QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 9 ta' Novembru, 2022

Numru 12

Appell Nru. 39/2021

Louie Camilleri

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Louie Camilleri tad-19 ta' Ottubru 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Settembru 2021 li cahad l-applikazzjoni PA1732/20 'proposed extension to outdoor catering area class 4D on public open space comprising of tables and chairs' f'San Giljan;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat ir-risposta tat-terzi interessati li ssottomettew ukoll li l-appell ghandu jigi michud ghar-ragunijiet minnhom maghmula;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jikoncerna talba ghall-estensjoni ta' erja esterna ghall-imwejjed u siggijiet ancillari ma' stabbiliment tal-ikel u xorb tat-tip Klassi 4D [Referenza ghall-pjanta 57A fil-process tal-PA1732/20]. L-izvilupp huwa propost fuq zona pubblika u miftuha li thares fuq Ix-Xatt ta' Spinola, filwaqt li l-istabbiliment Klassi 4D huwa accessibbli minn Triq Spinola.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi li l-estensjoni fl-erja ta' mwejjed u siggijiet esterni huma meqjusa bhala intensifikazzjoni tal-uzu Klassi 4D f'zona residenzjali, u ghalhekk kontra Policy NHHO01 tal-Pjan Lokali u Urban Objective 3 tal-iSPED minhabba li dan huwa meqjus bhala bad neighbour development.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jigbed l-attenzjoni ghall-fatt li l-erja hija gja kommessa ghal mwejjed u siggijiet esterni kif indikat fuq block plan prezentat mal-appell, u ghaldaqstant l-appellant jghid li l-estensjoni proposta m'ghandiex titqies bhala intensifikazzjoni. L-appellant jaghmel referenza ghall-permessi PA5480/96, PA4959/17, PA3156/17 u DNO215/13 gja approvati ghall-istess tip ta' zvilupp, u jghid li dak propost huwa biss infill li jinsab bejn zvilupp simili gja ezistenti. L-appellant jghid ukoll li l-izvilupp m'huwiex sejjer ikun ta' xkiel ghall-pedestrians u dan minhabba li l-promenade fejn huwa propost l-izvilupp jinsab elevat mill-promenade pubblika. L-appellant jaghlaq billi jaghmel referenza wkoll ghall-fatt li s-sit jinsab gewwa erja turistika, u ghaldaqstant il-flexibility policy kellha tapplika.

L-Awtorita' izzomm ferm mar-rifjut, u tghid li fir-rigward tal-argumenti prezentati minn l-appellant, ma taqbilx li z-zona hija wahda kommessa, u dan fuq il-bazi li hemm zewg stabbilimenti biss b'imwejjed u siggijiet esterni. Fir-rigward tal-permessi li ghalihom jaghmel referenza l-appellant, l-Awtorita' tghid li dawn kienu approvati qabel ma gie fis-sehh il-linja gwida Outdoor Tables & Chairs, u li permessi ohra gew approvati qabel ma gie fis-sehh il-pjan lokali. L-Awtorita' issostni li l-izvilupp propost jinsab fuq zona li kienet intiza fil-pjan lokali sabiex tibqa' bhala erja pubblika u miftuha, u ghalhekk iz-zieda u intensifikazzjoni ta' imwejjed u siggijiet sejjer ikun ta'detriment ghall-amenita' residenzjali ta' din iz-zona.

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

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost li jikkonsisti mit-tqieghid ta' imwejjed u siggijiet esterni fuq erja pubblika quddiem stabbiliment tal-ikel u xorb ezistenti. Parti minn l-erja pubblika quddiem l-istabbiliment Klassi 4D gja huwa kopert ghat-tqieghid ta' imwejjed u siggijiet ancillari permezz tal-permess DNO215/13, u fl-applikazzjoni odjerna huwa propost li din tigi estiza min quddiem l-istabiliment sa kwazi sat-tarf tal-promenade ezistenti.

Din il-promenade hija zona pubblika u hija ntiza sabiex tibqa` miftuha u libera ghall-pubbliku u prezentement fiha nstallati diversi bankijiet pubblici [Kif jidher mir-ritratti prezentati mill-applikant/appellant a fol 1C fl-inkartament PA1732/20]. Nonostante dan, it-Tribunal innota li l-ewwel parti tal-promenade quddiem l-istabbiliment huwa gja kommess ghat-tqieghid ta' mwejjed u siggijiet permezz tal-permess precedenti DNO215/13. L-estenjoni hija proposta ghal fuq l-erja quddiem dak gja kommess ghall-istabiliment, u li hija l-parti tal-promenade li

jibqa' sat-tarf li jhares ghal fuq ix-Xatt ta' Spinola. Il-parti tal-promenade fejn huwa propost l-estensjoni ta' imwejjed u siggijiet fil-prezent huwa accessibbli mill-pubbliku u hemm ukoll ghamara ghall-uzu tal-pubbliku b'mod liberu.

Il-promenade huwa wkoll gja kommess b'erja ta' mwejjed u siggijiet fuq in-naha biswit ix-xellug tas-sit sat-tarf tal-promenade, u dan huwa kopert bil-permessi PA4959/17 u PA5480/96. Il-parti tal-promenade fuq in-naha tal-lemin tas-sit izda huwa miftuh u liberu, ghalkemm hemm parti ohra kommessa b'imwejjed u siggijiet esterni skont il-permess PA3516/17. Izda hemm distanza ta' madwar 18 il-metru bejn is-sit suggett ghal dan l-appell u dak tal-permess PA3516/17.

Skont Mappa SJ2 u SJ7 tal-Pjan Lokali, is-sit fejn huwa propost zieda fl-erja ta' imwejjed u siggijiet huwa denominat bhala zona pubblika fejn m'ghandux jigi mxekkel access liberu, filwaqt li l-erja tal-bini huwa denominat bhala zona residenzjali. Ghalkemm issit tal-izvilupp huwa kommess b'uzu ta' stabbiliment tal-ikel u xorb, dan it-tip ta' uzu m'huwiex normalment accettabbli gewwa zona residenzjali skont il-provvedimenti ta' Policy NHHO01 tal-Pjan Lokali. Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqbel li z-zieda fl-erja ta' imwejjed u siggijiet esterni sejjer ikollu impatt fuq l-amenita' residenzjali taz-zona, minhabba li l-uzu inkompatibbli sejjer jigi ntensifikat bl-estensjoni proposta.

Kif gja osserva t-Tribunal, u kif jigbed l-attenzjoni l-appellant, l-istess promenade u zona residenzjali hija gja kommessa b'permessi ohra, sahansitra fuq l-istess sit, ghal imwejjed u siggijiet esterni. Izda dan ma jfissirx li wiehed ghandu jikkunsidra l-intensifikazzjoni ta' tali tip ta' uzu estern ghad-detriment tal-kwalita' u amenita' residenzjali taz-zona.

Barra minn hekk, it-Tribunal ma jistax jinjora l-fatt li l-Awtorita' naqset milli tikkunsidra l-provvediment ta' Policy P5 tal-linja gwida Outdoor Tables and Chairs, fejn dan jghid li imwejjed u siggijiet esterni fuq promenades huma permessibbli biss bis-segwenti limitazzjoni
"(b) Promenades of belvedere
All the areas reserved for outdoor catering shall be limited to half the width of a promenade or belvedere."

Ghaldaqstant, dan il-provvediment jikkonferma bl-aktar mod car u kwantittativ li l-estensjoni proposta m'hijiex accettabbli, minhabba li dak li huwa gja kopert bil-permess ghall-imwejjed u siggijiet huwa fil-fatt nofs il-wisa' tal-promenade. Ghalhekk lestensjoni proposta m'hijiex accettabbli wkoll ghaliex tmur kontra Policy P5.

Ghalkemm, il-permessi l-ohra citati jkopru erja ta' imwejjed u siggijiet li jestendi tul ta' aktar minn nofs il-wisa' tal-promenade, dawn il-permessi nhargu qabel ma' gie fis-sehh il-linja gwida ghal Outdoor Tables and Chairs, u ghalhekk m'ghandhomx jigu kkunsidrati bhala precedent favur l-izvilupp propost.

Ghall-motivi hawn diskuss, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fil-konfront tal-applikazzjoni PA1732/20.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal ma ikkunsidrax tajjeb l-element tal-commitment ezistenti fil-lokalita kif irid l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552. Jissottometti illi t-triq in kwistjoni hi gia kommessa bi zviluppi simili, u l-izvilupp propost ma hux ser ikun ta' inkonvenjent skont il-policy

‘Guidance and Standards for outdoor catering areas on public open space’. Ghalkemm it-Tribunal ikkonceda li gia hemm permessi simili ezistenti naqas li jikkonsidra l-permess PA3516/17 ghax qal li tul ta’ tmintax-il metru li jissepara z-zewg siti hu boghod wisq biex jigi kunsidrat ghal fini ta’ commitment. L-appellanti jissottometti illi l-ligi ma taghti ebda indikazzjoni ta’ kejl minimu biex wiehed iqis l-element tal-‘commitment’. Il-policy P1 tad-DC2015 tghid ‘vicin’ pero ma tispecifikax kemm vicin u t-Tribunal ma jistax juza diskrezzjoni arbitrarja kif ghamel. Il-permess PA3516/17 inhareg bl-istess policies vigenti bhall-applikazzjoni prezenti.

Din il-Qorti ma taqbilx ma’ dan l-aggravju. It-Tribunal qies l-ewwel u qabel kollox illi l-applikant kien gia inghata permess DNO215/13 ghall-imwejjed u siggijiet. Pero zied li l-parti tat-triq fejn qed issir il-proposta ghal zieda ta’ siggijiet u mwejjed hu fil-prezent accessibbli mill-pubbliku u hemm ghamara ghall-uzu tal-pubbliku b’mod liberu. It-Tribunal ikkonferma li skont mappa SJ2 u SJ7 tal-pjan lokali s-sit hu zona pubblika li ma ghandux jigi mxekkel filwaqt li z-zona tal-bini hu dominat bhala zona residenzjali. It-Tribunal wasal ghal konkluzjoni li l-fatt li jezistu permessi ohra fil-madwar kull talba trid tigi kunsidrata fl-isfond ta’ intensifikazzjoni b’detriment tal-kwalita u amenita taz-zona. Bhala policy specifika t-Tribunal qies b’mod specifiku policy P5 tal-linji gwida Outdoor Tables and Chairs fejn jghid li fejn hemm ‘promenades or belvedere’, l-uzu ghal ‘outdoor catering’ ghandu jkun limitat sa nofs il-wisa tal-promenade jew belvedere u billi l-applikant gia utilizza nofs il-wisa tal-promenade bid-DNO215/13 it-talba tmur kontra l-policy specifika.

Qari tal-forma mentis tat-Tribunal biex wasal ghal din il-konkluzjoni, il-Qorti ma tistax tghid li t-Tribunal ma qies tajjeb l-element tal-commitment. Qabel kollox il-‘commitment’ hu biss wiehed mill-bosta elementi li ghandhom jigu kunsidrati, skont l-artikolu 72 tal-Kap. 551 biex wiehed jasal ghal fehma dwar zvilupp mitlub. It-Tribunal qies li policies specifici u guidelines bhal policy NHH001 tal-pjan lokali, il-mapep SJ2 u SJ7 li jaghtu indikazzjoni cara tal-iskop tas-sit fejn qed jigi propost l-izvilupp u policy P5 tal-linji gwida Outdoor Tables and Chairs jimmilitaw kontra l-izvilupp biz-zieda li l-istess applikant gia qed igawdi mill-massimu ta’ estensjoni permissibbli fuq il-promenade bid-DNO215/13.

It-Tribunal ma waqafx hemm u qies l-element ta' commitment bi zviluppi ohra fil-madwar. Qies li fuq ix-xellug hemm zewg permessi fejn il-promenade biswit is-sit gia kommess b'erja ta' mwejjed u siggijiet izda hemm permess iehor fuq il-lemin li pero mhux biswit is-sit in kwistjoni izda tmintax-il metru boghod. L-appellant jissottometti li t-Tribunal skarta dan il-permess fil-konsiderazzjonijiet tieghu. Pero dan mhux minnu. It-Tribunal kien qed jikkompara permessi biswit is-sit u dawk il-boghod aktar mis-sit (sottolinear tal-Qorti). Fl-ebda hin ma skarta l-permessi. Id-decizjoni tat-Tribunal, u din il-Qorti dejjem sostnietha, kienet li tali permessi fl-isfond tal-fatti misjuba ma setghux ikunu fonti ta' 'commitment' daqshekk serju li jxejnu l-applikazzjoni korretta ta' pjanijiet jew policies.

L-aggravju ghalhekk ma ghandux fondament u qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Louie Camilleri u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Settembru 2021, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur