



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 30

Appell Nru. 75/2023

Matthew Aquilina

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Conrad Borg
ghan-nom u in rappresentanza ta' GPL Properties**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Matthew Aquilina tat-13 ta' Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Ottubru 2023 li biha laqa' limitatament l-appell ta' Matthew Aquilina u ordna bdil fil-proposta ta' zvilupp PA8725/20 li kienet ghal 'part change of use of internal space inside class 3A into class 4D restaurant' f'San Giljan ghal 'part change of use of internal space inside class 3A into dining facility ancillary to guest house and its residents';

Rat ir-risposta tal-Awtorita li irrimettiet ruhha ghad-decizjoni tal-Qorti;

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta 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 l-appell gie ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni ta' permess illi jirrigwarda parti ta' bdil tal-użu ta' spazju intern, ġewwa użu ta' Klassi 3A, għal Klassi 4D fil-lokalita' ta' San Ġiljan. Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq is-segwenti aggravi:

1. Illi ma hemm l-ebda ġustifikazzjoni illi tista' twassal illi jkun hemm dipartenza minn dak illi jispeċifika l-pjan lokali partikolarment l-*policy* NHHO 01, għal approvazzjoni ta' użu Klassi 4D.

2. Illi l-Kummissjoni injorat l-Artikolu 72(2) (a) (b) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta

3. Illi l-*Urban Objective* 3.5 u *Thematic Objective* 6.3 jispeċifikaw limitazzjoni ta' użi mhux residenzjali f'żoni residenzjali.

4. Illi l-użi ta' Klassi 4D mhux wieħed mill-użi (hekk kif rifless fl-Avvz Legali 74) elenkati bhala aċċettabli fil-*policy* NHHO01.

5. Illi l-erja tal-proposta hija aktar minn 75 metri kwadri, aktar minn dak illi huwapermissibli bil-*policy* NHHO01. Illi hekk kif ma hemm l-ebda konfini tal-ispazju l-użu ta' Klassi 4D mhux ser ikun ta' benefiċċju għar-residenti taż-żona hlief għal "*noise and fumes*".

6. Illi l-proposta ma tinkludix parkeġġ fuq is-sit għal klijenti, is-sit jinsab go sqaq fejn l-aċċess huwa ġja problematiku madankollu xorta waħda ma ġiex ipprovdut parkeġġ.

7. Illi l-proposta tmur kontra l-*policy* 2.1.1 tal-Linji Gwida DC15 stante illi hekk kif is-sit jinsab ġoz-zona UCA, kellha tkun il-Kummissjoni illi tiddeċiedi applikazzjonijiet fil-UCA illi tiegħu ddeċiżjoni u mhux dik illi tiddeċiedi applikazzjonijiet fiz-Żona tal-Iżvilupp.

8. Illi il-proposta tmur kontra l-provvedimenti tal-*Guidance* G7 tal-Linji Gwida DC15.

9. Illi l-proposta tmur kontra l-provvedimenti tal-*policy* P18 tal-Linji Gwida DC15.

10. Illi il-proposta tmur kontra l-provvedimenti tal-*policy* FL-GNRL-1 hekk kif il-proposta mhux kompattibli u mhux ser tkun qed tipprovdut parkeġġ.

11. L-appellant jagħmel ukoll referenza għas-segwenti deċiżjonijiet:

a.PAB0018/19

b.PAB0481/19

c.PAB0144/19

d.PAB0182/17

e.PAB0136/16

f.PA 05364/20

12. Illi l-appellant ma jistax jifhem kif ir-rapport tad-DPA ipoġġi l-adattabilità tal-proposta taħt liskop tal-*Urban Objective* 4.2, meta s-sit jinsab go sqaq imdawwar b'użi residenzjali u ma hemm l-ebda rekwiżiti ta' protezzjoni ċivili. Jisħaq illi l-proposta sejra twassal għal żieda ta' riskji għar-residenti.

13. Illi l-proposta tmur kontra l-iSkeda 1 tal-Avviz Legali 44 tal-2002 (*Workplace (Minimum Health & Safety Requirements) Regulations 2002*) peress li fis-sit jidher illi hemm nuqqas meħtieġ, *toilet* wieħed biss, illi jilqgħu numru ta' klijenti.

14. Illi l-permess PA3998/17 fejn l-Awtorita' tal-Ippjanar għamlet kundizzjoni illi kienettispeċifika illi "*The catering establishment(s) approved with this development permission shall be ancillary to the overall use of the building as a Class 3A guesthouse. The catering use shall not be segregated from the approved Class 3A.*" Għaldaqstant l-approvazzjoni talużu Klassi 4D imur propju kontra din l-idea.

Illi b'risposta ghar-rikors promotur, l-Awtorita' tishaq illi l-użu propost m'huwiex wieħed separat iżda parti minn intrapriża illi hija meqjusa b'hala waħda kompatibbli maż-żona residenzjali hekk kif joħroġ ċar mid-deskrizzjoni tal-applikazzjoni. Illi dan ukoll ġie rifless fil-kummenti tal-Kummissjoni fejn ippuntwalizzat illi dan huwa uzu anċillari u ma jistax jintuża separatament hekk kif tixhed il-kundizzjoni numru tlieta (3) tal-permess preċedenti. In oltre, l-aċċess għal dan l-użu huwa tramite l-entrata tal-istess intrapriża turistika eżstenti. Għaldaqstant huwa ampjament ċar li l-applikazzjoni qiegħda ttejjeb il-prodott turistiku talintrapriża mingħajr ma jkabbar il-volum. Illi b'rabta mal-każijiet illi ġew ikkwotati millappellant l-Awtorita' tishaq illi dawn qajla għandhom relevanza u dan għaliex l-uzu tal-binja huwa dak ta' *guesthouse*.

Illi waqt ix-xhieda tiegħu nhar id-29 ta' Marzu 2022 il-Perit Fsadni, f'isem l-MTA, ġie mistoqsi dwar in-natura tal-liċenzja tas-sit odjern fejn rrisponda illi hija waħda ta' *guesthouse* illi ġeneralment ikollha inqas minn tletin (30) kamra. Huwa sostna ukoll illi mhux rekwiżit illi *guesthouse* ikollha *restaurant* pero huwa rekwiżit illi jkollha *breakfast area*. Meta mistoqsi dwar jekk il-breakfast area tkunx miftuħa għal terzi huwa sostna illi f'ċertu ċirkustanzi iva madankollu ġeneralment l-MTA tesigi illi issir liċenzja separata. Peress li kien hemm xi mistoqsijiet illi ġew mressqa illi ma setax jirrispondu t-Tribunal talab lil Perit Fsadni jibat l-informazzjoni permezz ta' email.

Illi permezz ta' email datata 30 ta' Marzu 2022, l-Perit Fsadni spjega kif il-*guesthouse* ġiet approvata fis-6 ta' April 2017 għal 29 kamra. Illi sussegwentement jidher illi l-pjanti ġew riveduti, madankollu xorta l-alterazzjonijiet baqgħu fil-parametri tal-*Tourism Compliance Certificate*. Il-*Guesthouse* gabet il-liċenzja tal-operat nhar id-9 ta' Jannar 2020. B'rabta malpermess PA8725/20, huwa spjega kif l-MTA rrispondiet għal-konsultazzjoni nhar id-9 ta' April 2021 u kkunsidrat il-fatt illi "*this is a guesthouse and that it cannot operate fully fledged Catering establishment unless separately licensed*". Għaldaqstant l-applikant ġie nfurmat illi jekk l-applikazzjoni tiġi approvata l-applikant ikollu jissottometti applikazzjoni separata għal *Catering License* mal-MTA.

Illi waqt ix-xhieda tiegħu nhar id-29 ta' Marzu 2022, is-Sur Mark Cutajar, f'isem l-EHD, kkonferma illi l-ittra ta' *no-objection* ingħatat a bażi tal-pjanti a fol 51A (il-pjanta approvata). Is-Sur Cutajar ikkonferma ukoll illi tkabbret il-kċina billi tneħħa wieħed mit-*toilets*. Meta mistoqsi, din d-differenza kienetx biżżejjed sabiex kċina minn *breakfast room* tiġi kkunsidrata bħal *restaurant*; huwa wieġeb illi meta saret il-korrispondenza mal-applikant l-*preparation area* riedet tkun akbar a bażi tal-*menu* ipprezentat. In oltre l-kobor tal-kċina huwa marbut ukoll mas-*seating capacity* li baqa dak ta' madwar 38 covers.

Illi pernezz ta' nota ta' sottomissjonijiet, il-*permit holder* isostni illi qabel mal-argumenti tal-Awtorita' għal fatt illi dan mhux użu separat iżda parti mill-faċilita' tal-*guesthouse*. Il-*permit holder* jagħmel referenza għal PAB431/18 fl-ismijiet "**Liliana Mifsud vs l-Awtorita'**" b'rabta ma' użi anċillari ta' *guesthouse*. In oltre l-*permit holder* jagħmel ukoll referenza għaddeċiżjoni tal-Qorti fl-ismijiet "**Adrian Bezzina vs l-Awtorita' tal-Ippjanar**" (Appell Nru. 2/2021) mgħotija nhar l-14 ta' April 2021.

Illi waqt is-seduta, datata 28 ta' Ġunju 2022, reġa xehed taħt ġurament il-Perit Fsadni fejn għamel referenza għal dak illi kien elenka fl-email. Illi fix-xhieda tiegħu sostna illi restorant jista' jservi lill-terzi jiġifieri filwaqt li jintużaw il-faċilitajiet tal-*guesthouse* u tkun tista taqdi r-residenti, jekk ikollok liċenzja ta' restorant tista' ukoll isservi kemm l-okkupant tal-*guesthouse* kifukoll lit-terzi. Illi meta mistoqsi jekk mill-pjanti hemmx xi indikazzjoni illi dan r-restorant jopera b'mod indipendenti l-Perit Fsadni wieġeb illi l-*layout* huwa parti minn *guesthouse* pero l-liċenzja mogħtija hija separata. Illi meta mistoqsi jekk ir-restorant ikollux jagħlaq jekk

taghlaq il-*guesthouse* huwa wieġeb illi dan iseħħ jekk l-Awtorita' fil-permess harget illi dan l-użu huwa anċillari għal *guesthouse*.

Illi permezz ta' affidavit datat 10 ta' Ottubru 2022, il-Perit Christopher Mintoff, taħt ġurament, ta rendikont tas-sitwazzjoni preżenti u kif ġie mqbbad mill-*permit holder* sabiex jagħmel *part change of use*. Huwa ddikjara illi il- pjanter hekk kif ġew approvati juru ċar illi dan il-permess huwa anċillari għall-*guesthouse*. In oltre jsostni ukoll illi l-użu ta' Klassi 4D m'għandux aċċess separat u għaldaqstant jifforma parti mill-erja tal-*guesthouse*.

Illi waqt it-trattazzjoni finali l-appellant għamel referenza għal: PAB0481/19, PAB0144/19, PAB0182/17, PAB0136/16 u PA05364/20 kif ukoll għas-sentenza tal-Qorti fl-ismijiet "**Planet Court Owners Association vs l-Awtorita tal-Ippjanar**" mogħtija nhar it-28 ta' Frar 2018, mentri l-applikant għamel referenza għad-deċizzjoni tat-Tribunal fl-ismijiet "**Liliana Mifsud vs l-Awtorita tal-Ippjanar**" (PAB0413/19) mogħtija nhar it-20 ta' Settembru 2021 b'rabta mal-PA8340/18.

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

Ikkunsidra;

L-Ewwel, it-Tieni, it-Tielet, ir-Raba, il-Hames u l-Erbatax-il Aggravju:

Illi fl-ewwel lok dan it-Tribunal jinnota illi l-proposta tirrigwarda applikazzjoni għal bdil talużu tal-*breakfast area* illi tagħmel parti minn użu ta' Klass 3A – Guest House, approvat bil-permess preċedenti PA3998/17, għal użu ta' Klassi 4D.

Illi permezz ta' dawn l-aggravji, l-appellant jišhaq illi ma kien hemm l-ebda ġustifikazzjoni għal dipartenza mill-*policy* tal-pjan lokali NHHO01 b'rabta mal-użi permissibbli fiż-żona illi jinsab fiha s-sit odjern u jišhaq illi dan mhux użu permissibbli. In oltre iżid jgħid illi la darba l-applikazzjoni ġiet approvata l-Awtorita' kisret il-provvediment tal-Artikolu 72 (2) (a) (b). blapprovazzjoni ta' dan il-permess l-Awtorita' marret kontra l-kundizzjoni imposta fil-permess preċedenti.

Illi hawnhekk it-Tribunal jinnota illi s-sit odjern jagħmel parti mill-Pjan Lokali tal-Port ta' Tramuntana ta' Mata u jaqa' ġewwa żona residenzjali fejn tapplika l-*policy* NHHO01 – Residential Area skont il-Mappa SJ2. Il-*policy* telenka diversi tipi ta' użi li jistgħu jiġu kkunsidrati f'din iż-żona suġġetta għall-limitazzjonijiet rispettivi sabiex tiġi salvagwardjata lamenita' taż-żona residenzjali. Illi kif qal fis-sewwa l-appellant fit-tielet aggravju, l-użu ta' Klassi 4D mhux wieħed mill-użi elenkati f'din il-*policy*. Sussegwentement madankollu l-appellant jišhaq illi l-erja tal-proposta hija aktar minn 75 metri kwadri u li huwa aktar minn dak permissibbli fil-*policy*. Kif ġja gie stabbillit supra l-użu nnifsu mhux elenkat bħala użu aċċettabli u għaldaqstant ma hemm l-ebda limitazzjoni marbuta mal-erja tal-użu nnifsu. Illi oltre minn hekk it-Tribunal jirrimarka illi minn analiżi tal-pjanti l-erja hekk kif indikata fil-pjanta [Dokument a fol 51A fl-inkartament PA8725/20] approvata hija ta' ċirka 72.50 metri kwadri u għaldaqstant inqas minn 75 metri kwadri kif allegat mill-appellant.

Nonostante dan, u b'referenza għal dak illi nghad fid-DPA: [Dokument a fol 63A fl-inkartament PA8725/20]

The North Harbour Local Plan designates the site as part of a residential area. Policy NHHO 01 does not list Class 4D as one of the permitted uses within the designated residential area. The proposal consists of the change of use from part Class 3A tourism accommodation into a Class 4D catering establishment (with a total floorspace of approx. 70sqm) – refer to drawing 51A. The proposed Class 4D catering establishment does not have a separate access and thus it is considered to be ancillary use to the approved Class 3A guesthouse. Therefore, the proposal can be deemed acceptable.

It-Tribunal jinnota illi d-Direttorat kien konxju ta' provvediment tal-*policy* NHHO01 madankollu jidher illi ġġustifika l-użu ta' Klassi 4D fuq is-sit odjern stante illi dan l-użu ser ikunu wieħed anċillari għal dak tal-*guesthouse*. In oltre, dan it-Tribunal jagħmel ukoll referenza għal minuta [Minuta a fol 78 fl-inkartament PA8725/20] tal-Kummissjoni fejn esprimiet illi:

Board is hereby endorsing the Report Doc 62a PC considered the proposal only as an ancillary facility to the existing class 3a and shall not be used separately or quoted by other tentative class4D in vicinity of site.

Illi b'rabta ma' dan, it-Tribunal jagħmel referenza għax-xhieda tal-Perit Kevin Fsadni illi sostna illi mhux mandatorju illi *guesthouse* ikollha restaurant. Ir-rekwiżiti tal-użu ta' *guesthouse* huma elenkati fl-iSkeda Famsa (5) Taqsima numru Wieħed (1), tal-Liġi Ssusidjara 409.04 fejn wieħed issib definizzjoni ta' *guesthouse* bħala:

Guest house għandha l-istess tifsira bħal "guest house" fl-Att, imma fi kliem aktar speċifiku, tfisser kull bini jew parti minn bini; li jkollu entratura indipendenti; ikun hemm persuna responsabbli tattendi fih; jipprovdi akkomodazzjoni f'mhux aktar minn 30 kamra tas-sodda; joffri breakfast u servizzi limitati ta' reception għall-pubbliku kif hawn fi standards liejnin; guest houses li jkollhom l-operatur taghom jirrisjedi fil-fond tista' ssirilhom ukoll promozzjoni bħala 'akkomodazzjoni B&B'.

Illi kien propju għalhekk illi l-permess preċedenti PA3998/17 ġie approvat bil-kundizzjoni illi:

"The catering establishment(s) approved with this development permission shall be ancillary to the overall use of the building as a Class 3A guesthouse. The catering use shall not be segregated from the approved Class 3A."

Madankollu filwaqt illi l-*catering establishment* kien limitat biss għall-*breakfast*, l-applikant fil-permess odjern applika għall-użu ta' Klassi 4D. It-Tribunal iqis illi fl-iSkeda Famsa (5) fit-Taqsima numru Tnejn (2), (8.1) tal-Liġi Ssusidjarja 409.04 hemm elekat illi:

Jekk il-guesthouse tkun tippovdi faċilitajiet ta' catering jew bar - minbarra l-breakfast obbligatorju – tkun meħtieġa licenzja separata kif provdut fir-Regolamenti dwar Stabbilimenti tal-Catering

Għaldaqstant filwaqt illi mhux użu mandatorju, l-użu ta' *catering* mhux eskluż stante illi kif qal fix-xhieda tiegħu l-Perit Fsadni toħroġ licenzja separata. Għaldaqstant hekk kif kemm ildarba l-*permit holder* insista illi dan l-użu huwa wieħed anċillari u mhux indipendenti, dan hu in linea mal-kundizzjoni imposta fil-permess preċedenti.

Minkejja dak li ntqal mill-provvedimenti tal-liġi għas-Servizzi tal-lvvjaġġar u tat-Turiżmu għal Malta (Kap 409) supra, it-Tribunal ma jsib l-ebda oġġezzjoni illi l-*guesthouse* toffri faċilitajiet ta' *catering* għar-residenti tagħha, pero' t-Tribunal jinsab ikkonċernat fuq dan lużu propost ta' Klassi 4D. Illi għalkemm preżentement jidher illi l-aċċess għal *guesthouse* u għal użu Klassi 4D huwa l-istess, l-użu Klassi 4D huwa kkunsidrat bħala wieħed li m'hux kompatibbli ġewwa żona residenzjali. It-Tribunal jirreferi wkoll għall-appell PAB0413/19 (PA8340/18) fl-ismijiet **"Liliana Mifsud vs. l-Awtorita' tal-lppjanar"** imsemmi mill-*permit holder* ġewwa l-lokalita' ta' Senglea. L-appell ġie ntavolat wara illi l-Awtorita' rrifjutat lapplikazzjoni b'waħda mir-raġunijiet tar-rifjut illi kienet b'rabta mal-użu propost ta' Klassi 4D f'użu ta' Klassi 3A. Nonostante illi ma jinsabx fil-vicinanzi, it-Tribunal jinnota illi fl-aħħar pjanti emendati tal-permess PA8340/18, l-erja illi kienet indikata bħala Klassi 4D ġiet sostitwita b'użu ta' *Dining Area*. Għaldaqstant, it-Tribunal huwa propens illi bħal f'dan il-kaz jikkunsidra *Dining Area* flok Klassi 4D biss jekk dan huwa limitat bħala użu anċillari mal-*guesthouse*. It-Tribunal jinnota ukoll illi fid-deċiżjoni tal-appell PAB413/19 t-Tribunal kien impona kundizzjoni fil-permess illi tispeċifika illi d-'*Dining Area*' fil-livell terran għandha tuża esklussivament bħala faċilita' anċillari għal *guesthouse* u r-residenti tagħha. Illi għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li dan m'għandux jitqies bħala użu li sejjer ikun ta' detriment għall-amenita' residenzjali taż-żona u lanqas kontra l-provvediment tal-Artikolu 72 (2) (a) (b) stante illi ma jmurx kontra l-policies u l-pjanijiet lokali.

Hawnhekk it-Tribunal jagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti fl-ismijiet **“Adrian Bezzina kontra l-Awtorita’ tal-Ippjanar”** (Appell Nru. 2/2021) deciz fl-14 ta’ April 2021, imsemmija mill-applikant. It-Tribunal jirrimarka illi l-kumment tal-Qorti citat mill-appellant fejn sostniet illi *“l-ebda awtorita’ ma għandha tabbuza mill-poter mogħti lilha bil-ligi biex tiddiskrimina bejn applikant u iehor f’applikazzjonijiet li mhux biss sempliciment simili jew flistessżzona iżda li din l-Qorti tqis li għandhom ikunu identiċi bħala żvilupp u skop u bla ebda differenza bejniethom”* kien imsejjes mill-ewwel aggravju tal-appellant sabiex l-Qorti tissindika n-nuqqas fl-agir tal-Awtorita’ u t-Tribunal fejn żvilupp fil-vicinazni immedjati ġie milqugħ u żvilupp iehor miċhud. Madankollu l-Qorti sostniet illi f’dak il-każ ma jirriżultax lestremi li allega l-appellant għaliex għalkemm t-Tribunal ma qiesx l-aggravju millperspettiva magħmula mill-appellant l-Qorti ġġustifikat d-deċiżjoni tat-Tribunal u ċaħdet laggravju. It-Tribunal jippuntwalizza illi fil-każ odejrn t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-allegat żvilupp simili, l-appell PAB413/19 imesmmi mill-applikant, u evalwa u ħa lkunsiderazzjonijiet neċessarji fl-ambitu tal-każ odjern. Għaldaqstant ma jistax jigi allegat illi b’xi mod hemm xi diskriminazzjoni fil-konfront tal-permess odjern.

Illi finalment it-Tribunal jikkunsidra dak illi ġie allegat fit-tielet aggravju illi jitratta minn kif il-proposta hija fi ksur tal-*Urban Objective* 3.5 u *Thematic Objective* 6.3 illi jispeċifikaw limitazzjoni ta’ użi mhux residenzjali f’żoni residenzjali. It-Tribunal iqis illi stante illi l-użu tal-*catering* propost huwa anċillari għal użu tal-*guesthouse* ġja approvata b’permess preċedenti, dan l-użu mhux ser ikun qed jikkrea użu ġdid iżda wieħed kumplementarji illi ser joffri faċilitajiet esklussivi lil residenti tal-istess *guesthouse*. Għal dawn il-motivi u fil-fehma kkunsidrata tiegħu, dan it-Tribunal iqis illi ma hemm l-ebda ksur tal-oġġettivi tal-ISPED imsemmija mill-appellant.

Għal dawn il-motivi it-Tribunal qed jilqa` limitatament dawn l-aggravji bil-kundizzjoni illi ssir emenda tal-pjanti fl-użu propost, sabiex jinbidel minn ‘Klassi 4D’ għal d-‘*Dining Area*’, liema spazju jkun anċillari għal użu tal-*guesthouse* u li tintuża biss mir-residenti tal-istess *guesthouse*.

Is-Sitt, it-Tmien, id-Disa` u l-Għaxar Aggravju:

Illi permezz tas-sitt, it-tmien, id-disa’ u l-għaxar aggravju l-appellant jagħmel referenza għal kwisjtonijiet marbuta mal-parkeġġ fejn jishaq illi l-proposta ma tinkludix parkeġġ fuq is-sit għall-klijenti u dan bi ksur tal-provvediment P18 u G7 tal-Linji Gwida DC15. In oltre lappellant jagħmel aċċenn ukoll illi l-proposta hija fi ksur tal-*policy* FL-GNRL-1 peress li li lproposta mhux kompattibli u ma tipprovdx parkeġġ.

Illi fl-ewwel lok it-Tribunal jagħmel referenza għal dak illi ntqal supra illi essenzjalment lużu ta’ Klassi 4D huwa wieħed anċillari għall-użu tal-*guesthouse* u għaldaqstant mhux ser ikun qed jintuża minn terzi u għaldaqstant il-proviżjoni tal-parkeġġ illi kienet ikkalkulata f’levalwazzjoni tal-applikazzjoni ser tibqa` applikabbli.

Fl-isfond ta’ dan kollu t-Tribunal qed jiċhad is-sitt, t-tmien, id-disa’ u l-għaxar aggravju.

Is-Seba’ Aggravju:

Illi permezz tas-seba’ aggravju l-appellant isostni illi is-sit jinsab fiz-Żona ta’ Konservazzjoni Urbana (UCA) u kellu jkun il-Bord tal-UCA illi jiddetermina l-applikazzjoni u mhux dak taż-Żona fl-iżvilupp. Illi fuq dan l-argument dan it-Tribunal jinnota illi s-sit odjern jinsab imiss maż-żona UCA pero mhux fiż-żona UCA u kien propju għalhekk illi din l-applikazzjoni ġiet deċiża mill-Kummissjoni taz-Żona tal-Iżvilupp.

In oltre, it-Tribunal jagħmel referenza wkoll għall-applikazzjoni illi permezz tagħha ġie stabbilit l-użu ta’ Klassi 3A fejn saret l-istess referenza għaž-żona u anke f’dan il-każ l-applikazzjoni ġiet deċiża mill-istess Kummissjoni (diversament komposta). Għaldaqstant lallegazzjonijiet illi qed jagħmel l-appellant mhux fis-sewwa.

Għal dawn ir-raġunijiet it-Tribunal qed jiċhad dan l-aggravju.

Il-Idax-il Aggravju:

Illi permezz tal-aggravju numru ħdax l-appellant jagħmel referenza għas-segwenti deċiżjonijiet illi kkonfermaw iż-żona bħala waħda residenzjali f'diversi appelli u deċiżjonijiet uħud minnhom ftit metri l-bogħod mis-sit odjern. It-Tribunal jindirizza wkoll l-insenjament tal-Qorti fl-ismijiet **"Planet Court vs I-Awtorita' tal-Ippjanar"** illi ġew imsemmija millappellant waqt it-trattazzjoni finali.

1.PAB0018/19 – jirrigwarda sanzjonar ta' kostruzzjoni ta' struttura *lightweight* bħala estensjoni għal bar eżistenti/ parti komuni u alterazzjonijiet ohra, Telgħet San Giljan, San Giljan.

2.PAB0481/19 - jikkonċerna talba sabiex isir bdil fl-użu minn stabbiliment kummerċjali għal kafetterija/snack bar Klassi 4C, li jinkludu alterazzjonijiet sabiex jiġi fformat taraġ intern għal appartament sovrastanti. Il-binja eżistenti tinsab f'żona residenzjali fuq kantuniera bejn Telgħet il-Kulleġġ I-Antik u Triq l-Imrabat, Tas-Sliema.

3.PAB0144/19 - jikkonċerna talba sabiex isir tibdil fl-użu minn Klassi 4B għal Klassi 4D, li tinkludi ukoll il-konverzjoni ta' garaxx eżistenti fil-kċina, alterazzjonijiet interni, sostituzzjoni ta' aperturi esterni, u tabella fuq il-faċċata. Il-fond jinsab f'żona residenzjali u żona ta' konservazzjoni urbana fi Triq il-Kbira, kantuniera ma' Trejqa Dun Gennaro Camilleri, fillokalita' ta' tas-Sliema.

4.PAB0182/17 - jikkonċerna proposta għal bdil ta' użu ta' fond li fil-preżent huwa ħanutta' Klassi 4B, għal stabbiliment tal-ikel u xorb ta' Klassi 4D (li jkun jinkludi tisjir fuq il-post). Il-fond eżistenti jikkonsisti f'ħanut fil-pjan terran, fi Triq Mile End, il-Hamrun.

5.PAB0136/16 – jirrigwarda parti minn żvilupp propost li jinkludi l-użu ta' stabbiliment talikel u xorb (Klassi 4D) fil-pjan terran u l-ewwel sular. Bħala parti minn emenda fl-iżvilupp approvat bil-permess PA3785/09 sabiex jiġi mibni mill-ġdid bini residenzjali fuq is-sit fi Triq San Pawl, il-Belt Valletta.

6.PA05364/20 – illi jirrigwarda bdil tal-użu minn residenza ta' Klassi 1 għal Klassi 3A *guesthouse*. Il-proposta tinkludi ukoll tinda fil-terazzin u s-sanzjonar f'diversi partijiet tas-sit fi Triq Manwel Dimech, Sliema.

7.**Planet Court vs I-Awtorita' tal-Ippjanar** (Appell Nru. 32/ 2017) – marbuta ma' appell (PAB0154/16) minn terzi kontra l-approvazzjoni ta' permess (PA4046/15) bdil tal-użu minn Klassi 4B għal Klassi 4D; liema proposta kienet tinkludi ukoll proposta għal alterazzjonijiet interni u sanzjonar ta' emendi żgħira ġewwa l-lokalita' f'tas-Sliema. It-Tribunal, kif diversament kompost, kien laqa din l-appell u ħassar il-permess.

Illi fl-ewwel lok it-Tribunal jippuntwalizza illi mill-każijiet imsemmija supra, huwa l-appell PAB0018/19 biss illi jikkonċerna sit fl-istess lokalita'. Madankollu l-appell ġie ddikjarat deżert nhar is-16 ta' Marzu 2021 u għaldaqstant ma ttieġdet l-ebda deċiżjoni mit-Tribunal. In oltre illi għajr għal każ PA05364/20, l-ebda minn dawn il-każijiet succitati mill-appellant ma' huma essenzjament simili. Illi għalkemm il-każijiet jirrigwardaw stabbilimenti tal-ikel dawn ma jagħmlux parti mill-użu ta' Klassi 3A, u għaldaqstant ma jistgħux jitqiesu bħal każijiet komparabbli.

Illi b'rabta mal-permess PA5364/20 it-Tribunal jirimarka illi l-applikazzjoni ġiet approvata wara illi l-Kummissjoni [Minuta a fol 107 fl-inkartament PA5364/20] talbet lill-applikant sabiex ineħhi l-użu propost ta' Klassi 4C bħala parti mill-applikazzjoni. Illi minn analiżi tal-pjanti jidher ċar illi filwaqt illi dan l-użu kellu aċċess minn ġewwa pero kellu ukoll aċċess separat minn mat-triq u mhux bħal fil-każ odjern. Għaldaqstant jista' jiġi argumentat illi dan ma kienx ser ikollu użu anċillari u mhux komparabbli.

Għal dawn il-motivi dan it-Tribunal qed jiċġad l-aggravju numru ħdax.

It-Tnax u t-Tlettax-il Aggravju:

Illi permezz tal-aggravju numru tlettax, l-appellant jishaq illi, *toilet* wieħed mhux bizzżejied sabiex jilqgħa n-numru ta' klijenti. Iżżid jgħid illi l-proposta għaldaqstant tmur kontra li Skeda numru Wieħed (1) tal-Avviz Legali 44 tal-2002 peress li fis-sit jidher illi hemm nuqqas ta' faċilitajiet sanitarji neċċessarji għal użu propost. L-Avviz Legali 44 tal-2002 huwa marbut mal-Ligi Ssucidjara 424.15. Illi skont d-dispożizzjonijiet Artikolu 4 tal-Ligi Ssucidjara tesigi illi:

"Awtorità" tisser l-Awtorità għas-Saħħa u s-Sigurtà fuq il-Post tax-Xogħol, imwaqqfa bis-saħħa ta' l-Att;

It-Tribunal jinnota illi skont id-depozizzjoni tal-Ligi Ssusidjara 552.13 skont l-iSkeda numru Tlieta (3), l-Awtorita' tas-Saħħa u s-Sigurtà fuq il-Post tax-Xogħol hija waħda mill-entitajiet illi jigu kkonsultati fil-kors tal-applikazzjoni bħala waħda mill-konsulenti esterni. Illi dan huwa sostanzjat permezz tad-dokument a fol 32A fejn intbatet ittra lill-istess Awtorita' fejn tenniet illi:

*In accordance with the provisions laid out in the Development Planning (Procedure for Applications and their Determination) Regulations, 2016, you are hereby invited to submit any comments and/or recommendations by 14 May 2021. **You are kindly advised that the absence of a reply shall be construed as a "no objection" reply, and that late replies shall not be considered by the Authority.*** [enfazi mizjud]

It-Tribunal jagħmel referenza wkoll għad-DPAR fejn din l-Awtorita' jidher illi ma bagħtet lebda korrispondenza fuq din il-konsultazzjoni u għaldaqstant dan jirqies bħala *no objection*. Illi b'rabta ma' dan, it-Tribunal jagħmel referenza għall-aggravju numru tnax fejn l-appellant jishaq illi ma jistax jifhem kif ir-rapport tad-DPA ipoġġi l-adattabilità tal-proposta taħt liskop tal-*Urban Objective 4.2*, meta s-sit jinsab ġewwa sqaq imdawwar b'użi residenzjali u ma hemm l-ebda rekwiżiti ta' protezzjoni ċivili u jkompli billijishaq illi l-proposta sejra twassal għal żieda ta' riskji għar-residenti u ma hemm l-ebda rekwiżiti ta' protezzjoni ċivili. It-Tribunal hawnhekk jirrimarka ukoll illi l-Protezzjoni Ċivili (CPD) ukoll hija waħda mill-konsulenti esterni li ma rrispondietx fit-terminu tal-Awtorita' u għaldaqstant l-assenza tarrisposta ġie meqjus bħala *no objection*.

Għal dawn il-motvi qed jiċhad dawn l-aggravji.

Decide

Illi dan it-Tribunal qiegħed jilqa' limitament dan l-appell, u jordna tibidil tad-deskrizzjoni tal-applikazzjoni hekk kif ġej:

"Part change of use of internal space inside Class 3A into dining facility ancillary to guesthouse and its residents."

It-Tribunal jordna lill-applikant sabiex fiż-żmien tletin (30) ġurnata mid-data ta' din id-deċiżjoni jippreżenta pjanti emendati illi juru l-ispazju allokat għall-użu ta' Klassi 4D jiġi emendat għal *'Dining Area.'*

It-Tribunal jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-lppjanar sabiex fiż-żmien tletin (30) ġurnata mis-sottomissjoni tat-tali pjanti jerga joħroġ il-permess PA8725/20 skont il-pjanti emendati b'kundizzjonijiet standard inkluż il-liċenzja mill-MTA kif ukoll il-kundizzjoni segwenti.

"The dining area at ground floor level will be used solely as an ancillary dining facility to the approved guesthouse and solely for the use of its residents. The dining area may not be used separately from the guesthouse and cannot be operated as a restaurant for non-residents."

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu li t-Tribunal mar ultra vires u kontra l-provvedimenti tal-ligi meta biddel il-proposta ta' zvilupp bid-deċiżjoni tiegħu.

Dan l-aggravju għandu mis-sewwa. It-talba tal-applikant kienet u baqgħet sal-mument tad-deċiżjoni tat-Tribunal għal bdil fl-użu ta' parti interna minn guest house minn class 3A għal class 4D. It-Tribunal ikkonferma li din it-talba għal zvilupp ma

kinitx kompatibbli mal-policy NHH001 – residential area, tal-pjan lokali li ma tippermettix tali uzu f'guest house kif propost mill-applikant tant li l-permess originali PA3998/17 ghamilha kondizzjoni tal-izvilupp it-tip ta' uzu ghal dan l-ispazju. It-Tribunal ma setax ibiddel talba ta' zvilupp ma' ohra li fil-fehma tieghu kienet issib l-approvazzjoni tal-Awtorita. Il-proposta hi biss tal-applikant. L-Awtorita tiddeciedi u s-setgha tat-Tribunal hi biss revizjoni tad-decizjoni tal-Awtorita fuq il-proposta maghmula (kliem sottolineat) (artikolu 3 tal-Kap. 551). It-Tribunal jista' jbidel jew jippermetti zidiet fi skritturi skont artikolu 46(1) izda tali permess ma ghandux ibiddel is-sustanza jew l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-kaz.

F'dan il-kaz it-Tribunal ghamel l-oppost u kienu x'kienu r-ragunijiet li wasluh biex jaghmel dan, ma setax jaghmlu ghax jezorbita mis-setgha tieghu.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Matthew Aquilina, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Ottubru 2023, u tikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA8725/20. Spejjez ghall-appellat GPL Properties.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur