ix-xorta skont artikolu 72 tal-Kap. 552. Il-fatt li l-binja hi pjan terran u kantina ma jaghtix lok ghal cahda ta' permess dment li jitqies zvilupp fl-isfond ta' dak kollu li jinsab fiz-zona.

Il-hames aggravju

Dan l-aggravju ma tqajjimx quddiem it-Tribunal u l-Qorti ma ghandhiex tiehu konjizzjoni tieghu. Anzi kienet l-Awtorita stess li sostniet li l-izvilupp hu konformi ghal policy GD06 tal-Grand Harbour Local Plan u SPED Urban Objective 3.5.

Is-sitt u s-seba' aggravji

It-Tribunal ma skartax konsiderazzjonijiet ambjentali u storici. It-Tribunal qies li l-izvilupp ser jikkonsisti f'titjib estetiku billi l-faccata ser issir tal-injam flok rixtellu tal-hadid u l-imwejjed u s-siggijiet barra l-istabiliment huma limitati ferm u vicin hafna tal-istess zvilupp b'mod li ma jaffettwax id-dehra u l-estetika tat-triq. Is-Sovrintendenza qieset li l-izvilupp kif propost ma hu ser ihalli ebda impatt fuq il-valur kulturali taz-zona. Il-fatt li l-appellant esebixxa studju ex parte ma jfissirx li t-Tribunal kellu jaddottah ghalkemm il-Qorti tqis li seta' issemma ghal fini ta' kompletezza biss.

Ghalhekk l-aggravji qed jigi michuda.

It-tmien aggravju

Dan l-aggravju ma hu xejn hlief riapprezzament ta’ fatti u konsiderazzjonijiet ta’ natura teknika li ladarba gew indirizzati mit-Tribunal, din il-Qorti ma tintromettix ruhha billi anqas ghandha l-vires biex taghmel hekk.

L-aggravju qed jigi michud.

Id-disa’ aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma fihx mis-sewwa billi t-Tribunal ikkonferma li l-Awtorita imponiet kondizzjonijiet relatati ma permessi necessarji minn entitajiet ohra li l-Awtorita ma ghandhiex kompetenza fuqhom li pero jaghmlu l-permess soggett ghal ghotja tal-permessi necessarji.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell tan-Nutar Dottor Emmanuel George Cefai u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta’ Gunju 2021, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur