



**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**

**Illum L-Erbgha, 13 ta' Marzu, 2024**

Numru 14

**Appell Nru. 4/2024**

**Gillian Amato, George Amato, Maron Ascjak, Mariella Tabone, Marion La Rosa,  
Joanna La Rosa, Anthony Tabone, Joanna Brincat, Sarah Brincat**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar u  
I-kjamat in kawza Veronica Zammit Tabona**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi oggezzjonanti tat-8 ta' Jannar 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Dicembru 2023 li biha cahad l-appell tat-terzi u approva l-permess PA343/22 'change of use from commercial store to class 4D for food and drink establishment wherein cooking is allowed with the addition of signage and menu on the facade and minor internal alterations', f'San Giljan;

Rat ir-risposta tal-applikanta li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li wkoll ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud;

Rat l-atti kollha;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan huwa appell ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA0343/22 li jirrigwarda proposta ta' tibdil ta' uzu minn mahzen kummercjali ghal stabbiliment tal-ikel u xorb ta' Klassi 4D fejn hu permissibbli tisjir fuq il-post, inkluz l-installazzjoni ta' tabella u menu fuq il-faccata u alterazzjonijiet interni minuri. Illi l-fond *de quo* jinsab f'zona residenzjali [Skont Mappa SJ2 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana] fi Triq Censu Tabone kantuniera ma' Triq Angelo Pullicino, fil-lokalita' ta' San Giljan.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti terzi qed iressqu seba' (7) aggravji kontra lizvilupp approvat, *ossia* li:

1. Illi t-tibdil ta' uzu minn mahzen ghal stabbiliment ta' Klassi 4D imur kontra n-nomina tas-sit bhala zona residenzjali skont il-*policy* NHHO 01 tal-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana li teskludi tali uzi. Jinghad li fil-kaz odjern m'hemm ebda '*overriding reasons*' kif titlob l-istess *policy* sabiex jigi allokat ristoranti f'din iz-zona residenzjali u mmedjatament taht blokka ta' appartamenti, tenut li dan ser jimpingi fuq l-amenita' residenzjali mmedjata.

2. Illi l-izvilupp approvat huwa fi ksur tal-*Urban Objective* 3 tal-iSPED, liema objettiv ghandu lghan li jidentifika, jiprotegi u jsahhah il-karattru u l-amenita' ta' zoni urbani distinti, bilkontroll tal-prossimita' ta' uzi li m'humiex residenzjali f'zoni urbani. Illi z-zieda ta' vizitaturi, storbu, rwejjah tal-ikel u intensifikazzjoni tal-uzu ser jikkostitwixxu f'inkonvenjent ghallamenita' residenzjali.

3. Illi l-Kummissjoni strahet fuq l-ezistenza ta' *commitments* sabiex tiggustifika l-proposta f'zona residenzjali. Madanakollu, l-principji stabbiliti fil-*policy* P1 tal-linja gwida DC15 ma gewx applikati b'mod korrett tenut li l-*commitments* applikabbli ghandhom ikunu daww prezenti fuq is-sit u fejn f'dan il-kaz ma jezistu ebda *commitments* ta' Klassi 4D fil-*condominium* talappartamenti fuq is-sit. Illi l-*policy* m'hijiex intiza sabiex jigi ggustifikat l-izvilupp abbazi talprezenza ta' zvilupp simili band'ohra fir-regjun. Oltre dan, il-*policy* FL-GNRL-1 ma kellha qatt tigi applikata tenut li l-izvilupp imur kontra l-ghan ewlieni tal-Pjan Lokali.

4. Illi l-izvilupp propost jimpingi fuq zoni li m'humiex propjeta' biss tal-*permit holder*, u dan qed isir minghajr il-kunsens tas-sidien l-ohra.

5. Illi l-Kummissjoni nrorat l-ordni ta' precedenza tal-iSPED u l-Pjan Lokali fuq il-*policy* FL-GNRL-1 (maghrufa bhala l-*flexibility policy*), kif stabbilit fl-Artikolu 52 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, iktar u iktar meta f'dan il-kaz jezisti kunflitt bejn dak li jitolbu l-iSPED u l-Pjan Lokali sabiex jigu kkontrollati tali zviluppi f'zoni residenzjali u l-*flexibility policy* li qed tintuza sabiex jigu permissibbli tali uzi. Illi l-Kummissjoni nrorat ukoll rapprezentazzjonijiet maghmula minn terzi minghajr ebda raguni, u dan fi ksur tal-Artikolu 72(2)(e) tal-Kap. 552.

6. Illi l-*Policy* P53 tal-linja gwida DC15 titlob li f'kaz ta' sistemi minghajr estrazzjoni fi kcejjen kummercjali, kif inhu l-kaz fl-applikazzjoni odjerna, jehtieg li dawn jigu ddisinjati minn

'warranted mechanical engineer' filwaqt li r-rapport tal-inginier a fol 223C huwa ffirmat minn 'electrical engineer', u ghalhekk fi ksur ta' l-istess policy P53.

7. Illi l-kontribuzzjoni tal-parkegg ma tkoprix il-parking shortfall li qed jigi krejat. Illi l-korrezzjoni tal-permess saret b'majiera rregolari u minghajr il-pubblicita' dovuta, u ghalhekk il-kontribuzzjoni tal-parkegg ghandha tigi kwantifikata mill-gdid.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, il-permit holder isostni li numru ta' commitments ezistenti gew indikati b'mod car fil-block plan a fol 223A. B'referenza ghas-sitt aggravju jinghad ukoll li l-kumpanija tal-inginiera kkummissjonata tuza firxa vasta ta' inginiera inkluz dawk mekkanici, filwaqt li r-rapport gie ffirmat mill-persuna inkarigata ghal din il-kumpanija.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u fil-konfront ta' l-ewwel u t-tielet aggravji targumenta li l-applikazzjoni hija in fatti in linea marregolamenti u l-policies applikabli la darba l-proposta kienet eligibli ghall-invokazzjoni tal-General Policy relating to Regeneration /Consolidation Initiatives (Regeneration Policy), fejn il-lokalita' ta' San Giljan hija kjarament identifika bhala lokalita' turistica. L-Awtorita' tkompli ssostni wkoll li l-proposta hija kompatibbli mal-madwar la darba l-Pjan Lokali jikkommetti z-zona bhala wahda ta' kummerc ghall-istabilimenti tal-ikel, u dan billi jidentifika sezzjoni sostanzjali mat-tul tal-kosta u faccata tas-sit odjern bhala "Coastal Area with Leisure Uses". B'referenza ghal kriterju (g) tal-Policy FL-GNRL-1, l-Awtorita' tishaq li parti sosstanzjali tal-evalwazzjoni taghha kienet in fatti bbazzata fuq l-ammont ta' commitments legali fil-vicinanze in kwantu tal-ambjent u l-kuntest taz-zona, u ghalhekk ilproposta mhux ser issarraf ghal "unacceptable cumulative adverse impacts on the locality" la darba z-zona diga' tilqa numru sostanzjali ta' stabilimenti ghall-ikel. B'referenza ghall-policy P1 tad-DC15, l-Awtorita' ssostni illi dak li qed jinghad mill-appellanti jiffoka biss fuq kriterju numru 1 li jikkunsidra zviluppi legali prezenti fuq is-sit. Madanakollu, tkompli tishaq illi punti 2 u 3 tal-istess policy jaghtu lok ghal kunsiderazzjonijiet ulterjuri, u dan billi tikkunsidra commitments ohra fil-vicinanze tas-sit. Fil-konfront tat-tieni aggravju, l-Awtorita' ssostni li l-Kummissjoni hadet il-passi kollha necessarji biex tigbor bizzejjed informazzjoni sabiex id-decizjoni taghha tkun wahda fondata fil-fatti, fejn tramite' l-block plan sottomessa f'dok. 223A johrog bic-car kemm z-zona hija diga' kommissa b'numru ta' stabilimenti dedikati ghas-servizz tal-ikel. In kwantu ta' kontroll fuq uzi residenzjali, l-Awtorita' tistrieħ fuq ir-risposta ta' konsultazzjoni mid-Direttorat ghas-Sahha Ambjentali, fejn ikkunsidrat ilproposta bhala accettabbli u ulterjorment imponew numru ta' kundizzjonijiet bhala kontroll fuq l-operazzjoni tal-istabiliment. L-Awtorita' ssostni li r-raba' aggravju rigward it-titolu talart ma fih ebda siwi fil-kuntest ta' dan l-appell u dan b'referenza ghall-Artikolu 72(1) tal-Kap. 552 u liema Artikolu jkompli jiccara l-pozizzjoni li dejjem ittiehdet mill-Qrati taghna f'decizjonijiet bhalma huma dik fl-ismijiet: **Joseph Apap et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-Kjamat in kawza Maria Debattista ghan-nom ta' Tourist Services Limited** (Appell Civili Numru 16/2015) deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Lulju 2015. Fil-konfront tal-hames aggravju, l-Awtorita' targumenta li l-Kummissjoni gustament ikkonisdrat l-izvilupp propost skont il-provedimenti tal-Policy FL-GNRL-1 bla ma tiddisturba l-objettivi tal-iSPED, u dan ghaliex ma hemm l-ebda kunflitt bejn il-policies applikabli. Oltre dan, l-Awtorita' ssostni li l-Kummissjoni semghet l-oggezzjonijiet imqajma mit-terzi, tant li talbet ghal aktar informazzjoni in kwantu ta' commitments fil-vicinanze, aggornament tal-engineer's report u konferma mill-ufficju tas-sanita' li t-tali informazzjoni hija sodisfacenti, u ghalhekk hadet il-passi kollha biex ikollha l-informazzjoni necessarja sabiex id-decizjoni taghha tkun wahda fondata. B'referenza ghas-sitt aggravju, l-Awtorita' tirrileva li dan l-aggravju jitratta engineer's report li tressaq min-naha tal-applikant u ghalhekk m'ghandhiex sottomissjonijiet x'tirrileva a konjizzjoni ta' dan. L-Awtorita' tirribatti s-seba' aggravju bl-argument li l-korrezzjoni tal-kundizzjoni 4 saret pubblikament fl-updated case officer's report a fol 242A, ossia qabel l-ahhar laqgħa tal-Kummissjoni li fiha kienu prezenti l-oggezzjonanti, filwaqt li tishaq li l-appellanti kellhom access ghal dan l-istess rapport. F'dan ir-rigward, l-Awtorita' ticcara li, bi zvista, l-kundizzjoni 4 ma gietx aggornata fin-Notifika tad-Decizjoni non-executable u dan

ghad-differenza ta' dak indikat fil-*post decision requirements* a fol 266A fejn l-ewwel u l-uniku rekwizit huwa infatti in linea malkundizzjoni agornata. Oltre dan, jigi ccarat li l-appellanti regaw gew notifikati bilkorrezzjoni tal-permess.

Illi permezz ta' Decizjoni Preliminari datata 15 ta' Settembru 2022, it-Tribunal kif diversament kompost cahad it-talba tal-appellanti ghas-sospensjoni tal-permess in mertu u ordna li l-Appell jitkompla fuq il-mertu.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssotomettew ritratti sabiex juru li l-istabiliment propost jaqsam xaft li hija propjeta' komuni mal-blokka tal-appartamenti, liema stabbiliment ghandu bieb u zewg twieqi li jifthu ghal fuq dan l-istess xaft komuni. Jinghad li d-dhahen, irwejjah u storbju li johorgu minn dawn il-fethiet ser jirrizultaw f'inkonvenjenza ghar-residenti flappartamenti sovrastanti. L-appellanti jindikaw ulterjorment li l-kuntratti tas-sidien jitolbu li l-appartamenti m'ghandhomx jintuzaw ghal skop li jista' johloq inkonvenjent ghal sidien ohra fl-istess blokka u ghalhekk l-istess klawsola ghandha tapplika ghall-applikant. Jinghad ukoll li ebda ristoranti ezistenti fiz-zona m'ghandhom blokka t'appartamenti sovrastanti, ghall-kuntrarju tal-istabiliment propost. Permezz ta' ritratt iehor, l-appellanti juru kif linstallazzjoni tal-A/C jinsab fi prossimita' vicina ta' kamra tas-sodda b'disturbanza qawwija ghar-residenti, inkluz il-grillja ghall-vent tal-arja mir-ristorant.

Illi fil-mori tal-appell, l-applikant issottometta kopja tac-certifikat tal-warrant tal-inginier responsabbli ghar-rapport sottomess fil-process tal-applikazzjoni, inkluz ittra mahruqa mill-Bord tal-Inginiera li taghtih kunsens ghall-prattika bhala *Electrical* u *Mechanical Engineer*, u certifikati ohra. Illi fir-rigward tal-kwistjoni tal-*ownership* tax-xaft, l-applikant jissottometti li l-appellanti naqsu milli jippruvaw li huma koproprietarji tal-imsemmi xaft, filwaqt li l-pjanti juru bic-car li x-xaft huwa propejta' tal-applikant.

Illi fit-trattazzjoni tal-appell, mizmuma waqt is-seduta tat-12 t'Ottubru 2023, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-Appell 237/22.

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

Ikkunsidra;

Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellanti hekk kif gej:

L-Ewwel, it-Tieni u t-Tielet Aggravji:

Illi l-ewwel tlett aggravji ser jigu trattati b'mod kuntestwali 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 lprovvimenti tal-iSPED u l-Pjan Lokali ghall-Portijiet tat-Tramuntana, fejn jinghad li lobjettiv UO3 tal-iSPED ifittex li jikkontrolla l-prossimita' ta' uzi li m'humiex residenzjali f'zoni urbani, filwaqt li l-*Policy* NHHO tal-Pjan Lokali teskludi tali uzi f'zoni residenzjali.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li l-pjanti approvati jinkludu tibdil ta' uzu minn mahzen kummerjali, li ghalih ma gew indikati ebda permessi jew licenzji validi, ghal stabbiliment ta' ikel u xorb ta' Klassi 4D fil-livell terran tal-fond odjern, li jkopri erja globali ta' madwar 100 metru kwadru u li minnhom 40 metru kwadru biss huma accessibbli ghall-vizitaturi. [Skont il-pjanta approvata a fol 223B fl-inkartament tal-PA343/22]

Illi t-Tribunal jibda billi josserva li ghalkemm fiz-zoni ta' San Giljan u tas-Sliema hemm zvilupp konsiderevoli relatat mas-settur turistiku, jidher car li fl-approvazzjoni tal-Plan Lokali iz-zona li jinsab fiha l-fond mertu ta' dan l-appell giet indikata bhala wahda residenzjali, li fiha skont *Policy* NHHO01 tal-Plan Lokali jistaw jigu permessi diversi uzi kummercjali, inkluz hwienet u ufficini ta' skala zghira, u *guesthouses* ta' Klassi 3A.

Madankollu l-uzu propost fl-applikazzjoni odjerna, ossia dak ta' Klassi 4D, m'huwiex wiehed mill-uzi elenkati f'din il-*policy*, u ghaldaqstant jidher li r-rieda ta' dan il-pjan hija li zvilupp f'din iz-zona jirrispetta l-amenita` taz-zona residenzjali.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li saret rakkomandazzjoni favorevoli da parti tad-Direttorat tallppjanar fejn fl-evalwazzjoni tal-uzu propost gie osservat is-segwenti:

*The proposed Class 4D use is not listed as an acceptable use in Policy NHHO 01 of the North Harbour Local Plan. From the information retrieved (refer to block plan at doc. 166c), similar catering establishments exist along the streetscape. Therefore, proviso G of Partial Review of Subsidiary Plans: General Policy relating to Regeneration/Consolidation Initiatives can be applied for this case. [Dok. 183A fl-inkartament tal-PA343/22]*

Illi mill-*punto di vista* ta' dak li tesigi l-*policy* NHHO 01 tal-Pjan Lokali ma jidhix li hemm kontestazzjoni da parti tal-*permit holder*. Ghaldaqstant huwa ben car u inkontestat bejn ilpartijiet li filwaqt li l-uzu approvat m'huwiex konformi mal-*policies* u pjanijiet tal-Pjan Lokali, dan gie approvat abbazi tal-*Policy* FL-GNRL-1 tal-*'Partial Review of Subsidiary Plan: General Policy relating to Regeneration/Consolidation Initiatives'* tal-2013, maghrufa bhala l-*Flexibility Policy*, ghar-raguni li z-zona ta' madwar is-sit odjern hija wahda ben kommissa. Oltre dan, u fil-mori ta' dan l-appell l-Awtorita' taghmel accen li l-applikabilita' tal-*Policy* FLGNRL-1 tkompli ssib sostenn ghall-fatt li l-lokalita' ta' San Giljan hija kjarament identifika bhala lokalita' turistika, u ghalhekk japplikaw proviso (a) u (g) ta' l-istess *policy*.

Illi permezz tat-tielet aggravju taghhom, l-appellanti jishqu li l-*policy* FL-GNRL-1 ma kellha qatt tigi applikata tenut li l-izvilupp imur kontra l-ghan ewlieni tal-Pjan Lokali. Illi b'referenza ghal dak li tipprovdi l-*policy* FL-GNRL-1, dan it-Tribunal jinnota li din tesigi li kemm il-darba zvilupp ikun meqjus bhala *'neighbour compatible and will not result in unacceptable cumulative adverse impacts on the locality but may not be in line with the detailed provisions of approved Subsidiary Plans'*, l-Awtorita` tista tikkunsidra *'justifiable departues from policies which can be adequately justified from a planning perspective'*. Illi ghal dan il-ghan il-*policy* telenka seba' (7) istanzi fejn din l-istess *policy* tista' tigi applikata. F'dan il-kaz l-izvilupp qed jigi meqjus mill-Awtorita' skont il-kriterji (a) u (g) li jipprovdi cirkostanza skont is-segwenti:

a) *Areas within Tourism Localities as identified by the Structure Plan for the Maltese Islands and the Local Plans through the following policies:*

(i) *Structure Plan Policy TOU 4 (Mellieha, St. Paul's Bay/Bugibba, St. Julian's/Paceville, Sliema, Marsascale, Marsaxlokk and Birzebbuga in Malta and Marsalforn, Xlendi and Mgarr in Gozo) and (ii) Tourism and Entertainment Priority Areas as designated in respective Local Plans which are also located within the Development Zone Boundary;*

[...]

g) *Properties in areas which are none of the above but lie within the Development Zone or other areas designated for development in an approved Subsidiary Plan and are already occupied by a considerable level of legitimate commitment whose nature may not necessarily be in line with local plan policies or on a site which is a legitimately established business outlet.*

Pero', it-Tribunal jiccara li mhux bizzzejjed li jigi kkunsidrat li zvilupp jikkwalifika bhala zvilupp taht xi wiehed mill-proviso immarkati 'a' sa 'g', imma ghandhom jigu kunsidrati ukoll dawk l-objettivi fl-ahhar parti tal-*policy* sabiex l-Awtorita' tkun tista tiggustifika d-dipartenza mill-*policy* fil-Pjan Lokali, fosthom li *"The proposed development would not create an environment which goes diametrically against the thrust of the local plan policy. Particular attention would need to be paid to the traffic and parking carrying capacity of the surrounding transportation network, neighbour compatibility issues as well as surrounding existing and planned uses"*.

Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal jirreferi għall-kuntest tas-sit odjern fejn seta' jinnota li għalkemm is-sit jinsab f'zona residenzjali jinsab ukoll fi triq principali tul ix-xatt ta' San Giljan, u liema triq hija diga kommessa minn attivitajiet kummercjali u turistici fil-livell terran filwaqt li s-sulari ta' fuq huma fil-maggior parti strettament marbuta mal-uzu residenzjali, għajr għal lukanda mal-kantuniera l-oħra tas-sit odjern. Illi filfatt it-Tribunal josserva li fuq talba tal-Kummissjoni, waqt l-ewwel laqgħa tal-4 ta' Mejju 2022, [Skont il-Minuta 207 fl-inkartament tal-PA343/22] l-applikant issottometta *block plan a fol* 223A fejn gew indikati numru ta' *commitments* legali madwar is-sit odjern, u liema *block plan* giet inkluzi wkoll fl-atti tal-appell.

Illi b'referenza għal din il-*block plan*, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-permessi indikati fl-inhawi mmedjati li jiffurmaw parti mill-istess *streetscape* u z-zona residenzjali mmedjata, *ossia* l-PA 1853/21, PA 5791/18, PA 5998/97, PA 3336/16, PA 1455/21, PA 2634/14, PA 3969/16, PA 2492/09, PA 3075/12, PA 7027/17, PA 4334/16 u PA 1496/99. Illi jirrizulta li fil-permessi kowtati PA 3969/16, PA 7027/17 u PA 2492/09 inhareg permess għal zvilupp ta' Klassi 4C, jew Klassi 6 (mingħajr tisjir fuq il-post) skont l-Ordni dwar il-Klassijiet tal-Uzu precedenti, fejn għalkemm tali uzu m'huwiex normalment kompatibbli maz-zona residenzjali skont listess *policy* NHHO 01 tal-Pjan Lokali, l-uzu propost fl-applikazzjoni odjerna huwa ta' Klassi 4D u għalhekk ta' intensifikazzjoni ikbar. Minkejja dan, u filwaqt li l-permess PA 2634/14 kwotat ukoll mill-applikant jirrigwarda zvilupp ta' lukanda, il-permessi l-oħrajn kollha jkopru l-uzu legali ta' ristoranti ta' Klassi 4D jew estensjoni ta' tqeghid ta' mwejjed u siggijiet ma' listess stabbilimenti.

Barra minn hekk, u permezz ta' l-istess *block plan*, l-applikant ikkwota numru ta' permessi man-naha opposta, max-xatt, *ossia* l-PA 1925/92, PA 227/16, PA 4593/19 u l-PA 4247/19 fejn gie approvat is-sanzjonar tal-fond tal-*waterpolo* li kien jinkludi t-tibdil ta' uzu minn *gym* għal *bar* u *restaurant*, kif ukoll iz-zieda ta' facilitajiet ancillari ma' l-istess uzu kummercjali għallinstallazzjoni ta' tined varji għat-tqeghid ta' mwejjed u siggijiet, b'intensifikazzjoni ta' listess uzu kummercjali. Illi t-Tribunal jinnota li filwaqt li din iz-zona man-naha tal-*promenade* hija identifikata bħala '*Coastal Area with Leisure Uses*' fejn tapplika *policy* differenti minn dik tas-sit odjern, *ossia* l-*policy* NHRL 03, [Skont il-Mappa SJ2 tal-Pjan Lokali għall-Portijiet tat-Tramuntana] it-Tribunal ma jistax jinjora l-livell ta' *commitment* ta' ristoranti li jdawwar is-sit odjern kemm tul l-istess *streetscape* kif ukoll immedjatament faccata, man-naha l-oħra tat-triq.

Hawnhekk, it-Tribunal jagħmel referenza għal Appell 86/21 deciz mit-Tribunal kif diversament kompost, li kien jirrigwarda tibdil ta' uzu minn Klassi 4B għal Klassi 4C f'zona residenzjali f'Tas-Sliema, kif ukoll għas-sentenza mill-Qorti tal-Appell relattiva fl-ismijiet:

**Alex Gollcher et. vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Anthony Stivala**, mogħtija fl-10 ta' Mejju 2023. Illi l-Qorti tal-Appell ikkonfermat id-decizjoni tat-Tribunal li filfehma tagħha kien qies b'mod gust u b'ragunijiet dettaljati l-*flexibility policy* fid-dawl tal-*commitments* tal-madwar meta kkonsidra li "*mhux biss dan is-sit jinsab adjacenti għal lukanda izda fuq iz-zewg nahat tas-sit tul il-medda tat-triq hemm permessi ta' natura kummercjali simili ta' klassi 4C u anki 4D u irrefera għal diversi permessi oħra kummercjali tul il-medda tal-istreetscape li jiffurmaw parti miz-zona residenzjali. Zied li whud millpermessi aktar il-gewwa fiz-zona residenzjali għandhom ukoll permess għal outside catering mentri f'dan l-izvilupp tali permess gie eskluż, u dan appartu li s-sit għandu floorspace limitat u għalhekk l-attività generata ser tkun baxxa. Rigward l-impatt negattiv tal-izvilupp, it-Tribunal qies ukoll li l-uzu residenzjali hu marbut aktar mal-livelli distakkati mit-triq milli fil-livell tas-siti kummercjali. Dawn il-konsiderazzjonijiet waslu lit-Tribunal jikkonkludi li luzu propost ma jkunx qed johloq 'an environment which goes diametrically against the thrust of the local plan policy'".*

Illi filwaqt li l-uzu propost fl-applikazzjoni odjerna huwa ta' Klassi 4D u mhux Klassi 4C kif kunsidrat supra, principji simili japplikaw għall-kaz odjern u dan tenut li, kif jirrizulta mill-*commitments* kwotati mill-applikant, is-sit odjern m'huwiex biss immedjatament biswit lukanda koperta bil-permess PA 2634/14 għal zvilupp mill-gdid, izda z-zewg nahat tas-sit tul

il-medda tat-triq, kif ukoll in-naha l-oħra tat-triq, huma kkaratterizzati minn numru ta' permessi li jkopru żvilupp ta' natura kummerċjali simili ta' Klassi 4D, filwaqt li xi whud minnhom jinkludu saħansitra zona ta' *outside catering*, liema zona żzid fl-intensifikazzjoni ta' l-attività tal-uzu, u dan għall-kuntrarju tal-iżvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna, hekk kif indikat fil-pjanta approvata a fol 223B, li jeskludi tali zona ta' *outside catering*.

Illi għall-kuntrarju ta' dak allegat mill-appellanti fit-tielet aggravju tagħhom, in linea ma' dak stipulat fil-*policy* P1 tal-linja gwida DC15, huwa car li dawn il-permessi għandhom jigi kkunsidrati bħala *commitments* legittimi fl-analizi tal-kuntest ezistenti stante li din il-*policy* tipprovdha mhux biss għal "*existing legal developments that are physically present on site*" iżda wkoll għal "*valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuild*".

Barra minn hekk, u kif indikat aktar kmieni, minn ezami tal-pjanti sottomessi fil-kors tal-applikazzjoni dan it-Tribunal jinnota li l-fond propost għal stabbiliment ta' Klassi 4D għandu erja pjuttost limitata bi *floorspace* globali ta' madwar 40 metri kwadri accessibbli għallpubbliku, u għaldaqstant l-attività li sejra tkun iggenerata hija wahda limitata.

Illi fl-isfond ta' dawn l-osservazzjonijiet, it-Tribunal huwa tal-fehma li fin-natura tagħha din il-parti tat-triq tul ix-xatt ta' San Giljan tagħti lok għal attività kummerċjali f'livell dirett mat-triq, filwaqt li l-uzu residenzjali huwa principarjament marbut iktar ma' dak fil-livelli distakkati mit-triq, u dan jista' jsehh l-iktar minhabba n-natura ta' bini għoli li jikkarakterizza din l-*streetscape*. Għal din ir-raguni u għal darbha is-sit jinsab f'lokalità turistika qalb numru konsiderevoli ta' *commitments* legittimi kummerċjali ta' l-istess natura, dan it-Tribunal huwa tal-fehma li l-uzu ta' Klassi 4D propost f'dan il-fond sepcifiku huwa kompatibbli maz-zona u ma jirrizultax f'impatt negattiv kumulattiv fuq l-amenità tar-residenzi mmedjati.

Għaldaqstant, il-proposta timmerita tluq gustifikabbli mid-dispożizzjonijiet tal-*Policy* NHHO 01 tal-Pjan Lokali, hekk kif stipulat f'*Policy* FL-GNRL-1 *Partial Review of Subsidiary Plans: General Policy relating to Regeneration and Consolidation of Initiatives* li tagħti fakolta ta' tbeġid mill-*policy* rilevanti fejn si tratta ta' siti f'lokalitajiet turistiċi u fiz-zona tal-iżvilupp ġia okkupati b'livell legittimu ta' *commitment*.

Illi t-Tribunal jagħmel referenza għall-Appell 237/22 kwotat mill-appellanti fit-trattazzjoni tal-appell [Skont il-verbal tas-seduta tat-12 t'Ottubru 2023] u deciz minn dan it-Tribunal ricentament fit-3 t'Ottubru 2023. Illi f'dan il-kaz, li kien jikkoncerna tibdil ta' uzu minn Klassi 4B għal Klassi 4C f'zona residenzjali u fl-istess lokalità ta' San Giljan, it-Tribunal propju qies l-iżvilupp fil-kuntest partikolari tiegħu, bl-istess mod kif qed jagħmel fil-kaz tas-sit mertu ta' dan l-appell. Illi għall-kuntrarju tal-kaz odjern, fl-Appell 237/22 jirrizulta li fic-cirkostanzi li jgħib miegħu is-sit relattiv ma kien jezisti ebda *commitment* legali car ta' uzu simili ta' Klassi 4C u li b'xi mod kien qed jikkomprometti l-ambjent tal-madwar. Illi għalhekk, għall-kuntrarju tac-cirkostanzi odjerni, l-objettivi tal-*Policy* FL-GNRL-1 ma kinux qed jigu milhuqa tenut li ma jezistux dawk ic-cirkostanzi speċifiċi li jiggustifikaw id-dipartenza mill-*policies* fil-Pjan Lokali. Hawnhekk it-Tribunal jishaq li l-*context driven approach* li qed jigi addotat jitlob għal assessjar fil-kuntest partikolari tas-sit tal-iżvilupp, u għalhekk huwa inutli li wiehed jagħmel referenza għal kazijiet oħra li jinsabu f'kuntest differenti fejn l-uzu residenzjali għadu wiehed strettament predominanti.

B'rabta ma' dan, it-Tribunal jagħmel referenza għas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Għaqda tar-Residenti ta' Santa Marija Estate vs l-Awtorita' tal-Ippjanar** (Appell Nru. 43/2019), fejn il-Qorti tal-Appell tagħmel puntwalizzazzjoni li "*fejn zona tkun fil-magħor parti tagħha tant ġia kommissa għal żvilupp li mhux konformi ma' policy, ligi jew pjan tant li l-iżvilupp propost jekk ma jgħix approvat ikun l-eccezzjoni flagranti għal dak li jirrizulta legalment żviluppat fiz-zona u jmur kontra aspettattiva legittima u ta' sustanza, allura f'dak il-kaz l-element tal-*commitment* ikun importanti għal evalwazzjoni tal-applikazzjoni. F'kaz simili il-ligi, pjan jew policy issir biss kelma mejta li għandha tinbidel immedjatament mill-legislatur biex tirrispekkja z-zona jew il-parti taz-zona milquta.*"

Illi f'dan il-kaz huwa car li l-ambjent ta' madwar is-sit odjern huwa fil-magħor parti tiegħu ġia kommiss għal żvilupp li mhux konformi mal-*policy* applikabbli għal zoni residenzjali. Illi filwaqt li l-objettiv UO3 tal-iSPED kwotat mill-appellanti fit-tieni aggravju huwa gwida generali għall-Pjan Lokali, u għalhekk irid jinqara fil-kuntest holistiku tal-pjanijiet u *policies* oħra

applikabbli ghas-sit, dak li qed jaghmel it-Tribunal huwa propju li jidentifika u jsahhah il-karattru ta' din iz-zona urbana distinta kif jitlob l-istess objettiv, fejn l-element kummercjali huwa wiehed ben haj u attwali.

Ghaldaqstant, u in vista' tal-kunsiderazzjonijiet kollha supra, dan it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet aggravji mressqa mill-appellanti.

Ir-Raba' Aggravju:

Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp propost jimpingi fuq zoni li m'humiex propjeta' biss tal-*permit holder*, u dan qed isir minghajr il-kunsens tassdien l-ohra. Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti jikkjarifikaw li l-istabiliment propost jaqsam xaft li hija propjeta' komuni mal-blokka tal-appartamenti, liema stabbiliment ghandu bieb u zewg twieqi li jifthu ghal fuq dan l-istess xaft komuni. Illi min-naha l-ohra, l-applikant qed jikkontesta din l-allegazzjoni bl-argument li l-istess appellanti naqsu milli jippruvaw li huma koproprietarji tal-imsemmi xaft, filwaqt li l-pjanti approvati juru bic-car li x-xaft huwa propejta' tal-applikant, kif seta' jikkonstata dan it-Tribunal mill-pjanta approvata a fol 223B li tindika "*applicant's yard – full ownership*".

Illi primarjament it-Tribunal jaghmel referenza ghall-Artikolu 71(4) tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, liema Artiklu jipprovdi s-segwenti:

*(4) Min japplika għal permess għall-izvilupp 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.*

Illi mill-Artikolu supracitat johrog bic-car li l-kunsens kontemplat bil-ligi jirreferi ghal dak ottenut mis-sid ta' l-art li fuqha tkun giet intavolata l-applikazzjoni ghall-izvilupp. Nonostante dan, dwar dan it-titolu jidher li hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet stante li l-applikant qed jibqa' jinsisti dwar dak iddikjarat minnu fil-formola tal-applikazzjoni [Dok. 1F fl-inkartament tal-PA343/22] u l-pjanti approvati, [Dok. 223B fl-inkartament tal-PA343/22] ossia li huwa l-uniku propjetarju tas-sit kif indikat minnu fuq is-site *plan* [Dok. 172D fl-inkartament tal-PA343/22] li tinkludi l-imsemmi xaft.

Hawnhekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghad-definizzjoni ta' 'sid' skont dak li jipprovdi l-Artikolu 2 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn dan it-terminu hu definit hekk kif gej:

*a) persuna li jew bi dritt tagħha nnifisha jew bħala aġent debitament awtorizzat għal ħaddieħor, għandha dritt tirċievi l-kera tal-art jew, fejn l-art mhix mikrija, kien ikollha dak id-dritt kieku kienet mikrija, iżda ma tinkludix persuna li tokkupa l-art taħt titolu ta' qbiela;*

*(b) meta l-art hija soġġetta għal użufrott, is-sid tan-nuda proprjetà jew l-użufrottwarju;*

*(c) enfitewta;*

*(d) kull wieħed mill-komproprietarji tal-art li fuqha sar l-izvilupp;*

*(e) kull wieħed mill-konjuġi, meta l-art relatata mal-izvilupp tkun tiffirma parti mill-komunjon tal-akkwisti;*

*(f) id-direttur jew diretturi tal-kumpannija debitament awtorizzat sabiex jirraprezenta ujidher ghan-nom tal-kumpannija li hija s-sid tal-art relatata mal-izvilupp;*

Kif indikat fid-definizzjoni ta' 'sid' u ai termini ta' applikazzjoni tal-izvilupp, is-sub-inciz (d) iqis lil kull wiehed mill-komproprietarji tal-art li fuqha sar l-izvilupp bhala sid. Ghalhekk fuq il-bazi ta' din id-definizzjoni, l-applikant ikkoncernat, li ghadu jzomm-ferm ma' dak iddikjarat minnu fil-formola tal-applikazzjoni, jittqies bhala sid u m'ghandux bzonn ta' ebda kunsens ta' kwalsiasi propjetarju tal-art li fuqha ser isir l-izvilupp ghal finijiet ta' applikazzjoni ta' zvilupp. L-intenzjoni tal-legislatur hija cara f'dan l-aspett u cioe' li kull persuna msemmija fl-Artikolu 2 jittqies bhala sid u dan minghajr ebda kwalifika ulterjuri.



F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet: **Marica Cremona u Doreen Borg vs L-Awtorita' tal-Ippjanar**, kif ukoll ghas-sentenza fl-ismijiet: **Abdelraham Fathi vs L-Awtorita' tal-Ippjanar et.** moghtija fl-4 ta' Marzu 2019, fejn il-Qorti specifikat is-segwent:

Is-sentenza Schembri meta rreferiet ghall-artikolu 68(3) tal-kapitlu 504 (illum art. 71(4)) ghamlet dan ghax l-artikolu 2 ta' dak iz-zmien ma kienx iqis kopropjetarju tal-art wahdu bhala sid ghal fini ta' dritt ta' applikazzjoni ta' zvilupp. Kwindi l-Qorti f'dak iz-zmein qieset li dan inuqqas ma setghax jigi skartat mequs l-artiklu 68 (3).

Illum is-sitwazzjoni inbidlet b'rieda tal-legislatur li zied bhala definizzjoni ta' sid "kull kompropjetarju tal-art" fejn allura nehha l-htiega li fis-sentenza Schembri tqis bhala htiega, li lpropjetarju, kemm wiehed jew aktar li fuq l-art ser isir l-izvilupp, ikunu taw ilkunsens ghall-izvilupp. Dan ifisser li kif inhi l-ligi illum, la darba l-legislatur qed juri intenzjoni cara min jista' japplika u jitqies sid bla bzonn ta' kunsens ulterjuri bl-introduzzjoni specifika tas-subinciz 2(d), is-sentenza Schembri ma tistax tibqa' titqies fl-assiem ta' dak li jispekifika l-artikolu 2.

Barra minn hekk, dan it-Tribunal irid jimxi wkoll mal-parametri mposti fuqu bil-ligi u l-pozizzjoni moghtija mill-istess Qorti tal-Appell f'diversi okkazzjonijiet bhal fis-sentenza tad-9 ta' Lulju 2015 fl-ismijiet: **Joseph Apap et. vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (Appell Nru. 16/2015), kwotata mill-Awtorita' fir-risposta taghha ghal dan l-appell, fejn il-Qorti pprovdiet is-segwent nsenjament:

*Madankollu fejn hemm kontestazzjoni dwar it-titolu fuq il-proprjeta jew xi dritt reali jew anki personali fuq l-istess proprjeta li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss milllat ta' ippjanar u kull permess li talvolta jista' jigi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta' oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-proprjeta li fuqha jkun inhareg ilpermess ta' zvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorita milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra proposti ta' zvilupp mill-lat tal-ligijiet ta' ippjanar u jista' facilment jistultifika lprocess billi jivvanta dritt fuq issit u jwaqqaf il-procedura ta' ippjanar. Dan ma huix l-iskop tal-legislatur. L-obbligu tal-Awtorita hi li f'kaz car ta' nuqqas ta' disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, l-Awtorita ma ghandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika biss ta' dak li jista' jigi zvilupp. Il-kwistjoni pero hi differenti meta l-partijiet mhix konkordi fuq it-titolu jew xi limitazzjoni fuqu u ma hemmx prova cara dwaru. F'dan il-kaz l-Awtorita hi libera li tiddeciedi x'inhu fattibbli u sta ghal partijiet li jirregolaw ruhhom fuq kwistjonijiet purament ta' natura civili.*

Illi filwaqt li kif inghad supra, l-appellanti naqsu milli jgibu prova li turi li ghandhom sehem mill-ownership tal-imsemmi xaft, it-Tribunal jifhem li jista' jaghti l-kaz li l-istess appellanti jkollhom nteress fid-decizjoni tal-Awtorita' dwar il-fond mertu ta' dan l-appell. Pero', irraguni li ressuq l-appellanti hija ta' natura strettament civili u bl-ebda mod ma taghti lok ghal xi vjolazzjoni ta' xi *polices* tal-ippjanar kif imfassla da parti tal-Awtorita', jew minn xi pjan jew skema ohra, u ghalhekk ma tiggustifikax ir-revoka tal-permess. Hwejjeg ohra ta' dritt civili mhux il-kompitu tal-Awtorita' u lanqas ma huwa l-kompitu ta' dan it-Tribunal, u hu propju ghalhekk li permess jinghata minghajr pregudizzju ghad-drittijiet civili ta' terzi ('*saving third party rights*').

Nonostante dan, it-Tribunal jifhem il-koncern tal-appellanti f'dak li jirrigwarda inkonvenjent li jista' jirrizulta ghar-residenti fl-appartamenti sovrastanti mill-fethiet li jaghtu fuq ix-xaft, u dan b'mod partikolari mill-kcina li ghandha bieb li jiftah dirett ghal fuq l-istess xaft. Pero' f'dan il-kaz jidher li r-rapport tal-Inginier a fol 223C jipprovdni mizuri ta' mitigazzjoni kemm f'kaz ta' nkonvenjenza li tista' tirrizulta minn dhahen jew rwejjah, fejn f'sezzjoni ta' 3.3.2 ta' l-istess rapport qed tigi proposta sistema ta' estrazzjoni *ventless* bi process ta' filtrazzjoni ta' l-arja li jelimna l-irwejjeh, kif ukoll f'dak li jirrigwarda nkonvenjenza ta' storbu, fejn sezzjoni 5.0

telenka numru ta' mizuri li ghandhom jittiehdu oltre l-installazzjoni ta' taghmir fuq *rubber mountings*, f'kaz li jkun mehtieg aktar tnaqqis ta' storbu jekk dan jacedi l-45db(A). Illi dawn il-mizuri jinkludu *sound proofing* ulterjuri mat-tghamir installat, b'*mountings* iktar effettivi, twieqi u bibien *double-glazed*, kif ukoll materjal ta' hxuna relevanti li jassorbi lhsejjes u li jkopri l-art, il-hitan u s-saqaf.

Illi t-Tribunal jinnota li dawn il-mizuri kif elenkati fir-rapport tal-Inginier kwalifikat gew inkluzi bhala *supporting document* mal-permess odjern, [Dok. 327A fl-inkartament tal-PA343/22] liema dokument huwa kopert ukoll bil-kundizzjoni numru 5 ghall-*Final Compliance (Completion) Certification* minn Inginier kwalifikat li jikkonferma li l-izvilupp jissodisfa r-rekwiziti kollha kif specifkati fir-rapport tekniku a fol 223C.

Ghaldaqstant, fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qiegħed jichad ir-raba' aggravju mressaq mill-appellanti.

#### Il-Hames Aggravju:

Illi permezz tal-hames aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Kummissjoni nrorat l-ordni ta' precedenza tal-iSPED u l-Pjan Lokali fuq il-*policy* FL-GNRL-1 (*flexibility policy*), kif stabbilit fl-Artikolu 52 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, iktar u iktar meta f'dan il-kaz jezisti kunflitt bejn dak li jitolbu l-iSPED u l-Pjan Lokali sabiex jigu kkontrollati tali zviliuppi f'zoni residenzjali u l-*flexibility policy* li qed tintuza sabiex jigu permissibbli tali uzi.

F'dan ir-rigward qed issir referenza għall-Artikolu 52 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi s-sekwenza ta' applikabilita' tal-*policies* ta' ppjanar skont is-segwenti:

*Fic-ċirkostanzi fejn iktar minn pjan jew policy waħda japplikaw għall-istess suġġett jew zona u hemm kunflitt materjali bejn kwalunkwe wieħed minnhom, il-preċedenza għandha tingħata flordni li ġejja: l-Istrateġija Spazjali fuq pjan dwar suġġett, il-pjan dwar suġġett fuq il-pjan lokali, il-pjan lokali fuq pjan ta' azzjoni jew pjan ta' mmaniġġar, il-pjan ta' azzjoni jew pjan ta' mmaniġġar fuq il-Brief dwar l-Izvilupp u l-Brief dwar l-Izvilupp fuq policies oħra msemmija fl-artikolu 50.*

Dan it-Tribunal jirreferi wkoll għall-ewwel kapitlu tal-iSPED fejn dan jghid bl-aktar mod car li l-ghan tal-iSPED huwa sabiex jipprovdi:

*'a long term spatial strategy for the environment and development'*

u fejn dan ukoll jagħmel

*'proposals for the future spatial distribution of development and the protection of the environment on land and sea in a manner that is consistent with national policies and integrates Government's social, economic and environmental objectives.'*

L-iSPED ikompli jispjega li *'Subsidiary Plans will need to take on board the SPED'*.

Dawn l-estratti mehuda mill-ewwel kapitlu juru li l-iSPED huwa pjan holistiku li joffri strategija generali li fuqu *policies* ta' ppjanar għandhom ikunu mfassla. Fil-fatt diversi *policies* tal-iSPED huma objettivi b'dikjarazzjonijiet generali li għandhom iservu bhala gwida għall-formulazzjoni ta' *policies* specifiki fuq l-uzu tal-art fil-Gzejjer Maltin. Dan ifisser li kull pjan lokali, linja gwida u *policy* li taddotta l-Awtorita' għandha tiehu in konsiderazzjoni lobjettivi tal-iSPED. Dan huwa rifless f'Artikolu 52 tal-Kapitlu 552, billi l-iSPED għandu lghola precedenza fuq kwalunkwe *policy* jew pjan iehor li timplimenta l-Awtorita' tallppjanar.

Illi għalhekk l-objettivi tal-iSPED huma gwida generali għall-Pjan Lokali u *policies* oħra, u m'huwiex l-intenzjoni tal-iSPED li denominazzjoni tal-post fir-rigward ta' uzu tal-art issir b'mod *ad hoc* f'kull applikazzjoni, izda li dawn il-kriterji jkunu kkunsidrati u stabbiliti filformulazzjoni tal-pjanijiet lokali rispettivi ta' kull post.

Illi f'dan il-kaz, il-Pjan Lokali qiegħed jigi stabbilit x'tip ta' uzu jista' jigi zviluppat fuq is-sit odjern, filwaqt li l-linja gwida DC15 u *policies* oħra supplimentari, bhal ma' hija l-*policy* FLGNRL-1 f'dan il-kaz, jiprovdu principji oħra applikabbli li jistghu jolqtu s-sit specifiku. Illi għalhekk l-objettivi tal-iSPED kif ukoll il-*policies* tal-Pjan Lokali iridu jinqraw fil-kuntest holistiku ta' *policies* oħra applikabbli għas-sit.

Illi minn dak gja diskuss fl-aggravji precedenti, dan it-Tribunal m'huwiex tal-fehma li b'xi mod id-decizjoni tal-Awtorita' injorat il-provvedimenti tal-iSPED fuq il-Pjan Lokali jew il-Pjan Lokali fuq *policies* ohra addottati mill-Awtorita', bhal ma hija l-*Policy* FL-GNRL-1, fil-process ta' assessjar tal-applikazzjoni. Izda l-assessjar tal-Awtorita' ma tieqafx biss malprovvedimenti tal-iSPED jew tal-Pjan Lokali, u ghalhekk l-assessjar tal-izvilupp propost kellu jsir b'modolistiku u b'kunsiderazzjonijiet lejn il-*policies* kollha adottati minn l-Awtorita'.

F'dan ir-rigward, ma jirrizultax li hemm kunflitt bejn l-iSPED u l-Pjan Lokali hekk kif mehuda flimkien ma' *policies* sussidjarji, fejn dawn tal-ahhar huma ukoll mehuda fil-kuntest tal-objettivi tal-iSPED u liema objettivi mhux qed jinkisru bil-proposta odjerna kif indikat f'aktar dettall fl-aggravji precedenti.

Illi permezz tal-hames aggravju, l-appellanti jkomplu jikkontendu li l-Kummissjoni nrorat ukoll rapprezentazzjonijiet maghmula minn terzi minghajr ebda raguni, fi ksur tal-Artikolu 72(2)(e) tal-Kap. 552.

Illi hawnhekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdli li l-Bord tal-Ippjanar ghandu jqis diversi konsiderazzjonijiet meta jigi biex jiddetermina applikazzjoni ta' zvilupp u dan jinkludi kemm il-pjanijiet u *policies* kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' natura regolamentari, kontestwali, estetici u ambjentali kif ukoll rapprezentazzjonijiet mressqa mill-konsulenti esterni u l-partijiet terzi nteressati.

Hawn it-Tribunal irid jenfasizza li l-oggezzjonijiet kontra zvilupp li jitressqu quddiem l-Awtorita' jridu jigu dejjem meqjusa mill-Bord tal-Awtorita' fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni. Nonostante dan, u filwaqt li kull kaz ghandu jitqies fuq il-merti u c-cirkostanzi partikolari tieghu, ma jfissirx li numru ta' oggezzjonijiet li jitressqu mill-partijiet terzi ghandhom iwasslu b'mod awtomatiku ghar-rifjut jew approvazzjoni tal-permess.

Illi f'dak li jirrigwarda r-rapprezentazzjonijiet mressqa minn terzi, dan it-Tribunal jinnota li sezzjoni 2 tar-rapport tal-case officer [Dok. 183A fl-inkartament tal-PA343/22] tipprovdli deskrizzjoni tal-kontenut ta' dawn issottomissjonijiet filwaqt li taghmel referenza specifika ghad-dokumenti kollha mressqa millpartijiet terzi fil-process tal-applikazzjoni, u ghalhekk ma jistax jinghad li ma ttihditx konsiderazzjoni xierqa f'dan ir-rigward. Oltre dan, mill-minuti tal-laqgħa quddiem il-Kummissjoni jirrizulta li l-oggezzjonanti terzi kienu prezenti ghaz-zewg laqgħat tal-Kummissjoni tal-4 ta' Mejju 2022 u l-10 ta' Gunju 2022, [Minuti 207 u 263 fl-inkartament tal-PA343/22] fejn f'din ta' l-ahhar ittiehdet iddecizjoni, u ghalhekk kellhom ic-cans li jkunu partecipi fil-processolistiku tal-applikazzjoni odjerna. Illi filfatt, it-Tribunal seta' jikkonstata li, minkejja r-rakkomandazzjoni favorevoli mid-Direttorat tal-Ippjanar, il-Kummissjoni xorta talbet informazzjoni ulterjuri konsistenti minn "*block plan indicating similar legal commitments within the residential area, and update engineers report to provide further information of the flueless system and ventilation grill*", [Skont il-Minuta 207 fl-inkartament tal-PA343/22] liema informazzjoni hija intrinsikament marbuta mal-ilmenti mressqa mill-appellanti. Ghaldaqstant, huwa car li l-Kummissjoni hadet dawk il-passi kollha necessarji sabiex tiehu decizjoni nfurmata, b'konsiderazzjoni wkoll għall-ilmenti mressqa mill-oggezzjonanti terzi.

Ghaldaqstant, il-hames aggravju qed jigi michud.

#### Is-Sitt Aggravju:

Illi permezz tas-sitt aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-*Policy* P53 tal-linja gwida DC15 titlob li f'kaz ta' sistemi minghajr estrazzjoni fi kcejjen kummercjali, kif inhu l-kaz fl-applikazzjoni odjerna, jehtieg li dawn jigu ddisinjati minn '*warranted mechanical engineer*' filwaqt li r-rapport tal-inginier a fol 223C huwa ffirmat minn '*electrical engineer*', u ghalhekk fi ksur ta' l-istess *policy* P53.

Illi filwaqt li huma minnu li f'kaz ta' sistema ta' ventilazzjoni esterna, il-*Policy* P53 titlob li "*the use of such unvented kitchen extraction is to be accompanied by a design of a ventless system designed by a Warranted Mechanical Engineer*", b'referenza ghar-rapport talinginier a fol 223C, dan it-Tribunal ma setax jikkonstata fejn l-Inginier li ffirmat l-istess rapport iddikjara lilu nnifsu bhala '*electrical engineer*', izda jirreferi biss għan-numru talwarrant. Barra

minn hekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-provi dokumentarji sottomessi mill-applikant fil-mori tal-appell konsistenti minn:

i. Certifikat tal-warrant tal-Inginier responsabbli ghar-rapport sottomess fil-process tal-applikazzjoni, li jaghti s-setgha lill-istess Inginier li jezercita' l-professjoni tieghu ta' Inginier b'mod generali.

ii. Ittra mill-Bord tal-Inginiera mahruqa mill-Ministeru ghar-Rizorsi u l-Affarijiet Rurali li tindika b'mod car li "*if you feel confident that you can take the responsibility for both the Electrical and Mechanical Engineering fields, you can proceed to certify all necessary documents accordingly*".

iii. Certifikat ta' kors li l-Inginier in kwistjoni attenda u ghadda minnu li jirrigwarda '*Petrol Filling Stations – Construction, Audit, Inspection Course*'.

Illi ghalhekk, filwaqt li jinnota li l-appellanti naqsu milli jsostnu l-allegazzjoni taghhom bilfatti, it-Tribunal m'ghandux triq ohra hlief li jistrieħ fuq dawn id-dokumenti ufficjali prezentati mill-applikant u jichad is-sitt aggravju mressaq mill-appellanti.

Is-Seba' Aggravju:

Illi permezz tas-seba' aggravju, l-appellanti qed jikkontestaw il-kontribuzzjoni mposta għannuqqas ta' parkegg fuq zewg binarji, kemm ghaliex din giet korretta fil-permess b'mod irregolari u minghajr il-publicita' dovuta, kif ukoll ghaliex l-istess kontribuzzjoni ma tkoprix il-*parking shortfall* li qieghed propju jigi krejat bil-proposta odjerna, u ghalhekk għandha tigi kwantifikata mill-gdid.

Illi fir-rigward tal-kwistjoni relatata mal-korrezzjoni li saret fil-permess, dan it-Tribunal jaghmel referenza għall-inkartament tal-applikazzjoni odjerna fejn seta' jikkonstata li lewwel *Non-Executable Decision Notice* datata 21 ta' Gunju 2022, [Dok. 269A fl-inkartament tal-PA343/22] kienet timponi kundizzjoni bin-numru 4 għall-kontribuzzjoni ta' €5000 favur is-CPPS biex taghmel tajjeb għan-nuqqas ta' zewg spazji ta' parkegg, liema Notifika giet ippubblikata fit-28 ta' Gunju 2022. Minkejja dan jirrizulta li wara kjarifika li saret mid-Direttorat tal-Ippjanar li r-rekwizit ta' parkegg kellu jkun ta' spazju wiehed, [Skont il-Minuta 296 fl-inkartament tal-PA343/22] inharget korrezzjoni fil-permess datata 23 t'Awwissu 2022, [Dok. 313A fl-inkartament tal-PA343/22] fejn il-kundizzjoni numru 4 giet mibdula sabiex taqra kontribuzzjoni ta' €2500 għan-nuqqas ta' parkegg wiehed, liema korrezzjoni giet ippubblikata fis-7 ta' Settembru 2022.

Illi b'referenza għal dan il-iment, l-Awtorita' targumenta li l-korrezzjoni tal-kundizzjoni 4 saret pubblikament fl-*updated case officer's report a fol 242A*, ossia qabel l-ahhar laqgħa tal-Kummissjoni li fiha kienu prezenti l-oggezzjonanti, filwaqt li ssostni li l-appellanti kellhom access għal dan l-istess rapport. F'dan ir-rigward, l-Awtorita' ticcara li, bi zvista, l-kundizzjoni 4 ma gietx aggornata fin-Notifika tad-Decizzjoni *non-executable* u dan għaddifferenza ta' dak indikat fil-*post decision requirements a fol 266A* fejn l-ewwel u l-uniku rekwizit huwa infatti in linea mal-kundizzjoni aggornata ta' nuqqas ta' parkegg wiehed. L-Awtorita' ticcara wkoll li minkejja li saret il-korrezzjoni fil-permess, l-appellanti gew notifikati b'din l-istess korrezzjoni. [Skont il-Minuta 310 fl-inkartament tal-PA343/22]

Illi filwaqt li t-Tribunal jikkonferma li dak nnutat mill-Awtorita' huwa kollu minnu, jibqa' lfatt li l-ligi tal-ippjanar ma tippermettix lill-istess Awtorita' li tiddecidi li taqbad u tbiddel jew tikkoregi *Decision Notice* li tkun gia giet ippubblikata. Illi jekk l-Awtorita' hasset li sar zball u kellha ssir korrezzjoni fid-dokument tal-permess kien imissha rrikorriet għal proceduri ohra li tippermetti l-ligi tal-ippjanar u mhux taqbad u tikkoregi l-permess kif mahrug minn jeddha. Illi għalhekk it-Tribunal huwa fi qbil ma' l-appellanti li l-korrezzjoni fil-permess sar b'mod irregolari u totalment b'mankanza proceurali min naha ta' l-Awtorita'.

In vista ta' dan, u minghajr ma jidhol fil-mertu jekk l-impozizzjoni ta' nuqqas ta' parkegg wiehed, kif rifless fil-korrezzjoni tal-permess, kinitx wahda gusta, it-Tribunal qieghed jilqa' s-seba' aggravju mressaq mill-appellanti billi jhassar it-tieni Notifika tal-Permess ippubblikata fis-7 ta' Settembru 2022 sabiex tibqa' in vigore l-ewwel Notifika kif ippubblikata fit-28 ta'

Gunju 2022. Illi dan ma jipprekludix lill-Awtorita' jew lill-applikant li jiehdu l-passi necessarji sabiex issir kwalunkwe korrezzjoni li jidhrilhom xierqa. Pero', dan ghandu jsir blosservazzjoni tal-procedura applikabbli skont il-ligi tal-ippjanar u mhux b'procedura arbitrarja kif sehħ fil-kaz odjern.

Decide:

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jilqa' limitatament dan l-appell billi jhassar it-tieni Notifika tal-Permess ippubblikata fis-7 ta' Settembru 2022, filwaqt li jikkonferma l-ewwel Notifika tal-Permess kif mahruġa mill-Awtorita' u ppubblikata fit-28 ta' Gunju 2022 għall-PA 343/22.

## Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal għamel zball ta' ligi meta ma ikkonsidrax sew dak li jgħid il-pjan lokali li uzi mhux imsemmija fil-policy NHHO 01 residential areas mhux accettabbli sakemm ma hemmx 'ragunijiet impellenti' li thalli uzu mhux imsemmi mill-policy. It-Tribunal qabel li l-uzu propost mhux permissibbli mill-policy izda accetta l-izvilupp a bazi tal-flexibility policy FL-GNRL-1 fejn si tratta ta' siti f'lokalitajiet turistici u f'zona ġia okkupata b'livell legittimu ta' 'commitment'. Il-flexibility policy ma setgħetx tintuza għaliex hi stess tirrakomanda li l-għan tagħha mhux intiz biex tmur kontra d-direzzjoni tal-pjan lokali, b'attenzjoni partikolari għat-traffiku u l-parkegg, neighbour compatibility u uzu ezistenti u pjani fil-futur, liema uzu ma jikkrejax impatt avvers kumulattiv fuq il-lokalita. Izidu li l-commitments mhux kollha tal-istess tipologija, saru taht pjanijiet u policies mhux dejjem vigenti u mhumieħ fuq is-sit jew immedjatament biswiti kif irid policy P1 tad-DC2015. Fil-fat policy P1 tirreferi għal commitments ezistenti fizikament fuq is-sit li mhux il-kaz. Lanqas jezistu provvedimenti għal commitments fil-pjan lokali ta' din in-natura. It-Tribunal sostna li kellhom jigu kunsidrati commitments validi anki jekk ma nbnewx u irrefera għal block plan prezentata mill-applikant. Pero jirrizulta li l-aktar commitment vicin hu permess tal-1998 qabel il-pjan lokali u skont l-artikolu 72(d) tal-Kap. 552 il-commitments għandhom ikunu fil-vicin (surrounding). It-Tribunal qies ukoll permess mhux tal-istess uzu bħala forma ta' commitment, u permessi li lanqas huma regolati mill-istess policy tal-pjan lokali izda l-policy NHRL03;
2. It-Tribunal naqas li jiggustifika għaliex ma kinitx applikabbli l-Oggettiv Urban 3 tal-iSPED specifikament fejn għandhom jigu kontrollati l-uzi mhux residenzjali f'zoni urbani. It-Tribunal qies biss li din hi gwida generali u l-policies iridu jinqraw b'modolistiku.

## **L-ewwel aggravju**

Safejn it-Tribunal qies li l-policy NHHO 01 tal-pjan lokali mhux permess zvilupp simili kif mitlub ma hemmx kontestazzjoni. Qies ukoll li l-flexibility policy tista' tigi applikata ghal din iz-zona u sit basta li jigi gustifikat in-nuqqas ta' adezzjoni mal-policy fil-pjan lokali fost affarijiet ohra li l-izvilupp ma jikkrejax ambjent kontra dak li jrid il-pjan lokali b'attenzjoni ghat-traffiku u parkegg, neighbour compatibility u uzi ezistenti u ippjanti.

It-Tribunal qies li hemm 'commitment' tali fiz-zona illi dan l-izvilupp fuq livell limitat kif propost kellu jigi milqugh. Fuq din il-kwistjoni hemm divergenza ma' dak li qed isostnu l-appellanti. Il-Qorti tqis illi l-policy NHHO 01 tal-pjan lokali jesigi raguni impellenti biex jigi permess zvilupp b'uzu mhux residenzjali. Il-flexibility policy taghti lok li l-policy tal-pjan lokali tigi mitigata basta li ma tmurx kontra dak li jrid fi principju l-pjan lokali u fejn jittiehdu certu konsiderazzjonijiet fosthom, dak li fuqu hu mibni l-aggravju kif ukoll id-decizjoni tat-Tribunal, fi kliem iehor il-'commitment'. Il-flexibility policy issemmi bhala evalwazzjoni li ghandha issir 'surrounding existing and planned uses'. Dak li kellu jara t-Tribunal hu jekk is-'surrounding', bil-Malti 'fil-madwar', hemmx permessi tali li jistghu isarrfu ta' 'commitment' validu. Il-'commitment' hu wkoll wiehed mill-fatturi li jistghu jitqiesu f'kull applikazzjoni ta' zvilupp u skont l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 it-Tribunal ghandu jqis 'surrounding legal commitments'. Il-ligi tal-ippjanar ma taghtix tifsira cara ta' 'surrounding' cioe l-estent tal-'madwar' li hi t-traduzzjoni Maltija. Fid-dizjunarju Ingliz ta' Oxford il-kelma surrounding tfisser 'nearby, near, local, adjoining, adjacent, abutting, encircling, encompassing' iktar u iktar meta z-zona fil-policy NHHO 01 tal-pjan lokali tqis iz-zona bhala residenzjali. Minn tali tifsira u anki mit-traduzzjoni Maltija, il-commitment fil-madwar ghandu jassumi interpretazzjoni restrittiva u mhux wahda estensiva li tinkludi firxa wiesa jew twila hafna. Ghalkemm San Giljan jitqies bhala zona turistica ghal fini tal-flexibility policy, xorta kellu jttiehed in konsiderazzjoni t-traffiku u parkegg, jekk hux kompatibbli mal-uzu tal-girien u uzi ezistenti u ippjanata li jkollhom l-istess uzu ta' dak propost.

Il-Qorti tqis illi t-Tribunal ma mexiex kif imiss mal-applikazzjoni tal-pjan lokali li hu restrittiv ghall-ahhar f'uzi mhux residenzjali u l-element kostituttiv tal-flexibility policy li filwaqt ma jbidilix min-natura predominanti tal-uzu ordnat fil-pjan lokali, fl-istess waqt

jittiehed kont ta' 'commitment' fil-madwar. It-Tribunal qies biss li kien hemm diversi permessi ta' stabbilimenti kummercjali fiz-zona. Dak li kellu jqis pero t-Tribunal hu li fil-madwar, fil-vicin, fil-prossimita tal-izvilupp propost, hemmx uzi stabbiliti tal-istess natura. Mhux ta' fejda li t-Tribunal isemmi uzu simili li jaqghu taht policy ohra, jew uzi li mhumiex class 4D. Dak li kellu jqis hu jekk is-sit ta' zvilupp kellux gia zvilupp ta' din in-natura. Ir-risposta ghal dan il-kwezit hu fin-negattiv u jara fil-vicin kienx hemm permessi tal-istess natura, liema zviluppi saru skont l-istess pjanijiet u policies vigenti. Minn dak li hemm u jirrizulta fl-atti fil-vicinanzi tas-sit in kwistjoni ma hemm ebda zvilupp ta' din in-natura ghaliex l-uniku sit vicin ghandha permess li jmur lura ghal 1998. Tali konsiderazzjoni kellha twassal lit-Tribunal ghall-applikazzjoni korretta tal-flexibility policy mal-pjan lokali fejn isir uzu korrett ta' dak li jrid il-pjan lokali li ma tippermettix uzi ghajr residenzjali jekk mhux ghal raguni impellenti u fejn l-eccezzjoni imdahhla bil-flexibility policy trid li ma jkun hemm zvilupp kontra l-iskop ewlieni jew 'thrust' tal-pjan lokali u f'kull kaz attenzjoni partikolari trid tittiehed ghat-traffiku u parkegg, jekk hux kompatibbli mal-uzu tal-girien mis-sit u zvilupp ezistenti fil-madwar.

L-eccezzjoni maghmula bil-flexibility policy ghandu jsir uzu minnha b'mod cirkoskritt u fil-limitazzjoni ta' dak li hu l-uzu primarju ma' dak ezistenti fil-madwar jew vicinanzi tas-sit.

Ghalhekk l-uzu propost mhux lecitu la mill-punto di vista tal-pjan lokali u anki jekk tigi applikata l-flexibility policy b'mod korrett u mhux f'sens miftuh ta' distanzi u uzi varji ghalkemm kummercjali fiz-zona ta' San Giljan. Il-fatt li gia hemm zviluppi kummercjali ma jwassalx awtomatikament ghall-akkoljiment ta' kull zvilupp kummercjali jekk ma jissodisfax dak li trid il-ligi fil-hsieb tal-legislatur. Din mhix semplicement interpretazzjoni ta' policy izda l-applikazzjoni tal-pjan lokali abbinat mal-flexibility policy.

### **It-tieni aggravju**

Ma hemmx lok li jigi kunsidrat dan l-aggarju billi l-ewwel aggravju gie milqugh u l-appell qed jigi milqugh.

### **Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar tad-19 ta' Dicembru 2023, u konsegwentement tirrevoka u tqis bla sahha l-permess PA343/22. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti  
Prim Imhalled

Anne Xuereb  
Deputat Registratur