



**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**

**Illum L-Erbgha, 6 ta' Lulju, 2022**

Numru 3

**Appell Nru. 10/2022**

**Peter Borg**

**vs**

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

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Anthony Agius, terz interessat, tas-17 ta' Marzu 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Marzu 2022 li laqghet l-appell tal-applikant u ordnat l-approvazzjoni tal-izvilupp bil-kundizzjonijiet minnha imposti ghal PA6198/17 'proposed ancillary facilities to approved class 4B shop (PA2812/12). Proposal includes as well proposed signage and change of use from 2 parking spaces to class 4B shop. Application include as well proposed alterations' gewwa fond Had-Dingli;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi milqugh ghar-ragunijiet minnha moghtija;

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 l-appell jikkoncerna talba ghal facilitajiet ancillari ma' hanut klassi 4B kopert bil-permess PA02812/12, bdil fl-uzu minzewg spazzji ta' parkegg ghal hanut klassi 4B, twahhil ta' tabella, u alterazzjonijiet fil-binja. L-izvilupp propost jinsab fil-fond numru 115, Triq Had-Dingli, ir-Rabat, Malta.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-lppjanar fuq il-bazi ta' tlett (3) ragunijiet ta' rifjut, ossia:

1. Illi l-proposta teccedi l-metragg massimu ta' 75 m.k. u ghalhekk hija bi ksur ta' Policy NWUS 03 tal-Pjan Lokali u Urban Objectives 3.5 u 4.2 tal-iSPED;
2. Illi l-proposta ser tirrizulta fi tnehhija tal-ispazzji ta' parkegg ezistenti u ghaldaqstant hija bi ksur ta' Thematic Objective 10.6 tal-iSPED u l-istandards ta' parkegg specifika f'Annex 1 tal-linja gwida DC15;
3. Illi l-proposta hija bi ksur ta' Policy P12 tal-linja gwida DC15 li tispecifica li m'ghandux ikun hemm access komuni f'kazza' zvilupp non-residential, u ghaldaqstant din hija wkoll bi ksur ta' Urban Objective 3 tal-iSPED;

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bis-segweni tlett (3) aggravji:

i. Fir-rigward tal-ewwel raguni tar-rifjut jitqajmu tlett (3) punti ewlenin, fejn jigi argumentat: . .

- Illi ghalkemm il-hanut propost ghandu metragg ta' 185 m.k., l-ispazzju attwali kummercjali gie ridott ghal 75 m.k., filwaqt li l-bdija tal-ispazzju huwa propost bhala spazzju ancillari mall-hanut. Jinghad li dan it-tip ta' tqassim gie accettat f'diversi applikazzjonijiet li jikkoncernaw hwienet f'zoni residenzjali; . .

- Illi l-garaxx ezistenti, li prezentament jinkera lil numru ta' individwi terzi ghal parkegg ta' karozzi, ghandu access dirett fuq triq principali, b'dan huwa bi ksur ta' Policy P14 tal-linja gwida DC15. Ghaldaqstant il-proposta hija konformi ma' P14 li sahansitra tinkoraggixi l-bdil fl-uzu ta' tali garaxxijiet, b'referenza ssir ghal zewg permessi; . .

- Illi l-proposta hija konformi ma' kriterju (e) tal-Policy FL-GNRL-1 ghaliex il-propjeta' tikkonsisti f'hanut legittimu Klassi 4B li huwa kopert bil-permess PA 2812/12 li ghalieh inharget commencement notice;

ii. Fir-rigward tat-tieni raguni tar-rifjut jigi argumentat illi m'hemm l-ebda ksur ta' Policy P18 tal-linja gwida DC15 ghaliex l-unika bzonn ta' parkegg fuq is-sit huwa ghal unita residenzjali wahda li tista' tigi akkomodata fil-garaxx tas-sit adjacenti li jiffirma parti mis-sit in kwistjoni li jista' jakkomoda 3 spazzji ta' parkegg. Dan filwaqt li jigi rrimarkat li l-istess Policy P18 tispecifica li f'zona fejn huma applikabli CPPS jew UIF, in-nuqqas ta' parkegg jista' jigi kkompensat;

iii. Fir-rigward tat-tielet raguni tar-rifjut jigi argumentat li l-unita` residenzjali li tiffirma parti mill-binja tinkludi access separat, filwaqt li Policy P12 ma tispecificax il-bzonn ta' access separat f'kaz ta' zviluppi non-residential

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha billi tressaq is-segweni argumenti:

- Fir-rigward tal-ewwel aggravju tirrileva li gia kien hemm applikazzjoni simili PA 355/16 fuq dan is-sit, liema applikazzjoni giet rrifjutat ghall-istess ragunijiet u l-appell imressaq kontra din id-decizjoni kien gie rtirat mill-appellant. L-Awtorita targumenta li l-argument migjub fir-rigward ta' tqassim tal-hanut sabiex l-ispazju kummercjali jkun limitat ghal 75m.k. ma' jistax jigi milqugh b'referenza ssir ghad-definizzjoni ta' Gross Floor Area (GFA) fil-glossary tal-linja gwida DC15. Tindika wkoll li Policy NWUS 3 tal-Pjan Lokali tikkunsidra biss hwienet limitati ghal 50 m.k. jew 75 m.k. f'kaz ta' convenience shops; . .
- Fir-rigward ta' Policy P14 jigi argumentat li l-appellant ma kkwtotax l-inter ta' din il-policy, u li evidentament l-access ghal garaxx ezistenti gie awtorizzat mill-awtoritajiet relevanti; . .
- Fir-rigward ta' Policy FL-GNRL-1 tar-Regeneration/Consolidation Initiatives tas-sena 2013, tishaq li lizvilupp proposta ser jiggenera impatti u ghaldaqstant ma jikkwalifikaax taht il-provvedimenti ta' din il-policy, hekk kif gie ndikat ukoll fir-rapporti tal-case officer tal-applikazzjoni odjerna u l-applikazzjoni precedenti PA 355/16; . .
- Fir-rigward tal-permessi citati, jigi osservat li l-hwienet approvati jinkludu zewg zoni distinti li huma separati b'hajt; . .
- Fir-rigward tat-tieni aggravju, tirrileva li skont is-site plan sottomessa, is-sit in mertu jinkorpora biss l-unita` residenzjali fl-ewwel sular u l-ispazju kummercjali fil-pjan terran, u li ghalkemm pjanta a fol 60A tinkludi propjeta adjacenti fil-pjan terran, din m'hijiex inkluz fis-site plan. L-Awtorita tindika li Policy P18 specificament tirrigwarda l-provvediment ta' parkegg, u li bil-proposta pprezentata ser jigi maghluq l-access mas-sit ta' terzi li huwa riservat ghal parkegg u ser jitnehha l-parkegg kollu fuq is-sit, u ghalhekk hemm tmur kompletament kontra dak ta' li tistipola Policy P8 . .
- Fir-rigward tat-tielet aggravju, taghmel referenza ghall-ispjega inkluz fil-case officer report u tinsisti li abbazi ta'dan, l-impozizzjoni tat-tielet raguni tar-rifjut hija korretta.

Ili permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet intiza bhala risposta ghall -oggezzjonijiet maghmula minn terzi, l-appellant jindika illi: . .

- L-garaxx in kwistjoni kien biss ricentament jintuza ghal parkegg ta' karozi privati, ghaliex qabel kien jintuza ghall-bejgh ta' karozi, qabel dan ghall-karozi tal-kiri, u qabel anke bhala 'fabbrica' ghax-xorb; . .
- Il-garaxx kien gia kopert minn zewg permessi PA06684/07 u PA02812/12; . .
- L-allegazzjoni li sar xi qerq fir-rigwarda tal-garaxx adjacenti m'hijiex korretta ghaliex l-applikant kera l-garaxx biex ikun jista juzah fl-eventwalita li jinhareg il-permess bill-kunsens shih tas-sidien - kopja ta' dan il-kuntratt giet pprezentata fl-applikazzjoni; . .
- B'referenza tad-dikjarazzjoni guramentat jigi ndikat li s-sidien tal-garaxx adjacenti m'ghandhom l-ebda oggezzjoni, anzi jaqblu li l-permess jinhareg; . .
- Ma gew ipprezentati l-ebda dokumenti jew pjanti foloz, u fi kwalunkue kaz il-garaxx 111 m'huwiex inkluz fl-applikazzjoni; . .
- L-applikazzjoni giet pjanata sabiex tinkludi 'unloading bay' u ghalhekk mhux ser tinholoq problema ta' parkegg; issir referenza ghall-permess PA10734/17 mahrug fl-istess triq; . .
- L-operat ta' hanut normali ma tinvolvi l-ebda hsejjes, a kuntrarju tal-uzu prezenti ta' garaxx; . .
- Ir-ragunijiet tal-objector m'humix genwini jew realment bazati fuq ragunijiet ta' ppanar

Illi f'dan l-appell hemm partecipi wkoll terza persuna interessata li kien registered objector fil-kors tal-applikazzjoni odjerna, li fis-sottomissjonijiet tieghu jitqajmu l-punti segweni: . .

- Il-fabbrika tax-xorb kienet bla permess, u s-sid kien inqabad mill-pulizija u mressaq il-qorti; il-bejgh u l-kiri tal-karozi ma kienux rregistrat mal-awtoritajiet kompetenti jew koperti b'xi permess; . .

- In-numru ta' spazzji ta' parkegg fiz-zewg permessi precedenti kienu ta' 3 karożzi, u mhux 10 karożzi; . .
- Filwaqt li jigi osservat li l-kuntratt tal-kiri tal-garaxx qatt ma gie pprezentat fl-applikazzjoni precedenti PA 355/16, josserva li l-pjanti sottomessi jinkludu dan il-garaxx li m'huwiex propjeta tal-appellant, izda bid-dikjarazzjoni maghmulaqed jindika li huwa 'sole owner'; . .
- Theresa Micallef u Anne Zahra kienu ffirmaw min jheddom l-oggezzjoni datata 20 ta' Frar 2016 li tindika li huma qatt ma taw il-kunsens taghom; . .
- Il-permess PA10734/17 jinsab fi Triq Vjal il-Haddiem u mhux fi Triq Had-Dingli; . .
- Il-bieb tal-entrata huwa wiehed ta' daqs li ma jippermettiex dhul ta' trakkijiet u ghalhekk tali operat ser jinkludi unloading fuq barra, b'konsegwenza li jigu mblukkati l-garaxxijiet tal-girien. Jigi mistoqsi wkoll kif il-klijenti ser jidhlu u johorgu fil-hanut f'kaz li jkun qed isir unloading fil-parti ta' quddiem, dan kollu bi ksur ta' Policy P12, filwaqt li jigiosservat li fiz-zona gia hemm problem ta' parkegg li ser tkompli tizdied f'kaz li l-applikazzjoni tigi approvata; . .
- L-alterazzjonijiet jinkludu li jitnehha s-saqaf tal-bitha, li hija komuni ghal residenza ta' tmien familji, sabiex jitpoggew diversi ingenji; dan ser johloq hafna problemi lil girien minhabba storbu, vibrazzjoni u periklu.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant jindika li l-commencement notice tal-PA02812/12 giet sottomessa fis-6 ta' Frar tal-2017 u ghaldaqstant il-permess gie utilzzat skont l-Avviz Legali 420 tal-2016, b'dan l-istess Avviz jindika li mill-1 ta' Jannar tal-2017 il-bzonn ta' trading license m'huwiex bzonjuz. Jaghmel referenza ghal kontijiet tad-dawl u l-ilma li jibded mis-sena 1989 sabiex jindika li l-propjeta kienet min dejjem rregistrata ghal uzu kummercjali, u ghal permessi zewg permessi kummercjali mahruqa fl-istess zona residenzjali. Finalment issir referenza ghal P1 li tirrigwarda commitments u P14 li taghti preferenza ghal stabbilimenti kummercjali f'toroq principali.

Fir-risposta finali taghha, l-Awtorita` tirrikonoxxi l-validita` tal-permess PA02812/12 izda tosserva li l-emendi proposti m'humix accettabli minhabba li l-iskala tal-hanut klassi 4B teccedi l-massimu stabbilit f'Policy NWUS 03. Tindika wkoll li z-zewg permessi citati ma jiggustifikawx l-izvilupp propost fl-applikazzjoni odjerna.

Fir-risposta finali tal-objectors jigi osservat li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma ma jindikawx li kien hemm konsum, u b'referenza ssirghad-definizzjoni tal-residential use migjuba mill-website tal-ARMS. Jigi argumentat ukoll li dawn il-kontijiet ma jikkonfermawx li s-sit huwa kommess ghal finijet kummercjali. Jigi ndikat li hemm numru ta' hwienet fi Triq il-Haddiem, izda fi Triq Had-Dingli ma hemm l-ebda hwienet u ghalhekk hija wahda residenzjali. Jitqajjem ukoll thassib rigward il-validita` tal-permess PA02812/12 minhabba li ghalkemm intbatet commencement notice, ma sarux xogholijiet strutturali, b'referenza ssir ghal decizjoni tal-Qorti tal-Appell 7/2018.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet kollha;

Ikkunsidra;

L-Ewwel Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda d-daqs tal-hanut klassi 4B li qed jigi propost f'zona residenzjali, bl-appellant jargumenta li ghalkemm il-hanut proposta ghandu metragg ta' 185 m.k., l-ispazzju attwali kummercjali gie ridott ghal 75 m.k., bil-bqija tal-ispazzju propost bhala ncillary mall-hanut.

Illi fir-rifjut taghha l-Awtorita` tindika li l-proposta hija bi ksur ta' Policy NWUS 3 tal-Pjan Lokali, liema policy tirregola daww l-uzi li huma accettabbli f'zoni residenzjali, bi kriterju (iv) jistipola hekk kif gej:

"Class 4 (Use Classes Order, 1994) small shops, provided that:

- a. the small shops (of any nature) are not to exceed a total floor area of 50 sqm each, and convenience shops are not to exceed a total floor area of 75 sqm each;
- b. they comply with all the provisions of paras. 1.4.16 to 1.4.18 of the Interim Retail Planning Guidelines of 2003;
- c. they comply with any relevant section of the Policy and Design Guidance 2005 (design, access, amenity, etc)."

Illi fl-analizi taghha tal-proposta odjerna l-Awtorita` ndikat li "The shop as proposed has a gross floor area of 185m<sup>2</sup> including storage areas (14m<sup>2</sup>), kitchenette (12m<sup>2</sup>), sanitary facilities (11m<sup>2</sup>), corridor (15m<sup>2</sup>), meter room (8m<sup>2</sup>) and loading/unloading area (31m<sup>2</sup>). The ancillary facilities to the shop are considered excessive and consequently the proposed shops exceeds the permissible floor area for Class 4B shops in residential area" [Skont sezzjoni 4.7 tal-case officer report a fol 73A fl-inkartament tal-PA06198/17].

Illi fis-sottomissjonijiet maghmula mill-Awtorita` tal-Ippjanar u t-terzi nteressati, ssir referenza ghall-applikazzjoni precedent PA00355/16 fuq dan l-istess sit, u jigi argumentat li tali applikazzjoni kienet wahda simili ghall-applikazzjoni odjerna u rrifjutata ghall-istess ragunijiet.

Illi l-applikazzjoni precedenti PA00355/16 li ghalha jaghmlu referenza l-Awtorita` u t-terzi nteressati kienet ghal "Change of use from public service garage to class 4b and fixing of sign and proposed internal alterations.", filwaqt li l-applikazzjoni odjerna hija ghal "Proposed ancillary facilities to approved class 4B shop (PA 2812/12). Proposal includes as well proposed signage & change of use from 2 parking spaces to class 4b shop. Application includes as well proposed alterations."

It-Tribunal josserva li l-permess PA 2812/12 jirrigwarda s-sit in ezami u s-sit adjacenti li permezz tieghu gie mgedded il-permess originali PA 6684/07 ghal "Change in use from public service garage to class 4 shop." Illi wara li dan it-Tribunal analizza l-pjanti approvati, seta` josserva li d-daqs tal-hanut klassi 4B approvat fuq dan is-sit huwa ta' 75 m.k., bil-parti retrostanti tal-garaxx giet mizmuma ghal parkegg ta' tlett (3) karozzi b'access ghal dawn mill-garaxx adjacenti [Skont pjanta a fol 24A fl-inkartament tal-PA6684/07].

Illi filwaqt li l-Awtorita` u t-terzi nteressati jargumentaw li l-applikazzjoni precedenti hija simili ghall-applikazzjoni odjerna, it-Tribunal huwa tal-fehma li hemm differenza krucjali bejn dawn iz-zewg applikazzjonijiet minhabba li fl- applikazzjoni precedenti lbdil fl-uzu huwa min public service garage ghal hanut klassi 4b, filwaqt li fl-applikazzjoni odjerna l-propost hija ghal zieda fl-ispazzju u fil-facilitajiet ancillari mal-hanut klassi 4B approvat PA 2812/12. Illi ghaldaqstant jirrizulta li l-applikazzjoni odjerna hekk kif pprezentata hija bbazata fuq dak li gha hemm approvat fuq is-sit permess tal-PA 2812/12, liema permess ma giex appellat.

Illi t-terzi interessati jqajjmu diversi punti ta' thassib fir-rigward tal-commitment ezistenti, principarjament fir-rigward ta': i) l-uzuprecedenti tal-garaxx; u ii) il-validita` tal-permess PA 2812/12.

Illi min-naha taghha l-Awtorita` tal-Ippjanar ma kkontestatx il-validita` tal-permess PA02812/12 izda tosserva li l-emendi proposti m'humix accettabbli minhabba li l-iskala tal-hanut klassi 4B teccedi l-massimu stabbilit f'Policy NWUS 03.

Illi min-naha tieghu l-appellant jargumenta li l-permess PA02812/12 hawn wiehed validu gialadarba giet sottomessa l-commencement notice f'dan il-permess. F'dan ir-rigward, it-Tribunal josserva li l-permess PA02812/12 mahrug fis-7 ta' Marzu 2013 kien validu ghal perjodu ta' hames snin [Skont il-kopja tal-permess dok a fol 31A fl-inkartament tal-PA02812/12], u l-commencement notice fil-PA02812/12 giet sottomessa fit-23 ta' Jannar tal-2017 u tindika li l-izvilupp ser jibda fis-6 ta' Frar tal-2017 [Skont dok a fol 37A fl-inkartament tal-PA02812/12], ossia fil-perjodu ta' validita tal-imsemmi permess. It-Tribunal josserva ulterjorment li l-applikazzjoni odjerna, li hija ghal emenda tal-permess PA02812/12, giet sottomessa fl-24 ta' Marzu tal-2017 [Skont dok a fol 1A fl-inkartament tal-PA06198/17], u ghaldaqstant ferm qabel l-iskadenza tal-permess PA02812/12. Illi ghaldaqstant, fil-fehma tat-Tribunal huwa ferm car li l-izvilupp proposta ghandu jigi kkunsidrat fl-ambitu tal-commitment legali prezenti fuq is-sit.

Illi fl-appell odjern, l-appellant jaghmel referenza ghal diversi applikazzjonijiet li jikkoncernaw hwienet simili f'zoni residenzjali, u fis-seduta finali l-appellant jaghmel accenn specifiku ghall-permessi PA 2812/12, PA 8993/19 u PA 10734/17, b'dawn l-ahhar zewg permessi jirrigwardaw zvilupp kummercjali simili fil-vicinanze tas-sit odjern filwaqt li fil-kaz tal-ewwel permess msemmi huwa il-permess precedenti fuq is-sit odjern.

Illi l-permess PA 8993/19 jirrigwarda "Sanctioning of part of extents of Class 4B-Shop from approved PA/01330/13" li permezz tieghu gie approvat hanut klassi 4B b'daqs ta' 250 m.k. (inkluz il-livell sotterran) li minnu 114.7 m.k. gew kkunsidrati bhala customer floor area [Skont Additional Notes 1 tal-case officer report aggornat a fol 119A fl-inkartament tal-PA08993/19]. Illi l-permess PA 10734/17 jirrigwarda "Change of use to Class 4B including internal alterations and proposed installation of fascia sign." li permezz tieghu gie approvat bdil fl-uzu min public service garage ghal hanut klassi 4B b'daqs ta' 150 m.k. li minnu 75 m.k. gew kkunsidrati bhala customer floor area [Skont Additional Notes 1 u sezzjoni 4.1 tal-case officer report aggornat a fol 85A fl-inkartament tal-PA10734/17].

Illi fil-kaz odjern jezistu cirkustanzi ferm simili ghal dawk prezentati fil-permessi PA 8993/19 u PA10734/17, b'dan jinghad ghaliex is-siti wkoll jinsabu fl-istess zona residenzjali [Skont mappa 63 tal-Pjan Lokali tal-Majjistral ta' Malta] u qrib xulxin kif ukoll fil-vicinanze tas-sit odjern. It-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat mit-terzi interessati, l-isem tat-toroq huwa differenti, izda fil-fehma ta' dan it-Tribunal din hija biss teknikalita li m'hijex influwenti ghaliex dawn iz-zewg toroq huma kontinwazzjoni ta' xulxin. It-Tribunal ma jistax jonqos milli josserva l-assomiljanza tal-applikazzjoni odjerna mal-permess li jkopri s-sit l-iktar fil-vicin pozizzjonat madwar 120m metru il-boghod mis-sit odjern, ossia l-permess PA10734/17, ghaliex f'dan il-permess ukoll gie approvat bdil fl-uzu min garaxx ghal hanut, u l-parti ta'wara hija ghal facilitajiet ancillari, separata mill-hanut permess ta' hajt divizorju [Skont pjanta a fol 46A fl-inkartament tal-PA10734/17]. Il-permess PA 8993/19 inhareg fuq sit li tinsab madwar 160 metru l-boghod u wkoll ikopri hanut b'daqs konsiderevoli kif indikat supra. It-Tribunal josserva wkoll li fir-rikors promotur l-appellant ghmel accenn ghal numru ta' permessi ohra li fil-maggjore parti huma ta' natura simili stante li wkoll jirrigwardaw hwienet klassi 4B f'zoni residenzjali u li d-daqs taghhom ghalkemm limitat ghal 75 m.k., jinkludu facilitajiet ancillarifuq il-parti retrostanti, izda bil-permess PA07473/17 jinkludu spazju ancillari ferm ikbar mill-ispazzju tal-hanut innifsu.

Illi minghajr ma' dan it-Tribunal jidhol fil-merti tat-tieni u t-tielet punti mqajjma mill-appellant f'dan l-aggravju, gialadarba f'kazijiet ferm simili u partikolarment fl-istess zona u fil-vicin qarib tas-sit odjern, l-Awtorita` kkunsidrat tali tqassim bhala wiehed accettabli u konformi ma' Policy NWUS 3, it-Tribunal ma jarax ghaliex m'ghandux ikun hemm kunsidrazzjonijiet simili ghal kaz odjern.

Illi skont il-pjanti elenkati mal-evalwazzjoni originali, l-ispazzju kummercjali huwa ndikat li jammonta ghal 75 m.k., filwaqt li l-partita' quddiem tal-hanut hija ndikata bhala unloading area. Illi fil-mori ta' dan l-appell gew sottomessi pjanti reveduti sabiex il-ispazzju kummercjali jibqa` dak ta' 75 m.k., izda bi tqassim different min dak indikat fl-proposta evalwata mill-Awtorita`, dan billi giet eskluza l-unloading area fil-parti ta' quddiem u gie ntrodott hajt divizorju bejn il-hanut u l-istore [Skont pjanta a fol 162B fl-inkartament tal-PA06198/17]. L-Awtorita` tal-lppjanar oggezzjonat ghas-sottomissjoni tal-pjanti reveduti, b'din targumenta li dan jindika bic-car li l-Awtorita` kienet korretta fid-decizjoni taghha u li tali emendi ibiddu s-sustanza tal-proposta.

It-Tribunal hawnhekk josserva li ghalkemm l-Awtorita` qed toggezzjona ghas-sottomissjoni ta' dawn l-emendi, gialadarba tali emendi huma ntizi sabiex jindirizzaw it-thassib imqajjem u m'humix qed jirrizultaw f'tibdiliet ta' natura sostanzjali, dawn qed jigukkunsidrati b'mod favorevoli abbazi ta' dak provdut fl-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551.

In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qed jilqa` l-aggravju mressaq mill-appellant.

#### It-Tieni Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda t-tnehhija tal-ispazzji ta' parkegg li ghalha giet imposta t-tieni raguni tar-rifjut, bl-appellant jargumenta lil-unika bzonn ta' parkegg fuq is-sit huwa ghal unita

residenzjali wahda li tista` tigi akkomodata fil-garaxx tas-sit adjacenti, kif ukoll li Policy P18 tispecifika li f`zona fejn huma applikabli CPPS jew UIF, in-nuqqas ta' parkegg jista` jigi kkumpensat.

Illi ghalkemm qed jigi argumentat mit-terzi interessati li l-ammont ta' spazzji li ser jintilfu jammonta ghal ghaxra (10), hekk kif gie ndikat mit-Tribunal fl-ewwel aggravju, huwa car li jezisti commitment ta' hanut klassi 4b fuq is-sit. Illi ghaldaqstant jirrizulta li l-allegazzjoni maghmula mit-terzi li bl-applikazzjoni odjern ser tirrizulta f'telf ta' ghaxar spazzji ta' parkegg m'hijjex korretta.

It-Tribunal josserva ulterjorment li fl-evalwazzjoni taghha l-Awtorita` ndikat dan li gej fir-rigward tal-ispazji ta' parkegg:

“The previously approved drawings included 3 parking spaces at ground floor level. These parking spaces served the requirements of the commercial area and the residential units. All these spaces are now proposed as part of the shop and thus the proposed sanctioning runs counter to Policy P18 of DC2015.” [Skont sezzjoni 4.7 tal-case officer report a fol 73A fl-inkartament tal-PA06198/17]

Illi skont dak indikat mill-Awtorita, kif ukoll skont il-pjanti approvati fil-permess PA 6684/07 [Skont pjanta a fol 24A fl-inkartament tal-PA06684/07] (imgedded bil-permess PA2812/12) l-ispazzji ta' parkegg bil-parti retrostanti tal-hanut approvat, u li ser jigu affetwati jammonta ghal tlieta (3).

It-Tribunal ghal darb'ohra jaghmel referenza ghall-kunsiderazzjonijiet maghmula fl-ewwel aggravju fir-rigward tal-assomiljanza tal-permess PA10734/17, fejn seta` jigi osservat ulterjorment li fl-imsemmi permess giet imposta UIF sabiex taghmel tajjeb ghal bzonn ta' tlett (3) spazzji ta' parkegg [Skont kundizzjoni 4 tal-permess kopja dok a fol 107A fl-inkartament tal-PA10734/17].

It-Tribunal huwa tal-fehma li l-Awtorita` kellha tapplika bl-istess mod il-provvedimenti elenkati f'Policy P18 tal-linja gwida DC15, u ghaldaqstant jirrizulta li t-tieni raguni tar-rifjut ma kienetx wahda gustifikata ghaliex kellu jigi applikat l-istess mekkanizmu sabiex il-bzonn ta' parkegg jigi kkumpensat bil-UIF.

Illi l-blokka in mertu [Skont site plan dok a fol 9E fl-inkartament tal-PA06198/17]

hekk kif proposta tinkludi hanut klassi 4B li jinkludi storage ancillari fil-parti retrostanti b'kejl kumplessiv ta' 135 m.k. [Skont pjanta a fol 162B fl-inkartament tal-PA06198/17] u unita` residenzjali fil-livell tal-ewwel sular [Ricentament regolarizzata permezz tal-RGO2946/18], u skont Annex 1 tal-linja gwida DC15 jirrizulta li l-bzonn ta' parkegg kumplessiv ta' din il-blokka jammonta ghal erba` (4) spazzji ta' parkegg (tlett spazzji ghal hanut kummercjali u spazzju wiehed ghal unita residenzjali) [Skont il-low standards ta' dan l-Annex]. Illi gialadarba bil-proposta odjerna mhux tipprovdi spazji ta' parkegg ghanda tigi mposta UIF ekwivalenti ghalerba` (4) spazzji ta' parkegg. Ghaldaqstant, it-tieni aggravju qed jigi milqugh.

#### It-Tielet Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda t-tielet raguni tar-rifjut fejn gie ndikat li l-proposta hija bi ksur ta' Policy P12 tal-linja gwida DC15, li tezigi kif gej:

“The Authority will not normally grant permission for non-residential development in buildings also occupied by dwellings where a separate access to the non-residential use cannot be provided. This is due to the potential residential amenity issues that would arise with a common access, in terms of disturbance, noise and loss of security.”

Illi fl-evalwazzjoni taghha, l-Awtorita` tindika li “The shop is at the back of the loading/unloading area and thus the customers share the same access as the vehicles within the loading and unloading area.” [Skont sezzjoni 4.7 tal-case officer report a fol 73A fl-inkartament tal-PA06198/17]

Illi hekk kif gie ndikat mill-appellant, l-unita` residenzjali li tiffirma parti mill-binja tinkludi access separat, u dan huwa ferm evidenti mir-ritratti sottomessi fl-applikazzjoni odjerna [Skont dok a fol 1C fl-inkartament tal-PA06198/17]. Barra min hekk, bl-emenda proposta pprezentata fil-mori tal-appell, l-unloading area fil-parti ta' quddiem tal-hanut giet eskluż mill-

proposta, u ghaldaqstant kwalunkue thassib espress mill-Awtorita` fir-rigwardta` l-adegwatezza tal-access tal-hanut gie ndirizzat. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jilqa` dan l-aggravju.

**Kunsiderazzjonijiet addizzjonali**

Illi fis-seduta finali l-appellant jaghmel referenza ghall-PAB 354/19 u ghall-PA 7617/16.

Illi l-PAB 354/19 kien appell imressaq mill-Kunsill Lokali ta' Tas-Sliema fil-konfront tal-permess PA 4354/19 ghal bdil fl-uzu min hanut Klassi 4B ghal hanut Klassi 4C, u li kien gie inizzjalment approvat abbazi tal-provvedimeni f'Policy FL-GNRL-1 tar-Regeneration/Consolidation Initiatives tas-sena 2013. Illi gialadarba l-applikazzjoni odjerna tikkoncerna estensjoni ta' haunt klassi 4B diga` approvat u ma tinkludix bdil fl-uzu, il-kaz citat m'ghandu l-ebda relevanza ghal mertu tal-kaz odjern.

Illi l-applikazzjoni PA 7617/16 kienet ghal tigidid tal-permess originali PA3256/05 "To replace underground fuel tank at existing petrol station." u ghaldaqstant il-generu tal-izvilupp kkunsidra kien wiehed kompletament differenti min dak kkunsidrat fl-applikazzjoni odjerna. Mandankollu jirrizulta li r-referenza ghal din l-applikazzjoni huwa fir-rigward il-validita tal-permess PA02812/12 ghaliex l-applikazzjoni PA 7617/16 kienet eventwalment soggetta ghal decizjoni tal-Qorti tal-Appell 7/2018 li ghalija l-appellant ghamel referenza fl-ahhar sottomissjonijiet. Fid-decizjoni taghha il-Qorti tal-Appell inter alia kkunsidrat dan li gej:

"It-Tribunal fehem sew l-oggezzjoni tal-Awtorita ghall-izvilupp tant li wara li specifika li t-talba ta' tigidid saret abazi tal-artikolu 72(4) pero qies li kellu jaqbel mal-Awtorita u l-konsiderazzjoniet minnha maghmula kienu gustifikati fis-sens li qies li mill-ahhar permess, l-izvilupp ma kienx ghadu inbeda u ghalhekk is-sit fejn jirrigwarda l-istess tank ma kienx ghadu kommess u kwindi setghu jigu kunsidrati policies u pjanijiet ohra li dahlu fis-sehh wara l-ahhar tigidid kif jghid l-istess artikolu li setghu jittfghu dawl jekk l-izvilupp kienx ghadu idoneju."

In vista tas-suespost, it-Tribunal josserva li l-kwistjoni ewlenija fis-sentenza tal-Qorti citata mit-terzi kienet tirrigwarda l-policies li kellhom jigu applikati fil-kunsiderazzjoni tat-talba ghal tigidid tal-permess regolat bl-Artikolu 72(4) tal-Kapitolu 552. Fil-kaz odjern ma hemm l-ebda talba ghal tigidid ta' permess, u fi kwalunkue kaz l-applikazzjoni giet sottomessa fil-perjodu ta' validita` tal-permess PA02812/12, u ghaldaqstant il-kaz citat mit-terzi m'ghandu l-ebda relevanza ghal mertu tal-kaz.

**Decide:**

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jaqta` u jiddeciedi li jhassar id-decizjoni ta' rifjut u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni, johrog il-permess tal-izvilupp skont is-site plan a fol 9E u pjanti a fol 60B u 162B. Il-permess ghandhu jinkludi kundizzjonijiet standard ghal dan il-generu ta' zvilupp u b'mod specifiku ghandu jinkludi l-impozizzjoni ta' UIF ekwivalenti ghal erba (4) spazzji ta' parkegg.

## **Ikkunsidrat**

L-appellanti ghamlu diversi sottomissjonijiet generici fil-mertu li din il-Qorti mhux ser tikkonsidra billi ma jirrizultawx bhala appelli specifici fuq punt ta' ligi. Madankollu l-appellant qed isostni illi ghat-Tribunal il-fatt wahdu li l-applikant dahhal 'commencement notice' fl-2017 ghal permess fl-2012, dan kien irendi l-permess bhala wiehed ezegwit u hemm 'commitment' u dan imur kontra dak deciz fl-appell 7/2018. L-argument tat-Tribunal li l-parkegg fil-permess tal-2012 ikkometta s-sit hu zbaljat ghax la beda jigi attwat u issa bil-permess prezenti tnehha. It-Tribunal ukoll



zbalja fuq il-bazi ta' uzu simili fil-vicin meta mhumiex l-istess. Izidu illi ir-referenzi mit-Tribunal ghal nuqqas ta' residenza biswit hi zbaljata ghax fattwalment dan mhux minnu u kellu jittiehed in konsiderazzjoni jekk l-izvilupp ghalhekk kienx wiehed kompatibbli.

Il-Qorti tqis li l-aggravji tal-appellant mhux gustifikati. Kien fil-perjodu tal-validita tal-permess ta' hames snin li l-applikant dahhal il-commencement notice cioe fis-6 ta' Frar 2017 pero xahar wara talab li l-istess permess jigi varjat skont it-talba prezenti. Ghalkemm wiehed jista' jkollu riserva ghaliex l-applikant dam erba' snin jahsibha biex jattwa zvilupp u xahar wara wera l-intenzjoni li jibidih hass li kellu u talab li jemendah, dan wahdu ma jwassalx ghall-estremi li qed jissottometti l-appellant. Il-permess tal-2012 hu fih innifsu 'commitment' ta' zvilupp u fil-perjodu ta' attwazzjoni intalab revizjoni tieghu. L-appell 7/18 kellu fattispecie differenti, u f'dan l-appell ma sar ebda ilment li l-permess 2812/12 kien skada u safa bla effett.

In kwantu ghall-aggravju li t-Tribunal zbalja meta qies li ma kienx hemm residenza fil-vicin u ghalhekk ma ikkonsidrax jekk zvilupp simili kienx kompatibbli, dan l-argument ma jirrizultax minn qari tad-decizjoni tat-Tribunal u ghalhekk mhux ser jigi kunsidrat.

### **Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Anthony Agius u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Marzu 2022, bl-ispejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti  
Prim Imhallef

Anne Xuereb  
Deputat Registratur