



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 16

Appell Nru. 3/2022

**Ibrahim Halim
vs**

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz interessat John Gracey tat-3 ta' Jannar 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Dicembru 2021 rigward PA2803/20 'to propose change of use from class 4C catering establishment (no cooking) to class 4D establishment (cooking allowed) and change prep area to kitchen/prep area' f'San Giljan;

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

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 sabiex isir tibdil fl-uzu minn Klassi 4C ghal Klassi 4D. Il-fond jinsab f'zona residenzjali u jifforma parti mill-kumpless Park Towers fi Triq Gorg Borg Olivier, fil-lokalita' ta' San Giljan.

Illi l-izvilupp in mertu gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar abbazi ta' raguni wahda tar-rifjut, ossia li:

1. L-izvilupp propost imur kontra d-dispozizzjonijiet ta' policy NHHO 01 tal-Pjan Lokali ghat-Tramuntana li jeskludu stabbilimenti tal-catering ta' Klassi 4D f'zoni residenzjali [Skont Mappa SJ2 tal-Pjan Lokali ghat-Tramuntana]. Ghaldaqstant, il-proposta tmur ukoll kontra Urban Objective 3 tal-iSPED li ghandu l-ghan li jiprotegi u jsahhah il-karattru u l-amenita ta' zoni urbani.

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

1. Illi l-applikazzjoni kienet rakkomandata b'mod favorevoli mill-Awtorita' abbazi tal-General Policy relating to Regeneration/Consolidation Initiatives (2013), u dan mhux biss ghaliex il-fond in mertu ghandu permess validu ta' Klassi 4C izda ghaliex l-istess kumpless jinkludi uzu simili approvat bil-permess PA 788/15.

2. Illi l-permess PA 878/17, u b'referenza partikolari ghal dok. 54a fl-istess permess, juri l-livell ta' commitment kummercjali fil-vicinanze mmedjati tas-sit.

3. Is-suggeriment tal-Kummissjoni biex jinghalaq bieb, sabiex l-access ikun biss miz-zona kummercjali tal-parti ta' wara talblokk, ma jistax jintlahaq. L-uzu tal-fond, jekk approvat, mhux ser ikollu differenza materjali jekk l-istess fond huwa accessat minn bieb jew minn iehor. Ghaldaqstant, l-access ghandu jinzamm kif kommess originarjament u li jippermetti lhrug u d-dhul sigur tal-kljenti.

4. Illi l-uzu propost ghandu jkun accettabbli f'zona turistika bhal din.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha u tghid li l-Kummissjoni qieset b'mod korrett li rakkomandazzjoni tad-Direttorat m'hijiex valida mill-perspettiva ta' ppjanar. Jinghad li l-permess PA 878/17 kwotat mill-appellant jappartjeni ghal uzu ta' Klassi 4C u jinsab madwar 37 metri 'l bod mis-sit odjern, u ghaldaqstant m'huwiex komparabbli ma' dak in mertu. L-Awtorita' targumenta wkoll li l-kwistjoni li jinghalaq bieb mhux ser tindirizza r-raguni tar-rifjut relatata mal-uzi accettabbli f'zona residenzjali. Fir-rigward tal-ahhar aggravju l-Awtorita' ttnni li s-sit jinsab f'zona residenzjali fejn policy NHHO 01 tal-Pjan Lokali tipprevali.

Illi fil-mori ta' dan l-appell gew sottomessi kummenti mill-partijiet terzi registrati fejn jinghad li f'dan il-kaz policy FL-GNRL-1 kwotata mill-appellant ma tapplikax. Jinghad li l-izvilupp in mertu jinsab f'zona residenzjali hekk kif identifikat fil-Pjan Lokali, fejn l-istess pjan qed jirrikonoxxi l-kunflitt bejn zvilupp favur l-attrazzjoni turistika u dak residenzjali. Fir-rigward tal-commitments imressqa mill-appellant, il-partijiet terzi jargumentaw li huwa fatt ben stabbilit li zewg stabbilimenti simili fil-vicinanze mmedjati ma jikkostitwixxux f'zona okkupata minn livell konsiderevoli ta' commitment li m'huwiex in linea ma' dak stabbilit fil-Pjan Lokali, u ssir referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet Planet Court Owners Association vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamant in kawza Michael Gatt in rappresentanza ta' Howards Limited moghtija mit-Tribunal fl-appell bin-numru 154/16.

Illi b'referenza ghall-verbal tal-5 ta' Ottubru 2021, l-Awtorita' taghmel referenza ghall-appell bin-numru165/20, filwaqt li rraprezentanti tal-appellant u l-partijiet terzi jergghu jaghmlu referenza ghall-permessi u decizjoni tat-Tribunal kwotati fir-rikors u fil-l-mori tal-appell rispettivament.

Ikkunsidra;

Illi b'mod preliminari jigi rilevat li l-applikazzjoni n mertu hija suggetta ghal zewg appelli, ossia dak odjern ntavolat mill-applikant u l-appell 340/20 intavolat mill-partijiet terzi interessati. Illi ai finijiet ta' din id-decizjoni, it-Tribunal sejjer jitratta flimkien l-aggravji mressqa mill-applikant sta li kollha jirrelataw mal-kwistjoni principali mressqa fir-raguni ewlenija tar-rifjut, u cioe' li uzu ta' Klassi 4D m'huwiex wiehed accettabbli f'zona residenzjali.

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-kuntest u jinnota li, ghalkemm iz-zona ta' madwar is-sit odjern hija fil-maggior parti kbira taghha residenzjali, il-fond in mertu jiffirma parti integrali mill-kumpless kummercjali mdaqqas mhux hazin tal-Park Towers. Illi t-Tribunal jinnota li permezz tal-ewwel aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghall-policy FL-GNRL-1 Partial Review of Subsidiary Plans: General Policy relating to Regeneration and Consolidation of Initiatives, maghrufa bhala l-Flexibility Policy. Illi abbazi ta' din il-policy l-Awtorita' tista' tikkunsidra zvilupp li ma jkunx konformi mal-policies vigenti fil-Pjan Lokali jew Pjan sussidjarju izda li huwa kompatibbli maz-zona u ma jirrizultax f'impatt negattiv kumulattiv mhux accettabbli fuq il-lokalita'.

Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-permessi tal-izvilupp PA 878/17 u PA 788/15 kwotati mill-appellant bhala commitments fl-ewwel u t-tieni aggravji. It-Tribunal jinnota li l-izvilupp approvat f'PA 878/17 jinsab fuq sit 37 metri 'l bod minn dak odjern, hekk kif seta' jikkonstata mill-Geoserver tal-Awtorita', u jappartjeni ghal uzu ta' Klassi 4C u mhux Klassi 4D kif propost fl-applikazzjoni odjerna. Ghaldaqstant, it-Tribunal hu tal-fehma li dan il-kaz ma jistax jitqies ta' rilevanza ghaliex l-uzu ta' Klassi 4C huwa diga` wiehed stabbilit fuq is-sit odjern permezz ta' permess precedenti PA 6731/19. Nonostante dan, it-Tribunal jinnota referenza mill-appellant ghal dok. 54a fl-istess permess fejn gew indikati numru ta' commitments kummercjali. Illi millcommitments indikati f'dan id-dokument, it-Tribunal jinnota li kaz wiehed jista' jkun ta' rilevanza ghall-kaz odjern, ossia PA 788/15 kwotat ukoll mill-appellant fl-ewwel aggravju. Illi f'dan il-permess gie approvat zvilupp simili ghal tibdil fl-uzu minn Klassi 4C ghal Klassi 4D b'access kemm mit-triq kif ukoll mill-istess kumpless ta' Park Towers li jiffirma parti minnu s-sit odjern.

Illi t-Tribunal jinnota li fir-rapport tal-case officer issir referenza ghal PA 788/15 kwotat mill-appellant, fejn l-istess permess qed jintuza bhala gustifikazzjoni ghat-tluq mill-policy tal-Pjan Lokali sta li jinsab fl-istess blokk tal-applikazzjoni odjerna. Illi t-Tribunal jiehu spunt minn din il-kunsiderazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar u jinnota li ghalkemm huwa konxju mill-fatt li uzu ta' Klassi 4D jista' jaffettwa b'mod negattiv l-amenita' ta' zoni identifikati bhala residenzjali, il-kaz odjern jipprezenta cirkustanzi partikolari u dan ghaliex l-istabbiliment in mertu, u li fil-prezent huwa munit bil-permess PA 6731/19 ghal uzu ta' Klassi 4C, jiffirma parti ntegrali minn shopping centre stabbilit. Ghaldaqstant, f'dan il-kaz mhux qed tigi kkunsidrata addizzjoni gdida li tista' tirrizulta f'impatt negattiv kumulattiv fuq l-amenita' residenzjali mmedjata, izda l-uzu propost ghandu jitqies bhala wiehed ancillari mal-uzu kummercjali tal-kumpless Park Towers, bhal ma huwa wkoll l-izvilupp approvat bil-permess PA 788/15.

Illi fil-mori tal-appell, il-partijiet terzi nteressati jirribattu l-aggravji mressqa mill-appellant billi jaghmlu referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal kif diversament kompost fl-ismijiet Planet Court Owners Association vs l-Awtorita' tal-Ippjanar fl-appell 154/16 u liema decizjoni giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell. Illi dan il-kaz jappartjeni ghal sit fiz-zona residenzjali ta' tas-Sliema fejn it-Tribunal iddecieda li jhassar il-permess PA 4046/15 ta' Klassi 4D minhabba nuqqas konsiderevoli ta' commitments simili filvicinanze tas-sit. Nonostante dan, it-

Tribunal josserva li, ghall-kuntrarju tal-kaz odjern, l-istabiliment f'dan l-appell kwotat kien intiz biex jopera b'mod indipendenti, u ghaldaqstant fi kliem it-Tribunal kif diversament kompost stess "ma jezistux dawk iccirkostanzi specifici li jiggustifikaw id-dipartenza mill-policies fil-Pjan Lokali."

Illi f'appell iehor mressaq mill-Awtorita' fl-ahhar seduta, ossia PAB 165/20, dan it-Tribunal ikkonkluda li stabbiliment ta' Klassi 4C fiz-zona residenzjali tal-Gzira "sejjer iservi bhala proliferazzjoni u zieda ta' uzu non-kompatibbli f'zona residenzjali, u li dan m'huwiex fl-interess tal-amenita' residenzjali ta' din iz-zona partikolari li hija dominata b'uzi residenzjali u mhux kummercjali." Illi dan il-kaz kien jappartjeni wkoll ghal stabbiliment li jopera indipendentament mill-uzi tal-madwar u ghalhekk qed jigi kunsidrat bhala "zieda ta' uzu non-kompatibbli".

Ghaldaqstant, huwa car li dawn iz-zewg kazijiet m'humix komparabbli mal-kaz odjern li, hekk kif spjegat supra, jiffirma parti ntegrali minn kumpless kummercjali gia stabbilit minghajr ma jkompli jinfirex l-uzu kummercjali simili b'kunflitt mal-uzu predominanti residenzjali. Illi ghal din ir-raguni, it-Tribunal jafferma l-pozizzjoni tieghu li l-uzu ta' Klassi 4D fil-fond in mertu jipprezenta cirkustanzi eccezzjonali u jimmerita' tluq gustifikabbli mill-policy NHHO 01 tal-Pjan Lokali sta li huwa kkunsidrat ancillari ghall-uzu kummercjali tal-fond akbar.

Illi b'referenza ghat-tielet aggravju, li gie mqanqal minn suggeriment tal-Kummissjoni tal-Ippjanar sabiex l-entrata tkun biss millparti ta' wara, it-Tribunal jinnota li l-fond huwa wiehed ben stabbilit fil-kumpless kummercjali. Minn analizi tal-pjanti sottomessi filprocess tal-applikazzjoni [Dok. 12D, 100B fl-inkartament ta' PA 2803/20], it-Tribunal jinnota li l-access ghall-fond huwa propost li jinzamm kif approvat originarjament minn zewg entraturi li jaghtu ghal fuq l-ispazju ta' cirkolazzjoni komuni tal-kumpless. Illi t-Tribunal ma jarax lok li tinghalaq l-ewwel entrata ghaladarba din hija accessata internament u flivell iktar baxx mit-triq. Ghaldaqstant, it-tibdil fl-uzu m'ghandux ikollu effett materjali f'dik li hija attivita' 'l barra mill-kumpless kummercjali.

Fuq nota ohra, it-Tribunal jinnota li fir-rakkommandazzjoni tieghu, id-Direttorat tal-Ippjanar jaghmel is-segweni osservazzjonijiet fir-rigward ta' tisjir fuq il-post:

An engineer's report (doc. 17a) was submitted indicating that the kitchen area is to be equipped with grease filters and de-odourising carbon filters and all kitchen fumes shall be re-directed through ductwork up to the roof and dispersed through a chimney. The proposed chimney shall follow the provision of policy P53 of the DC 2015

Illi dwar dan tqajmet kwistjoni mill-partijiet terzi rregistrati [Dok. 77A, 78A fl-inkartament ta' PA 2803/20] fejn jinghad li c-cumnija kif proposta ser tkun ta' detriment fuq in-natura rikrejattiva tal-bjut residenzjali u kien ghalhekk li l-Kummissjoni tal-Ippjanar talbet rapport tal-Inginier aggornat bi proposta ta' flue-less system, skont kif tippermett policy P53 tal-linja gwida DC15, u kif ukoll talbet xi emendi biex jigu ndikati l-pozizzjonijiet tal-air conditioners u s-sistema ta' katusi fuq il-pjanti [Min. 84 fl-inkartament ta' PA 2803/20].

Illi t-Tribunal ha konjizzjoni tar-rapport tal-Inginier aggornat a fol 100D u jinnota li ghalkemm f'sezzjoni 6.2 jinghad li l-arja tista' tigi skarikata fl-istess zona tal-kcina jinghad ukoll li "the extract duct is proposed to be routed to a high level within the premises." Illi hekk kif innutat ukoll l-Awtorita' fir-rapport tal-case officer aggornat a fol 119A, din is-sentenza timplika li ccumnija ghadha tiffirma parti mill-proposta, ghalkemm dan m'huwiex rifless fl-ahhar pjanti riveduti quddiem il-Kummissjoni. Illi lanqas ma jidher dettall ta' ducting, hlief ghall-pozizzjoni tal-airconditioning units murija fil-pjanti approvati mill-Inginier. Ghalkemm din il-kwistjoni kienet titlob aktar kjarifika, il-Kummissjoni tal-Ippjanar procediet bir-rifjut tal-applikazzjoni fuq

bazi ta' principju, b'dana li l-kwistjoni tac-cumnija, inkluz ducting necessarju, baqghet ma gietx rizolta.

Ghaldaqstant, abbazi ta' dak diskuss supra, u gialadarba l-uzu ta' Klassi 4D qed jitqies bhala wiehed ancillari mal-kumpless kummercjali stabbilit, it-Tribunal huwa propens li jilqa' limitament l-aggravji mressqa mill-appellant, b'dana li jkun xieraq li l-Awtorita' tkompli titratta l-kwistjoni tac-cumnija f'iktar dettall, u dan in linea ma' dak li tippermetti policy P53 tal-linja gwida DC15 u bl-iktar mod kawt sabiex tigi mharsa l-amenita' residenzjali.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitament dan l-appell, ihasar ir-rifjut, jordna l-appellant biex fi zmien tletin gurnata minn din id-decizjoni jissottometti pjanti u raporti aggornati rigward is-sistema ta' fume extraction proposta u jirrimetti lura l-atti lill-Awtorita' fl-istadju ta' qabel il-case officer's report sabiex il-kwistjoni tac-cumnija tkompli tigi trattata skont dak li titlob il-policy P53 tad-DC15 ghall-commercial kitchen extract systems.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwent:

1. It-Tribunal zbalja meta ma ikkonsidrax sew li f'zona residenzjali, uzu ta' class 4C qatt ma jista' jigi estiz ghal 4D fuq ebda premessa ghax tmur kontra policy cara li ma thallix lok ghal interpretazzjoni f'dan il-kaz policy NHHO 01. Ghalkemm il flexibility policy taghmel eccezzjoni ghal principju l-fatt li s-sit jiffirma parti minn kumpless kummercjali stabbilit mhux bizzejjed ghax ma giex pruvat 'a considerable level of commitment' kif irid il-paragrafu 'g' tal-istess flexibility policy. Prezenza ta' stabbiliment simili fil-kumpless mhux bizzejjed. Kellu in oltre iqis kif is-sitt paragrafi objettivi tal-policy kienu jissodisfaw l-izvilupp.

Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-appellant li t-Tribunal ikkonsidra hazin l-applikazzjoni tal-flexibility policy ghal kaz in ezami. Il-kompitu tal-Qorti hu li tqis jekk it-Tribunal applikax kif imiss il-policy ghal kaz partikolari u mhux jekk taqbilx mar-ragunament u konkluzjonijiet fuq kwistjonijiet ta' fatti u teknici tal-istess Tribunal mill-punto di vista tal-ligi tal-ippjanar. L-iskop tal-flexibility policy hu sabiex jaghti certu diskrezzjoni li f'certi cirkostanzi jista' jirrizulta gustifikat min dak li jipprovdu l-policies applikabbli ghaz-zona.

It-Tribunal qies li s-sit fejn qed jintalab tibdil fl-izvilupp minn stabbiliment tal-ikel (class 4C bla tisjir) ghal class 4D (bit-tisjir) hu wiehed li jiffirma parti minn kumpless kummercjali shih f'zona residenzjali. Qies wkoll illi la darba s-sit gia jiffirma parti minn kumpess ta' natura kummercjali jista' jkun hemm lok ghall-applikazzjoni tal-flexibility policy iktar u iktar meta fl-istess kumpless gia hemm stabbiliment simili

PA4046/15. Din il-konsiderazzjoni fil-fehma tal-Qorti taqa' fil-kuntest tal-flexibility policy u l-interpretazzjoni dwar l-estent tal-applikazzjoni taghha. It-Tribunal stess stqarr b'referenza ghal aplikazzjoni ohra, illi dan mhux kaz ta' zvilupp 'free standing' f'zona residenzjali izda zieda ta' uzu ta' zvilupp f'kumpless gia indirzzat u munit ghal kummerc. It-Tribunal qies li dawn il-fatturi wassluh ghal fehma li z-zieda fl-uzu tas-sit kien ancillari ghall-uzu kommess ta' natura kummercjali f'kumpless kummercjali bla ma jirrizulta f'impatt negattiv fuq l-amenita residenzjali. Din hi kwistjoni ta' apprezzament ta' fatt li din il-Qorti ma ghandhiex tintrometti ruhha dwarha.

In kwantu ghal parti tal-aggravju fejn l-appellant isostni li t-Tribunal naqas li jqis is-sitt objettivi elenkati fl-istess policy fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni, il-Qorti tqis li fl-ewwel lok l-istess appellant ma specifika liema mill-objettivi kienu rilevanti ghall-applikazzjoni. Pero f'kull kaz il-Qorti tqis dak li jidher seta' kien rilevanti kien objettiv (iii) cioe li l-proposta ma tohloqx ambjent li jmur kontra l-iskop tal-local plan. It-Tribunal qies l-effett tal-proposta meta ikkunsidra fejn jinsab is-sit in kwistjoni paragnat mad-desinjazzjoni taz-zona. Il-fatt li s-sit jinsab f'kumpless kummercjali kontenut fih innisu kien l-element principali li wassal lit-Tribunal jasal ghal konkluzjoni li l-flexibility policy kienet applikabbli.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' John Gracey u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Dicembru 2021, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur