QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 1 ta' Frar, 2023

Numru 7

Appell Nru. 54/2022

Patrick Calleja, Hector Borg, Mark Azzopardi, Karl Pullicino, Simon Pace, Elka Pace, Simone Busuttil, Joe Pace, Patrick Schaerrer, Alexandra Schaerrer Cummings, Ross Cummings, Maria Schaerrer, Stephan Schaerrer, Sherene Ameen, Matthew Gusman, u Audry Schaerrer

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Joseph Bezzina

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Bezzina tat-3 ta' Ottubru 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Settembru 2022 li biha laqa' l-appell tat-terzi Patrick Calleja et u filwaqt li hassar id-decizjoni ta' tigdid ta' permess moghti mill-Awtorita tat-23 ta' Settembru 2020, regga' l-applikazzjoni PA02995/20 fl-istadju ta' qabel il-case officer report biex l-izvilupp jerga' jigi kunsidrat u determinat mill-gdid fid-dawl ta' dak li gie deciz inkluz (a) konsiderazzjoni tal-proposta a bazi ta'

pjanijiet u policies fis-sehh wara l-approvazzjoni ta' PA00481/13 u kunsiderazzjoni tat-thassib imqajma mill-objectors registrati u entitajiet konsultati. L-izvilupp jinsab fil-Gharghur;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell hu gustifikat;

Rat ir-risposta ta' Patrick Calleja et li ssottomettew 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 imressaq min terzi kontra l-hrug tal-permess PA02995/20 fejn gie mgedded il-permess PA00481/13 li fih kienet approvata blokka residenzjali konsistenti min erba (4) unitajiet residenzjali u garaxxijiet sottostanti. Is-sit in mertu jinsab fi Triq Kromb il-Bahar, fil-lokalita tal-Gharghur.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti pprezentaw hames (5) aggravji kontra l-izvilupp approvat, kif segwenti:
1. Illi hemm nuqqas ta' motivazzjoni fl-approvazzjoni tal-applikazzjoni ghaliex ghalkemm kien hemm bdil fil-policies bejn il-hrug tal-permess originali u l-applikazzjoni odjerna, fl-approvazzjoni tal-Kummissjoni gew injorati ghal kollox l-policies in vigore kif ukoll ir-rapprezentazzjonijiet maghmula mill-ghaqda appellanti, dan kollu bi ksur tal-Artikoli 72(4) u 72(2)(e) tal-Kapitolu 552;
2. Illi l-applikazzjoni m'hijiex konformi mar-regolament 2 fl-Avviz Legali 162 tal-2016 ghaliex fil-formola tal-applikazzjoni ma hemmx indikat b'mod specifiku ghal kemm zmien qed jintalab it-tigdid tal-permess. Issir referenza ghal Artikoli 72(4) tal-Kapitolu 552 fejn jigi ndikat li dan jipprovdi lil Awtorita livell ta' flessibilta u deskrizzjoni sabiex applikazzjonijiet ma jibqawx pendenti b'mod indefinit;
3. Illi ghalkemm fil-kors tal-applikazzjoni kien hemm objections qawwija mill-ERA u l-SCH u fir-rapprezentazzjonijiet maghmula gew imqajjma diversi kunsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji, dan ma gewx meqjusa bi ksur tal-Artikolu 72(2)(d) tal-Kapitolu 552;
4. Illi l-applikazzjoni odjerna giet approvata minkejja li l-izvilupp jinsab f'Area of High Landscape Value (AHLV) u Strategic Open Gap kif indikat fil-Pjan Lokali, bil-paragrafu 3.7.2 jesprimi prezunzjoni kontra zvilupp fi hdan dawn it-tip ta' zoni;
5. Illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar injorat id-disposizzjonijiet tal-linja gwida rurali tal-2014, bl-izvilupp imur kontra Policies 1.2G, 1.2H u 1.2I.

Illi fir-risposta ta-Awtorita' tal-Ippjanar issir talba sabiex l-appell odjern jigi konness mal-appell numru 410/20, u fir-rigward tal-aggravji mressqa tirrispondi kif fis-segwenti:
● Illi l-applikant ma ssottometta l-ebda pjanti godda, u fir-rigward tal-Artikolu 72(4) taghmel referenza ghal dak li gie ndikat fil-case officer report u tindika li l-unika policy documents li gew ntrodotti wara l-approvazzjoni tal-permess originali huwa l-iSPED u l-linja gwida DC15 li pero gew in vigore qabel id-decizjonijiet finali moghtija mit-Tribunal u mill-Qorti tal-Appell li jirrigwardaw il-permess originali. Targumenta li in vista ta' gurisprudenza ricenti,

applikazzjonijiet quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar u quddiem it-Tribunal ghandhom jigu decizi fl-ambitu ta' policies u ligijiet in vigore u konsegwentament tindika li ma kien hemm l-ebda bdil fil-policy framework bejn id-decizjoni mehuda fl-applikazzjoni originali u l-applikazzjoni odjerna;

● Illi l-permess originali PA00481/13 kien validu ghal perjodu ta' hames snin u gie estiz bi tlett snin addizzjonali permezz tal-L.S. 552.30, u ghalhekk it-talba ghal tigdid tal-permess giet sottomessa fil-validita tal-permess. Barra min hekk, ghalkemm Artikolu 72(4) ma jistipulax perjodu ta' kemm permess ghandu jkun validu, hija prassi amministrattiva maghrufa li permessi huma approvati ghal perjodu ta' hames snin.

● Illi l-partijiet li ser jigu mibnija ma jinsabux fl-ODZ u li l-protezzjoni pprovduta fil-Pjan Lokali kienu gia ezistenti fl-approvazzjoni tal-applikazzjoni originali PA00481/13. Tindika li l-aggravji relattivi kienu gia gew imressqa fl-appell numru 174/15 sottomess fil-konfront tal-permess originali, u ssir referenza ghal dak li gie ndikat fid-decizjoni moghtija fl-imsemmi appell u fid-decizjoni segwenti moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-appell 23/2016. Konsegwement targumenta li gialadarba ma sar l-ebda tibdil fil-Pjan Lokali, l-argumenti mressqa mill-appellanti gew ezawriti fil-process tal-imsemmija applikazzjoni.

Illi l-appellat (prezentament permit holder) ukoll pprezenta risposta ghall-aggravji imressqa fl-appell odjern, fejn jinghad:

● Illi l-permess originali PA00481/13 kien validu sat-12 t'Awwissu tal-2020 u l-perjodu ta' validita gie estiz bi tlett snin permezz tal-Avviz Legali 110 tal-2020. Jindika li l-applikazzjoni odjerna giet sottomessa ftit qabel dahlet fis-sehh l-Avviz Legali 110 tal-2020, u ghaldaqstant il-permess odjern huwa redundant kif inhu redundant ukoll l-appell odjern, ghaliex indipendentement mill-ezitu ta' dawn il-procedimenti, PA/000481/13 gie estiz ghal perjodu addizzjonali ta' tliet snin;

● Illi l-propjeta in kwistjoni taqa` f'zewg kategoriji, bil-parti li qed tigi zviluppata tifforma parti min zona residenzjali li hija nkluza fiz-zona ta' konservazzjoni urbana kif indikat fuq mappa GRM1 tal-Pjan Lokali u regolata bil-Policy CG07 ta' dan il-pjan, bil-bqija tal-izvilupp inkluz fl-AHLV u Strategic Open Space ser jibqa miftuh u ttrasformat f'gonna mar-residenzi;

● Illi ghalkemm l-ghelieqi jinsabu f'Agricultural Areas, dawn qatt ma gew kklassifikati, u ghalkemm jigi allegat s-sit jaqa` f'Site of Scientific Importance (SSI), iz-zona tal-izvilupp li fiha qed jigi proposta il-bini hija eskluza min tali denominazzjoni;

● Jindika wkoll illi l-art hija prezentament barren land u li m'hemm l-ebda kongestjoni ta' traffiku fiz-zona, u fir-rigward ta' diversi policies fil-linja gwida DC15 jindika li l-izvilupp m'huwiex ser ikun fuq xi sies, ma hemm l-ebda twaqqiegh ta' bini, l-gholi u l-fibra urbana tal-izvilupp jirrispetta l-propjetajiet adjacenti u ma jirrizultax f'hitan t'appoggi mikxufa, l-access ghall-vetturi huwa ezistenti u uzat min residenzi ohra u mhux ser jigi alterat, il-bieb tal-garaxx jikkonforma ma' diversi standards, kif ukoll li fil-prezent l-iskema tal-izvilupp hija kkaratterizata b'hitan t'appogg mikxufa li jharsu fuq l-ODZ. Finalment jindika li huwa umanament impossibbli li l-izvilupp jidher mill-Victoria Lines ghaliex gialadarba l-gholi tal-izvilupp ikun konformi mal-gholi tal-bini tal-madwar, dan ma jkunx jintaraf mill-bini ezistenti.

Illi saret nota ta' sottomissjonijiet mill-Perit Patrick Callejja li huwa wiehed mill-appellanti, li fiha jigi ndikat:

● Issir referenza ghall-konsultazzjoni pubblika li tirrigwarda revizjoni tal-Pjani Lokali fejn hu ghan-nom tieghu u gharr-residenti fiz-zona saret talba sabiex art agrikola fil-Gharghur tibqa kif originarjament kienet intiza fil-planning schemes;

● Illi l-art in kwistjoni qatt ma kienet intiza li tigi zviluppata u saz-zmien ricenti kienet uzata biss ghal skopijiet agrikoli. F'dan ir-rigward jindika li l-linja digitali li tindika l-konfini taz-zona tal-izvilupp giet interpretata mit-Temporary Schemes, izda l-hxuna tal-linja tal-mapep originali ma gietx skalata, b'dan jirrizulta f'loophole sabiex l-art tigi sfruttata ghal zvilupp;

● Illi meta gie mahrug il-permess tat-tip outline PA05214/08 l-ghelieqi gew abbandunati, u ghalkemm sussegwentament ihareg il-permess tat-tip full PA00481/13, ma giet sottomessa l-ebda commencement notice u ghalhekk l-art m'hijiex kommessa;

● Illi kif gie ndikat fir-risposta tal-SCH, din l-entita ma gietx ikkonsultata fl-applikazzjoni precedenti PA00481/13, u oggezzjonat bis-sahha ghat-tigdid tal-permess odjern, liema oggezzjoni giet replikata fil-PA00229/19. Ghaldaqstant jintalab li l-permess PA00481/13 jigi revokat anke in vista tal-fatt li l-Victoria Lines huma nkluzifit-Tentative List tal-UNESCO World Heritage Sites. Jaghmel referenza wkoll ghall-oggezzjoni tal-ERA fil-PA00229/19;
● Illi b'referenza ghal paragrafu 7.1.1 tal-Pjan Lokali jindika li l-karattru generali ta' villagg ghandu jihu precedenza fuq teknikalitajiet u interpretazzjoni ta' policies individwali;
● Illi mappa GRM4 tindika b'mod car li l-ghelieqi biswit iz-zona ta' konservazzjoni jiffurmaw parti min agricultural area u high landscape value;
● Illi l-access ghal art huwa ristrett u kkumplikat minhabba li l-isqaq ewlieni ghandu tul ta' 270 metru sat-transmitting station u 180 metru ghas-sit, filwaqt li Sqaq Kromb il-Bahar ghandu biss wisa ta' madwar 2.8 metru, bil-wisa medja tal-isqaqien hija dik ta' 3 metri. Jindika wkoll li l-Sqaq Charlotte gia hemm kongestjoni qawwija, u huwa estremament difficli sabiex wiehed jimmanuvra. Ghaldaqstant jindika li zvilupp addizzjonali fiz-zona ser jaggrava l-kongestjoni attwali u jimmina l-armonija ezistenti fost ir-residenti, filwaqt li fire engines ukoll ma' jistawx jaccessaw f'kaz ta' nar, dan kollu bi ksur Policies P13, P15 u P16 tal-linja gwida DC15 u diversi objettivi tal-iSPED;
● Illi Sqaq Kromb il-Bahar mhux biss huwa sqaq tradizzjonali li jinkludi diversi residenzi restwarati izda jintegra l-village core ma' zoni rurali fil-madwar, u ghalhekk l-izvilupp imur kontra l-objettivi tal-iSPED intizi li jirregolaw zvilupp fi hdan zoni rurali;
● Illi l-izvilupp ser jirrizulta fi twaqqiegh ta' hitan tas-sejjiegh ezistenti bi ksur tal-L.S. 552.01;
● Illi l-art in kwistjoni m'hijiex infill site ghaliex iz-zona ta' konservazzjoni urbana tal-Gharghur hija definita b'mod car permezz tal-bini ezistenti u mhux b'xi mappa digitized;
● Illi l-proposta tmur ukoll kontra l-Policies P2 u P6 tal-linja gwida DC15 minhabba li tinkludi l-holqien ta' hitan t'appogg b'gholi ta' 2 u 3 sulari mat-tarf tal-UCA u magenb gonna ezistenti.

Illi fil-mori tal-appell giet ukoll moghtija xhieda min Alexandra Camilleri bhala rapprezentanta tal-SCH fejngie kkonfermat li fl-applikazzjoni odjerna l-SCH gie kkonsultat u fir-risposta taghhom gew mitluba aktar ritratti tas-sit, izda dawn ir-ritratti ma waslux ghand l-SCH u ghalhekk ma kienx hemm rakomandazzjoni min-naha taghhom.

Illi permezz ta' nota addizzjonali, fuq talba tal-appellanti l-Awtorita tal-Ippjanar ikkonfermat li ma' giet sottomessa l-ebda commencement notice kemm fl-applikazzjoni originali PA00481/13 kif ukoll fl-applikazzjoni odjerna.

Illi fin-nota finali tal-Perit Patrick Callejja jigi argumentat li l-Awtorita injorat ghal kollox id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 72(4) stante li ma giet sottomessa l-ebda commencement notice fil-permess originali, filwaqt li ghal darb'ohra jelenka l-kwistjonijiet ta' thassib imqajjma minnu fl-ewwel sottomissjoni.

Illi l-appell odjern u l-appell numru 410/20 gew mismugha u qed jigu decizi kontestwalment hekk kif mitlub mill-Awtorita' tal-Ippjanar, liema talba ma gietx oggezzjonata mill-partijiet partecipi [Skont il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Dicembru, 2020 fl-appell 410/20].

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 l-motivazzjoni li abbazi taghha l-Awtorita tal-Ippjanar approvat it-tigdid tal-permess originali PA00481/13, bl-appellanti jargumentaw li ghalkemm kien hemm bdil fil-policies bejn iz-zewg applikazzjonijiet, il-policies godda gew injorati ghal kollox. Jargumentaw ukoll li r-rapprezentazzjonijiet maghmula wkoll gew injorati, u ghal dawn ir-ragunijiet jindikaw li kien hemm ksur tal-Artikoli 72(4) u 72(2)(e) tal-Kapitolu 552.

Illi l-Awtorita tal-Ippjanar tirrispondi billi tindika li l-unika policy documents li gew ntrodotti wara l-approvazzjoni tal-permess originali huma l-iSPED u l-linja gwida DC15 li pero gew in vigore qabel id-decizjonijiet finali moghtija mit-Tribunal u mill-Qorti tal-Appell li jirrigwardaw il-permess originali.
It-Tribunal ha konjizzjoni tad-decizjoni moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 174/15, liema appell kien gie ntavolat min terzi fil-konfront tal-permess originali PA00481/13. Dan it-Tribunal seta josserva li l-pjanijiet u l-policies li sar accenn ghalihom fl-aggravji mressqa fl-imsemmi appell 174/15 kienu il-Pjan Lokali u il-Pjan ta' Struttura, u konsegwentament il-kunsiderazzjonijiet maghmula fid-decizjoni moghtija kienu msejjsa fuq dawn il-pjanijiet u l-policies, u xejn aktar. Ghaldaqstant isegwi li s-sentenza segwenti moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-appell numru 23/2016 wkoll hija fl-ambitu ta' tali pjanijiet u l-policies. Konsegwentament l-argument migjub mill-Awtorita li l-pjanijiet godda, ossia l-iSPED u l-linja gwida DC15, gew in vigore qabel id-decizjonijiet finali moghtija mit-Tribunal u mill-Qorti tal-Appell, ma huwa ta' l-ebda relevanza ghaliex huwa car li l-iSPED u l-linja gwida DC15 ma gewx ikkunsidrati f'dawn id-decizjonijiet.
Illi lanqas ma huwa fis-sew l-argument migjub mill-permit holder u mill-istess Awtorita li gialadarba l-perjodu ta' validita tal-permess originali PA00481/13 gie estiz bi tlett snin (permezz tal-Avviz Legali 110 tal-2020) u ghadu wiehed validu, il-permess kif ukoll l-appell odjern huma redundant. Skont kif gie ndikat mill-Awtorita, il-permess PA00481/13 huwa validu sat-12 t'Awwissu tal-2023 [Risposta datata 22 ta' Lulju tal-2021], filwaqt li l-permess odjern jirrizulta li gie ppublikat fis-7 t'Ottubru tal-2020 u huwa validu ghal perjodu ta' hames snin [Skont il-kundizzjoni numru 1(a) tan-notifika tal-permess – kopja a fol 206A fl-inkartament tal-PA02995/20], ossia validu sas-7 t'Ottubru tal-2025. Dawn huma zewg permessi li ghalkemm jorbtu ma' xulxin (minhabba li l-permess odjern huwa dak ta' tigdid tal-permess originali), ghandhom validita differenti. Illi kif gie ndikat fir-risposta tal-Awtorita, fl-evalwazzjoni maghmula fl-applikazzjoni odjerna gie ndikat dan li gej fir-rigward tal-Artikolu 72(4):
"The site still lies within the UCA and ODZ, as it was during the assessment of the previous application. Article 72(4) of the Planning Act 2016 specifies that where there has been a change in plans or policies applicable to the requested renewal development permission, these new plans and policies shall be taken into account unless the site subject to the application is already committed by the original development permission in relation to these plans and policies. On the other hand, if the applicant fails to submit the commencement notice relative to the permission, such development permission shall be considered as never having been utilised." [Skont sezzjonni 4.8 tal-case officer report a fol 179A fl-inkartament tal-PA02995/20]

Illi mill-estratti supra-citat jirrizulta li l-Awtorita kienet ben konxja li kien hemm bdil fil-policies, u minghajr, f'dan l-istadju, ma tindika b'mod specifiku liema kien dawk il-pjanijiet u policies godda li dahlu fis-sehh wara l-approvazzjoni tal-permess originali PA00481/13, tkompli billi tindika li "No commencement notice was submitted, however In view that the permit being renewed (PA481/13) expires in 2023, there is ample time for the commencement notice to be submitted or for the approved works to be carried out thus the directorate does not object to the renewal of the application since the permit is still valid." [Ibid.]

Illi b'rabta ma' dan l-aggravu, l-appellanti jaghmlu referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet Michael Zammit in rapprezentanza ta' GO Fuels Ltd vs. L-Awtorita tal-Ippjanar moghtija fit-30 ta' April 2018. Illi fl-imsemmija sentenza kienet giet ikkonfermata d-decizjoni moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 203/17, f'liema decizjoni gie ndikat dan li gej fir-rigward tal-Artikolu 72(4) tal-Kap 552:
"It-talba ta' renova saret a bazi tal-artikolu 72(4) tal-Kap 552, li jipprovdi dan li gej:
"(4) Permess ghall-izvilupp jista' jinghata ghal zmien limitat, izda ghandu jispicca milli jkun operattiv jekk l-attività jew l-izvilupp ma jkunx tlesta fil-perjodu specifikat fil-permess ta' zvilupp, jekk ikun hemm:

Izda l-Bord tal-Ippjanar ghandu, wara li ssir applikazzjoni mill-persuna li tkun detentur tal-permess ghall-izvilupp, igedded tali permess, hekk kif jircievi applikazzjoni valida ghat-tigdid fiz-zmien li l-permess ghall-izvilupp precedenti jkun ghadu operattiv, ghal dak il-perjodu jew perjodi ulterjuri li jikkunsidra ragonevoli:
Izda wkoll fejn ikun hemm bidla fil-pjanijiet jew policies applikabbli ghall-permess ghall-izvilupp li tieghu jkun intalab it-tigdid, dawn il-pjanijiet u policies godda ghandhom jittiehdu f'kunsiderazzjoni sakemm is-sit mertu tal-applikazzjoni ma jkunx digà marbut bil-permess ghall-izvilupp originali fir-rigward ta' dawn il-pjanijiet u policies:
Izda wkoll jekk l-applikant jonqos milli jipprezenta l-avviz ta' bidu fis-sehh relattiv ghall-permess, tali permess ghall-izvilupp ghandu jigi kkunsidrat bhala li qatt ma gie utilizzat."
Dan l-artikolu jindika li rinovar ta' permess tal-izvilupp ghandu jintalab jekk l-izvilupp ma jkunx tlesta fi zmien hames snin mill-hrug tal-permess ghall-izvilupp, u l-Awtorita' ghandha ttawwal l-istess permess, ghal dak il-perjodu li l-Awtorita' tqis li jkun ragonevoli, u dan sabiex jitlesta l-izvilupp permess.
Minn naha l-ohra, l-istess artikolu jipprovdi li f'kaz ta' tibdil ta' pjannijiet u policies godda fi zmien meta tidhol it-talba ta' renova, dawn ghandhom jigu kunsidrati sakemm is-sit ikun gja marbut (fil-verzjoni bl-Ingliz tintuza l-kelma 'committed') bil-permess originali.
Illi fil-kaz odjern, l-Awtorita' qed tirrileva li filwaqt li fuq is-sit huwa okkupat b'pompa wahda tal-fuel, ix-xoghol ta' bdil tal-fuel tank ghadu ma bediex, ghalkemm tali permess kien ilu li hareg mis-sena 2006. F'dan ir-rigward l-Awtorita' qed tinsisti li dment li s-sit ghadu mhux committed bil-permess tal-izvilupp precdenti, il-Fuel Service Station Policy tas-sena 2015 hija ghalhekk applikabbli u ghandha tigi kunsidrata fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni ta' renova odjerna.
It-Tribunal huwa tal-istess fehma - Gjaldarba ma kien hemm ebda committment ta' zvilupp fuq is-sit, allura japplikaw ir-regoli u policies vigenti."

Illi fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell kien gie ndikat ukoll is-segwenti:
"Harsa lejn is-sottomissjonijiet tal-Awtorita juru li l-appellant ma ghandux raguni fl'argumentazzjoni tieghu. L-Awtorita issottomettiet li japplika l-artikolu 72(4) tal-Kap. 552 fl-intier tieghu ghax sostniet li skond l-istess artikolu kellhom jittiehdu in konsiderazzjoniijiet pjanijiet jew policies li gew fis-sehh wara l-ahhar permess approvat sakemm is-sit soggett ghall-applikazzjoni ma kienx gia kommess bilpermess originali u dan kif jghid l-istess artikolu. L-Awtorita argumentat illi l-permess li kien qed jintalab it-tigdid tieghu kien jirigwarda 'replacement of the fuel tank' u lAwtorita issottomettiet illi ghalkemm ma kienx hemm kwisjtoni fuq l-operat tal-pompa tal-petrol per se, pero l-izvilupp li kien qed jigi kunsidrat cioe t-tibdil tat-tank tal-petrol qatt ma nbeda mill-ahhar permess mahrug sat-tigdid mitlub. Dan intitola lil Awtorita li tqis il-kwistjoni mill-pespettiva ta' pjanijiet u policies li dahlu fis-sehh wara l-ahhar tigdid skond l-istess artikolu 72(4) qieset li l Fuel Service Station Policy (2015) kienet tirrigwarda fil-principju r-rilokazzjoni ta' dawk il-petrol stations li kienu qed joperaw f'postijiet mhux kunsidrati idoneji u sostniet li in vista tal-oggezzjoni ta' Trasport Malta kif ukoll kwistjonijiet ta' 'amenity, safety u transport' kif delineati f'paragrfi 2.2 talistess policy l-izvilupp propost ma kienx kompatibbli ma tali policy tenut kont li lizvilupp ma kienx kommess."

Illi fl-isfond ta' din il-gurispudenza, dan it-Tribunal ghal darb'ohra josserva li l-applikazzjoni odjerna wkoll hija wahda ghal tigdid ta' permess, u kif gie kkonfermant mill-istess Awtorita ma giet sottomessa l-ebda commencement notice fil-permess originali PA00481/13, u ghalhekk isegwi li s-sit odjern m'huwiex committed bil-permess tal-izvilupp precedenti. Ghaldaqstant, gialadarba kien hemm tibdil fil-pjanijiet u l-policies, it-talba ghal tigdid tal-permess kellha tigi kkunsidrata fl-ambitu ta' dawn it-tibdiliet kif specifikat fl-Artikolu 72(4) tal-Kapitolu.

It-Tribunal jippuntwalizza li l-Awtorita ma tistax taghzel liema pjanijiet u policies ghandha tapplika, ghaliex l-Artikolu 72(2) jesigi li l-Bord tal-Ippjanar ghandu l-ewwel u qabel kollox jiddetermina applikazzjoni abbazi ta' pjanijiet u policies, u fil-kaz odjern jirrizulta inkontestat li

kemm il-linja gwida DC15 u l-iSPED huma relevanti tant li dawn gew elenkati fil-case officer report a fol 179A redat mill-istess Awtorita fis-sezzjoni 4.6 tal-Policy Context.

Illi fir-rigward tan-nuqqas ta' importanza moghtija ghar-rapprezentazzjonijiet maghmula fil-kors tal-applikazzjoni, it-Tribunal josserva li sezzjoni 2 fil-case officer report a fol 179A tinkludi sommarju tar-raprezentazzjonijiet izda ma tinkludi l-ebda analizi tat-thassib imqajjem. Jirrizulta li dan sehh ukoll fir-rigward tar-risposti moghtija mill-ERA u l-SCH, bl-Awtorita tindika li "The comments made by SCH and ERA have been noted, however the Development Management Directorate does not have grounds to refuse the renewal in view of the present commitment that the application is still valid and indeed enough time still remains in the previous permit such that the majority of the works would be completed, even though the concerns raised above are valid." [Skont sezzjoni 4.8 fil-case officer report a fol 179A fl-inkartament tal-PA02995/20]

Ghaldaqstant jirrizulta li ghalkemm l-Awtorita kienet konxja tat-thassib imqajjem mill-objectors rregistrati u entitajiet kkonsultati, ma sar l-ebda apprezzament tekniku ta' dan it-thassib u kif tali kunsiderazzjonijet jincidu fuq il-mertu tal-applikazzjoni odjerna. It-Tribunal finalment josserva li l-approvazzjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar sehhet waqt l-ewwel seduta tat-23 ta' Settembru tal-2020, u ghaldaqstant jirrizulta li din l-approvazzjoni hija kompletament bbazata fuq l-evalwazzjoni maghmula mid-Direttorat tal-Ippjanar, li kif gie ndikat hawn supra, hija assenti min kunsiderazzjoni tal-proposta fl-ambitu tal-pjanijiet u policies godda, u min kunsiderazzjoni tat-thassib imqajjem mill-objectors rregistrati u entitajiet kkonsultati.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal m'ghandhu l-ebda triq ohra ghajr li jregga lura l-applikazzjoni quddiem l-Awtorita sabiex it-tigdid tal-izvilupp propost jigi kkunsidrat u determinat mill-gdid fl-ambitu tal-pjanijiet u policies godda, kif ukoll jigu kkunsidrati l-punti mqajjma mill-objectors rregistrati u entitajiet kkonsultati.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal qed jilqa l-ewwel aggravju tal-appellanti u gialadarba l-applikazzjoni ser tigi rimessa quddiem l-Aworita, it-Tribunal ma jqis li jkun gust li f'dan l-istadju jikkunsidra l-aggravji l-ohra mressqa.

Decide:
In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qieghed jilqa' dan l-appell limitatament ghall-ewwel aggravju, jhassar id-decizjoni tal-Awtorita tal-Ippjanar tat-23 ta' Settembru tal-2020 u n-notifika tal-permess PA02995/20, u jregga lura l-applikazzjoni fi stadju ta' qabel il-case officer report sabiex l-izvilupp propost jigi kkunsidrat u determinat mill-gdid fid-dawl ta' dak li gie deciz hawn fuq, inkluz (a) kunsiderazjoni tal-proposta abbazi tal-pjanijiet u policies relevanti li dahlu fis-sehh wara l-approvazzjoni tal-PA00481/13; u (b) kunsiderazzjoni tat-thassib imqajjem mill-objectors rregistrati u entitajiet kkonsultati.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tal-Kummissjoni kienet konformi ma' dak li jrid l-artikolu 72(4) tal-Kap. 552 u t-Tribunal kellu jikkonferma l-approvazzjoni ta' tigdid tal-permess 481/13 ghaliex ma ghandux diskrezzjoni. Jissottometti illi l-fatt li ma saret ebda commencement notice u ghalhekk is-sit ma kienx kommess fis-sens li saru xoghlijiet konformi mal-izvilupp approvat, ma jfissirx li s-sit ma hux gia kommess. Il-fatt li

hemm permess vigenti juri li s-sit hu kommess bl-imsemmi permess u in oltre billi l-permess originali kien fadallu sentejn qabel jiskadi, xoghol ta' zvilupp in konformita mal-permess originali seta' jsir. B'zieda ma' dan anki fil-mertu ta' jekk ittiehidx in konsiderazzjoni policies godda wara l-ghoti tal-permess originali, dan jirrizulta li sar mill-istess rapport tal-case officer kif approvat mill-Kummissioni;

2. It-Tribunal mar ultra vires meta ordna li l-applikazzjoni tigi rimessa lura lill-Awtorita biex jittiehed kont tat-thassib tal-objectors u entitajiet konsultati. Dan peress illi jekk ghandu jsir evalwazzjoni mill-gdid, dan ghandu jsir biss in konnessjoni ma' pjanijiet u policies godda introdotti wara l-permess minghajr ma jinfetah il-mertu fuq id-decizjoni originali b'riferenza ghal pjanijiet u policies gia determinati fil-hrug tal-permess originali. F'dan il-kaz l-objectors qajmu oggezzjonijiet anki rigward kwistjonijiet gia decizi fil-permess originali u skond il-pjanijiet u policies vigenti f'dak iz-zmien.

L-ewwel aggravju

Il-Qorti ma taqbilx mal-appellant li t-Tribunal ghamel xi zball ta' ligi fil-mod kif applika l-artikolu 72(4) tal-Kap. 552. Dan l-artikolu jghid hekk:

> Permess ghall-izvilupp jista' jinghata ghal zmien limitat, izda ghandu jispicca milli jkun operattiv jekk l-attività jew l-izvilupp ma jkunx tlesta fil-perjodu specifikat fil-permess ta' zvilupp, jekk ikun hemm:
>
> Izda l-Bord tal-Ippjanar ghandu, wara li ssir applikazzjoni mill-persuna li tkun detentur tal-permess ghall-izvilupp, igedded tali permess, hekk kif jircievi applikazzjoni valida ghat-tigdid fiz-zmien lil-permess ghall-izvilupp precedenti jkun ghadu operattiv, ghal dak il-perjodu jew perjodi ulterjuri li jikkunsidra ragonevoli:
>
> Izda wkoll fejn ikun hemm bidla fil-pjanijiet jew policies applikabbli ghall-permess ghall-izvilupp li tieghu jkun intalab it-tigdid, dawn il-pjanijiet u policies godda ghandhom jittiehdu f'kunsiderazzjoni sakemm is-sit mertu tal-applikazzjoni ma jkunx digà marbut bil-permess ghall-izvilupp originali fir-rigward ta' dawn il-pjanijiet u policies:
>
> Izda wkoll jekk l-applikant jonqos milli jipprezenta l-avviz ta' bidu fis-sehh relattiv ghall-permess, tali permess ghall-izvilupp ghandu jigi kkunsidrat bhala li qatt ma gie utilizzat.

Kif gia kellha opportunita tirreleva din il-Qorti permess ta' tigdid mhux awtomatiku. Sakemm ma jkunx lahaq skada t-terminu ta' validita tal-permess, kull permit holder ghandu l-fakolta li jitlob tigdid. Hi ghazla tieghu meta jitlob it-tigdid izda meta jintalab jiskatta dak li jrid l-artikolu 72(4) mill-mument tat-talba. F'dan il-kaz il-kwalifika li jaghmel l-artikolu 72(4) dahal fis-sehh. Ma intalbet ebda commencement notice u ghalhekk skont l-istess artikolu l-permess qatt ma gie utilizzat, ergo ma sar ebda

zvilupp mertu tal-permess u ghalhekk ma jistax jitqies li s-sit hu b'xi mod kommess bil-permess in vigore. Din hi t-tifsira ta' 'committed' f'dan l-artikolu. Il-konsegwenza hi illi fl-ezami ghat-tigdid l-Awtorita ghandha d-dover li tqis l-izvilupp ghadux konformi mal-ligijiet, pjanijiet u policies ta' ippjanar li inhargu u dahlu fis-sehh wara l-permess. Hekk iddecieda gustament it-Tribunal.

L-appellant pero jsostni li anki kieku stess, kull pjan jew policy li dahlu fis-sehh wara l-hrug tal-permess ittiehdu in konsiderazzjoni mill-Awtorita meta approva t-tigdid. It-Tribunal ma jaqbilx u ghalkemm dan strettament mhux aggravju fuq punt ta' ligi izda wiehed ta' fatt, il-Qorti taqbel mat-Tribunal. Ghalkemm il-case officer report jelenka f'paragrafu 4.6 il-pjanijiet u policies kollha vigenti ghall-ezami tat-tigdid, harsa lejn il-kontenut juri b'mod lampanti li l-fehma tal-case officer tinsab f'paragrafu 4.8 u senjatament fl-ahhar parti tal-paragrafu fejn il-case-officer iqis biss il-kwistjoni dwar iz-zmien li l-applikant fadallu biex jibda l-izvilupp qabel jiskadi l-permess originali u ghalhekk s-sit ikun kommess, fehma li din il-Qorti skartat. Ma jirrizultax li l-case officer accenna ghal xi policy wara l-hrug tal-permess fl-2013 li seta' kellha xi impatt fuq il-permess innifsu. Il-Kummissjoni tal-Ippjanar fl-unika seduta li ghamlet b'referenza ghal dan it-tigdid ma issemmi xejn. Ghalhekk it-Tribunal hu korrett fil-konkluzjoni li wasal ghaliha.

L-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ikompli mal-ewwel wiehed u hu limitat ghal dak li jinghad fil-parti (b) tal-istess decide cioe li l-Awtorita tiehu in konsiderazzjoni t-thassib imqajjem mill-objectors registrati u entitajiet konsultati. Il-Qorti ma tqis li dan kien kaz fejn it-Tribunal mar oltre dak mitlub izda li forsi ma giex kjarifikat x'ried ifisser bil-kliem li jittiehed in konsiderazzjoni t-thassib tal-objectors u entitajiet konsultati. Il-Qorti ghalhekk ser tikkwalifika din il-parti tad-decide billi izzid li tali konsiderazzjoni ghandha issir b'riferenza ghat-thassib tal-objectors u entitajiet koncernati fejn jirrigwarda policies li dahlu fis-sehh wara l-hrug tal-permess u kif dawn jistghu jimpattaw b'mod jew iehor fuq l-izvilupp u l-permess innifsu.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Joseph Bezzina u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Settembru 2022, b'dan li l-Awtorita trid tqis it-talba tat-tigdid in konformita ma' dak deciz b'din is-sentenza. Spejjez ghall-appellant u l-Awtorita in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur