QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 12 ta' Lulju, 2023

Numru 6

Appell Nru. 84/2022

Dr Rosalyn Aquilina u Matthew Aquilina

vs

l-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Malcolm Mallia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Malcolm Mallia tat-23 ta’ Novembru 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta’ Novembru 2022 li biha laqa’ l-appell tat-terzi u cahad l-applikazzjoni PA8789/18 ’Alterations to PA361/18 to switch internal staircase to stair risers from the right instead of the left and change of use from Class 4B outlet at ground floor to Class 4D including the excavation of basement as ancillary facilities to the Class 4D outlet having kitchen, stores and WC at basement level. Also to include openings in the facade for the basement ventilation’ f’tas-Slliema;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li ghandha tipprevali d-decizjoni tal-Awtorita fuq dik mehuda mit-Tribunal;

Rat ir-risposta ta' Dr Rosayn Aquilina u Matthew Aquilina 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 ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA8789/18 li jirrigwarda proposta ta' alterazzjonijiet mill-permess tal-izvilupp PA 361/18 konsistenti minn tibdil fit-tqassim tat-tarag intern u tibdil fl-uzu minn hanut ta' Klassi 4B fillivell terran ghal Klassi 4D, inkluz skavar tal-livell sottoterran bhala facilita' ancillari mal-istabbiliment u fethiet fuq il-faccata ghallventilazzjoni tal-istess livell sottoterran. Illi l-fond *de quo* jinsab f'zona residenzjali u ta' Konservazzjoni Urbana [Skont Mappa SJ1 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana] fi Triq Manwel Dimech kantuniera ma' Triq is-Salvatur, fil-lokalita' ta' Tas-Sliema.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti terzi qed iressqu seba' (7) aggravji kontra l-izvilupp approvat, *ossia* li:
1. Il-Kummissjoni tal-Ippjanar approvat applikazzjoni ghal uzu ta' Klassi 4D li ma kienx inkluz fl-applikazzjoni ghall-izvilupp kif ippubblikata ghall-konsultazzjoni u dan imur kontra l-principji ta' tal-gustizzja naturali u bi ksur ta' Regolament 4(2)(a) (v) tal-Avviz Legali 162 tal-2016.
2. Id-decizjoni tal-Kummissjoni qed tinjora l-provvedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 f'termini ta' dak li jipprovdi lPjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana li jitkellem dwar l-effett ta' hsara ta' intensifikazzjoni kummercjali fuq l-uzu residenzjali.
3. Id-decizjoni tal-Kummissjoni qed tinjora l-provvedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 f'termini tal-htiega ta' licenzja valida tal-pulizija jew tal-kummerc mahruga qabel l-1994, fejn din l-evidenza ma gietx provduta u m'hijiex riflessa f'dokument 149B provdut mill-applikant.
4. Id-decizjoni tal-Kummissjoni qed tinjora l-provvedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 f'termini ta' ragunijiet validi ta' oggezzjoni mressqa mill-partijiet terzi nteressati fi sforz sabiex tigi protetta l-amenita' residenzjali taz-zona. Illi sSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali lanqas ma provdiet l-approvazzjoni taghha u talbet gustifikazzjoni ghallalterazzjoni fit-tarag u li l-*Method Statement* kellu jigi approvat mill-*Heritage Planning Unit* u l-Awtorita'.
5. Illi d-decizjoni tal-Kummissjoni hija bbazata fuq kunsiderazzjonijiet irrelevanti u suppozizzjonijiet zbaljati u dan ghaliex iddokument 74A m'huwiex konsistenti minn licenzja tal-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu (MTA) stante li l-ittra tindika biccar li m'hijiex licenzja ghall-operat filwaqt li tirreferi ghal 'Fra Anton Café' li m'hemmx indikazzjoni tieghu f'din it-triq. Oltre dan, l-MTA specifikat numru ta' kundizzjonijiet li ma gewx sodisfatti mill-appellant fiz-zmien tad-decizjoni.
6. Illi d-decizjoni kienet ibbazata fuq interpretazzjoni skorretta tal-principji legali rigward *commitments* u dan ghaliex iz-zona hija wahda ta' natura residenzjali u mhux kif muri fuq il-*block plan* provduta mill-applikant. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-10 t'Ottubru tal-2015 fl-ismijiet: Raymond Cassar vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, u s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-8 t'Ottubru tal-2014 fl-ismijiet: Carmelo Calleja vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

7. Illi d-decizjoni ttiehdet b'nuqqas ta' assessjar tar-rekwiziti tal-parkegg ghal stabbiliment tal-*catering*.

Illi fir-risposta taghha, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u fil-konfront ta' l-ewwel aggravju taghmel referenza ghas*Site Notice a fol* 37A fejn tindika li d-deskrizzjoni tal-proposta kif mahruga ghall-konsultazzjoni pubblika fl-4 t'Ottubru tal-2018 kienet tinkludi l-uzu approvat. L-Awtorita' tirrileva ulterjorment li l-Kummissjoni mxiet mal-provvedimenti tal-Artikolu 72 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn il-kunsiderazzjonijiet principali kienu jirrelataw mas-sottomissjonijiet tal-applikant f'minuta 149 li jinkludu nota tal-puluzija, *commitments* kummercjali fiz-zona u *Tourism Compliance Certificate*. Jinghad li ghall-kuntrarju ta' dak li qed jallegaw l-appellanti, l-evidenza prodotta mill-applikant tindika b'mod car li l-attivita' kummercjali fil-fond tmur lura ghal qabel l-1966, kif indikat f'dokument 149B. Illi fil-konfront tas-seba' aggravju jinghad li l-kunsiderazzjonijiet ta' parkegg gew diskussi fid-dettall tant li dan kien is-suggett ghal rikonsiderazzjoni mressqa mill-applikant fil-konfront tal-kundizzjoni mposta f'dan ir-rigward.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, l-applikant (illum il-*permit holder*) iwiegeb bis-segwenti:
i. Illi l-applikazzjoni odjerna minn dejjem kienet cara fit-tibdil ta' l-uzu propost minn Klassi 4B ghal Klassi 4D u b'referenza ghal dok. 1E jinghad li ma kien hemm l-ebda tibdil tal-proposta tant illi l-istess appellanti fir-rapprezentazzjoni taghhom jaghmlu referenza ghall-klassi ta' uzu 4D;
ii. Illi z-zona inkwistjoni hija wahda li fiha gia hemm numru ta' bars u hwienet tal-kummerc, u dan kif inhu evidenti f'dok 149C u 149D, u s-sit in mertu kien filfatt bar li jgib l-isem ta' 'Fra Anton Café Snack Bar' kif indikat fil-*clearance* moghtija mill-MTA *a fol* 149F;
iii. Illi l-applikant prezenta prova cara li fil-passat is-sit in mertu kien suggett ghal licenzja tal-pulizija (dok. 149B) in ottemporanza mal-Artikolu 72(2)(b) tal-Kap. 552;
iv. Illi m'huwiex minnu li l-Awtorita' ma kkunsidratx ir-rapprezentazzjonijiet mressqa, izda huma l-appellanti li qed jinjoraw ilfatt li fiz-zona n mertu diga gew permessi numru ta' bars ta' l-istess klassi;
v. Illi l-MTA tat il-*clearance* taghha sabiex l-applikant jinghata l-licenzja u jopera bhala '*snack bar'* ghas-sit in kwistjoni, kif johrog car mid-dokument 149F;
vi. Illi fir-rigward tal-kwistjoni tal-parkegg, l-applikant diga hallas il-penali ta' 5000 Eur ai termini tal-*Parking Payment Scheme*.

Illi fil-mori tal-appell gie sottomess affidavit ta' Dr. Claire Bonello li gie kkonfermat bil-gurament waqt is-seduta tal-20 t'Ottubru tal-2020. Illi Dr. Bonello tispjega li hija tghix fil-vicinanzi tas-sit tal-applikazzjoni u kienet tghaddi minn hemm kwazi kuljum u qatt ma ratu uzat bhala xi forma ta' hanut jew bar, wisq inqas l-isem Fra Anton. Dr. Bonello tispjega li kieku veru kien haunt tax-xorb wiehed jippretendi li jiftah u jservi n-nies f'okkazjoni bhal meta nzammu c-celebrazzjonijiet tar-rebha tal-*league* mit-team ta' *Sliema Wanderers* fl-inhawi fid-disghinijiet u s-snin 2000 u l-istess fl-elezzjonijiet tal-1996 u 1998 meta kien hemm *carcades* u celebrazzjonijiet fit-triq.

Illi fil-mori tal-appell gew sottomessi zewg affidavits ohra min-naha tal-appellanti, *ossia* l-affidavit guramentat tas-Sur Francis Galea li ilu joqghod faccata tas-sit tal-applikazzjoni n mertu mis-sena 1973 u fejn jirrileva li mis-sena 1968, la hu u lanqas il-mara tieghu, li kienet toqghod fl-istess triq, ma qatt raw bieb miftuh jew indikazzjoni li hemm xi hanut tax-xorb jew negozju iehor fil-fond odjern. Illi l-affidavit l-iehor huwa ta' Dr. Christine Bellizzi fejn taht gurament tispjega li minn meta twieldet fis-sena 1977 sa 26 sena wara li damet tghix tas-Sliema kienet tghaddi spiss minn Triq Manwel Dimech u tul dan il-perjodu kollu qatt ma rat il-fond in mertu miftuh jew jintuza ghal xi tip ta' negozju.

Illi min-naha tal-applikant gew sottomessi hames affidavits guramentati li jinkludu s-segwenti:

i. Affidavit ta' Dr Adrian Borg li ilu residenti tas-Sliema ghal dawn l-ahhar 28 sena fil-vicinanzi tas-sit odjern u waqt konverzazzjonijiet ma' nies tal-lokal spiss jismahom jghidu li kien hemm bar maghruf ghall-inbid u t-te' bl-isem Fra Anton, li kien wiehed fost hafna hwienet u bars f'din it-triq kummercjali.
ii. Affidavit tas-Sur William Mifsud li twieled u qatta hajtu f'Tas-Sliema partikolarment fiz-zona tas-sit in mertu. Huwa jirrakkonta li jiftakar il-bar Fra Anton bhala hanut li jbiegh l-inbid u hanut tipiku tat-te' u jiftakar li fl-istess triq kien hemm diversi hwienet u bars.
iii. Affidavit tal-Profs Carmel Vassallo li kien propjetarju tal-fond odjern u liema fond kien ilu fil-familja mill-1886. Profs Vassallo jispjega li dan il-post dejjem jiftakru bhala bar maghruf bhala l-bar ta' Franton, u ghamel zmien twil jopera hekk sakemm iz-zijiet tieghu mardu. Illi jinghad li kien bar li jikkumplimenta z-zona, minhabba li kienet zona li minnha kienu jghaddu s-suldati fi triqithom lejn il-barracks u ghalhekk kienet attiva hafna b'numru ta' hwienet li dak iz-zmien kienu maghrufa bhala casa bottega.
iv. Affidavit tas-Sur Christopher Galea li ghex 'l fuq minn 30 sena gewwa tas-Sliema fejn jispjega li d-dar t'ommu kienet sitt bibien 'l isfel mill-bar 'Fra Anton' li kien maghruf bhala hanut tal-pinta. Jinghad li z-zona kienet wahda imballata bi hwienet u barijiet.
v. Affidavit tas-Sur Malcolm Mallia li huwa l-applikant tal-applikazzjoni odjerna. Is-Sur Mallia jinnota li fiz-zona jezistu numru ta' stabbilimenti kummercjali u fil-fond odjern ghad hemm numru ta' oggetti li ma jhallu ebda dubju li dan kien jintuza bhala bar. Illi flimkien mal-affidavit tas-Sur Mallia giet annessa kopja ta' *screenshot* ta' *post* li ttellat fuq '*Facebook*' tlett snin ilu, u cioe' qabel gie ntavolat dan l-appell. Is-Sur Mallia jispjega li f'din il-prova jidher car li numru ta' nies isemmu l-bar Fra Anton, u dan apparti provi ohra gia ezebiti minnu fil-process tal-applikazzjoni.

Illi waqt is-seduta ta' l-1 ta' Marzu tal-2022 xehed bil-gurament is-Sur Anthony Ellul bhala rapprezentant tal-MTA fejn jikkonferma li l-indirizz li nahreg ic-certifikat tal-MTA fuqu, *ossia* 1 (qabel maghruf 1a), Triq is-Salvatur u 243, Triq Manwel Dimech, Sliema, huwa l-istess sit kif indikat fuq is-*site plan* tal-applikazzjoni. Is-Sur Dimech jispjega li dak li qed jghid iccertifikat hu li l-MTA qed taccetta l-izvilupp kif propost biex permezz ta' dak ic-certifikat l-applikant ikun jista' jkompli bi proceduri ma' awtoritajiet ohra bhal dik tal-ippjanar filwaqt li jispjega wkoll li l-*clearance* minn naha tal-MTA tohrog fuq il-bazi li mill-aspett turistiku il-proposta u t-qassim tal-istabbiliment tal-*catering* huwa wiehed adegwat. Jinghad illi wara li johrog ilpermess mill-Awtorita' tal-Ippjanar l-applikant japplika mal-MTA sabiex tkun tista' tinhareg il-licenzja tal-operat.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jirrileva li huwa acceda fuq is-sit in kwistjoni nhar is-7 ta' Dicembru tal-2021 fejn gie osservat issegwenti:
It-Tribunal seta' jinnota li s-sit kien xi darba jintuza bhala bar u filfatt is-sit ghadu atrezzat bl-armaturi u anke ghad hemm fliexken u kaxxi tax-xorb alkoholiku fil-post. L-applikant irrefera ghal diversi commitments simili fittriq, u nnota wkoll li ghamel sottomissjoni f'dan is-sens fl-atti.

Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa hekk kif gej:
L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz ta' l-ewwel aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Kummissjoni tal-Ippjanar approvat applikazzjoni ghal uzu ta' Klassi 4D li ma kienx inkluz fl-applikazzjoni ghall-izvilupp kif ippubblikata ghal konsultazzjoni u dan imur kontra l-principji tal-gustizzja naturali u bi ksur ta' Regolament 4(2)(a)(v) tal-Avviz Legali 162 tal-2016.
Illi dan it-Tribunal jirrileva li filwaqt li l-appellanti qed jonqsu milli jsostnu l-argument taghhom bi prova konkreta, minn analizi talinkartament tal-applikazzjoni, u partikolarment dokument

1E kwotat mill-*permit holder*, konsistenti mill-formola tal-applikazzjoni pubblika, jidher car li d-deskrizzjoni tal-proposta minn dejjem kienet tinkludi tibdil fl-uzu ghal stabbiliment ta' Klassi 4D, fejn kienet taqra s-segwenti:
'Alterations to PA361/18 to switch internal staircase to start risers from the right instead of the left ***and change of use from Class 4B outlet at ground floor to Class 4D*** *including of excavation of basement as ancillary facilities to the class 4D outlet having kitchen, stores and WC at basment level. Also to include openings in the facade for the basement ventilation.'* (enfasi mizjuda mit-Tribunal)

Illi hekk kif targumenta l-Awtorita, l-istess deskrizzjoni tal-proposta kienet ippubblikata fuq is-*Site Notice a fol* 37A fis-17 t'Ottubru tal-2018. Oltre dan, it-Tribunal josserva li filwaqt li l-Ordni dwar il-Klassijiet ta' Uzu tal-2014 tsipecifika li Klassi 4D tirreferi ghal "*użu għal stabbilimenti li jipprovdu għal preparazzjoni u bejgħ ta' ikel jew xorb sħun jew kiesaħ għal konsum fil-post fejn tisjir hu permess*," il-pjanti proposti mill-applikant specifikament jindikaw l-uzu bhala 'takeaway', inkluz dawk sottomessi fil-fazi inizjali tal-process tal-applikazzjoni [Dok. 1C fl-inkartament ta' PA8789/18].
Illi t-Tribunal jiehu spunt ukoll mir-risposta tal-*permit holder*, u josserva li fir-rapprezentazzjonijiet mressqa fil-process talapplikazzjoni, kemm mill-istess appellanti kif ukoll minn terzi persuni ohrajn li gew rikonoxxuti bhala *registered objectors,* issir referenza specifika ghall-uzu propost ta' Klassi 4D [Dok. 44A, 45A, 47A u 49A fl-inkartament ta' PA8789/18], u liema referenza sservi bhala evidenza li l-partijiet terzi kienu konxji ta' lizvilupp u l-uzu propost fl-applikazzjoni odjerna. Illi ghalhekk l-argument tal-appellanti li ma nghatawx id-dritt li jressqu loggezzjonijiet taghhom skont il-principji ta' gustizzja naturali u ta' Regolament 4(2)(a)(v) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li jesigi li "*għandu jintgħażel tip wieħed biss ta' applikazzjoni li tkun tikkorrispondi b'mod korrett mal-iżvilupp propost*" huwa wiehed infondat.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel aggravju.

It-Tieni, it-Tielet, ir-Raba', il-Hames u s-Sitt Aggravji:
Illi dawn l-aggravji ser jigu trattati kuntestwalment stante li kollha jirrelataw principarjament mat-tibdil ta' uzu propost ghal stabbiliment ta' Klassi 4D. Illi permezz ta' dawn l-aggravji, l-appellanti jargumentaw li d-decizjoni tal-Kummissjoni qed tinjora lprovvedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 f'termini ta' dak li jipprovdi l-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana, il-htiega ta' licenzja valida tal-pulizija jew tal-kummerc mahruga qabel l-1994 u r-rapprezentazzjonijiet mressqa, filwaqt li jinghad ulterjorment li saret interpretazzjoni skorretta tal-principji legali rigward *commitments.*
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li l-pjanti approvati jinkludu tibdil ta' uzu minn hanut ta' Klassi 4B, kif approvat fl-applikazzjoni precedenti PA 361/18, ghal stabbiliment ta' ikel u xorb ta' Klassi 4D fil-livell sottoterran tal-fond odjern, inkluz it-thaffir ta' livell sottoterran biex iservi bhala facilita' ancillari ma' l-istess stabbiliment.
Illi fir-rakkomandazzjoni tieghu id-Direttorat tal-Ippjanar kien qies li stabbilimenti ta' din in-natura, *ossia* ta' Klassi 4D, m'humiex inkluzi bhala uzi accettabbli f'zoni residenzjali, skont dak li tippermetti l-*Policy* NHHO 01 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana applikabbli ghas-sit odjern [Dok. 60A fl-inkartament ta' PA8789/18], u mill-*punto di vista* ta' dak li tesigi din il-*policy* ma jidhirx li hemm kontestazzjoni da parti tal-*permit holder*. Nonostante dan, jidher li l-Kummissjoni fid-decizjoni taghha ghamlet apprezzament kemm ta' l-uzu antik li kien ihaddan is-sit odjern kif ukoll tal-kuntest partikolarli tas-sit [Dok. 171A u min. 187 fl-inkartament ta' PA8789/18], u dan wara serje ta' evidenza provduti mill-applikant fil-process tad-decizjoni li jinkludu s-segwenti:
i. Ittra mill-Kwartieri Generali tal-Pulizija tad-Distrett datata 1966, lil xi hadd mhux specifikat, li titlob jekk il-licenzja originali tal-pulizija ghandhiex tigi trasferita lill-werriet. Ghalkemm m'hemmx indikat l-uzu li l-licenzja originali tal-pulizija qed tirreferi ghalih, giet sottomessa skrittura privata datata 28 ta' Lulju 1977 dwar l-ghoti ta' '*titolu ta' lokazzjoni lil Carmelina mart*

Anthony Vassallo' ghall-uzu tal-fond ghal '*kwalunkwe skop u attivita' kummercjali*.' [Dok. 149B fl-inkartament ta' PA8789/18]
ii. Ritratti interni li juru numru ta' oggetti li ghadhom ezistenti u li jissuggerixxu li l-fond kien jopera bhala bar [Dok. 149E fl-inkartament ta' PA8789/18].
iii. *Site plan* u ritratti li jindikaw *commitments* simili fl-inhawi [Dok. 149C u 149D fl-inkartament ta' PA8789/18].
iv. Tourism Compliance Certificate provdut mill-MTA li jirreferi ghal 'Fra Anton Café' Snack Bar'.

Illi t-Tribunal jinnota li fil-mori tal-appell, l-appellant issottometta provi ulterjuri konsistenti minn hames affidavits guramentati ta' Dr Adrian Borg, tas-Sur William Mifsud, tal-Profs Carmel Vassallo, tas-Sur Christopher Galea u tal-applikant is-Sur Malcolm Mallia kif spjegat fid-dettall supra. Illi permezz ta' dawn l-affidavits qed jigi rikonoxxut li fil-fond odjern kien hemm bar maghruf ghallinbid u t-te' bl-isem ta' 'Fra Anton' u kien fost hafna hwienet u bars li kienu jew ghadhom joperaw fl-istess triq. Illi Profs Carmel Vassallo, li kien propjetarju tal-fond odjern u liema fond kien ilu fil-familja mill-1886, jispjega li dan il-post dejjem jiftakru bhala bar maghruf bhala l-bar ta' Franton, u ghamel zmien twil jopera hekk sakemm iz-zijiet tieghu mardu. Illi fl-affidavit tieghu, lapplikant is-Sur Malcolm Mallia jinnota li fil-fond odjern ghad hemm numru ta' oggetti li ma jhallu ebda dubju li dan kien jintuza bhala bar.
Illi bhala prova ulterjuri, l-applikant appellat ressaq lis-Sur Anthony Ellul bhala rapprezentant tal-MTA sabiex jixhed quddiem dan it-Tribunal waqt is-seduta tal-1 ta' Marzu tal-2022, u dan primarjament fil-konfront tal-hames aggravju fejn l-appellanti jargumentaw li l-ittra ta' *clearance* mill-MTA tindika bic-car li m'hijiex licenzja ghall-operat filwaqt li tirreferi ghal 'Fra Anton Café' li m'hemmx indikazzjoni tieghu f'din it-triq. Illi fix-xhieda guramentat tieghu, is-Sur Ellul jikkonferma li c-certifikat tal-MTA, u li jaghmel referenza ghal 'Fra Anton Café' Snack Bar', inhareg fuq l-indirizz 1 (qabel maghruf 1a), Triq is-Salvatur u 243, Triq Manwel Dimech, Sliema, u huwa l-istess sit kif indikat fuq is-*site plan* tal-applikazzjoni. Is-Sur Dimech jispjega li dak li qed jghid ic-certifikat hu li l-MTA qed taccetta l-izvilupp kif propost biex permezz ta' dak ic-certifikat l-applikant ikun jista' jkompli bi proceduri ma' awtoritajiet ohra bhal dik tal-ippjanar filwaqt li jispjega wkoll li l-*clearance* minn naha tal-MTA tohrog fuq il-bazi li mill-aspett turistiku il-proposta u t-qassim tal-istabbiliment tal-*catering* huwa wiehed adegwat. Jinghad illi wara li johrog ilpermess mill-Awtorita' tal-Ippjanar l-applikant japplika mal-MTA sabiex tkun tista' tinhareg il-licenzja tal-operat.
Illi t-Tribunal ha konjizzjoni wkoll tat-tlett affidavits guramentati ta' Dr. Claire Bonello, is-Sur Francis Galea u Dr Christine Bellizzi li gew prezentati fil-mori tal-appell bhala provi tal-appellanti. Illi permezz ta' dawn l-affidavits, residenti li ghexu, jew ghadhom jghixu, fl-inhawi ghal tul ta' snin jixhdu li qatt ma raw indikazzjoni li seta' kien jezisti xi haunt tax-xorb jew negozju iehor fil-fond odjern, u dan ghall-kuntrarju ta' dak mressaq mill-applikant.
Ulterjorment, mill-access mizmum fuq is-sit, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li s-sit kien xi darba jintuza bhala bar u filfatt ghadu attrezzat bl-armaturi u bi fliexken u kaxxi tax-xorb alkoholiku li ghadhom prezenti fil-post. Illi hija l-fehma kunsidrata ta' dan itTribunal, li dawn il-provi kollha migjuba quddiemu ma jhallux dubju li s-sit kien fil-passat jintuza ghal skop kummercjali u larmaturi u oggetti li thallew fuq il-fond u ghadhom mhux mittiefsa huma xhieda ta' dan.
Pero', dawn il-provi wahedhom m'humiex dritt awtomatiku sabiex wiehed jottjeni permess ta' l-izvilupp ghal stabbiliment kummercjali tal-istess natura li xi darba kien jopera fuq is-sit. Illi l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta kwotat ripettitivament mill-appellanti jipprovdi bazi legali cara ta' dak li l-Awtorita' ghandha tqis fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ghall-izvilupp, liema Artikolu jippreskrivi s-segwenti:
(2) Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis:
(a) pjanijiet;
(b)policies:

Iżda pjanijiet sussidjarji u policies m'għandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiżiti li jirriżultaw minn permess għall-iżvilupp validu, jew liċenzja valida tal-pulizija jew tal-kummerċ maħruġa qabel l-1994;
(ċ) regolamenti magħmula taħt dan l-Att:Iżda l-Bord tal-Ippjanar għandu jirreferi biss għalpjanijiet, policies jew regolamenti li ġew iffinalizzati uapprovati mill-Ministru jew mill-Kamra tad-Deputati,skont il-każ, u pubblikati;
(d) kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriż commitments legalifil-viċin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi usanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bħala rilevanti;
(e) ir-rappreżentazzjonijiet li jsiru b'risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' żvilupp; u
(f) rappreżentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet magħmula minn bordijiet, kumitati u konsulenti b'risposta għan-notifika ta' applikazzjonijiet.

Illi skont l-Artikolu surreferit, dritt akkwizit jirrizulta minn '*liċenzja* ***valida*** *tal-pulizija jew tal-kummerċ maħruġa qabel l-1994*' (enfasi mizjuda). Illi dak li ssottometta l-applikant fil-process tad-decizjoni *a fol* 149B hija biss ittra mill-Kwartieri Generali talPulizija tad-Distrett datata 1966 li titlob jekk il-licenzja originali tal-pulizija ghandhiex tigi trasferita lill-werriet kif ukoll skrittura privata datata 28 ta' Lulju 1977 dwar l-ghoti ta' '*titolu ta' lokazzjoni lil Carmelina mart Anthony Vassallo*' ghall-uzu tal-fond ghal '*kwalunkwe skop u attivita' kummercjali'*. Pero', din l-evidenza wehedha ma tikkonfermax li l-operat fuq is-sit qed igawdi minn licenzja mahruga qabel l-1994 li baqghet tiggeded u ghadha valida sal-lum. Illi fin-nuqqas ta' din il-prova, it-Tribunal ma jistax iqis l-uzu ta' bar li kien jopera fuq il-fond fil-passat bhala dritt akkwizit. Ghalhekk, f'dan ir-rigward l-Awtorita' kienet obbligata li tikkunsidra l-proposta odjerna fid-dawl tal-*policies* u regolamenti vigenti.
It-Tribunal jinnota ulterjorment li l-Artikolu 72 tal-Kap. 552 supracitat qieghed jipprovdi s-setgha necessarja lill-Bord tal-Ippjanar kif ukoll lill-Kummissjoni sabiex tiddeciedi li taghti jew tirrifjuta permess ghall-izvilupp abbazi ta' numru ta' konsiderazzjonijiet ohra li l-istess Awtorita' ghandha tqis, kif elenkati fis-sub-aritkolu 72(2), u li jinkludu kemm il-pjanijiet u *policies* kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' natura regolamentari, materjali, kontestwali, estetici u ambjentali kif ukoll rapprezentazzjonijiet u *commitments* legali fil-vicin. Illi dawn ta' l-ahhar huma suggett ghas-sitt aggravju mressaq mill-appellanti fejn jargumentaw li ddecizjoni tal-Kummissjoni kienet ibbazata fuq interpretazzjoni skorretta tal-principji legali rigward *commitments* stante li z-zona hija wahda ta' natura residenzjali u mhux kif muri fuq il-*block plan* provduta mill-applikant.
Illi hawnhekk it-Tribunal jirrimarka li *commitments* li jitressqu quddiem l-Awtorita' fil-process tal-applikazzjoni jridu jigu dejjem meqjusa mill-Bord tal-Awtorita' fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni. Pero', dan ma jfissirx li l-istess *commitments* ghandhom iwasslu b'mod awtomatiku ghall-approvazzjoni tal-permess, u ghaldaqstant m'ghandhomx iservu bhala ghodda li permezz taghha jigi ghal kollox skartat dak li jipprovdu il-pjanijiet u l-*policies* relevanti. Illi dawn tal-ahhar huma l-fondament tal-kontroll talizvilupp, li fl-ahhar mill-ahhar ghandhom sahha ta' Ligi, u dan kif ampjament espress mill-Qorti tal-Appell f'sentenzi bhal ma huma dawk mressqa mill-appellanti fl-ismijiet: Carmelo Calleja vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar moghtija fit-8 t'Ottubru tal-2014 u fl-ismijiet: Raymond Cassar vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-10 t'Ottubru tal2015, fejn din ta' l-ahhar tipprovdi s-segwenti nsenjament:
Din il-Qorti diversi drabi f'diversi sentenzi gia esprimiet l-opinjoni taghha illi t-Tribunal ghandu jikkonsidra lelement ta' ugwaljanza bejn applikant u iehor fuq applikazzjonijiet simili meta u safejn il-policies jippermettu li jsir dan. Ebda raguni ta' similitudni ma tista' treggi jekk l-applikazzjoni tmur kontra l-kliem espress ta' ligi jew policy. Konsiderazzjonijiet ohra li jinsorgu minn tali applikazzjoni ta' dan il-kuncett jistghu fil-kazijiet kongrui jaghtu lok ghal proceduri ta' natura legali ohra mill-applikant fil-konfront ta' min seta' gie percepit li naqas filkonfront tieghu pero fl-ambitu ta' appell ta' ippjanar iridu jigu applikati di rigore l-ligijiet, pjanijiet u policies konnessi mal-ippjanar.

Illi t-Tribunal ha konjizzjoni tal-*commitments* mressqa mill-appellant *a fol* 149C u 149D u jinnota li filwaqt li f'tali dokumenti m'hemm l-ebda referenza ghall-permessi u/jew licenzji f'dan ir-rigward, il-*commitments* ezistenti hekk kif indikati, u li huma simili fin-natura ghal dak propost, huma sparsi u m'humiex fil-vicinanzi mmedjati tas-sit jew fl-istess *perimeter block*. Oltre dan, hwienet bhal tal-laham jew spizerija kif murija fir-ritratti provduti u li jinsabu man-naha l-ohra tat-triq tas-sit odjern, m'humiex *commitments* komparabbli ma' l-uzu propost fl-applikazzjoni odjerna stante li huma hwienet ta' natura lokali u ta' konvenjenza. Illi gialadarba is-sit odjern m'huwiex mdawwar b'numru konsiderevoli ta' *commitment* simili, dan it-Tribunal hu tal-fehma li l-proposta ma tiggustifikax tluq mill-pjanijiet u *policies* applikabbli.
Illi t-Tribunal jirrileva li l-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana qed johloq dik il-flessibilita' possibbli sabiex jippromwovi lokalitajiet bhal ma hija dik ta' Tas-Sliema bhala destinazzjoni turistika u ta' rikrejazzjoni ewlenija, filwaqt li jipprotegi u jinkoraggixxi l-espansjoni taz-zoni residenzjali. Illi l-bilanc ta' dawn iz-zewg oggettivi mhux daqstant facli u jwassal ghal sitwazzjoni konfliggenti bejn it-tkabbir u zieda ta' servizzi relatati mal-uzu turistiku u rikrejattiv u l-impatt negattiv li stabbiliment bhal dan jista' johloq minhabba n-natura tal-uzu, li generalment mhux meqjus bhala wiehed kompatibbli ma' l-uzu residenzjali, bhal fil-kaz tazzona fejn jinsab is-sit indezamina. Illi it-Tribunal jinnota li oltre mill-affidavits mressqa mill-appellanti fil-mori tal-appell, fil-kors talapplikazzjoni odjerna gew mressqa numru ta' oggezzjonijiet sabiex tigi protetta z-zona residenzjali u din hija ndikazzjoni cara li zzona residenzjali f'din il-parti ta' Tas-Sliema ghadha wahda hajja u attwali.
Illi dan it-Tribunal seta' jinnota li l-izvilupp kummercjali gewwa zoni residenzjali huwa kkontrollat bil-*policy* NHHO01 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana, kwotata mill-appellanti fit-tieni aggravju, liema *policy* tipprovdi ghall-izvilupp ta' hwienet zghar ta' konvenjenza ghall-uzu lokali filwaqt li teskludi stabbilimenti ta' ikel u xorb bhal dak propost. Il-Pjan Lokali permezz talparagrafu spjegattiv juri l-htiega ta' kontroll bir-reqqa ta' uzi kummercjali sabiex jithares il-karattru residenzjali tal-lokal u jigi evitat inkonvenjent ghall-girien minhabba n-natura u l-iskala t'attivita' li tista' tinholoq. Illi hija l-fehma kunsidrata tat-Tribunal li zvilupp bhal dak propost jista' jaffettwa b'mod negattiv l-amenita' tal-madwar, f'dan il-kaz iz-zona residenzjali, b'mod partikolari b'uzu f'hinijiet ta' filghaxija jew fi granet tal-*weekend* u festi, u bhala konsegwenza ta' storbju, u ghadd ta' nies li jistghu jingabru jew jigu attirati fiz-zona.
Oltre dan, l-istess Pjan Lokali tal-lokalita' ta' Tas-Sliema qed jipprovdi zona kummercjali ampja, fejn huwa gja kommess bl-uzu ta' stabbilimenti simili ghal dak propost fil-kaz odjern. Ghaldaqstant, mill-att ta' kunsiderazzjonijiet ta' ppjanar wiehed m'ghandux ikompli jifrex uzu ta' stabbilimenti kummercjali simili b'kunflitt ma' l-uzu predominanti residenzjali, meta l-istess Pjan Lokali qed jipprovdi zoni specifici fejn jista' jigi akkommodat tali uzu.
Ghalhekk, fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet it-Tribunal qieghed jilqa' l-aggravji minn tnejn sa sitta mressqa mill-appellanti f'dak li jirrigwarda l-uzu approvat ta' Klassi 4D.
Illi gialadarba qed jigi stabbilit li l-uzu ta' Klassi 4D m'huwiex wiehed accettabbli fil-principju, allura ikun inutli ghat-Tribunal li jidhol fil-mertu tal-parti tar-raba' aggravju li titratta alterazzjonijiet ohra minuri u tas-seba' aggravju li jirrigwarda kwistjonijiet ta' parkegg marbuta ma' l-uzu ta' Klassi 4D.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jilqa' dan l-appell u jhassar il-permess tal-izvilupp PA 8789/18.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li japplika l-Flexibility Policy fejn l-izvilupp ikun ser jibbenefika liz-zona billi bhalissa hu fi stat ta' abbandun u qieghed f'UCA fejn is-sit kien iservi bhala

bar b'ghamara u ghandu wirt storiku. Ghalkemm iz-zona hi wahda residenzjali pero hi wkoll zona turistika;

2. It-Tribunal naqas li jikkonsidra commitments fil-vicin kif irid artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 552. Ma qies li qieghed biswit zona turistika u li fiz-zmien is-sit kien jintuza bhala bar. It-Tribunal xaqleb id-determinazzjoni tal-proposta billi ta aktar importanza liz-zona bhala wahda residenzjali milli turistika u ikkreja zbilanc;

3. It-Tribunal applika hazin l-artikolu 72(2)(d) meta qies li l-commitments ghandhom ikunu fil-vicinanzi immedjati tas-sit meta l-artikolu rilevanti isemmi biss commitments legali fil-vicin. Ukoll it-Tribunal qies li dawn il-commitments iridu jkunu konsiderevoli meta l-artikolu ma jsemmi ebda numru. It-Tribunal zbalja meta l-appellant wera li hemm numru tal-commitments prezenti u bar partikolari hu anqas minn ghaxar metri boghod.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju hu sottomissjoni li kellha issir quddiem it-Tribunal mhux quddiem din il-Qorti. X'seta' applika t-Tribunal bhala policy relatata mal-izvilupp hu l-mertu tal-izvilupp u ma jistghux jitqajmu konsiderazzjonijiet godda ghaliex l-applikazzjoni kellha tigi milqugha meta din ma tresqitx quddiem il-Bord tal-Awtorita jew it-Tribunal. It-Tribunal applika l-policies li dehrlu adattati ghall-izvilupp u din il-Qorti ma tistax tqis policies ohra mhux imsemmija mill-partijiet jew it-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet li saru dwar l-izvilupp.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju hu biss apprezzament soggettiv ta' fatti mhux punt ta' ligi li fuqu l-appellant qed iressaq aggravju. It-Tribunal qies il-fatti li kellu quddiemu u anki ghamel access fejn irrizultalu li xi darba l-fond kien jintuza bhala bar. Madankollu meta wasal biex jiddetermina l-bilanc li ried jinholoq fiz-zona residenzjali fejn jinsab is-sit mal-lokalita tas-Sliema infisha li hi zona turistika, xaqleb ghal konkluzjoni li fic-cirkostanzi taz-zona fejn hu is-sit, kellha tinghata aktar importanza lill-iskop residenzjali taz-zona, fejn in-natura tal-izvilupp kien ser jitqies mhux kompatibbli u dan ghal ragunijiet li l-istess Tribunal semma fid-decizjoni tieghu. Dawn jikkostitwixxu

determinazzjoni ta’ fatti li taqbel jew ma taqbilx maghhom, din il-Qorti ma tistax tirrikonsidra meta l-istess Tribunal immotiva d-decizjoni tieghu.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma jikkostitwix punt ta’ ligi izda interpetazzjoni ta’ artikolu tal-ligi. L-artikolu 72(2)(d) jitkellem fuq commitments legali fil-vicin. It-Tribunal wera l-fehma li zviluppi simili imma sparsi ma jikkostitwux ‘commitment’ kif trid il-ligi izda jekk ikun hemm numru konsiderevoli fil-vicinanzi dan jista’ jitfa’ l-keffa favur l-izvilupp. Irid jittiehed in konsiderazzjoni li din l-konkluzjoni saret fl-ambitu tal-fatt li z-zona hi wahda residenzjali u ghalhekk biex jinghata permess lil zvilupp kummercjali l-commitment ma jridx ikun wiehed minimu izda estensiv. Din il-Qorti ma tqis li tali interpretazzjoni tippekka d-diskrezzjoni fdata f’idejn it-Tribunal. L-istess ragunament japplika ghal kelma ‘immedjati’ uzata mit-Tribunal. Dak li ghamel it-Tribunal fil-fatt hu li ghamel kejl car ta’ kemm jista’ jigi applikat b’latitudni l-artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 552.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell ta’ Malcolm Mallia u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta’ Novembru 2022, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur