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' Novembru, 2024

Numru 7

Appell Nru. 37/2024

Perit Christopher Grech

vs

L-Awtorita’ tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Angela Mallia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-applikanta Angela Mallia tat-8 ta’ Lulju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-20 ta’ Gunju 2024 li biha laqa’ l-appell tat-terz u irrevoka l-permess PA2064/21 ’to propose 2 discharge points along the facades for the discharge of clean’filtered air and removal of illegal discharge point at roof level. Sanctioning of planters along a pedestrian area and also the fixing of a sign and retractable awnings from that approved by way of PA84/13’ ghal fond fil-Mosta;

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

Rat ir-risposta tat-terz Christopher Grech li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud ghar-ragunijiet moghtija;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell ġie ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni ta' permess illi jirrigwarda minn żewġ (2) *discharge points* tul l-faċċati tas-sit odjern għar-rimi ta' arja nadifa/ ffiltrata u t-tneħħija ta' *discharge point* illegali fil-livell tas-saqaf. Il-permess jirrigwarda ukoll missanzjonar ta' *planters* tul żona pedonali kif ukoll it-twaħħil ta' tabella u tined li jistgħu jinġibdu lura minn dak approvat permezz tal-permess PA0084/13. Illi fid-deskrizzjoni talproposta hemm ukoll elenkat illi permezz tal-permess odjern, t-tabelli, l-unitajiet tal-A/C ta' barra u l-*iscreening* qegħdin jitneħħew fi Triq il-Kostituzzjoni kantuniera ma' Triq il-Kurat Schembri fil-lokalita' tal-Mosta.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti qegħdin iressqu s-segwenti aggravji:
1. Illi s-sistema ta' estrazzjoni proposta, b' żewġ (2) *discharge points* fuq il-faċċata tal-bini, tmur kontra d-dispożizzjoni tal-*policy* P53 tal-Linja Gwida DC15 li tispeċifika li punti ta' estrazzjoni tal-kċina ffiltrati jew mhux iffiltrati jiskarikaw jew jispiċċaw f 'xaft, bitħa jew kwalunkwe lift li jservi proprjetajiet residenzjali. L-għoli taċ-ċumnija għandu jkun ta' tlett (3) metri 'l fuq mill-ogħla bejt ta' kwalunkwe bini f 'raġġ ta' 25 metru.

Illi b'risposta għar-rikors promotur, l-Awtorita' ssostni illi fl-aħħar rapport tal-inġinier, l-inġinier sostna illi minħabba l-konfigurazzjoni tas-sit odjern partikolarmenti peress li r-ristorant m'għandux aċċess għal-livell tal-bejt, huwa ssuġerixxa sistema ta' estrazzjoni mis-sit stess u li dan huwa in linea mal-provedimenti tal-*policy* P53 tal-Linja Gwida DC15. Illi wara dan r-rapport, l-Awtorita' rrimarkat illi fil-fatt ġie sottomess *Adendum* bl-iskop li jinvestiga u jivverifika li listabbiliment jilħaq ir-rekwiżiti skont l-Avviż Legali 227 ta' 2016 (*Health and Sanitary Regulations*) kif ukoll id-*Design Guidance on Fire Safety for Buildings in Malta*. Illi partikolarment fis-Sezzjoni 3.1.3 *Mechanical Ventilation System* ġie rrapurtat li din issistema ser tiġi ddisinjata skont l-istandards rikjesti. L-Awtorita' tirrileva ukoll li ġie ppreżentat ukoll *Health Clearance Certificate* maħruġ mill-*Environment Health Directorate* (EHD), kif ukoll ġiet imposta kundizzjoni (nru.3) mal-permess tal-iżvilupp li timponi li liżvilupp huwa suġġett għal *Compliance Certificate* li jivverifika li l-iżvilupp sar skont il-pjanti u l-kundizzjonijiet imposti mal-permess.

Illi permezz ta' risposta tal-appell l-applikanta, talbet sabiex l-appellant jiddikjara huwiex qiegħed jappella f'ismu proprio jew jekk huwiex qiegħed jaġixxi fl-interess ta' terzi. In oltre, l-appellant għandu jiddikjara x'inhu l-interess tiegħu f'din il-vertenza. Illi b'rabta ma' dan tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti (Appell Nru. 11/2016) fl-ismijiet "**GO plc vs Awtorità tal-Ippjanar et.**" deċiża nhar l-24 ta' Mejju 2017, u fin-nuqqas ta' interess li jilleġittima l-appell minnu intavolat. Illi dwar il-mertu l-applikanta teċċepixxi, mingħajr preġudizzju għall-premess, li l-appell interpost mill-appellant huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u l-applikant tagħmel tagħha dak sottomess mill-Awtorità tal-Ippjanar fir-risposta tagħha.

Illi permezz ta' nota tal-appellant, datata 1 ta' Diċembru 2022, ġew esebiti żewġ (2) dokumenti; rapport tal-inġinier (imqabbad mill-appellant stess) u lista tal-inġiniera bilwarrant

kif ukoll xi ritratti. Sussegwentament ġew ukoll sottomessi serje ta' domandi sabiex jiġu mwieġba mill-applikant, hekk kif awtorizzat mit-Tribunal.

Illi permezz ta' *email* datata 16 ta' Mejju 2023, l-*permit holder* isottometta r-risposta għaddomandi mill-appellant. L-applikant ddikjara illi s-sit mertu tal-każ odjern huwa tal-istess sid tal-propjeta' sovrastanti. Hija sostniet ukoll illi s-sit inkwisjtoni għandu *aircondtioning units* u *cold compressor* fuq il-bejt tal-propjeta' sovrastanti pero ma hemmx ċmieni fil-fond. Finalment u b'rabta mal-aħħar domanda dwar fejn hemm installati ċilindri tal-gass li jservu lill-ħanut l-applikant qalet illi ser twieġeb din d-domanda jekk tingħata direzzjoni mitTribunal għaliex hija għal kollox irrelevanti għal-mertu.

Illi permezz ta' nota datata 13 ta' Lulju 2023, l-appellant esebixxa serje ta' ritratti illi juru *cabinet* tal-aluminium abjad fuq barra (adjaċenti għal entratura tal-kċina accessibli minn Triq il-Kurat Schembri), magenb l-*outdoor catering area*, li fih jidher illi jinżammu ċ-ċilindri tal-gass.

Illi waqt it-trattazzjoni finali, l-applikanta għamlet referenza għas-sentenza mogħtija millQorti tal-Appell fil-kawża Appell 11/16 fl-ismijiet "**GO plc vs l-Awtorita' tal-Ippjanar et.**" deċiża fl-24 ta' Mejju 2017.

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

Ikkunsidra

It-Tribunal jibda billi jirrileva illi l-permess odjern jirrigwarda proposta għal żewġ *discharge points*, waħda fi Triq il-Kurat Schembri u l-oħra fi Triq il-Kostittuzzjoni b'rabta ma' stabbiliment tal-ikel fil-lokalita' tal-Mosta.

Illi preliminarjament t-Tribunal jagħmel referenza għas-sottomissjoni tal-applikanta fejn hija talbet sabiex l-appellant jiddikjara huwiex qiegħed jappella f'ismu proprio jew jekk huwiex qiegħed jaġixxi fl-interess ta' terzi. In oltre, sostniet illi l-appellant għandu jiddikjara x'inhu l-interess tiegħu f'din il-vertenza u li b'rabta ma' dan hija għamlet referenza għallinsenjament tal-Qorti (Appell Nru. 11/2016) fl-ismijiet "**GO plc v. Awtorità tal-Ippjanar et.**" deċiża nhar l-24 ta' Mejju 2017, u fin-nuqqas ta' interess li jilleġittima l-appell minnu intavolat. Illi fl-ewwel lok t-Tribunal jinnota illi l-appellant ma wieġibx ghal dawn t-talbiet w in oltre, it-Tribunal jirrileva illi l-appellant, l-Perit Chris Grech kien fil-fatt *registered objector,* skond l-Artikolu 76(2) tal-Kapittlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-applikazzjoni PA2064/21 stante illi kien isottometta r-rappreżentazzjoni [Dokument a fol 97A-97C fl-inkartament PA2064/21] f'ismu tieghu nhar l-20 ta' Settembru 2021 u dana fit-termini stabbiliti bir-Regolament 11 (1) tal-Ligi Sussidjarja 552.13. Sussegwentament hekk kif l-applikazzjoni ġiet approvata mill-Awtorita' tal-Ippjanar, l-Perit Grech, hekk kif inhu dritt tiegħu skont id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 11 (1)(e) talKap552, intavola l-appell [Dokument a fol 225B fl-inkartament PA2064/21]. It-Tribunal jinnota illi l-appell ġie ffirmat minnu stess mingħajr lebda referenza għal xi partijiet oħra nhar it-18 ta' Marzu 2022 fit-terminu stabbilit blArtikolu 13 tal-Kap. 551. It-Tribunal sussegwentament iżid jgħid illi l-Artikolu 22 (1) talKap.551 jesiġi illi:

*Meta jsir appell minn terza persuna interessata skont dan l-Att, dik il-persuna m'għandhiex għalfejn iġġib prova li hi għandha xi interess f'dak l-appell skont id-duttrina ta' interess ġuridiku, u tali duttrina ma għandhiex tapplika għal proċeduri bħal dawn**, iżda tali persuna għandha tissottometti motivazzjonijiet raġunati bbażati fuq konsiderazzjonijiet ambjentali u, jew tal-ippjanar biex tiġġustifika l-appell tagħha.***

Illi b'rabta mall-insenjament tal-Qorti (Appell 11/2016) imsemmi mill-applikanta fl-ismijiet "**GO plc. vs l-Awtorita' tal-Ippjanar et.**" deċiża fl-24 ta' Mejju 2017, t-Tribunal iqis illi dan huwa każ differenti minn dak odjern anke stante li kien deciz taht il-Kapitlu 504 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi għaldaqstant irrespettivament mill-eccezzjonijiet tal-applikanta, t-Tribunal iqis illi hekk kif l-appellant kien *registered objector* huwa kellu kull dritt illi jintavola appell abbażi ta'raġunijiet li jkunu rilevanti għall-ambjent u l-ippjanar u għaldaqstant t-Tribunal sejjer jikkunsidra l-appell fuq l-mertu.

L-Ewwel Aggravju
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellant jsostni illi s-sistema ta' estrazzjoni proposta, b' żewġ (2) *discharge points* fuq il-faċċata tal-bini, tmur kontra d-dispożizzjoni tal-*policy* P53 tal-Linja Gwida DC15 li tispeċifika li punti ta' estrazzjoni tal-kċina ffiltrati jew mhux iffiltrati jiskarikaw jew jispiċċaw f 'xaft, bitħa jew kwalunkwe lift li jservi proprjetajiet residenzjali. Lgħoli taċ-ċumnija għandu jkun ta' tlett (3) metri 'l fuq mill-ogħla bejt ta' kwalunkwe bini f'raġġ ta' 25 metru. It-Tribunal hawnhekk jirrileva ukoll illi l-appellant mal-appell isottometta ukoll rapport tal-inginier.

It-Tribunal jibda billi jaghmel referenza ghal *policy* P53 tal-Linja Gwida DC15 li tirrigwarda minn *Chimney/ Flues, Fume Extraction* bl-intenzjoni illi jiġu limitati l-impatti negattivi li jistgħu jiġu kkawżati permezz tal-emissjoni tad-duħħan jew tad-dħaħen kif ukoll l-impatt viżiv, b'mod partikolari għall-iżviluppi adjacenti. Il-*policy* hija maqsuma f'żewġ partjiet, blaħħar parti illi tirrgwarda speċifikament *Commercial kitchen extract systems* u tesiġi illi:
Given the greater concern of the implications for flues and fume extraction in the case of cooking smells from restaurants, cafés, snack bars, take-aways and the like, and even more so where these uses are located under or adjoining dwellings, in addition to the above provisions the following considerations will also be taken on board in the design of commercial kitchen extract systems:
1) Filtered or unfiltered kitchen extract points will not discharge to, or terminate ina shaft, yard or any elevation which serves residential properties. *The height of the flue will be 3 metres above the highest roof of any building within a radius of 25 metres.*
2) The Authority shall require a report by a Warranted Mechanical Engineer, which shall recommend appropriate type of odour filtration equipment, based on a case by-case risk assessment method.
Such a recommendation of type of filters and risk assessment shall be carried out in accordance to internationally available guidance documents. The type of odour filtering equipment shall always be based on a risk assessment that considers the worst-case scenario of cooking type and discharge velocity.
The Authority will alternatively accept the use of filters that do not require external venting. Nevertheless, the use of such unvented kitchen extraction is to be accompanied by a design of a ventless system designed by a Warranted Mechanical Engineer in accordance P53 to international guidelines. *Such a system will also take into account whether the cooking ranges from where the extract hood is extracting are based on electrical or gas-fired appliances.*
Control on the environmental effects of the development and its operation will also be operated through the (separate but related) environmental permitting process. [Enfażi miżjuda]

Illi fl-ewwel lok t-Tribunal iqis illi fl-ewwel punt ta' konsiderazzjoni għal sistemi ta' estrazzjoni tesiġi illi l-estrazzjoni tal-kċina ffiltrati jew mhux iffiltrati mhux se jiskarikaw fi, jew jispiċċaw f 'xaft, bitħa jew kwalunkwe elevazzjoni li sservi proprjetajiet residenzjali. Illi fil-każ odjern, dawn l-*extraction points* jinsabu fuq il-faċċata għal fuq t-triq u mhux permezz ta' ċumnija għal fuq il-bejt. It-Tribunal iqis illi għalkemm l-inġinier fir-rapport [Dokument a fol 187B fl-inkartament PA2064/21]approvat iddikjara illi permezz ta' *air purifier ioniser* u l-*carbon filter* mhux ser jiġu emessi rwejjah pero dan xorta fi ksur tal-provvediment. It-Tribunal iqis illi din is-sistema ġiet proposta millinġinier tal-applikant minħabba l-konfigurazzjoni ristretta tas-sit. Madankollu t-Tribunal jinnota illi il-*policy* stess tahseb ghal alternattivament: l-użu ta' *filters* li

ma jeħtiġux ventilazzjoni esterna. Madankollu, l-użu ta' din l-estrazzjoni tal-kċina mingħajr ventijiet għandu jkun akkumpanjat minn disinn ta' sistema *ventless* iddisinjata minn inġinier bilwarrant skont il-*policy* P53 u linja gwida internazzjonali. Illi b'rabta mas-suepost t-Tribunal iqis illi fil-permess preċedenti PA0084/13 jidher illi l-inġinier preċedenti fir-rapport [Dokument a fol 78A fl-inkartament PA0084/13] approvat kien ħejja sistema fejn l-estrazzjoni tal-w/c, *preparation area* u *seating area* issir tramite xaft filwaqt illi l-estrazzjoni ta' dħaħen, rwejjaħ u *fumes* mill-kċina issir permess ta' *electronic air purifier* u l-istess arja tigi skartata fil-kcina stess. Illi ghaldaqstant t-Tribunal iqis illi jidher ampjament ċar illi hemm sistemi oħra illi jistgħu jiġu applikati in linea mal-*policy* P53 mingħajr ma ssir estrazzjoni fuq il-faċċata ta' arja "*relitavely high temperature*", hekk kif qal l-inġinier stess fir-rapport approvat, b'impatt negattiv fuq l-amenita' taż-żona.
In oltre, t-Tribunal iqis ukoll illi fil-pjanti approvati l-applikanta qed tiddikjara illi hemm ċumnija illegali u li dan huwa fi ksur tal-Regolament 17 (4) u (5) tal-Liġi Sussidjara 552.13. Illi b'rabta ma din iċ-ċumnija t-Tribunal iqis illi tali ċumnija allegatament tibda mil-livell terran sal-livell tal-bejt, pero x-xaft illi din tgħaddi minnu, illi kien jidher fil-pjanti PA0084/13, mhux rifless fil-pjanti sottomessi fil-permess odjern. Nonostane dan, meta lapplikanta wieġebet d-domandi tal-appellant hija ddikjarat illi ma hemmx ċumnija eżistenti. Illi wara tali dikjarazzjoni t-Tribunal jinsab perpless għal tali konfliġġenza bejn dak li juru lpjanti u d-dikjarazzjoni tal-appellanta.
Illi fl-isfond ta' dan kollu, t-Tribunal iqis illi l-proposta hekk kif preżentata hija fil-fatt bi ksur tal-provvedimenti tal-*policy* P53 tal-Linja Gwida DC15 u għaldaqstant t-Tribunal qed jiċħad laggravji mressqa.

Decide
Għal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha tal-każ, qiegħed jilqa dan l-appell u jħassar il-permess hekk kif maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar għal PA2064/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal enfasizza l-punt li skont policy P53 tad-DC2015 is-sistema ta' estrazzjoni ma tistax taghti ghal fuq shaft, bitha jew elevazzjoni li isservi proprjeta residenzjali. Madankollu gie ippruvat li s-sit fejn jinsab l-izvilupp hu kollu proprjeta tal-applikanta u ma hemm ebda parti ghal uzu residenzjali. It-Tribunal ma setax jinvoka projbizzjoni li bhala fatt ma tirrizultax. It-Tribunal qies li kien hemm sistemi ohra disponibbli li ma jehtigux ventilazzjoni esterna. Madankollu l-appellanti issosnti li tali sistemi huma alternattivi u mandatorji biss jekk mhux possibli l-ventilazzjoni esterna kif inhu dan il-kaz;

2. It-Tribunal ghamel hazin li cahad l-applikazzjoni ta' ippjanar fis-shih meta l-unika kwistjoni dibattuta kienet biss rigward is-sistema ta' estrazzjoni.

L-ewwel aggravju

L-appellanta ma ghandhiex ragun f'dan l-aggravju. Bla dubju ghal kaz hu applikabbli l-policy P53 tad-DC2015, u senjatament il-parti li titkellem fuq 'commercial kitchen extract systems'. Dak li l-appellanta ma ikkonsidratx hu illi fil-paragrafu enumerat (1) f'din il-parti tal-policy, ghalkemm hemm id-divjet li l-'extract points' ma jitfghux fuq shaft, bitha jew kull elevazzjoni li taghti ghal proprjetajiet residenzjali, tali divjet hu marbut mal-fatt li ser issir cumnija li ser tkun tlett metri oghla mill-oghla binja

f'cirkonferenza ta' hamsa u ghoxrin metru. Hu irrelevanti li l-appellanti jsostnu li l-binja kollha taghha u ma hemmx uzu residenzjali. Il-principju biex jigi applikabbli dan il-paragrafu hu li ser issir cumnija skont il-kundizzjonijiet f'paragrafi (a) sa (d) tal-policy 53 li mhux il-kaz f'dan l-izvilupp. Ghalhekk jghid sew it-Tribunal li l-izvilupp mitlub ma jaghtix ghal fuq bejt izda ghal fuq triq u ghalhekk ma jistax jintrabat ma' dan il-paragrafu tal-policy P53. B'zieda ma' dan il-principju wara policy P53 fil-ftuh tieghu jghid li l-objettiv principali tal-uzu ta' cmieni hu li ma jkollhomx impatt negattiv fuq neighbouring 'tenements'.Ghalhekk it-Tribunal gustament mar ghall-alternattiv propost mill-istess policy fejn jintuzaw 'filters without external venting'. Hu minnu illi l-enfasi b'kitba skura li ghamel it-Tribunal fid-decizjoni tieghu meta ikkwota l-policy kienet nieqsa mir-relevanza mehtiega ghas-soluzzjoni tal-kwistjoni, madankollu l-konsiderazzjonijiet li ghamel kienu applikazzjoni korretta ta' dak li trid il-policy.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

It-tieni aggravju

Hu minnu illi t-Tribunal ma dahalx fil-kwistjoni dwar is-sanzjoni mitluba fil-bqija tal-proposta izda la darba s-sanzjoni tal-izvilupp tac-cumnija mhux qed jigi approvat, isegwi li l-proposta intiza ghal sanzjoni ta' diversi zviluppi fl-istess sit ma tistax tigi approvata fl-istess applikazzjoni.

Ghalhekk l-aggravju f'dawn ic-cirkostanzi hu michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Angela Mallia u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-20 ta' Gunju 2024, spejjez ghall-appellanta.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur