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 11

Appell Nru. 20/2024

Patricia Wetton, Michael Wetton u Isabell Farchy

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Rita Attard

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati Patricia Wetton u ohrajn tal-1 ta' April 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-12 ta' Marzu 2024 li biha laqa' f'parti l-appell tat-terzi u approva l-permess skont kif varjat fid-decizjoni tat-Tribunal dwar PA6178/21 'to change use from bakery take away to restaurant (class 4D). To reconstruct existing roofs of a pre 1967 dwelling', f'Victoria, Ghawdex;

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

Rat ir-risposta tal-applikanta li wkoll issottomettiet li l-appell ghandu jigi michud;

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 għal bidla tal-użu minn *bakery take away* għal ristorant (Klassi 4D). Il-permess jinkludi wkoll l-iżvilupp millġdid soqfa eżistenti ta' residenza ta' qabel l-1967, fi Triq Triq Mons. Ġuzeppi Farruġia, Sqaq Nru. 1, ir-Rabat Għawdex. Illi permess tal-appell odjern, l-appellanti qeghdin iressqu ssegwenti aggravji:
1.Illi hemm nuqqas ta' aderenza mal-*policy* P53 tal-Linja Gwida DC15 permezz ta' valutazzjoni inadegwata tal-għoli tas-soqfa tal-madwar f'*radius* ta' 25 metru u kunsiderazzjoni tarrapport difettuż.
2.Illi l-approvazzjoni mill-Bord tat-talba għal rikonsiderazzjoni wasslet għal tnaqqis inġust urregolari tal-kontribuzzjoni tas-CPPS minħabba valutazzjoni żbaljata tal-*Gross Customer Floor Space* - kalkolu oriġinali tal-kontribuzzjoni tas-CPPS ukoll kien difettuż peress li lprovvediment għall-membri tal-istaff meħtieġa ma kienx invluż – dana bi ksur talprovvedimenti tal-*policy* P18 tal-Linja Gwida DC15.
3.Illi t-talba għal rikonsiderazzjoni hija nvalida - l-Awtorita' naqset milli ssegwi l-proċedura korretta kif meħtieġ skont l-Artikolu 76 (2) tal-Kapitolu 552.
4.Illi d-deċiżjoni tal-Kummissjoni hija bi ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Objettivi Tematici 6.1 u 6.3 u l-Objettiv Urban 3.5 tal-*iStrategic Plan for Environment and Development* (SPED).
5.Illi d-deċiżjoni tal-Kummissjoni hija bi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap.552

Illi b'risposta għar-rikors promotur, l-Awtorita' tirrileva li qabel ma ġiet deċiża din il-proposta, kienet l-istess Kummissjoni li talbet biex jiġi verifikat jekk iċ-ċumnija proposta hijiex skont il*policies* ta' Linja Gwida DC15. Bir-riżultat illi l-perit responsabbli minn din l-applikazzjoni ssottometta dikjarazzjoni u pjanti ulterjuri li kienu jinkludu *block plan* bl-għoli tal-bini ġewwa *radius* ta' 25 metru biex jikkonfermaw li ċ-ċumnija proposta hija konformi ma' dak li ġie mitlub mill-Kummissjoni. Illi fuq il-permess irid jingħad li kemm il-darba, kif allegat, din l-informazzjoni mhux korretta izda hemm stabbiliti proċeduri ulterjuri fejn wieħed jistgħa jirrikorri, kemm biex jiġi verifikat dak allegat u kemm biex dan jiġi ndirizzat. Tajjeb jingħad ukoll li dawn il-proċeduri ma jaqawx taht il-kompetenza tat-Tribunal.

Illi b'rabta mat-tieni aggravju, l-Awtorita' tagħmel referenza għal *case officer's report* relatat ma' din ir-rikonsiderazzjoni (Dok 281A), fejn ġie kalkulat mill-ġdid il-*customer floorspace* intern u rriżulta li dan fill-fatt huwa ta' 10sqm, u dan wara li ttieħdet inkonsiderazzjoni l-erja interna madwar l-erba mwejjed proponuti fuq ġewwa. Għaldaqstant din l-erja ta' 10 metri kwadri issarfet fi spazju wieħed skont it-Tabella fuq Anness 1 li tindika "*5 per 50sqm*" tal-*Gross Custormer Floor Space*. Illi jingħad ukoll li fil-kalkulazzjoni ttieħdet ukoll l-erja ta' mwejjed u siġġijiet fuq barra li tammonta għal-7 metri kwadri u allura spazju ieħor ta' parkeġġ li jġibu total ta' żewġ (2) spazji. Peress li l-ispazju wieħed ta' barra kien diġa kopert fuq permess preċedenti, PA2933/19, għaldaqstant dan tnaqqas mit-total u nnuqqas ta' parkeġġ irriżulta li huwa ta' wieħed.

Illi l-appellanti jinsistu li din it-talba għar-rikonsiderazzjoni ma saritx skont il-provvedimenti tal-Artikolu 76(2) tal-Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta u dan minħabba tali talba setgħet issir wara li

tkun pubblikata id-deċiżjoni. Illi kif jirriżulta mill-inkartament ta' dan il-każ, wara li ġiet approvata din l-applikazzjoni mill-Kummissjoni fil-laqgħa pubblika li saret fis-26 ta' Lulju 2022, din talbet li għandha tinbidel il-proposta kif ukoll *clearance* mingħand l-SCH u suġġett għal kull kundizzjoni imposta. Illi l-Awtorita' żżid tgħid illi din id-deċiżjoni ttieħdet fil-prezenza tal-appellanti (minuta 269). Illi b'riżultat ta' dawn ir-rekwiżiti, ma ġiex pubblikat il-permess u sussegwentament intbgħatet *Post Decision Requirement Letter* lillperit/applikant biex jiġu segwiti dawn ir-rekwiżiti, inkluż il-ħlas relatat mal-CPPS. Illi la darba l-applikant ma qabilx mas-somma mitluba relatat mas-CPPS, huwa intavola rikonsiderazzjoni, u kien wara li ġiet deċiża din tal-aħħar u ġew sottomessi ir-rekwiżiti kollha, li nħareg permess tar-rikonsiderazzjoni.

Illi b'risposta' għar-raba aggravju, fejn l-appellanti jinsistu li dan l-iżvilupp approvat se jimpatta fuq il-kwalita' ta' arja tal-madwar minħabba irwejjaħ u ġmiet u dan kaġun li ma ġietx osservata l-għoli taċ-ċumnija huwa *within the 25m radius*, l-Awtorita' terġa tagħmel referenza għar-risposta' tagħha fuq l-ewwel aggravju, u kif spjegat, ssostni illi la darba ċċumnija kif proposta hija skont il-*policy* relatat, allura mhu qiegħed jinkisser l-ebda oġġettiv tal-iSPED. Illi b'risposta mal-ħames u l-aħħar aggravju , l-Awtorita' ma taqbilx ma' dan laggravju u dan għar-raġunijiet li d-deċiżjoni li ħadet l-Awtorita' saret b'konformita mal*policies* u regoli applikabli kemm ta' DC15 kif ukoll tal-iSPED u dan kif spjegat fl-aggravji preċedenti.

Illi l-appellanti ssottomettew żewġ (2) dikjarazzjonijiet mhux ġuramentati, liema dikjarazzjonijiet saru mis-Sinjura Patricia Wetton datata 19 ta' April 2023 u ms-Sinjura Isabelle Farchy kif ukoll żewġ rapporti illi saru lil pulizja u xi ritratti tad-duħħan u l-għoli taċ-ċumnija *vis-a-vis* l-bini tal-madwar.

Illi fid-dikjarazzjoni tagħha, s-Sinjura Wetton sostniet illi ilha hija toqgħod fl-istess sqaq talpermess odjern u li kien hemm diversi operaturi tal-*bakery* illi kienu jagħmlu l-*pizza* u ħobż madankollu ma kienux joħolqu problemi għar-residenti. Illi minn Novembru 2018 l-fond beda jiġi operat bħala ristorant mingħajr permess. Fl-2019 l-operatur applika għal u ngħata permess f'Awwissu tal-istess sena għal forn/*takeaway* minkejja għadd ta' rappreżentazzjonijiet mill-ġirien li qalu li kienet qed topera b' mod illegali. Madanakollu wara l-permess xorta waħda huwa baqa jopera bħal ristorant/ bar fejn espanda fuq n-naħa l'barra mit-*takeaway area*. Illi kemm ilu li ħa f'idejh l-forn s-Sur Attard sar jiġi maħruq kwantita' kbira ta' injam meta kkumparat ma' operaturi preċedenti. Illi dan qed jirriżulta fi tniġġis tal-arja u li dan d-duħħan jidħol fil-propjetajiet tal-madwar anke bit-twieqi u bibien magħluqin. Illi b'rabta mal-istorbju eccessiv, s-S injura Wetton ssostni illi minħabba lkaratteristika tas-sqaq, l-istorbju jirbombja u jiġi amplifikat b'mod konsiderevoli speċjalment meta ikun hemm bejn 20-30 persuna barra, jgħajjtu, jitkellmu u anki jkantaw minħabba li ġieli anke kien hemm *live-entertainment*. Hija ssostni illi s-sitwazzjoni tant gravat illi *Environmental NGOs* ġew involuti b'rabta ma' illegalitajiet u sa anke ġew elenkati permezz ta' artikolu fuq *t-Times of Malta*.

Ix-xhud izzid tgħid illi dawn il-problemi ġew rrapurtati f'diversi okkazjonijiet lil Malta Tourism Authority (MTA), l-Awtorita' tal-Ippjanar kif ukoll lil Environmental Health Directorate (EHD) illi għamlu diversi inspezzjonijiet biex jaraw l-kwistjoni taċ-ċumnija. IlPulizija ħadet passi f 'kawża fil-Qorti, bir-riżultat li l-operatur intalab jaħdem fil-permessi rilevanti li kien hemm bżonn li ssir applikazzjoni għalihom u biex jirrispetta lill-ġirien blistorbju u d-duħħan u li ċ-ċumnija kellha tissewwa u tittella' sal-għoli legalment meħtieġ. Loperatur kien meħtieġ ukoll li jnaddaf is-sqaq tal-bosta btieti tal-metall tal-injam li kienu maħżuna hemm hekk flimkien ma' karru mimli injam u fdalijiet oħra. Madankollu, l-abbużi komplew bla waqfien u l-operatur imbagħad applika għall-aħħar applikazzjoni tal-Ippjanar bħala ristorant. Hija tgħid illi dan l-aħħar saru żewġ rapporti oħra mill-Pulizija nfusna u residenti oħra dwar l-istess problemi kontinwi ta' duħħan u storbju. Il-proċeduri tal-Qorti dwar dan għadhom pendenti. Is-Sur Attard reġa' kien qed jopera bħala ristorant anke jekk ma kienet għadha ngħatat l-ebda

liċenzja mill-awtoritajiet rilevanti u lanqas ma tlestew ixxogħlijiet meħtieġa, u għal darb' oħra l-MTA għamlet infurzar biex twaqqfu wara li saru aktar ilmenti u ġew injorati t-twissijiet.

Illi b'rabta mal-għoli rivedut taċ-ċumnija li eventwalment ġie sottomess kien għal estensjoni ta' 3 metri li hija ddikjarat li kienet ibbażata fuq bini ieħor fil-limitu definit legalment ta' 25 metru. Fil-fatt, dan mhuwiex korrett, hemm għadd ta' binjiet fi ħdan il-konfini ta' 25 metru li huma konsiderevolment ogħla minn dak li ġie ppreżentat fuq il-pjanta. L-għoli mhuwiex lunika kwistjoni maċ-ċumnija, illi l-ammonti kbar ta 'duħħan tossiku mill-forn li jaħraq l-injam jeħtieġu l-*filters* t-tajba li jitwaħħlu maċ-ċumnija sabiex id-duħħan li joħroġ ineħħi l-partiċelli noċivi estremament dannużi kollha. Mingħajr tali estensjoni u *filters* adegwati, il-ħajja għal dawk li jgħixu fiż-żona tal-madwar tibqa' intollerabbli. In oltre, ir-rapport tal-inġiniera juri li Unit ta 'estrazzjoni għat-tisjir tal-irwejjaħ se joħroġ fl-isqaq ewlieni, dan huwa kompletament inaċċettabbli, iżda dan il-punt ġie injorat kompletament fis-seduta tal-Kummissjoni tallppjanar. Huwa inkomprensibbli li ventilazzjoni kummerċjali bħal din għandha titħalla tidħol fi sqaq residenzjali żgħir li diġa qed isofri minn ammont eċċessiv ta' tniġġis tossiku miċċumnija tal-forn.

Illi barra minn hekk, ma saret l-ebda dispożizzjoni fil-pjanijiet approvati għall-ħżin tal-għadd kbir ta' btieti tal-injam. Qabel kienu maħżuna fl-isqaq iżda minn mindu ttieħdet l-azzjoni ta' infurzar, issa qed jinħażnu fiż-żona proposta għall-imwejjed u s-siġġijiet, u fiż-żewġ kmamar żgħar biswit xulxin li jidhru fuq il-pjanta bħala parti miż-żona proposta tar-ristoranti.

Illi fid-dikjarazzjoni tagħha s-Sinjura Isabelle Farchy, sostniet illi l-injam qed jigi mahruq darbtejn kuljum, apparti nhar ta' Ħadd meta jinħaraq darba biss. Illi ċ-ċumnija hija waħda antika u baxxa u meta r-riħ ikun fid-direzzjoni tagħhom, d-duħħan jidħol fid-dar bilkonsegwenza illi ikollhom jgħalqu kullimkien sabiex dan d-duħħan ma jidħolx. In oltre, hija tagħmel aċċen ukoll għal fatt illi meta n-nies jieklu barra t-trankwilita' tal-isqaq tiġi ddisturbata minn *echoeing*. Illi l-użu ta' *takeaway service* huwa tipiku u jservi għaż-żona madankollu r-ristorant sejjer ikun ta' theddida għal kwalita' tal-ħajja u t-trankwillita' ta' sqaq tipiku Malti.

Illi permezz ta' risposta ntavolata mill-*permit holder*, hija sostni illi għalkemm ġew ntavolati ħames aggravji jirriżulta illi l-unika żewġ lanjanzi li għandhom l-appellanti jirrigwarda l-użu tas-sit per ser bħala forn u d-dħahen illi joħorgu miċ-ċumnija. Hija ssotni illi preżentement ssit *de quo* jgawdi l-permessi u l-liċenzji kollha sabiex dan jiġi operat bħala forn u ilu jintuża bħala tali għal aktar minn 50 sena. Illi għaldaqstant l-użu ta' dan l-fond anke mingħajr lpermess odjern xorta bħala forn kien u ħa jibqa jintuża. Illi bis-saħħa ta' din l-applikazzjoni, l-*permit holder* qed tipprova biss ittejjeb il-propjeta' u l-prodott tagħha inkluż t-tibdil taċċumnija bl-għan illi din sa fejn possibli ma tkunx idaħħan.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanti jsostnu illi huwa evidenti illi lpermess tal-iżvilupp PA1551/21 jaqa fir-*radius* ta' 25 metri, hekk kif stabbilit bil-*policy* P53 fejn l-għoli tal-iżvilupp huwa ta' 17.40 metri. Illi in konsiderazzjoni ta' dan ċ-ċumnija l-ġdida kellu jkollha l-għoli ta' mill-inqas 20.4 metri u mhux ta' 15.04 metri. Illi b'rabta mal-użu, lappellanti jirrimarkaw illi l-użu ta' *bakery* u ta' ristorant huma differenti u fil-fatt l-*permit holder* kellu japplika għal permess ġdid. Illi l-operat ta' *bakery/ takeaway* u ristorant mhux listess u b'rabta ma' dan issir referenza għall-affidavits sottomessi b'rabta mal-impatt detrimentali fuq l-lokalita'. Illi la darba l-permess jiġi ottentut l-applikant huwa marbut illi jaderixxi mal-provvedimenti tal-*policies* applikabbli inkluż l-P53 fejn fil-permess odjern qed jiġi miksur għaldaqstant l-appellanti jinsistu illi dan jiġi revokat.

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 jinnota illi l-appellanti ntavolaw l-appell odjern kontra l-approvazzjoni ta' permess għal bdil tal-użu u dana abbażi ta' ħames aggravji. It-Tribunal iqis illi permezz ta' dawn il-ħames aggravji, l-appellanti jargumentaw illi fuq diversi aspetti madanakollu fl-ebda mod ma jargumentaw dwar l-leġittimita' tal-użu eżistenti, kif gie allegat mill-*permit holder* fir-risposta tieghu ghall-apell.

It-Tribunal jirrileva illi s-sit odjern jinsab ġewwa *Primary Town Centre* fil-Pjan Lokali għal Għawdex u Kemmuna fejn tapplika l-*policy* GZ-CMRC-1 skont il-Mappa 14.9-A. Illi skont ilpjan lokali, użi marbuta ma' stabbilimenti tal-ikel u xorb (bħal dak odjern) huma permessibli.

Nonostante dan, t-Tribunal ma jistax jinjora l-ilmenti tal-appellanti imressqa fl-aggravji.

L-Ewwel, r-Raba` u l-Ħames Aggravji
Illi permezz tal-aggravji elenkati supra, l-appellanti jargumentaw illi l-estensjoni taċċuminja, illi ser tħallaq l-għoli a' 15.04 metri, illi ġiet approvata mill-Kummissjoni hija bi ksur tal-provvedimenti tal-*policy* P53. Isostnu illi dan joħroġ ċar mill-*block plan* sottomessa mill-applikant stess stante illi l-żvilupp PA1551/21 approvat b'għoli ta' 17.40 metri minn Pjazza San Ġorġ jaqa fir-*radius* ta' 25 metri skont il-*policy* P53. Illi konsegwentement lemissjoni ta' *black carbon and other toxins* f'livell aktar baxx minn dak stabillit fil-*policy* ser iwassal għal ksur tal-Objettivi Tematici 6.1 u 6.3 u l-Objettiv Urban 3.5 tal-iSPED kif ukoll tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirreferi ghall-*policy* P53 liema policy tesiġi illi:
In the design of chimneys or flues the main objective will be to limit the potential negative impacts that could be caused through the emission of smoke or fumes as well as the visual impact, particularly to neighbouring developments. For this reason, the following provisions will apply for chimneys and flues – chimneys serving fireplaces that may be allowed on the roofs of residential developments and flues utilised in non-residential developments:
a)the height of the chimney/flue will be 3 metres above the highest roof of any building within a radius of 25 metres;
b)the chimney/flue shall not be so located or positioned on the roof of a building that it terminates within 4 metres of the windows of any residential property overlooking or adjoining the roof;
c)in new developments, the chimney/flue will be set back from the façade at least in line with the setback of the topmost floor in line with Policy P39; and d)the design, location, dimensions, materials and colour of the chimney/flue will be appropriate to the building and to its broader context in such a manner that it does not detract from either the building's appearance or the area's visual quality.

Illi minn dak appena ċitat huwa ben ċar u tabbilit illi l-għoli taċ-ċumnija għandu ikun ta' 3 metri l'fuq mill-għola bejt ta' kwanunke binja f'*radius* ta' 25 metri. It-Tribunal hawnhekk jirrileva illi meta ġie konkluż l-*case officer's report* [Dokument a fol 128A fl-inkartament PA6178/21] fis-Sezzjoni *Notes to Committe* partikolarment għal paragrafu 3.2 kien ġie elenkat illi:
The executable version of this development ***permission shall not be issued until such time that amended drawings indicating the proposed extension of the existing chimney in line with DC 15 requirements****, and as per Engineer's Report doc. 123B is submitted.* [enfażi miżjuda]

Illi fil-fatt l-ewwel seduta tal-Kummissjoni ġiet iddeferiet l-applikazzjoni sabiex il-perit talapplikazzjoni jindirizza r-rekwiżti elenkati fis-Sezzjoni *Notes to Committee*. Madanakollu, għalkemm l-*permit holder* isottometta l-estensjoni taċ-ċumnija l-Kummissjoni għal darboħra waqt it-tieni seduta reġgħat iddeferiet l-applikazzjoni sabiex tiġi analizzata *block plan* illi ġiet

sottomessa wara l-update to case officer's report stante illi mal-ewwel sett ta' pjanti ma gietx sottomessa tali *block plan* illi turi r-*radius* ta' 25 metri sabiex jiġi determinat l-għoli taċ-ċuminja. Illi kien fit-tielet seduta illi l-Kummissjoni approvat l-iżvilupp odjern u għaldaqstant kif qalet fis-sewwa l-Awtorita' li qabel ma ġiet deċiża din il-proposta, kienet lKummissjoni stess li talbet biex jiġi verifikat jekk iċ-ċumnija proposta hija skont il-*policies* ta' Linja Gwida DC15. It-Tribunal hawnhekk jirrileva illi skont il-*block plan*, l-ghola binja fir*radius* ta' 25 metri kien ta' 12.04 metri u għaldaqstant l-għoli approvat [Dokument a fol 232B fl-inkartament PA6178/21] taċ-ċumnija huwa ta' 15.04 metri. Nonostante dan, fir-rikors promotur, l-appellanti elenkaw permess tal-iżvilupp PA1551/21 b'faċċata fuq Pjazza San Ġorġ, u li jinsab f'tali radius ta' 25m, u li gie approvat b'għoli ta' 17.40 metri.
It-Tribunal jibda billi jikkonferma illi dan is-sit in deżamina fil-fatt jaqa ġewwa r-*radius* ta' 25 metri. Illi minn ħarsa ukoll lejn r-ritratti [Dokument a fol 339G fl-inkartament PA6178/21] sottomessi mill-appellanti fejn jidher ben ċar illi din l-binja marbuta mal-iżvilupp tal-PA1551/21 hija għola mill-għola bejt elenkat fil-*block plan*. Madankollu, minn analiżi tal-sezzjoni u l-faċċata approvati [Dokument a fol 9G fl-inkartament PA6178/21] it-Tribunal jirrileva illi l-għoli talbinja inkluż l-għoli tal-metru opramorta huwa ta' ċirka 15.40 metri u mhux 17.40 metri kif allegat mill-appellanti. Illi oltre, l-*policy* tagħmilha ċara illi t-3 metri ċumnija għandhom jiġu kkalkulati mill-għola bejt u għaldaqstant l-għoli relattiv huwa dak ta' 14.40 metri (bil-metru opramorta mnsaqsa mill-gholi kumplessiv ta' 15.40). It-Tribunal hawnhekk jirrileva illi minn analiżi tal-livelli ta' Pjazza San Gorg u l-isqaq illi jinsab fih s-sit odjern skont il-LiDar [https://www.um.edu.mt/projects/cloudisle/DATA1/cloudissleII/cloudisleII.html] data jidher illi hemm diskrepanza f'għoli ta' bejn t-toroq ta' ċirka 1.90 metri bi Pjazza San Ġorġ tinsab fl-livell aktar għoli. Illi għaldaqstant l-għoli relattiv tal-binja approvata bil-PA1551/21 vis-a-vis is-sit odjern, hija ta' 16.30m (14.40+1.90m).
It-Tribunal iqis illi l-għoli kemm li qed jipproponu l-appellanti *ossia* dak ta' 20.40m jew lgħoli li jirrizulta wara l-kejel minn fuq LiDar 19.30m (16.30m gholi massimu gewwa 25 metru *radius* + 3.00 metri għoli taċ-ċumnija) huwa wieħed eċċessiv u b'impatt viżiż fuq żŻona ta' Konservazzjoni Urbana (UCA) tal-lokalita' tar-Rabat Għawdex fi-dawl ukoll illi s-sit jinsab fil-viċin immedjat tal-Knisja San Ġorġ. Illi dan effettivament ser jirriżulta minn għoli ta' ċumnija (mill-livell tal-bejt) ta' ċirka 14-il metru b'9.30 metri minnhom huma ċumnija *free standing* u dana fi ksur tal-Objettiv Urban 3.5 u l-Objettiv Tematiku 6.1 bl-għan għal protezzjoni u titjieb tal-amenita' u l-karattru residenzjali u l-kontroll tal-lokazzjoni taliżvilupp. It-Tribunal iqis illi din iċ-ċumnija, tinsab ċirka 18-il metru l-bogħod mill-appogg talbinja approvata bil-PA1551/19 meta l-*policy* telenka distanza minima ta' 4 metri minn twieqi (kriterju (c)).
Illi għaldaqstant bil-proposta odjerna kif qal sewwa l-*permit holder* hekk kif ċ-ċumnija ser titwal ghal gholi ta 15.04 metri, s-sitwazzjoni ezistenti ser tiġi ammeljorata. Illi fil-fehma kkunsidrata tiegħu t-Tribunal iqis illi meta tigi applikata l-*policy* P53 għandu jinħoloq bilanċ bejn l-impatti negattivi potenzjali li jistgħu jiġu kkawżati permezz tal-emissjoni ta' dħaħen kif ukoll l-impatt viżiv. Hawnhekk t-Tribunal jagħmel referenza ghal kriterju (d) li jesiġi illi *the design, location, dimensions, materials and colour of the chimney/flue will be appropriate to the building and to its broader context in such a manner that it does not detract from either the building's appearance or the area's visual quality.* Illi ghaldaqstant tTribunal iqis illi minn dak mgħadud supra u in linea mal-*policy*, l-għoli taċ-ċumnija hekk kif approvat huwa wieħed adekwat għaż-żona illi jinsab fiha s-sit odjern. In oltre t-Tribunal jissotolineja ukoll illi l-permess tal-iżvilupp ħareġ bil-kundizzjoni (numru 5) illi qabel ma jibda x-xogħol, l-applikant għandu jikkuntattja lill-*Environmental Permitting Unit* tal-ERA biex jiddiskuti aktar dettalji fir-rigward tal-proposta u dana sabiex ma jkunx hemm ksur talObjettivi Tematiku 6.3 tal-iSPED, bl-ghan għall-protezzjoni ta' żoni vulnerabbli minn sorsi ta' tniġġis. Illi għaldaqstant t-Tribunal iqis illi diversament minn dak illi ġie allegat millappellanti, l-Kummissjoni bid-deċiżjoni tagħha ma kisritx l-provvedimenti tal-Artikolu 72(2) stante illi ħadet konjizzjoni tal-policies u provvedimenti tal-iSPED, kif ukoll kull haġa ta' sustanza inkluz il-kuntest.
Għal dawn il-motivi t-Tribunal qed jiċħad l-ewwel, r-raba u l-ħames aggravji.

It-Tieni Aggravju

Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw illi l-approvazzjoni tarrikonsiderazzjoni wasslet għat-tnaqqis tal-multa dovuta favur s-CPPS u dana bi ksur talprovvedimenti tal-*policy* P18. L-appellanti jsostnu illi l-applikant kien mitlub iħallas lammount ta' Eur14,500 minħabba nuqqas ta' tlett (3) parkeġġi madankollu dawn ġew imnaqqas għal parkeġġ wieħed (1) biss illi jammonta għal Eu2,500 minħabba illi l-applikant argumenta illi l-*customer floor space* hija biss ta' 17 metri kwadri fejn 7 metri kwadri minnhom jappartjenu għal parti esterna li ġja ġiet mħallsa permezz tal-permess preċedenti PA2933/19. L-appellanti jżidu jgħidu ukoll illi l-kalkulazzjoni oriġinali tal-parkeġġ ukoll kienet ħażina stante illi ma ġiex kkunsidrat l-parkeġġ għal ħaddiema.

F'dan ir-rigward, it-Tribunal jirreferi ghall-*policy* P18 tal-Linja Gwida DC15 li tesiġi illi kemm għall-iżvilupp residenzjali kif ukoll għal dak mhux residenzjali se jkun hemm sforz konġunt biex jipprovdu parkeġġ fuq il-post skont l-istandards tal-parkeġġ tal-vetturi pprovduti fl-Anness 1. Illi jekk dan huwa fiżikament u teknikament mhux fattibbli/ impossibbli, jew mhux mixtieq, sussegwentement se jkun hemm favur s-*CPPS/ UIF*. LAnness1 filfatt jipprovdi l-istandards li permezz tagħhom tali kontribuzzjoni għandha tiġi kkalkluata. Illi fil-każ odjern, użu jaqa taħt il-kategorija ta' *restaurant/ bar or club* u mittabella tal-Anness1 jistgħa jiġi estrapolat illi fil-fatt għandu jiġi ipprovdut parkeġġ għal kull 10 metri kwadri skont il-*gross customer floor space* tas-sit. Illi b'żieda ma' dan, kif qalu fissewwa l-appellanti l-*policy* taħseb ukoll għal parkeġġ tal-istaff illi ikun ser jaħdem fil-fond.

Illi b'rabta mas-suepost, t-Tribunal jikkunsidra dak illi ġie approvat bil-permess preċedenti PA2933/19 u mingħajr ma jidħol fil-mertu tal-każ b'mod partikolalari ta' kif ġiet ikkalkulata l-provizzjoni tal-parkeġġ, stante illi s-sit mhux suġġet għal dan l-appell, iqis illi l-*gross customer floor area* tal-użu approvat *ossia* dak *bakery take away* kienet tammonta għal 38 metri kwadri; 30 metri kwadri (spazju intern li jeskludi il-facilitajiet sanitarji) u 8 metri kwadri (spzju fuq barra).

Illi bil-propsta odjerna, t-Tribunal ma jaqbilx illi l-*customer area* hija limitata biss għal 17 metri kwadri kif sostna l-*permit holder* fit-talba għar-rikonsiderazzjoni meta huwa ben ċar illi l-*policy* tagħmel referenza għal *gross customer floor area* u għaldaqstant l-erja interna eskluż l-kċina u l-bitħa huma spazji illi jaqaw ukoll f'tali erja. Illi għaldaqstant minn analiżi tal-pjanti t-Tribunal iqis illi l-erja tal-użu Klassi 4D jammonta għal 36 metri kwadri; 28 metri kwadri (spazju intern li jeskludi l-kcina u l-kcina miftuha) u 8 metri kwadri (spazju fuq barra). Illi għaldaqstant t-Tribunal iqis illi l-erja tar-ristorant, illi effettivament ukoll huwa stabbiliment tal-ikel bħal dak tat-*takeaway*, ma żdiedx.

It-Tribunal min-naħa l-oħra jqis ukoll illi għalkemm mill-inkartament ma jidher illi sar l-ebda aċċen għan-numru ta' persuni illi preżentament jaħdmu ġewwa l-fond odjern u jekk dan lammont huwiex ser ikun qiegħed jiżdied jew jonqos. Illi għal dawn il-motivi, t-Tribunal iqis illi ikun opportun illi l-applikant stess jikkonferma n-numru ta' ħaddiema illi jaħdmu fil-fond u jekk in vista tal-bidla fl-użu dan in-numru huwiex ser jinbidel. It-Tribunal hawnhekk jirrileva illi l-permit holder ġja ħallas Eur2,500 favur s-CPPS, liema parkeġġ ġie mitluba anke jekk, kif mgħadud supra, l-erja ma żdidietx. Illi għaldaqstant, jekk ikun il-kaz, lkundizzjoni numru 6 tal-permess PA6178/21 tiġi emendata abbazi tal-provizjoni rikjesta talparkegg skont n-numru tal-ħaddiema illi ser jaħdmu fil-fond *vis-a-vis* l-*policy* P18 u l-Anness 1 tal-Linja Gwida DC15.

Għal dawn il-motivi t-Tribunal qed jilqa' limitatament t-tieni u aggravju.

It-Tielet Aggravju

Illi permezz ta-tielet aggravju, l-appellanti jargumentaw illi l-Awtorita' naqset milli timxi mal-proċeduri korretti skont l-Artikolu 76(2) tal-Kap. 552 b'rabta mat-talba tar-rikonsiderazzjoni. Huma jsostnu illi minħabba li n-notifika tad-deċiżjoni tal-Kummissjoni tal-ippjanar ġiet ippubblikata biss fit-2 ta' Novembru 2022, l-ipproċessar ta' din it-talba permezz tas-sottomissjoni ta' applikazzjoni f'Awwissu 2022 u t-tlestija tagħha permezz taddeċiżjoni tal-Kummissjoni f' Settembru 2022 kien kompletament irregolari u dan jagħmel iddeċiżjoni tal-Kummissjoni invalida.

It-Tribunal jibda billi jirrileva illi l-permess odjern ġie approvat mill-Kummissjoni nhar s-26 ta' Lulju 2022 fejn intbatet ittra [Dokument a fol 273A fl-inkartament PA6178/21] bil-*Post*

Decision Requirements. Illi f'din l-ittra fil-fatt issir referenza għad-deċiżjoni li ttieħdet, dakinhar stess, b'kundizzjoni illi tiġi sottomessa *clearance* tal-SCH (sa mhux aktar tard mill-10 ta' Settembru 2022) kif ukoll l-ħlas dovut favur s-CPPS. In oltre t-Tribunal jinnota illi qabel ma sottometta d-dokumentazzjoni mitluba minnu, l-applikant għamel talba għar-rikonsiderazzjoni nhar 23 ta' Awwissu 2022.

It-Tribunal jirreferi wkoll ghall-Atikolu 76(2) tal-Kap. 552 li jesiġi illi:
Talba għal konsiderazzjoni mill-ġdid għandha ssir fi żmien tletin ġurnata minnotifika tad-deċiżjoni *tal-Bord tal-Ippjanar jew tal-Kummissjoni, skont kif ikun il-każ, u ma tistax issir flimkien ma'appell. It-talba għall-konsiderazzjoni mill-ġdid għandha tinkludi dokument li fih ikun hemm miktuba r-raġunijiet għal dik it-talba.* [enfażi miżjuda]
It-Tribunal hawnhekk jissotolinea illi l-Artikolu jagħmel referenza għan-notifika tad-deċiżjoni u mhux data ta' publikazzjoni tal-permess, kif allegaw l-appellanti. In oltre, t-talba ta' rikonsiderazzjoni fil-fatt saret fi żmien stipulat bil-liġi *ossia* dak ta' tletin (30) ġurnata.
Għal dawn il-motivi, t-Tribunal qed jiċħad t-tielet aggravju.

Decide
Fl-isfond ta' dan kollu u wara li ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha, it-Tribunal qed jilqa' limtatament dan l-appell u jordna lil *permit holder* sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata jibghat dikjarazzjoni li permezz tagħha jikkonferma kemm huwa kellu ħaddiema jaħdmu fil-fond odjern bil-proposta ta' *bakery/ takeaway* u kemm ser ikun qed iħaddem ħaddiema bilproposta l-ġdida. Illi sussegwentement titħallas d-differenza fuq l-istaff jekk ikun il-kaz u dan skont l-Anness1 tal-Linja Gwida DC15.
It-Tribunal jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata mis-sottomissjoni ta' tali dikjarazzjoni u wara illi tigi kkalkulata l-provviżjoni tal-parkeġġ, johorg il-permess tal-izvilupp bil-kundizzjoni numru 6 emendata sabiex tirrifletti l-provizzjoni rikjesta tal-parkeġġ.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal kien jaqbel mal-appellanti li l-applikant naqas li jinkludi bejt fiz-zona ta' zvilupp b'gholi ta' 17.4 metru li jaqa' fl-estensjoni ta' 25 metru boghod u li ghandu jitqies fl-isfond ta' dak li jrid policy P53 tad-DC2015, cioe li c-cumnija trid tkun tlett metri oghla mill-ghola bini. Madankollu t-Tribunal ikkonkluda li l-gholi ta' 20.4 ghal tali cumnija kienet eccessiva u mhux idonea ghal UCA, u ghalhekk approva l-gholi. It-Tribunal zbalja billi l-pollicy hi cara li l-permess kellu jigi revokat u jintbaghat mill-gdid lil Awtorita biex tikkunsidra l-izvilupp mill-gdid u tiehu in konsiderazzjoni l-ispirtu tal-policy;

2. It-Tribunal qabel mal-appellanti li l-kalkolu tal-ispazju tal-parkegg ghal finijiet ta' kumpens dovut flok il-parkegg gie kalkulat hazin u kellu jinhadem fuq 38 metru kwadru mhux 17 metru kwadru. Zbalja meta qies li minkejja dan, il-kobor tas-sit baqa' l-istess u gia uzat bhala take away u ghalhekk ma hemmx htiega ta' spazji addizjonali. L-appellanti jsostnu li restaurant hu differenti minn take away u l-policy

DC2015 fl-Annex 1 jipprovdi specifikament ghal htiega ta' parkegg ghal restaurant class 4D;

3. It-talba ghal konsiderazzjoni mill-gdid tad-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar kellha issir fi zmien 30 jum min-notifika tad-decizjoni u ma tistax issir flimkien ma' appell. L-appellanti jsostnu li t-talba kellha issir mill-pubblikazzjoni cioe n-notifika tad-decizjoni lit-terzi. It-Tribunal zbalja meta qies li t-terminu jibda min-notifika u mhux il-pubblikazzjoni tad-decizjoni. Jghidu li t-terzi qatt ma gew notifikati bid-decizjoni qabel it-talba ghal rikonsiderazzjoni;

4. Il-Kummissjoni naqset milli tqis l-ambjent tal-madwar u l-impatt li l-izvilupp kien ser ikollu fuq iz-zona billi s-sit jinsab fi sqaq kwiet fic-centru tar-Rabat, Ghawdex f'zona residenzjali. It-talba hi bidla fl-uzu minn forn (bakery) ghal restaurant b'zieda ta' attivita turistika fil-lejl.

L-ewwel aggravju

Il-Qorti tifhem illi t-Tribunal ipprova jsib soluzzjoni fattibbli ghac-cumnija billi jasal ghal kompromess bejn dak li tghid il-policy u dak li jidher l-ahjar u l-inqas intrusiv fiz-zona li qed jintalab l-izvilupp. Pero din il-Qorti tqis li l-policy P53 tad-DC2015 fiha erba' rekwiziti li jridu jigu sodisfatti kollha u mhux wiehed a skapitu tal-iehor jew wiehed inqas minn iehor. Il-legislatur kien car fl-ewwel rekwizit bla ebda element ta' diskrezzjoni. L-gholi tac-cumnija ghandha tkun tlett metri oghla mill-ghola saqaf fil-madwar ta' hamsa u ghoxrin metru. Kif tajjeb irreleva t-Tribunal, l-oghla saqaf f'din iz-zona ta' hamsa u ghoxrin metru hu wiehed b'gholi ta' 16.3 metru. Ta' min jirreleva n-nuqqas tal-applikant li permezz tal-perit tieghu naqas milli jipprovdi din l-informazzjoni preciza lanqas wara li giet mitlub mill-Kummissjoni. Apparti din il-konsiderazzjoni, jibqa' l-fatt li l-gholi necessarju ghac-cumnija biex jissodisfa l-bdil tal-uzu fl-izvilupp hu akbar minn dak propost u approvat. It-Tribunal jiggustifika n-nuqqas ta' konformita ma' dan ir-rekwizit primarju, intiz principalment biex ma jkunx ta' hsara ghal girien fil-madwar ta' hamsa u ghoxrin metru, billi qies l-estetika tal-madwar u ghalhekk timpingi fiz-zewg objettivi tal-iSPED, wiehed urban u iehor tematiku u ghaliex il-bejt li mieghu sar il-kejl tal-gholi necessarju ghac-cumnija jinsab tmintax-il metru boghod. Dan l-argument ma jreggix. It-Tribunal ma jistax jipprova jiggustifika stat ta' fatt mhux kompatibbli mal-policy relevanti u specifika. Il-bdil tal-uzu intalab mill-applikant u hu jrid ikun konformi mal-policies relevanti ghas-success tal-izvilupp.

Jekk mhux konformi l-izvilupp ma jistax isehh u mhux wiehed inaqqas u jrattab l-effetti cari tal-policy. La l-policy tqis hamsa u ghoxrin metru bhala l-kejl li bih jitqies l-gholi tac-cumnija u dak il-kejl ser ikun ta' xkiel anki ghar-rekwiziti l-ohra fl-istess policy, id-decizjoni kellha tkun kontra l-izvilupp innifsu, ghax element importanti tieghu ma hux sodisfatt u ma jistax jigi sodisfatt jekk mhux bi ksur tal-policy.

L-aggravju ghalhekk qed jigi milqugh u billi dan ser iwassal ghal revoka tal-permess, ma hemmx il-htiega li jigu indirizzati l-aggravji l-ohra li kollha huma dipendenti fuq il-hrug o meno tal-permess.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-12 ta' Marzu 2024, u kwindi tqis il-permess PA6178/21 bla ebda sahha u validita fil-ligi. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur