



**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 23

**Appell Nru. 57/2023**

**Rosa Marina Apartment Residents**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar u  
I-kjamat in kawza Dowdall Holdings (QL) Ltd  
Attn: Mr Steve Mercieca**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Dowdall Holdings (QL) Ltd tat-23 ta' Ottubru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Ottubru 2023 li biha laqghet l-appell tat-terzi appellanti u cahdet l-applikazzjoni PA6282/20 'to change use of front part of class 4A office to a class 4C catering establishment, including outdoor tables and chairs', fil-Pieta;

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

Rat ir-risposta tat-terz interessata li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk safejn relevanti ghal dan l-appell:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell gie ntavolat minn terzi persuni kontra l-approvazzjoni ta' applikazzjoni illi tirrigwarda bdil tal-użu tal-parti ta' quddiem tal-fond minn Klassi 4A ghal Klassi 4C. Il-proposta kienet tinkudi ukoll it-tpoġġija -ta' mwejjed u siġġijiet fi Triq ix-Xatt fil-lokalita' tal-Pieta. Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti qegħdin iressqu is-segwenti aggravji:

1. Illi l-proposta għall-imwejjed u siġġijiet ma ġietx approvata minn Transport Malta, illi hijal-Awtorita' responsabbli għal hruġ tal-liċenzji tal-operat ta' dan l-użu. Għaldaqstant il-proposta hija fi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap 552 l-Liġijiet ta' Malta. L-appellanti jinsistu illi oltre illi dan huwa rekwiżit mandatorju l-proposta tinsab ġewwa *service road* traffikuża użata minn karozzi kif ukoll buses. L-inkluzjoni ta' mwejjed u siġġijiet ser ikun ta' periklu għal min ser juża' l-ispazju kif ukoll għal appellanti illi joqgħodu fuq il-fond odjern.

2. Illi l-proposta għal bdil tal-użu ser twassal għal żieda sostanzjali ta' nkonvenjent għal fondsovrastanti. L-istabbiliment tal-ikel ser ikun miftuħ kemm matul il-ġurnata kif ukoll filgħaxija u għaldaqstant dan ser iwassal għal storbu, irwejjaħ u fumes. In oltre l-proposta għall-imwejjed u siġġijiet ser ikunu direttament taħt il-gallarija tal-fond sovrastanti. Sussegwentement jsostnu illi any A/Cs jew mezz ta' ventilazzjoni ma jistgħux jigu installati fuq il-bejt, illi huwa propjeta' ta' terzi. Konsegwenzjalment dawn ser ikunu qegħdin jitpoġġew fil-bitħa ta' wara u li dan ser ikun ta' impatt negattiv fuq il-ħajja tar-residenti peress li dawn ser ikollhom iżommu twieqi magħluqin matul il-ħin kollu. Iżidu jgħidu ukoll illi hemm il-possibilita' illi l-istabbiliment ser ikunu qieghed idoqq xi mużika illi tistgħa tid-disturba l-paċi tal-fond sovrastanti.

3. Illi l-proposta hija bi ksur tal-provvediment tal-*policy* NHHO01 tal-Pjan Lokali għall-Pjan Lokali tan-Nofsinhar ta' Malta illi ma telenkax l-użu ta' Klassi 4C bħala waħda mill-użi permessibli fiż-żona. In oltre, fil-viċin immedjat ma hemmx użi simili li setgħu iwasslu għal dipartenza tal-*policy* tramite l-provvediment (g) tal-*Partial Review of Subsidiary Plans: General Policy relating to Regeneration/ Consolidation Initiatives (2013)*. L-appellanti jishqu illi l-karattru u l-amenita' taż-żona residenzjali għandha tiġi protetta u mtejjba.

4. Illi l-proposta għal stabbiliment tal-ikel ser ikun qieghed iżid il-problema tal-parkeġġ fiż-żona eżistenti.

Illi fir-risposta tiegħu l-applikant jishaq illi l-appell huwa null stante illi l-appellant mhux identifikat. Jinsisti illi l-Artikolu 71(6) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta, jesigi illi "*any person may declare an interest*" u "*make representations on the development*". L-Artikolu 11(1)(e) tal-Kap. 551 sussegwentement jesigi illi appelli jistgħu jigu sottomessi mill-partijiet interessati illi ikunu ssottomettew rappreżentazzjoni bil-miktub ai termini tal-Artikolu 71(1)(6). Fil-każ odjern, r-rappreżentazzjonijiet tat-terzi ġew sottomessi fl-istadju inizjali minn residenti identifikati, dawn jinkludu is-Sur Donald Sant u s-Sinjuri Denise u Michael Farrugia. Iżid jgħid ukoll illi kien hemm rappreżentazzjoni oħra sottomess f'isem "*tenants and owners of flats known as Rosa Marina Flat*". L-applikant pero, jirrimarka illi l-appell ma ġiex sottomess mir-rappreżentanti identifikati u reġistrati. In oltre, l-appell lanqas gie sottomess minn persuna individwali jew minn assoċjazzjoni ta' persuni iżda minn "*the registered third party objectors, the Rosa Marina Apartment Residents at 216, Triq ix-Xatt, Pieta*". L-applikant jinsisti illi

'Rosa Marina Apartment Residents' mhux korp, entita' jew assoċazzjoni iżda sempliċiment isem ta' binja u għaldaqstant m'għandu l-ebda pożizzjoni legali u m'għandu l-ebda kapaċita' ġurisdizzjonali illi jisottometti appell. Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti jekk ir-residenti ġew idenifikati b'isimhom jew il-appell ġie sottomess minn amministratur tal-condominium f'isem ir-residenti sakemm illi dawn ir-residenti ikunu identifikaw rwieħhom fir-rappreżentazzjoni oriġinali tagħhom. Għal dawn ir-raġunijiet lapplikant jinsisti illi l-appell għandu jiġi ddikjrat null u bla effett.

Min-naha l-oħra b'rabta mal-mertu u b'rabta mal-ewwel aggravju l-applikant jisħaq illi hija l-Malta Tourism Authority (MTA) illi tapprova l-liċenzjar tal-outdoor catering areas skont il-Liġi Ssusidjarja 409.15. Kuntrarjament għal dak illi qal l-appellant, l-applikant jisħaq illi l-Kummissjoni ħadet konjizzjoni tal-konsultazzjoni tal-Transport Malta (TM). Għaldaqstant lapplikant jisħaq illi l-argument illi l-proposta hija f'kunflitt mal-provvedimenti tal-Artikolu 72(2f) (sic) tal-Kap.552 huwa infondat. Kuntrarjament għal dak illi sostna l-appellant, lapplikant jgħid illi s-sit ma jmissx ma' ma service road traffikuza hafna iżda tinsab wara aċċess ta' rampa ta' bank fil-viċin u ma tiddisturbax l-ebda mod lit-traffiku u lanqas in-nies. Il-proposta mhux ser tkun viżibbli partikolarment mis-sewwieqa tal-karozzi minħabba rringiela ta' parkeġġ fuq in-naħa tal-karreġġata. Finalment l-applikant jirrimarka illi t-triq kienet giet magħmula ricentament u zdienu diversi misuri ta' sigurta' inkluż bollards illi jisseparaw il-parkeġġ mill-aċċess tan-nies. L-applikant jippuntwalizza illi l-pedestrian walkway ma tiffurmax parti mill-applikazzjoni.

Illi b'rabta mat-tieni aggravju, l-applikant jsostni illi l-ħinijiet tal-ftuħ tal-istabbiliment talikel huwa regolat mill-licenzja tal-MTA u mhux permess tal-iżvilupp. Illi b'zieda ma' dan, lapplikant jirrimarka illi l-istabbiliment ser ikun qiegħed jintuża mill-klijenti tal-estate agency u l-ħaddiema tal-uffiċini fil-viċin. Għaldaqstant it-tħassib illi dan jibqa miftuħ sa tard bil-lejl huwa infondat. Jisħaq illi peress li l-proposta ma tinkludix kċina mhux ser ikun qed jiġu ġġenerati ħsejjes jew irwejjaħ. In oltre, l-istabbiliment ġja huwa karatterizzat b'air conditioning units u għaldaqstant mhu ser ikun hemm l-ebda bidla mis-sitwazzjoni kurrenti. Finalment b'rabta ma' dan l-aggravju, l-applikant jagħmel referenza għal argument dwar ilpossibilita' ta' użu ta' mużika mhux ibbażata fuq fatturi ta' ippanar u oltre dan, lamplifikazzjoni tal-mużika hija ukoll regolata mill-MTA tramite licenzja speċjali li tmur lill'ħinn mill-mandat tal-Awtorita' u t-Tribunal. Nonostante dan, il-permit holder mhux be ħsiebu jissottometi applikazzjoni bħal dik imsemmija.

Illi b'rabta mat-tielet aggravju, l-applikant jisħaq illi l-iżvilupp propost mhux bi ksur tal-policy NHHO01, kif allegat mill-appellant. Il-proposta hija konformi mal-FL-GNRL-1 hekk kif ġja kien elenkat waqt il-proċess tal-applikazzjoni. In oltre, l-applikant ifakkar illi l-erja tas-sit hija ta' tnejn u tletin (32) metri kwadri u għaldaqstant hekk kif l-erja hija limitata, dik kienet waħda mir-raġunijiet illi biddlet r-rakkomondazzjoni tad-Direttorat mill-Kummissjoni. Finalment iżid jgħid illi l-iżvilupp ġie kkunsidrat b'nuqqas ta' parkeġġ ta' karozza waħda u lispazju relattiv ġie mħallas favur l-CPPS.

Illi fir-risposta tal-Awtorita' b'rabta mal-ewwel aggravju ssostni illi appellanti jonqsu milli jagħmlu apprezzament tal-fatt lis-sit adjaċenti, partikolarment dak li illum huwa okkupat minn Bank għandu frontgarden li fill-fatt joffri protezzjoni għaž-żona li fuqha qegħdin jitpoġġew l-imwejjed u sigġijiet. L-Awtorita' tal-Ippanar issostni li d-deċiżjoni aħħarija tispetta lill-Kummissjoni u dan skont il-provvedimenti tar-Regolament 9 tal-L.S. 552.13. LAwtorita' issostni li l-Kummissjoni ġustament elenkat ċ-ċirkostanzi li jirrigwardaw s-sit u elenkat r-raġunijiet li għalihom ma qabltx mar-rakkomandazzjoni.

Illi b'rabta mat-tieni, it-tielet u r-raba aggravji, l-Awtorita' tosserva li s-sit tal-applikazzjoni jinstab f'żona fejn hemm ammont konsiderevoli ta' żvilupp kummerċjali. Illi skont il-provvedimenti tal-policy FL-GNRL-1 il-Kummissjoni setgħet tagħmel diversi konsiderazzjonijiet.

Fil-Fatt apparti d-diversi intrapriži ta' natura kummerċjali l-Awtoritá tagħmel riferenza għal paragrafu d) tal-FL-GNRL-1 u tinsisti illi il-Kummissjoni ġustament ikkonsidrat l-applikazzjoni b'mod favorevoli u sabiex timitiga l-impatt minimu fuq il-parkeġġ, ġie mitlub kumpens għalparkeġġ hekk kif provdut permezz tad-DC15 *policy* P18.

Illi permezz ta' affidavit is-Sur Michael Farrugia f'isem '*Rosa Marina residents*' datat 8 ta' Lulju 2022, iddikjara illi flimkien mal-mara tiegħu Denise Farrugia ilhom joqgħodu firresidenza tagħhom f'216, Rosa Marina Apartments, Flat1 Triq ix-Xatt, Pieta' mill-1973 fejn dak iz-zmien il-blokka kienet magħmula minn erbgħa (4) livelli b'total ta' tmin (8) appartamenti. Fil-livell terran kien hemm zewg stabbilimenti kummerċjali, wiehed fuq kull naha tal-binja b'dak sottostanti; dak sottostanti għal-appartament tagħhom kien tal-hjata filwaqt illi wara illi għamel diversi snin vakati beda jintuza minn bħala ħanut tal-elettriku. Izid jgħid illi l-appartament sovrastanti u dak adjaċenti miegħu ġew mibdula għal laboratorji. Fl-2007 sar żvilupp ta' zewg (2) sulari addizzjonali illi bdew jintuza bhala ufficini. Huwa jsostni illi għalkemm uħud mill-appartamenti fil-blokka ma jintuzawx għal użu residenzjali ma hemmx inkonvenjent għalihom stante illi ma jkunx hemm ħsejjes u lanqas irwejjaħ minn dawn l-istabbilimenti. Min-naħa l-oħra jishaq illi l-użu propost huwa totalment differenti mill-użi eżistenti.

F'argument ieħor, is-Sur Farrugia jgħid illi minħabba t-tip ta' struttura illi ġiet mibnija lbinja l-ħsejjes ġenerati fl-appartamenti jiġu trasmessi għal propjeta' tiegħu u dan huwa ukoll applikabbli għal ħsejjes domestiċi ġenerati ta' kuljum. Illi konsegwenza ta' dan l-iżvilupp jsostni illi ser ikun qed jagħti lok għal ġenerazzjoni ta' ħsejjes u rwejjaħ oħra marbuta malistabbiliment kummerċjali hekk li ser joħloq impatt fuq il-paċi u t-trankwillita' illi bħalissa qegħdin igawdu r-residenti. Is-Sur Farrugia, jishaq illi dan iwassal għal kwistjoni oħra marbuta mal-*air conditioning* fl-istabbiliment. Jissotolineja illi l-eqreb spazju estern jinsab fix-xaft kommuni u li anke jekk dan ser ikun qiegħed jeħel mal-ħajt tal-fond xorta ser ikun qed jikkreja ħsejjes u sħana ġewwa spazju ristrett. Bir-riżultat illi dan jaffettwa l-amenita' tar-residenzi sovrastanti.

Finalment iżid jgħid illi *Transport Malta* oġġezjonat għal proposta tal-imwejjed u sigġijiet minħabba numru ta' raġunijiet inkluz il-fatt illi dawn ser ikunu ta' ostaklu lil persuni mixjin u anke dawk b'diżabilita' f'kuntast ta' triq traffikuża. Illi barra min hekk, jishaq illi t-triq ġja qed tintuza minn karozzi privati u *delivery trucks*. Iż-zieda ta' dan l-istabbiliment ser iwassal għal aktar kongestjoni. In oltre, iżid jgħid illi ma hemm l-ebda stabbiliment illi għandu imwejjed u sigġijiet fuq in-naħa tat-triq peress li dan huwa fi ksur tal-Pjan Lokali għalPortijiet tat-Trammunta fejn l-użu ta' Klassi 4C mhux użu elenkat bħala permissibli. L-użu predominati huma dawk residenzjali, ħwienet u ufficini.

Illi permezz ta' affidavit redatt mill-Perit Andre Pizzuto datat l-1 ta' Novembru 2022, jigi ddikjarat illi l-intenzjoni tal-applikant kienet illi joffru servizz ta' *estate agency* iktar innovattiv billi jattiraw klijentela ġdida bl-offerta ta' dan s-servizz sabiex ikunu jistgħu iżidu l-bejgħ tagħhom bħala estate agents billi joffru b'mod kummerċjali xarbiet rinfreskanti bħal juices fil-parti ta' quddiem tal-istabbiliment tagħhom. Jishaq illi d-diretturi tas-soċjeta' permezz tal-konverzjoni tar-*reception* f'*juice bar* huma setgħu joffru spazju iktar attraenti sabiex il-klijenti prospettivi tagħhom li jfittxu post fejn jikru setgħu joffru spazju iktar attraenti sabiex il-klijenti prospettivi tagħhom li jfittxu post fejn jikru setgħu jistennew u jirrilassaw sakemm ikunu jistgħu jiġu moqdiya. Kien il-parir professjonali tal-perit illi sabiex dan ikun possibli kien neċessarju illi jottjenu liċenzja għal dan il-għan mill-Awtorita' Maltija tat-Turiżmu (MTA). Illi tali liċenzja setgħet toħroġ biss mill-MTA jekk il-fond kien kopert bilpermessi neċessarji mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Fl-affidavit tiegħu l-perit jagħti rendikont kronoloġiku tal-korrispondenza bejnu u l-Awtorita' tal-Ippjanar kif ukoll konkorrenti malkonsultazzjonjiet tal-entitajiet esterni.

Sussegwentement isostni illi waqt il-laqgħa tal-Kummissjoni datata 1 ta' Settembru 2021 il-Kummissjoni irrikonoxxiet illi hemm diversi attivitajiet kummerċjali u ma qablitx malogġezzjoni ta' TM, għaldaqstant talbet lil *case officer* sabiex jemenda *Notes to Committee (NTC)* u jissottometti l-kundizzjonijiet tal-permessi nhar is-6 t'Ottubru l-applikazzjoni giet approvata. Il-Pert Pizzuto saħaq illi seta jikkonstata kif il-Kummissjoni, wara li tat kunsiderazzjoni kollha meħtiega lir-risposta ta' TM u l-oġġezzjonijiet tat-terzi, iddeċidiet li xorta waħda tapprova l-permess u dan kif għandha kull dritt, anzi obbligu li tagħmel skont l-Artikolu 72 Kap 552.

Illi f'nota ta' sottomissjonijiet finali, u b'rabta mal-eċċezzjoni preliminari, l-avukat jisħaq illi l-appellanti kienu identifikati bħala '*Rosa Marina Apartments Residents*'. Iżid jgħid illi din hija assoċazzjoni ta' residenti illi ingħaqdu flimkien bl-iskop illi joġġezzjonaw u jappellaw għall-applikazzjoni tal-iżvilupp propost. Jippuntwalizza illi l-Liġi stess tirrikonixxi illi appell jista jigi sottomess minn residenti ta' blokka fejn tikkonsitwixxi minn assoċazzjoni ta' persuni fl-iskop għall-appell. Oltre dan, Michael u Denise Farrugia huma identifikati bħala rappreżentanti fejn esprimew l-interess tagħhom fil-każ. U għaldaqstant l-eċċezzjoni għandha tiġi miċhuda.

Illi b'rabta mal-oġġezzjoni ta' Transport Malta, l-appellanti jirrikonoxxu illi in linea malprovvedimenti tar-Regolament 9 tal-Liġi Ssusidjarja 552.13 l-Awtorita' għandha ddiskrezzjoni fuq d-deċiżjoni finali. Illi skont l-Artikolu 72 (2F) tal-Kap 552 il-Bord tal-Ippjanar għandu jieħu konjizzjoni tar-rakkomondazzjonijiet pero l-Awtorita' għandha l-obbligu morali illi tisalvagwardja l-ġid komuni u l-interess u s-sigurta' tas-soċjeta in ġenerali. Illi dan huwa trasmess fil-fatt illi l-imwejjed u sigġijiet ser jitpoġġew fil-passaġġ illi ġie ikkreat riċentament bl-installazzjoni ta' *bollards* mill-awtoritajiet, liema *bollards* jisseparaw l-erja relevanti mill-parkeġġ tal-karozzi u s-*service road*. Jisħaq illi hekk kif preżentement ir-rampa tal-Bank ġja tesporġi fuq il-passaġġ, il-proposta odjerna ser tkun qed tostakola n-nies mexjin b'mod speċjali in-nies b'diżabilita'. Għaldaqstant il-proposta sejra taggrava s-sitwazzjoni u toħloq inkonvenjent lir-residenti tal-appartament sovrastanti. Kemm għal fatt illi dan l-użu mhux ser ikun qiegħed jintuża biss waqt il-ħinijiet tal-uffiċċju iżda ukoll fil-għaxija. Illi għalkemm sar aċċen illi dan l-użu huwa marbuta ma' *juice bar* il-permess jispeċfika illi jista jintuża għal preparazzjoni u bejgħ ta' ikel kiesaħ u sħun kif ukoll xorb għal konsum fil-binja.

Illi hekk kif l-użu ta' Klassi 4C mhux wieħed permessibli ġewwa żoni residenzjali minn analiżi taż-żona jidher ampjament ċar illi ż-żona immedjata mhix kommessa minn użi simili u għaldaqstant dan ma jagħtix lok għal dipartenza minn dak illi tesigi l-*policy*. Illi l-użu predominanti fiż-żona huwa dak residenzjali, ħwienet u uffiċini u dan stess huwa kkonfermat mill-affidavit tal-perit Andre Pizzuto.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-applikant reġa tenna dak illi fissottomissjonijiet preċedenti kif ukoll żied jgħid illi s-sit tinsab wara l-aċċess tar-rampa talbank u mhux ser tkun qed jinterrompi lin-nies jew karozzi mixjin. Oltre dan, fit-triq ġew installati *safety bollards* illi jisseparaw in-nies mexjin mill-aċċess tal-karozzi. Illi b'rabta malallegat inkonvenjent għar-residenti, l-applikant jisħaq illi klijenti ta' dan l-użu huma l-istess klijenti tal-estate agency, in oltre iżid jgħid illi ma kien hemm l-ebda kċina approvata u għaldaqstant mhux ser jigu ikkrejati rwejjaħ u dħaħen. B'rabta mal-*airconditioning*, l-applikant jirrimarka illi mhu ser ikun hemm l-ebda bidla mis-sitwazzjoni kurrenti.

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

Ikkunsidra:

Eċċezzjoni Preliminari:

Illi fil-mori tal-appell tqajjmet eċċezzjoni b'rabta ma' kif l-appell sottomess mhux wieħed validu stante illi l-appellant mhux identifikat. L-applikant jinsisti il-każ odjern huwa fi ksur tal-Artikolu 71(6) tal-Kap. 552 u l-Artikolu 11(1)(e) tal-Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta.

It-Tribunal ħa konjizzjoni tal-argumenti tal-applikant fejn sostna illi fil-kors tal-applikazzjoni kienu s-Sur Donald Sant u s-sinjuri Denise u Michael Farrugia illi identifikaw rwiehom u sottomettew rappreżentazzjoni għall-applikazzjoni odjerna. Iżid jgħid ukoll illi kien hemm rappreżentazzjoni oħra sottomessa f'isem "*tenants and owners of flats known as Rosa Marina Flat*". L-applikant pero, jirrimarka illi l-appell ma ġiex sottomess mir-rappreżentanti identifikati u reġistrati. In oltre, l-appell lanqas ġie sottomess minn persuna individwali jew minn assoċjazzjoni ta' persuni iżda minn "*the registered third party objectors, the Rosa Marina Apartment Residents at 216, Triq ix-Xatt, Pieta*". L-applikant jinsisti illi '*Rosa Marina Apartment Residents*' mhux korp, entita' jew assoċjazzjoni iżda sempliċiment isem ta' binja u għaldaqstant m'għandu l-ebda pożizzjoni legali u m'għandu l-ebda kapaċita' ġurisdizzjonali illi jissottometti appell. Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti jekk ir-residenti ġew idenifikati b'isimhom jew l-appell ġie sottomess minn amministratur tal-condominium f'isem ir-residenti sakemm illi dawn ir-residenti ikunu identifikaw rwieħhom firrappreżentazzjoni originali tagħhom. Għal dawn ir-raġunijiet l-applikant jinsisti illi l-appell għandu jiġi ddkjrat null u bla effett.

It-Tribunal ħa konjizzjoni ta' dak li ntqal supra u jikkonferma illi fl-istadju inizjali tal-applikazzjoni odjern, gew sottomessi zewg rappreżentazzjonijiet fejn wahda minnhom giet sottomessa taħt l-ismijiet is-Sinjuri Michael u Denise Farrugia [Dokumenti a fol 44A u 44B fl-inkartament PA6282/20] filwaqt illi r-rappreżentazzjoni l-oħra giet sottomessa mill-Perit Joseph Ellul Vincenti f'isem "*tenants and owners of flats known as Rosa Marina Flats, number 217, Marina Seafront, Pieta*". It-Tribunal jinnota illi irrappreżentazzjoni tas-Sur u Donald Sant [Dokumenti a fol 1174A u 117B fl-inkartament PA6282/20] ma laħqitx dahlet fil-hin hekk kif din kienet sottomessa nhar l-5 ta' Awwissu 2021 u t-terminu tar-rappreżentazzjonijiet kien jiskadi nhar it-30 ta' Ottubru 2020.

Illi sussegwentement meta ġiet approvata l-applikazzjoni odjerna, gie sottomess appell nhar id-9 ta' Novembru 2021 mill-Avukat Dr. Patrick J Galea, f'isem *Rosa Marina Apartments Residents*. It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għal Artikolu 71(6) tal-Kap.552 tal-Ligijiet ta' Malta li tesigi illi:

*Kull persuna tista' tiddikjara interess f'xi żvilupp u, abbażi ta' raġunijiet li jkunu rilevanti għall-ambjent u l-ippjanar, tagħmel rappreżentazzjonijiet dwar dak l-iżvilupp. Dik iddikjarazzjoni ta' interess flimkien mar-rappreżentazzjonijiet għandha ssir bil-miktub ugħandha tasal għand il-Bord tal-Ippjanar fiż-żmien kif stabbilit b'regolamenti preskritti mill-Ministru. Dikjarazzjoni li ma tiġix ippreżentata f'dan iż-żmien stipulat għandha tiġi kkunsidrata b'ħalanulla u ma tistax tiġi kkunsidrata mill-Bord tal-Ippjanar.*

Id-definizzjoni ta' "persuna" tinsab elenkat fl-Artikolu 2 tal-Kap552 li tghid:

***tinkludi korp jew assoċjazzjoni ta' persuni kemm jekk ikun ingħatalha l-istat ta' personalità ġuridika kif ukoll jekk ma jingħatalhiex dan l-istat u għandha tinkludi NGOs ambjentali;***

L-Artikolu 11 (e) tal-Kap. 551 jesigi illi:

*Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp, it-Tribunal għandu jkollu ġurisdizzjoni li:*

*(e) jisma' u jiddeċiedi kull appell magħmul minn terzapersuna interessata li tkun issottomettiet rappreżentazzjonijiet bil-miktub kif stabbilit mill-Awtorità tal-Ippjanar skont l-artikolu 71(6) tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp:(i) minn deċiżjoni fuq applikazzjoni għal permessta' żvilupp;(ii) minn deċiżjoni fuq applikazzjoni għall-kontrolltal-ippjanar relatata ma' tibdil fl-allinjament;(iii) minn deċiżjoni fuq ordni ta' skedar u ordni ta' konservazzjoni;*

Illi minn dak li ntqal supra it-Tribunal iqis illi gialardarba r-rappreżentazzjoni u l-appell giet sottomessa f'isem is-sidien tal-appartamenti tal-blokka Rosa Marina anke jekk dawn ma

gewx identifikati, skont id-dispożizzjoni tal-liġi dawn jistgħu jitqiesu bħala persuna jew assoċjazzjoni (anke jekk minghajr peronalita' guridika) u għalhekk it-Tribunal ma jsib xejn irregolari fil-mod kif gie pprezentat l-appell.

Għaldaqstant it-Tribunal qed jiċċhad l-eċċezzjoni preliminari u jgħaddi sabiex jikkunsidra l-każ odjern fil-mertu.

It-Tieni, Tiolet u r-Raba Aggravji:

Illi permezz tat-tiolet aggravju, l-appellant jishaq illi l-proposta hija f'kunflitt malprovvediment tal-*policy* NHHO01 tal-Pjan Lokali tan-Nofsinhar ta' Malta illi ma telenkax lużu ta' Klassi 4C bħala waħda mill-użi permessibli fiż-żona. In oltre, izidu jgħidu illi fil-vicin immedjat ma hemmx użi simili li setgħu iwasslu għal dipartenza tal-*policy* tramite lprovvediment (g) tal-*Partial Review of Subsidiary Plans: General Policy relating to Regeneration/ Consolidation Initiatives (2013)*. Illi b'rabta ma' dan, permezz tat-tieni u r-raba aggravji l-appellant jishaq illi b'konsegwenza ta' din il-proposta, ser ikun qed jinholoq inkonvenjent ghar-residenti kemm minhabba l-emissjoni ta' dhahen u rwejjah izda ukoll ta' hsejjes, kemm tal-okkupanti tal-ispazju kifukoll tal-AC units. Izid jgħid illi dan l-użu ser ikun qed jattira aktar nies u għaldaqstant ser tinholoq ukoll problema ta' parkegg.

Hawnhekk it-Tribunal jagħmel accenn illi l-proposta tinkludi minn bdil tal-użu tal-parti antistante ta' ufficini (Klassi 4A) fil-livell terran għal użu ta' Klassi 4C. L-applikant jishaq illi l-erja tas-sit hija wahda limitata għal 32 metri kwadri. It-Tribunal minn analizi tal-pjanti [Dokument a fol 52D fl-inkartament PA6282/20] approvati jikkunsidra illi l-erja fil-fatt hija aktar minn dak indikat. Illi bl-esklussjoni talufficni fil-parti retrostanti, l-kmamar sanitarji u anki l-parti esterna proposta għall-imwejjed u siggijiet l-erja gross tlahhaq 78 metri kwadri. Jidher illi l-applikant kejjel biss l-erja antistante fejn qed jigi propost il-bar madanakollu il-proposta tidher illi tkludi anki l-parti ta' wara hekk kif qed jigi propost lounge area flok kitchenette.

Illi b'rabta m' dak li ntqal supra, it-Tribunal ħa konjizzjoni tax-xhieda tal-Perit tal-applikant huwa ddikjara illi l-użu l-gdid propost ser ikun qiegħed jintuza bħala *juice bar* u mhux ser ikun hemm l-ebda tip ta' tisjir, tant hu hekk illi nsista illi fil-pjanti approvati ma hemm l-ebda indikazzjoni ta' kċina. Huwa sostna illi dan l-ispazju ser ikun qiegħed jintuza mill-klijenti li ser jagħmlu użu mill-ufficini tal-*estate agency* fis-sit odjern. It-Tribunal iqis illi filwaqt illi lużu eżistenti huwa ta' ufficini ta' *estate agency* dan l-ebda mod ma jillimita lis-sid milli joffri bibita' rinfreskanti lil klijenti illi ikunu qegħdin jagħmlu użu mis-servizzi tal-fond u dan mingħajr ma japplika għal permess ta' Klassi 4C. It-Tribunal iqis illi hekk jekk dak illi qed isostni l-Perit illi l-użu propost ser ikun qed jintuza mill-klijenti biss, il-kwisjoni imqajjma mill-appellanti kemm b'rabta mal-hsejjes ġenerati mil-AC units kif ukoll l-kwisjoni talparkegg mhux ser tkun kwistjoni problematika stante illi l-ammont tal-ac units ser jibqa listess u l-ammont ta' karozzi mhux ser jiżdied.

It-Tribunal hawnhekk jissotolinea illi fir-risposta tiegħu ghar-rikors promotur l-applikant sostna illi "*the patrons of the approved development will be mainly clients of the estate agency located within the inner part of the property and any office workers in the vicinity*". Mentri fl-affidavit tiegħu l-perit tal-applikant ddikjara illi "*illi d-diretturi tas-soċjeta' detentrici tal-permess spjegawli [il-perit] li l-intenzjoni tagħhom kien li joffru servizz ta' estate agency iktar innovattiv nilli jattiraw klijentela ġdida bl-offerta ta' dan is-servizz sabiex ikunu jistgħu jzidu l-bejgħ tagħhom bħala estate agency*". Illi b'żieda ma' dan sostna illi "*sabiex [id-diretturi tal-kumpanija] ikunu jistgħu jofru b'mod kummerċjali xarbiel lill-klijenti prospettivi tagħhom*". Finalment jirrelewa illi "*permezz tal-konverzjoni tar-reception f'juice bar huma setgħu joffru spazju iktar attraenti sabiex il-klijenti prospettivi tagħhom li jfittxu post fejn jikru setgħu jistennu u jirrilassaw sakemm ikunu jistgħu jiġu moqdiya mill-agenat assenjat lilhom*". Huwa ampjament ċar illi minn dawn id-dikjarazzjonijiet jidher illi hemm konflitt rigward l-intenzjoni ahharija tal-proposta, stante illi fir-risposta ghar-rikors promotur hemm elenkant illi l-użu propost ser jintuza kemm mill-klijenti kif ukoll mill-faddiema tal-ufficini fil-vicin metri fid-dikjarazzjoni tal-affidavit jidher illi l-użu propost ser jigi użat esklussivament mil-klijenti u klijenti prospettivi tal-*estate agency*.

Madanakollu t-Tribunal fil-fehma kkunsidrata tiegħu iqis illi l-użu propost minnu nnifsu jista' jattira nies illi ma jagħmlux użu mill-estate agency biss, stante illi imkien fl-applikazzjoni ma hemm indikat illi dan l-użu huwa anċillari u esklussiv għal klijenti. In oltre, t-Tribunal iqis illi hekk kif qalu fis-sewwa l-appellanti il-kundizzjoni tal-permess numru 3(a), hekk kif approvat u maħruġ mill-Awtoria' tal-Ippjanar, xorta wahda tippermetti illi jiġu servut ikel anke jekk lapplikant sostna illi dan parti mill-applikazzjoni. It-Tribunal għaldaqstant iqis illi l-użu propost jista' jkun ta' detriment fuq l-amenita' u l-karattru taż-żona residenzjali.

Hawnhekk it-Tribunal jikkunsidra illi s-sit odjern jagħmel parti mill-Pjan Lokali għanNofsinhar ta' Malta u li jaqa' għewwa żona residenzjali fejn tapplika l-policy NHHO01. It-Tribunal ha konjizzjoni illi f'din il-policy, kif qalu fis-sewwa l-appellant l-użu ta' Klassi 4C mhux wieħed mill-użi elenkati bħala permessibli. Jidher illi filwaqt illi r-rakkomondazzjoni tal-applikazzjoni kienet għar-rifjut l-Kummissjoni dehrilha illi fost oħrajn, minħabba l-iskala tal-proposta u l-fatt illi fil-block plan [Dokument a fol 52B fl-inkartament PA6282/20], sottomessa fil-kors tal-applikazzjoni, jidher illi hemm diversi stabbilimenti kummerċjali u għaldaqstant l-użu propost għe kkunsidrat.

It-Tribunal jagħmel referenza għall-imsemmija block plan u jkis illi l-maġġior parti talattività kummerċjali hija marbuta mal-użu ta' uffiċini illi skont il-provvediment tal-policy NHHO01 dan l-użu huwa wieħed aċċettabli fiż-żona residenzjali. L-użi kummerċjali marbuta ma' stabbilimenti tal-ikel huma huma aktar limitati u jammontaw biss għal erberba'għa stabbilimenti. Madanakollu l-applikant ma provda l-ebda evidenza ta' xi permess b'rabta ma' dawn l-użi u għaldaqstant it-Tribunal mhux f'pożizzjoni illi jikunsdra l-legittimita' tagħhom vis-a-vis s-sit odjern. It-Tribunal jissottolinea illi tlieta minn dawn l-istabbilimenti jinsabu b'distanza ta' 71 metri l-bogħod mis-sit odjern u limitati għal blokka wahda distinta min dik li jiffirma parti minna is-sit odjern.. L-ahhar kaz msemmi huwa jinsab fl-istess blokka, izda xorta madwar 55 metru l-bogħod. Madanakollu t-Tribunal josserva li bħala prinċipju l-ebda permess li jmur kontra dak li tgħid il-liġi, ma jista' jikkostitwixxi xi forma ta' deroga għall-liġi u l-prinċipji li hemm applikabbli. Illi b'rabta ma' dan it-Tribunal jagħmel referenza għallinsenjament tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**Michael Debrincat vs. L-Awtorita tal-Ippjanar**", (Appell Nru.55/2018) deċiża nhar l-24 ta' Ottubru 2018 fejn il-Qorti iddeċidiet li anke fir-rigward ta' permess simili kontigwu tas-sit, għandu japplika s-segwent i konsiderazzjoni:

*"...kull kaz għandu jigi kunsidrat fuq il-mertu propja tiegħu u l-fatt wahdu ta' zvilupp kontigwu mhux bizzefjed biex jiggustifika l-applikazzjoni tal-appellant. Il-Qorti hawn tippreciza illi ebda commitment ma jista' qatt jegħleb il-fatt li permess ma għandux jinhareg jekk isir kontra l-liġi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jipprovdi li l-Bord għandu jkis l-ewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa quddiemu u għandu jkis ukoll kull haga ohra ta' sustanza inkluz commitments. Il-kliem tal-artikolu hu car fil-fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-gurisprudenza l-aktar ricenti fil-materja. L-enfasi tallegislatur hi fuq aderenza għal ligijiet, pjanijiet u policies u fatturi ohra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli għal kaz."*

It-Tribunal jinnota illi fl-argumentazzjoni tal-applikant jagħmel referenza għal policy FLGNRL-1 provisio (g). It-Tribunal jirreferi għall-imsemmija policy li tesigi illi:

*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. However, this proviso shall not apply to sites which lie within:*

(i) A Residential Priority Area and/or:

(ii) A UCA, or scheduled site or a site qualifying to be scheduled (except for the specific instances identified in c) and d) above) and/or:



(iii) Outside Development Zone, except for Areas of Containment which are subject to a separate and specific policy (Areas of Containment: Way Forward). [enfazi miżjuda]

Huwa ampjament ċar illi filwaqt li kif sostniet l-Kummissjoni fil-minuta tagħha, illi hemm diversi użi kummerċjali huma ftit l-użi illi huma marbuta ma' dak tal-ikel u għaldaqstant ma hemmx "*considerate level of commitments*" illi setgħa b'xi mod iwassal għal dipartenza ta' dak illi jesiġi l-Pjan Lokali.

It-Tribunal kien konsistenti f'dan ir-rigward f'diversi decizjonijiet li ha fil-passat, fejn gie rikonoxxut li f'diversi instanzi kien hemm *commitments* ta' uzi li m'humiex normalment accettabbli gewwa zoni residenzjali, izda fejn it-Tribunal ra wkoll li dawn il-*commitments* m'għandhomx iservu bhala lok għal proliferazzjoni u zieda ta' tali tip ta' uzi għad-detriment tal-istess zona residenzjali. Fil-kaz tal-applikazzjoni suggett għall-appell odjern, l-istess hsieb japplika fejn it-Tribunal huwa kontra li jssir zieda ta' uzi non-kompatibbli, anke jekk hemm gja fil-madwar għalkemm mhux daqshekk fil-vicin.

In vista ta' dak illi ntqal supra it-Tribunal qed jilqa, it-tieni, t-tielet u r-raba aggravji.

**L-Ewwel Aggravju:**

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jargumentaw illi proposta għall-imwejjed u sigġijiet ma ġietx approvata minn Transport Malta, illi hija l-Awtorita' responsabbli għal fruġ tal-liċenzji tal-operat ta' dan l-użu. Għaldaqstant il-proposta hija bi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap 552 l-Liġijiet ta' Malta. L-appellanti jinsistu illi oltre illi dan huwa rekwizit mandatorju u bl-inkluzjoni ta' mwejjed u sigġijiet ser jinholoq periklu għal min ser juża' lispazju kif ukoll għal appellanti illi joqgħodu fuq il-fond odjern.

It-Tribunal jikkonferma illi filwaqt l-TM oġġezzjonat għal proposta a bażi tar-raġunijiet segwenti:

1. *Lack of pedestrian safety while crossing pavement to render the service;*
2. High risk for pedestrians and clients in the event of a traffic accident;
3. High risk of visibility for drivers / visibility interference for drivers;

Filwaqt illi huwa diffiċli jinftehem l-kummenti negattivi ta' TM stante illi kif qal fis-sewwa l-applikant, l-erja proposta għall-imwejjed u sigġijiet mhux ser tkun qed tostakola lil persuni mixjin u mhux ser ikun ta periklu stante illi ġew installati *bollards* sabiex joħolqu separazzjoni bejn it-triq u l-karozzi u n-nies mexjin. Illi b'zieda ma' dan, wara dawn il-*bollards* hemm spazji ta' parkeġġ u għaldaqstant is-sewwieqa li ser ikunu qegħdin jagħmlu użu mis-*service road* bl-ebda mod mhu ser ikunu qegħdin jigu mtellfa mill-imwejjed u sigġijiet. In oltre dan, il-proposta ġiet approvata anke mil-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità' stante illi hemm l-istandards necessarji u anke il-fatt illi maġenb din l-erja hemm rampa tal-fond adjaċenti u għaldaqstant mhux ser tkun qed itellef. Nonostante dan, stante illi fil-priċipju mhux qed jiġi aċċettat l-użu, t-Tribunal huwa kkonċernat illi limwejjed u sigġijiet ġewwa żona residenzjali ser jikkontribwixxu għal detriment tal-amenita' tal-istess żona.

Decide

Fl-isfond ta' dan kollu u wara illi t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha, it-Tribunal qed jilqa l-appell tat-terzi, u konsegwentament qiegħed iħassar il-permess tal-izvilupp PA 6282/20.

## **Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-appell hu null għaliex Rosa Marina Apartment Residents mhix persuna identifikata. Għalkemm l-artikolu 2 tal-Kap. 552 jagħti jedd ta' rappreżentazzjoni

quddiem l-Awtorita u t-Tribunal lil korp u assocjazzjoni, xorta wahda tali korp jew assocjazzjoni ma tistax titqies bhala tali la ma ghandhiex membri identifikati jew identifikabli. L-argument tat-Tribunal iwassal ghal konklużjoni li jista' jsir appell anki minn persuni anonimi u generici. F'dan il-kaz ma jirrizultax min mill-okkupanti tal-binja identifikaw ruhhom bhala residenti u ghalhekk appellanti. L-appellant isostni li dan in-nuqqas ta' identifikazzjoni tizvantaggjah ghax mhux f'pozizzjoni jidentifika kontroparti ghal kull azzjoni jew rimedju li jkun jista' jiehu;

2. It-Tribunal applika hazin il-Flexibility Policy. Ghalhekk ikkonkluda gustament li l-policy NHHO 01 tal-pjan lokali ma telenkax l-uzu ta' stabbilimenti ta' klassi 4C bhala uzu permissibli pero applika b'mod hazin u selettiv il-Flexibility Policy billi iffoka fuq nuqqas ta' applikazzjoni skont paragrafu 'g' tal-istess mentri setghu gew applikati paragrafi (b), (d) u (e) tal-istess li setghu gew applikati ghal terz bhala eccezzjoni biex jinghata permess ta' zvilupp.

### **L-ewwel aggravju**

Jghid sew l-appellant li persuna mhix identifikabli b'mod car ma jistax jitqies bhala terz oggezzjonant ghal finijiet tal-artikolu 71(6) tal-Kap. 552, wisq anqas jista' jsir appell minnu. Madankollu f'dan il-kaz dak li jirrizulta hu illi l-appell sar f'isem Rosa Marina Apartment Residents. Quddiem l-Awtorita jidher li saru tlett rapprezentazzjonijiet cioe wahda min Michael u Denise Farrugia li jidher huma residenti ta' appartament fil-blokka in kwisjtoni, ohra mill-perit Joseph Ellul Vincenti f'isem 'tenants and owners of flats known as Rosa Marina Flat' u ohra tardiva minn certu Donald Sant. Jidher ghalhekk li quddiem l-Awtorita l-perit Ellul Vincenti deher ghal dawn ir-residenti. Ma jidhirx jekk il-perit hux wiehed mir-residenti jew hux qed jidher bhala l-perit tar-residenti. L-appell gie intestat bhala maghmul mir-residenti pero hadd ma hu identifikat jew identifikabli mill-isem in kwistjoni li setghet giet iccarata quddiem it-Tribunal. Jibqa' ghalhekk id-dubju serju minn min sar l-appell. Hu minnu illi l-artikolu 2 tal-Kap.552 tinkludi fid-definizzjoni ta' 'persuna' korp jew assocjazzjoni ta' persuni kemm jekk ghandha jew le personalita guridika pero dan ma jfissirx li dan il-korp jew assocjazzjoni ikun maghmul minn persuni mhux facilment identifikabli. Mhux l-iskop tal-ligi li jkun hemm anonimita izda biss flessibilita u nuqqas ta' formalita zejda.

F'din ic-cirkostana l-Qorti taqbel mal-appellat li l-appellanti mhux identifikati jew identifikabli billi l-isem generiku ta' residenti ta' blokka appartamenti bla hjiel min mir-residenti qed joggezzjona għall-izvilupp u baqa' joggezzjona anki fl-appell mhux bizzejjed għal legitimazzjoni attiva skont l-artikolu 71(6) tal-Kap. 552.

Għalhekk l-aggravju qed jigi milqugh u l-appell hu null. Ma hemmx bzonn li jigi kunsidrat l-aggravju fil-mertu.

### **Decide**

Għal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Dowdall Holdings (QL) Limited u konsegwentement thassar u tirrevoka d-decizjoni mogħtija mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar tat-3 ta' Ottubru 2023 u tqis l-appell ta' Rosa Marina Apartment Residents bhala null ghax l-appellant mhux identifikabli minn din in-nomenklatura biss. Spejjez għall-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur