QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 28 ta' Frar, 2024

Numru 26

Appell Nru. 68/2023

Jamie Zammit

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Li Xuereb Zhang

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Li Xuereb Zhang tas-7 ta' Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Ottubru 2023 li biha irrevokat il-permess PA4505/21 'extension of outdoor dining furniture on Mechants Street with Lands Authority consent. Application also includes sanctioning of the relocation of the ground floor bathroom', u baghtet lura l-process lill-Awtorita biex jigi determinat il-kunsens o meno tal-Awtorita tal-Artijiet fuq art pubblika skont artikolu 71(4) tal-Kap. 552;

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

Rat ir-risposta ta' Jamie Zammit, terz interessat li ssottometta li l-appell kellu jigu michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell gie ntavolat minn terzi fil-konfront tal-permess tal-izvilupp PA 4505/21 li jikkoncerna talba ta' estensjoni ghal *outdoor catering area* fuq Triq il-Merkanti bil-kunsens tal-Awtorita' tal-Artijiet, inkluz sanzjonar ta' rilokazzjoni ta' kamra tal-banju fil-livell terran. Il-fond *de quo* konsistenti minn stabbiliment tal-*catering* jinsab fi Triq tat-Teatru l-Antik, filwaqt li lproposta tinkludi spazju pubbliku fi Triq il-Merkanti, fil-lokalita' tal-Belt Valletta.

Illi l-appellanti qed jirribattu d-decizjoni tal-Awtorita' bis-segwenti aggravji:
1.Illi bl-approvazzjoni taghha, l-Awtorita' marret kontra l-principji stabbiliti fil-permessoriginali ghall-allokazzjoni ta' mwejjed u siggijiet fi Triq il-Merkanti, *ossia* l-PA 335/10, kif ukoll kontra l-*policies* tal-linja gwida ghal *Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces* tal-2016, b'mod partikolari G1, P12, P16, P17 u P18.
2.Illi kellu jintalab il-kunsens tal-appellant li jopera immedjatament quddiem iz-zona approvata favur stabbiliment li m'ghandu ebda relazzjoni ma' Triq il-Merkanti stante li jinsab fi Triq tat-Teatru l-Antik u lanqas biss fil-kantuniera bejn iz-zewg toroq.
3.L-applikant diga kellu permess ghat-tqeghid ta' mwejjed u siggijiet fi Triq tat-Teatru l-Antik u liema permess qed jinkiser u nhareg avviz ta' nfurzar fuqu, liema illegalita' baqghet tippersisti. Illi lallokazzjoni ulterjuri fi Triq il-Merkanti ser twassal ghal *outdoor catering area* ikbar millistabbiliment innifsu.
4.Illi d-dokumenti sottomessi mill-applikant fil-perjodu li l-kaz gie differit ma kienux disponibbli ghall-appellant fi ksur tal-provvedimenti tal-ligi.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-applikanta (illum il-*permit holder*) tinnota li G1 tallinja gwida ghal *Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces* tal-2016 ma teskludix ilpossibilita' li jitpoggew imwejjed u siggijiet f'post li m'huwiex direttament quddiem listabbiliment tal-*catering*, u din m'hijiex l-ewwel istanza li l-Awtorita' ppermettiet tali zvilupp. Jinghad li la l-Awtorita' u lanqas l-applikanta m'huma obbligati li jottjenu l-kunsens tal-appellanta f'dan ir-rigward, u dan ghaliex is-sit in mertu huwa propjeta' tal-Gvern u fejn kien ghalhekk li l-applikanta kisbet il-kunsens necessarju mill-Awtorita' tal-Artijiet. Lapplikanta tinnota ulterjorment li m'huwiex minnu li z-zona tal-*outdoor catering* inkwistjoni tinsab ezattament quddiem il-propjeta' tal-appellant u dan ghaliex dawn ma jmissux bl-ebda manjiera, filwaqt li jinghad ukoll li dan il-permess m'hu ser johloq l-ebda ostaklu ghallpassagg pedonali stante li ser jithalla spazju ampju. Oltre dan jinghad li l-Avviz ta' Nfurzar innutat mill-appellant m'ghadux fis-sehh ghaliex il-kwistjonijiet pendenti gew rizolti malAwtoritajiet relevanti.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell l-Awtorita' tinnota li l-aspetti li jirrelataw ma' kwistjonijiet ta' nfurzar ghandhom jigu skartati u ndirizzati lill-Awtoritajiet kompetenti. LAwtorita' tirrileva li fost il-kategoriji ta' tqeghid ta' mwejjed u siggijiet, dak koncess f'din lapplikazzjoni jaghmel parti minn zona propju ppjanata sabiex jigu jkun hemm allokazzjonijiet varji ta' mwejjed u siggijiet fi Triq il-Merkanti u ghalhekk l-allegazzjoni talappellant trid tittiehed f'dan il-kuntest. L-Awtoirta' tissolleva li fuq l-istess sit tal-koncessjoni moghtija f'din l-applikazzjoni kien hemm sottomissjonijiet min-naha tal-appellant fil-PA 7408/17 ghal talba simili. Jinghad li dan il-fattur jindika li l-oggezzjoni tal-appellant hija iktar intiza fuq lil min ghandha tinghata l-allokazzjoni aktar milli jekk is-sit jikkwalifikax bhala wiehed addattat. L-Awtorita' tkompli targumenta li l-allokazzjoni individwali ta' dawn ilporzjonijiet aktar tispetta lill-Awtorita' tal-Artijiet. B'rabta ma' dan, l-Awtorita' taghmel referenza ghal zewg decizjonijiet moghtija mit-Tribunal bir-referenza PAB 260/17 u PAB 262/17.

Illi fil-mori tal-appell gie sottomess affidavit guramentat mill-perit tal-applikazzjoni n mertu, il-Perit Sean Buttigieg, fejn jirrileva li l-ispazju li fuqu qed jitqeghdu l-imwejjed u s-siggijiet sar bil-kunsens u l-approvazzjoni tal-Awtoritajiet relevanti, b'mod partikolari l-Awtorita' talArtijiet, filwaqt li l-ammont ta' mwejjed u siggijiet huwa mpost mis-sanita' nnifisha. Jinghad li dan l-ispazju huwa accessibbli minn Triq tat-Teatru l-Antik u m'huma qed joholqu l-ebda inkonvenjent b'dana li bejn l-ispazju f'nofs ta' triq u l-hwienet fil-genb qed jithalla bizzejjed spazju sabiex persuni ikunu jistghu jghaddu minghajr xkiel, *ossia* 1.5 metri fuq kull naha. IlPerit Buttigieg ikompli jirrileva li m'hijiex l-ewwel darba li l-Awtorita' approvat applikazzjoni ta' mwejjed u siggijiet fuq spazji li ma jnsabux ezatt vicin l-istabbiliment filwaqt li jaccerta li l-illegalita' ta' mwejjed u siggijiet quddiem l-istabbiliment in mertu m'ghadhiex tezisti.

Illi fit-trattazzjoni mizmuma waqt is-seduta tat-12 ta' Jannar tal-2023, ir-rapprezentant talappellant jaghmel referenza ghall-PAB260/17 filwaqt li l-Awtorita' taghmel referenza ghallPAB262/17 decizi fis-17 ta' Frar tal-2022.

Illi l-appellant issottometta kopja tas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **James Zammit vs l-Awtorita' tal-Artijiet** (18/2022) moghtija fil-25 ta' Jannar tal-2023.

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

Ikkunsidra;
Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressaq mill-appellant hekk kif gej:
L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz ta' l-ewwel aggravju, l-appellant jibda billi jargumenta li, bl-approvazzjoni taghha, l-Awtorita' marret kontra l-principji stabbiliti fil-permess originali ghall-allokazzjoni ta' mwejjed u siggijiet fi Triq il-Merkanti, *ossia* l-PA 335/10. Illi l-PA 335/10 propju titratta *Master Plan* ghal *outdoor catering area* tul Triq il-Merkanti bhala wahda mill-komponenti ewlenin bhala destinazzjoni ghal tali kummerc fil-Belt Valletta. Illi f'din l-applikazzjoni gew approvati numru ta' *modules* bhala spazji ta' mwejjed u siggijiet mdawwra b'*railing* u ddisinjati b'mod sabiex tigi rregolata l-proliferazzjoni ta' mwejjed u siggijiet tul din it-triq pedonali, bl-ghan li tigi rregolata xi forma ta' kongestjoni li tista' tinqala'. Illi kif hemm indikat f'sezzjoni 4.7 tar-rapport tal-*case officer* ghall-applikazzjoni odjerna, wara lapprovazzjoni tal-*Master Plan* ghal dawn il-*modules* skont il-permess PA 335/10 (innutat ukoll mill-appellant), gew approvati numru ta' permessi ohra li jkopru *modules* varji fl-istess medda ta' Triq il-Merkanti u liema permessi jgibu r-referenza PA 571/15, PA 3128/15, PA 3433/16, PA5108/16, PA6309/16, PA 2354/17, PA 4003/17, PA 6342/17, PA 10832/18, PA 4291/18, PA 1062/19, PA1373/19 and PA 4901/20.
Illi t-Tribunal seta' jikkonstata li s-sit li fuqu qed jigu proposti l-imwejjed u siggijiet fl-applikazzjoni inkwistjoni propju huwa limitat ghall-konfini ta' wahda minn dawn il-*modules* li tifforma parti mill*Master Plan* ghall-Triq il-Merkanti [Dok. 13D u 60A fl-inkartament tal-

PA4505/21]. Illi ghalhekk huwa stat ta' fatt li l-erja tal-imwejjed u siggijiet proposti, u l-pozizzjoni taghhom fuq din iz-zona pubblika ta' Triq il-Merkanti m'ghandhiex tkun wahda oggezzjonabbli fil-principju.
Gialadarba din iz-zona hija wahda stabbilita, m'huwiex lok li dan it-Tribunal jerga' jidhol filmertu ta' dak li titlob il-gwida G1 tal-linja gwida ghal *Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces* tal-2016 kwotata mill-appellant fl-ewwel aggravju, liema gwida titlob li "*Outdoor catering furniture should, where possible, be placed directly outside the premises at the back of the pedestrian public footpath, thus avoiding the disruption of pedestrian flow due to the crossing of catering personnel*". Illi dan kien propju wiehed mill-ghanijiet tal*Master Plan* sabiex jigi evitat tfixkil fil-fluss pedonali. Illi l-istess japplika ghal *policy* P12 kwotata wkoll mill-appellant, li tirregola n-numru ta' koperturi ta' l-istess *outdoor catering area*, u dan tenut li d-disinn kif propost [Ara l-pjanti 1F u 60A fl-inkartament tal-PA4505/21] b'numru ta' umbrelel u mdawwar b'*railing* huwa identiku ghal dak approvat fil-permess originali PA 335/10 ghad-disinn ta' dawn il-*modules* [Pjanta 109A fl-inkartament tal-PA335/10].
Illi l-appellant jaghmel referenza wkoll ghal *policy* P16 tal-linja gwida ghal *Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces* tal-2016 li titkellem dwar il-hazna ta' l-ghamara proposta ghal *outdoor catering* fil-hinijiet meta din ma tkunx qed tintuza. Filwaqt li l-appellant jonqos milli jaghti spjega kif din il-*policy* allegatament qed tigi miksura bil-proposta odjerna, it-Tribunal jinnota li l-istess *policy* tippermetti l-possibilita' li din l-ghamara tinzamm fl-istabbiliment relattiv jew tinzamm fl-istess arrangement u tigi sikura b'mod adegwat. Illi l-ghan tal-*policy* huwa sabiex ma jsir ebda stivar ta' ghamara 'l barra minn din iz-zona fuq zona pubblika, u b'hekk it-Tribunal ma jarax li dan l-ghan qed jigi b'xi mod impregudikat bl-ghoti ta' dan ilpermess, b'dana li m'hu qed jigi approvat ebda *encroachment* 'l barra mill-*module* gia stabbilita.

Illi l-appellant jaghmel referenza ghall-*policies* P17 u P18 tal-linja gwida ghal *Outdoor Catering Areas on Public Open Spaces* tal-2016, partikolarment ghall-fatt li l-istabbiliment in kwistjoni ma jinsabx direttament oppost iz-zona proposta ghal *outdoor catering* izda fi triq kompletament differenti. Illi t-Tribunal jirreferi ghall-*policy* P17 li tesigi s-segwenti:
Space shall only be granted for an Outdoor Catering Area after taking into consideration activities in the vicinity and after ensuring that third party rights shall be safeguarded. The Outdoor Catering Area shall not adversely affect third parties.
The maximum extent of the Outdoor Catering Area in relation to the frontage of the catering establishment shall be limited to the distance measured between the property dividing lines, taken perpendicular to the façade, in line with Figure 6.

Illi l-*policy* P18 tfittex li tissalvagwardja d-drittijiet ta' terzi u titlob li:
In the instance that an applicant proposes an Outdoor Catering Area in front of a third party property, the applicant shall first give regard to the provisions established in Standard S5, following which the applicant shall obtain the signatures of the owners and tenants of such property on a hardcopy of the plan so as to indicate their 'no objection' to the extent of the site as shown, which signatures shall be duly witnessed by a Commissioner of Oaths. In the case of any conflict between the provisions of Standard S5 and the consented site extents by third parties, the former shall prevail.

It-Tribunal jinnota li dawn il-*policies* juru bic-car li l-firxa taz-zona tal-*outdoor catering* ghandha tkun b'rabta mal-faccata tal-istabbiliment koncernat, fejn f'dan ir-rigward il-*policy* P17 taghmel referenza ghal Figura 6 filwaqt li *standard* S5, li ssir referenza ghaliha fil-P18, taghmel referenza ghal Figura 7. Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li s-sit ghat-tqeghid ta' mwejjed u siggijiet fl-applikazzjoni odjerna jikkoncerna ambjent fejn it-tqassim huwa differenti mis-sitwazzjoni li qed jipprezentaw dawn il-Figuri 6 u 7 tal-linja gwida ghal *outdoor catering* fejn juru estensjoni mmedjata ta' *outdoor catering area* ma' faccata ta' stabbiliment. Illi fil-kaz odjern iz-zona ta' *outdoor catering* tifforma parti minn ringiela uniformi ta' *modules* simili li

jokkupaw l-ispazju tan-nofs ta’ Triq il-Merkanti, b’passagg pedonali fuq kull naha tat-triq li qed jissepara dan l-ispazju ta’ *outdoor catering* minn ma’ listabbilimenti tul iz-zewg nahat tat-triq. Illi ghalhekk wiehed ma jistax iqis li, f’dawn iccirkustanzi partikolari, ser ikun hemm interferenza diretta ma’ propjeta’ ta’ terzi bl-istess mod kif indikat fil-Figuri 6 u 7 surreferiti. Ghaldaqstant, it-Tribunal ma jqisx li l-argumenti mressqa fl-ewwel aggravju huma fis-sewwa u b’hekk qieghed jichad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju:
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellant jargumenta li l-applikanta kellha tottjeni l-permess tal-appellant qabel tintavola l-applikazzjoni odjerna, u dan ghaliex dan ta’ l-ahhar jopera mmedjatament quddiem iz-zona approvata favur l-istabbiliment in mertu. Illi l-appellant jargumenta li l-istabbiliment mertu ta’ dan l-appell m’ghandu ebda relazzjoni ma’ Triq ilMerkanti stante li jinsab fi Triq it-Teatru l-Antik u jzid li lanqas biss jinsab fil-kantuniera bejn iz-zewg toroq.
Hawnhekk, it-Tribunal jinnota li sezzjoni 3.1 tal-linja gwida dwar l-*outdoor catering areas on public open space* tas-sena 2016 tindika b’mod mill-iktar car li l-permess tal-Awtorita’ talIppjanar jifforma parti minn process necessarju sabiex wiehed jottjeni l-permessi necessarji ghal tqeghid ta' mwejjed u siggijiet f’zona pubblika. Illi dan jinkludi l-bzonn li jigu ottenuti permess ghall-izvilupp mahrug mill-Awtorita tal-Ippjanar, licenzja mahruga mill-MTA u permess ta’ *encroachment* mill-*Government Property Department* li llum jifforma parti millAwtorita tal-Artijiet. Ghaldaqstant, ma jirrizultax li kellu jigi ottenut xi kunsens jew *no objections* oltre dawk innutati supra u dan tenut kont li l-*outdoor catering area* hija proposta fuq art pubblika u ma tmissx direttament ma’ propjeta’ ta’ terzi. Barra min hekk, il-permess mahrug huwa wkoll soggett ghal *third party rights*, u ghaldaqstant dan huwa minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe drittijiet ohra li l-appellant jista’ jkollu. Illi dan l-istess principju gie espress mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appelli PAB 262/17 u PAB 260/17, kwotati mill-Awtorita’ fit-trattazzjoni tal-appell odjern [Skont il-verbal tas-seduta tat-12 ta’ Jannar tal-2023], liema appelli gew ntavolati filkonfront ta’ permess mahrug ghat-tqeghid ta' mwejjed, siggijiet u umbrelel f’Misrah irRepubblika u decizi kontestwalment.

It-Tribunal jippuntwalizza li kwistjonijiet strettament relatati ma’ allokazzjoni tal-imwejjed, siggijiet u umbrellel fuq art pubblika, koperti bil-permess ta’ zvillupp ghal dak l-uzu, jaqaw taht id-diskrezzjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet. Fil-kaz odjern, m'hemm l-ebda dubju illi lappellant jista' jkollu interess fid-decizjoni tal-Awtorita’ minhabba nteressi personali, iktar u iktar meta qed jallega li l-istabbiliment tieghu jinsab direttament oppost iz-zona mertu talapplikazzjoni odjerna. Pero`, ir-ragunijiet mressqa f’dan ir-rigward bl-ebda mod ma jistghu jaghtu lok ghal xi vjolazzjoni ta’ xi *policies* tal-ippjanar kif imfassla da parti tal-Awtorita’, jew minn xi pjan jew skema ohra, u dan partikolarment ghaliex il-ligijiet u l-*policies* tal-ippjanar ma’ humiex kkoncernati b’*ownership* ta’ propjeta. Barra minn hekk, it-Tribunal jirrileva li permess ta’ *encroachment* mill-Awtorita’ tal-Artijiet m’huwiex xi dritt akkwizit, anke jekk dan ilu jigi gawdut, u dan skont l-insenjament provdut fid-decizjoni moghtija mit-Tribunal ta’ Revizjoni Amministrattiva fit-28 ta’ Frar 2022 fl-ismijiet: **Paul Abela vs l-Awtorita’ talArtijiet** fejn gie indikat is-segwenti:
Illi ai termini tal-artikolu 31 (g) (H) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-Awtorita` intimata għandha l-poter li tagħti permess lil terz jokkupa biċċa art pubblika
b’encroachment. Illi dan it-Tribunal huwa tal-fehma li jkun għaqli li jiċċita testwalment listess artikolu għall-aħjar intendiment tal-mertu in eżami, u ċioe`:
“Encroachment
(i)Awtorità kompetenti tista’ tħalli persuna jokkupa art tal-Gvern b’encroachment għall-użu temporanju u speċifiku.
(ii) Meta l-awtorità kompetenti tagħti l-jedd lil xi ħadd jokkupa art b’encroachment hija jkollha ljedd li teħodha lura meta trid u għal liema raġuni trid u l-persuna li tkun tgawdi mill-encroachment trid trodd lura b’mod immedjat jew fid-data mitluba u l-awtorità ma tkunx

responsabbli għal ebda telf jew ħsara mġarrba minn dik il-persuna minħabba l-fatt li jkun ġie mitmum l-encroachment; […]"
Illi minn qari tad-disposizzjoni tal-liġi huwa ferm evidenti li persuna li tiġi konċessa li tokkupa biċċa art tal-Gvern b'encroachment ma jista' jkollha qatt xi aspettattiva leġittima li se tibqa' tgawdi l-istess art ad eternum. Dan kollu huwa wkoll parti mill-kundizzjonijiet talapprovazzjoni tal-applikazzjoni tar-rikorrent kif jirriżulta mill-ittra a fol. 8 tal-proċess. Illi għalhekk, jekk ir-rikorrenti għamel xi investiment, dan għamlu a riskju tiegħu għaliex kien jaf li l-Awtorita` dejjem kellha d-dritt li tittermina l-istess encroachment meta trid. Illi naturalment dan id-dritt ma tistax teżerċitah b'mod abbużiv għalkemm il-liġi tgħid li tista' tieħu l-art lura "għal liema raġuni trid."

Ghalhekk, l-*enchroachment*/koncessjoni li l-applikant qed igawdi minnha fi Triq il-Merkanti bl-ebda mod m'ghandha tittiehed bhala wahda *ad eternum* skont id-dispozizzjoni tal-ligi, fejn bl-istess mod li "*l-awtorità kompetenti tagħti l-jedd lil xi ħadd jokkupa art b'encroachment hija jkollha l-jedd li teħodha lura meta trid u għal liema raġuni trid."*
Illi filfatt dan it-Tribunal seta' josserva li l-appellant intavola appell quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fl-ismijiet: **James Zammit vs l-Awtorita' tal-Artijiet**, wara li lAwtorita' ta' l-Artijiet naqset milli taghti kunsens lill-appellant ghal koncessjoni fuq l-istess art moghtija lill-applikant, u dan kont tenut li s-sit kien diga mikri lil terzi. Illi fis-sentenza ricenti moghtija fil-25 ta' Jannar tal-2023 jirrizulta li l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) rrevokat is-sentenza appellata fl-intier taghha billi ordnat lill-Awtorita' tal-Artijiet "*tirtira ddecizjoni taghha tat-3 ta' Frar, 2022, b'dan illi b'effett immedjat tigi fi tmiemha wkoll lencroachment moghti lit-terzi fuq is-sit.*" Il-Qorti taghmilha cara wkoll li "*b'daqsekk hija m'hijiex qeghda tiddeciedi li s-sit in kwistjoni ghandu jigi koncess lill-appellant, u l-appellata ghandha zzomm quddiem ghajnejha l-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti qabel ma tikkoncedi is-sit in kwistjoni mill-gdid*."

Madanakollu, dan it-Tribunal jinnota li sabiex l-applikant (illum il-*permit holder*) seta' jintavola l-applikazzjoni odjerna kellu fl-ewwel lok jottjeni l-kunsens ta' l-Awtorita' ta' lArtijiet ai termini tal-Artikolu 71(4) tal-Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan tenut kont li fuq il-formola tal-applikazzjoni [Dok. 1G fl-inkartament tal-PA4505/21] qed jiddikjara li "*I am not the owner of the entire site, but I am authorised to carry out such proposed development through an agreement with the owner.*"
Illi filfatt ma' l-istess formula ta' l-applikazzjoni, l-applikant kien isottometta l-*clearance* millAwtorita' ta' l-Artijiet [Dok. 1C fl-inkartament tal-PA4505/21] fuq l-art in kwistjoni stante li l-Artikolu 71(4) ta' Kapitolu 552 li jipprovdi b'mod tassattiv li:
(4) Min japplika għal permess għall-iżvilupp għandu jiċċertifika lill-Awtorità:
(i)li huwa s-sid tal-art jew li avża lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra reġistrata li l-
*Awtorità tkun irċeviet kopja u li s-sid ikun ta l-**kunsens** tiegħu għal dik il-proposta; jew*
(ii)li huwa awtorizzat li jagħmel dak ix-xogħol propost permezz ta' xi ligi ohra jew ftehimmas-sid. (enfasi mizjuda mit-Tribunal)

Illi b'risposta ghat-tieni aggravju, l-applikanta stess tinnota li s-sit in mertu huwa propjeta' tal-Gvern u fejn kien ghalhekk li hija kisbet il-kunsens necessarju mill-Awtorita' tal-Artijiet. Illi l-istess gie rilevat mill-perit tal-applikazzjoni fl-affidavit guramentat tieghu fejn jispjega li l-ispazju li fuqu qed jitqeghdu l-imwejjed u s-siggijiet sar bil-kunsens u l-approvazzjoni tal-Awtoritajiet relevanti, b'mod partikolari l-Awtorita' tal-Artijiet.
Illi ghalhekk, fid-dawl ta' dak deciz mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), dan it-Tribunal jara li jkun opportun li jirreferi lura l-applikazzjoni lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex issir kjarifika mal-Awtorita' ta' l-Artijiet fir-rigward tal-kunsens, *o meno*, lill-applikant ghall-proposta tieghu fuq l-art pubblika in kwistjoni, u dan ai termini ta' dak li jitlob l-Artikolu 71(4) surreferit. Ghaldaqstant, dan it-Tribunal qieghed jlqa' limitatament it-tieni aggravju filwaqt li jkun inutli li jkompli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-appell, iktar u iktar meta lillegalitajiet ta' tqeghid ta'

mwejjed u siggijiet fi Triq it-Teatru, innutati mill-appellant fittielet aggravju, jidher li gew sollevati, fejn l-Avviz ta’ Nfurzar EC35/19 huwa issa kaz maghluq.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa’ limitatament dan l-appell billi jhassar lapprovazzjoni tal-permess u jregga lura l-applikazjoni PA4505/21 lill-Awtorita’ tal-Ippjanar fi stadju ta’ qabel il-*case officer report* sabiex jigi kjarifikat il-kunsens, o meno, mill-Awtorita’ tal-Artijiet fuq l-art pubblika in kwistjoni, ai termini tal-Artikolu 71(4) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal hi ultra vires billi l-appellant quddiem it-Tribunal, Jamie Zammit, qatt ma ressaq aggravju dwar il-kunsens tal-Awtorita tal-Artijiet;

2. It-Tribunal baghat l-atti lura lil Awtorita fuq l-iskorta ta’ sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet Jamie Zammit vs Awtorita tal-Artijiet li fiha l-applikant ma kienx parti tant li ressaq ilment kostituzzjonali u talab rimedju provvizjorju tant li giet sospiza s-sentenza tal-Qorti tal-Appell. It-Tribunal injora dan kollu. L-effett tas-sospensjoni tal-esekuzzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell hu li l-encroachment ghadu vigenti u ghalhekk ma hemmx kwistjoni dwar il-kunsens tal-Awtorita tal-Ambjent.

L-ewwel aggravju

Jidher mill-atti illi t-terz appellant ma ressaq ebda aggravju dwar din il-kwistjoni tal-kunsens jew in-nuqqas tieghu da parti tal-Awtorita tal-Artijiet meta sar l-appell. Dan ma setax isir ghaliex il-kwistjoni tal-kunsens tal-Awtorita tal-Artijiet qamet fil-mori tal-appell wara sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Jamie Zammit vs Aworita tal-Artijiet (18/22/1 deciza 25 ta’ Jannar 2023) liema sentenza giet esebita fl-atti ta’ dan l-appell u l-konsegwenzi taghha fuq dan l-appell gie trattat mill-partijiet quddiem it-Tribunal. Ghalhekk ma hemm xejn ultra vires fid-decizjoni tat-Tribunal billi dan kien pregudizjali li dahal fis-sehh fil-mori tal-appell u ngieb a konjizzjoni tat-Tribunal, fejn l-istess Tribunal laqa’ t-talba li tigi esebita is-sentenza u ssir trattazzjoni dwarha. Hadd ma kien sorpriz li t-Tribunal dahal f’dan l-aspett tal-vertenza u hadd ma gie pregudikat billi l-partijiet inghataw l-opportunita li jitrattaw il-kwistjoni.

L-aggravju hu michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju hu wkoll bla mertu. Ghalkemm l-applikant ma kienx parti fil-proceduri quddiem il-Qorti tal-Appell, is-sentenza kienet tirrigwarda s-sit li fuqha qed jintalab il-permess. Il-kawza kostituzzjonali u l-interim measure jista' jkollhom effett konsegwenzjali fuq id-decizjoni tal-Awtorita pero ma timpedix lit-Tribunal li jqis li b'konsegwenza tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, il-kwistjoni kellha tigi mixtarra mill-gdid mill-Awtorita. Ovvjament il-kwistjoni tal-kawza kostituzjonali jista' u ghandha jkollha effett fuq il-konsiderazzjonijiet li jridu jsiru mill-Awtorita pero ma kien hemm xejn barra minn loku mid-decizjoni tat-Tribunal li ha konjizzjoni tal-istat fattwali attwali tal-kwistjoni u ddecieda li la darba f'dan il-mument il-kunsens tal-Awtorita tal-Artijiet fil-konfront tal-applikant qed jigi invalidat, iddecieda li jibghat l-atti lura lill-Awtorita biex tqis il-kwistjoni kollha mill-gdid.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Li Xuereb Zhang u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Ottubru 2023. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur