QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 29 ta' Jannar, 2025

Numru 7

Appell Nru. 44/2024

Andrew Vaswani

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Andrew Vaswani tal-15 ta' Lulju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Gunju 2024 li ikkonfermat il-post decision requirements ghal permess PA906/22 rigward il-proposta 'to change use from vacant space to class 2A clinic and carry out internal alterations', fil-Hamrun;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jirrigwarda applikazzjoni b'numru ta' referenza PA/00906/22 li tipproponi tibdil fl-użu ta' spazju vakanti għal klinika *Class 2A* u alterazzjonijiet interni, liema applikazzjoni tikkonċerna Daniel's Shopping Mall fi Triq il-Kbira San Ġużepp, Triq Patri Magri u Trejqet San Pietru, l-Ħamrun.

Illi din l-applikazzjoni ġiet approvata mill-Awtorita' tal-Ippjanar bl-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet standard, fosthom il-kundizzjoni numru 7 li taqra s-segwenti:
"To make up for the shortfall in parking provision of 14 parking spaces, this development permission is subject to a contribution amounting to the sum of € 92,000 in favour of the Planning Authority's Urban Improvements Fund for the locality. The funds raised shall be used to fund traffic management, green transport, urban improvements or similar projects. The contribution shall be utilised as required and directed by the Planning Authority."

Illi l-appellant qed jirribatti din il-kundizzjoni b'ħames aggravji li jsostnu s-segwenti punti:
1. Illi l-Awtorita' ma tatx raġunijiet għalfejn tħoss li m'hemmx biżżejjed spazji ta' parkeġġ fliżvilupp eżistenti u approvat, u għaldaqstant, id-deċiżjoni hija legalment insostenibbli u irritwali għaliex din għandha jkollha r-raġunijiet u motivazzjonijiet wara l-istess deċiżjoni, mfissra u spjegati sabiex min iħoss li għandu jappella jkollu opportunita u mezz effettiv biex jagħmel dan.
2. Illi l-Awtorita' ma tispjegax għaliex hija tħoss li m'hemmx eċċess ta' spazji tal-parkeġġ ufuq liema bażi hija waslet għal dan il-ġudizzju, liema nuqqas jilledi d-dritt tal-appellant missmiegħ xieraq tal-oġġezzjoni tiegħu.
3. Illi l-appellant wera prova illi l-kalkolu tad-disponibilita' tal-ispazji għall-parkeġġ fil-kumpless in kwistjoni ġie determinat skond *Traffic Impact Statement* li ġie aċċettat u kkonfermat millAwtorita' fil-permess b'referenza PA2096/21, u għaldaqstant l-Awtorita' ma tistax tmur kontra dak li hi stess ikkonfermat.
4. Illi hija kontradittorja li l-appellant huwa penalizzat bil-ħlas ta' kontribuzzjoni destinatagħall-użu tal-Kunsill Lokali, la l-istess Kunsill Lokali huwa favur il-ħolqien tal-klinika, tant li fir-rakomandazzjoni ma jsostnix l-impożizzjoni tal-kontribuzzjoni.
5. Illi l-appellant ingħata ittra ffirmata mis-Sindku tal-Ħamrun fejn jiddikjara li l-klinika hijarilokazzjoni ta' klinika antika li ilha topera għexieren ta' snin fi spazju ħamsin metru biss ilbogħod mill-kumpless in kwistjoni u għaldaqstant ma jirriżulta l-ebda mpatt ġdid fuq ittraffiku li jiġġustifika l-ħlas mitlub.

Illi għaldaqstant, l-appellant talab lil dan it-Tribunal biex jirrevoka u jħassar id-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar għall-impożizzjoni ta' *Post Decision Reqiurement* għall-ħlas ta' *Planning Gain* ta' € 92,000 favur l-*Urban Improvements Fund* tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

Illi fis-seduta miżmuma nhar it-22 ta' Ġunju 2023, l-appellant iddikjara li r-*reconsideration request* pendenti quddiem l-Awtorita' ser tiġi rtirata. Illi r-*reconsideration request* ġiet irtirata nhar it-3 t'Ottubru 2023 [Vide dok 243A fl-inkartament a fol PA0906/22].

Illi fir-risposta tagħha għal dan l-appell, l-Awtorita' wieġbet għal kull aggravju skond issegwenti:
1. Illi dak li qed isostni l-appellant mhux fondat fuq fatti għaliex fil-*Case Officer Report* hemm taqsima sħiħa li turi kif l-Awtorita' tal-Ippjanar kkalkulat id-domanda fil-parkeġġ. IlKummissjoni ma kelliex għalfejn tagħmel żieda ma' din l-analiżi tad-Direttorat ġialadarba din qablet mar-rakomandazzjoni mħejjija f'dok 196A.

2. Illi l-iżvilupp eżistenti diġa għandu nuqqas ta' spazji ta' parkeġġ kif stabilit minn *policy* P18 u *Anness 2* tal-Linja Gwida DC15. Illi oltre minn hekk il-konfigurazzjoni tal-kumpless in kwistjoni żdied sabiex ikopri s-sit ta' din l-applikazzjoni u għalhekk il-kalkolu tal-parkeġġ ma jistax jitqies b'mod awtomatiku li jkopri lis-sit odjern meta l-kumpless Daniel's għandu nuqqas ta' spazji ta' parkeġġ. Il-pjanti u d-deskrizzjoni juru li s-sit odjern m'għandu l-ebda użu definit u l-ebda proviżjoni ta' parkeġġ u għaldaqstant l-użu ġdid kellu jiġi kkalkulat bħala wieħed ġdid li għalih ma saret l-ebda proviżjoni ta' parkeġġ. Kull żieda ta' użi ulterjuri titqies fil-parametri ta' *policy* P18 tal-Linja Gwida DC15.
3. L-Awtorita tirrileva li m'hemm l-ebda rapport tekniku dwar it-traffiku (*Traffic Impact Statement*) sottomess fl-applikazzjoni suġġetta għal dan l-appell u lanqas dik elenkata millappellanti PA2796/21 (miktub PA2096/21 bi żball mill-appellant) il-għaliex din tal-aħħar ikkunsidrat biss sanzjonar t'alterazzjonijiet fejn l-Awtorita' osservat li ma kienx hemm ħtieġa ta' iżjed parkeġġ u dan għaliex il-*commercial floorspace* kien simili għal dak approvat filpermess preċedenti PA1654/05. Illi fl-applikazzjoni b'referenza PA1654/05 li segwiet l*outline permit* b'referenza PA6266/95 il-*case officer* sostna illi l-parkeġġ pprovdut għandu jirrelata mad-densita' tal-iżvilupp u għandu jkun hemm kontribuzzjoni lejn il-*Commuted Parking Payment Scheme* għal kull nuqqas fil-proviżjoni tal-parkeġġ. Illi la fl-applikazzjoni odjerna żdiedet id-domanda għall-parkeġġ li ma kienx provdut fuq is-sit, l-Awtorita' ġustament applikat it-talba għall-kontribuzzjoni.
4. Illi dak li sostna l-appellant dwar il-Kunsill Lokali ma jistax jiġi kkunsidrat bħala wieħedleġittimu għaliex il-Kunsill Lokali mhux fdat biex jieħu deċiżjoni finali dwar eżitu t'applikazzjoni jew domanda ta' parkeġġ. Il-Kunsill Lokali m'għandu l-ebda setgħa jagħmel din id-deċiżjoni kif jirriżulta minn Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta u regolamenti sussidjarji oħra tal-ippjanar.
5. Illi n-nuqqas ta' parkeġġ jirriżulta minn żieda ta' spazju allokat għal użu ġdid ta' klinika udak li qed isostni l-appellant fil-ħames punt m'għandu l-ebda relevanza għall-fini ta' kalkolu ta' parkeġġ għax *policy* P18 tal-Linja Gwida DC15 tispeċifika li kull sit irid jipprovdi parkeġġ. Is-sit illi minnu allegatament qed isir it-trasferiment m'hux identifikat u l-użu eventwal tiegħu ma ġiex definit. Għaldaqstant, l-Awtorita' kellha tapplika l-provedimenti ta' *policy* P18 u *Anness 2* tal-Linja Gwida DC15 skond il-kalkolu spjegat fil-*Case Officer Report*. Magħdud ma' dan, l-Awtorita' taċċenna illi l-kalkolu kien ibbażat fuq sottomissjonijiet talistess appellant waqt l-applikazzjoni, li jinkludu dikjarazzjoni tan-numru ta' ħaddiema li ser jaħdmu fil-klinika skond l-ittra f'dok 58A. Illi l-appellant ma kkontestax il-mod kif sar ilkalkolu imma li għandha titneħħa l-kontribuzzjoni. Skond l-Objettiv Tematiku 10.6 taliSPED, l-Awtorita' ġustament talbet kontribuzzjoni għan-nuqqas ta' parkeġġ skond *policy* P18 tal-Linja Gwida DC15.

Illi fin-nota datata 19 t'Ottubru 2023, l-appellant issottometta affidavit tas-Sur Steven Delicata, *General Manager* tal-kumpanija Allison Management Limited li topera Daniel's Shopping Mall fil-Ħamrun, fejn jistqarr illi l-klinika in kwistjoni hija klinika għall-komunita' tal-Ħamrun kif jixhdu d-dokumenti annessi mal-affidavit stess li jinkludu dikjarazzjoni mis-Sindku talĦamrun, u żewġ ritratti ta' tabelli mal-faċċata tal-klinika. Illi din il-klinika ġiet mikrija lillKunsill Lokali li ħareġ sejħa għall-offerti sabiex jirrikola l-klinika l-qadima cirka 50 metru l'bogħod mis-sit odjern, liema klinika, skond id-dikjarazzjoni tas-Sindku, kellha bżonn tiswijiet kbar u kienet tinsab biswit skola u ma kellha l-ebda parkeġġ allokat għaliha. Illi lklinika l-ġdida tirrifletti l-istess spazju u konfigurazzjoni li kellha dik qadima u hekk kif ikkonfermat fl-ittra tas-Sindku tal-Ħamrun, la l-klinika l-qadima kienet topera mingħajr parkeġġ, dik ġdida ma kienet ser toħloq l-ebda piż fuq il-parkeġġ. Is-Sur Delicata jaċċenna illi din il-klinika hija mmirata lejn il-komunita' tal-Ħamrun u m'għandiex l-istess funzjoni ta' Ċentru tas-Saħħa u għalhekk taqdi nies li jirrisjedu fil-viċinanzi u ma jkolliex nies jistennew biex jinqdew, anzi topera fuq sistema t' appuntamenti u mhix attrezzata sabiex tilqa emergenzi jew *walk-ins*. Illi l-klinika l-ġdida ser tkun magħmula minn sitt kmamar li jikkonsistu fi' kċina, kamra għall-fisjoterapista, kamra għal logoterapista, kamra fejn jittieħed id-demm, kamra għall-infermiera, u ħames kabini fejn jiġu nvistati l-pazjenti, u tkun attiva u npenjata bejn is-sebgħa u d-disgħa ta' filgħodu. Illi l-klinika ilha attiva għal madwar sena u tiftaħ mis-sebgħa ta' filgħodu sa

nofsinhar. Il-ħwienet fil-bqija tal-kumpless jiftħu fiddisgħa u nofs ta' filgħodu u għalhekk, il-ħin fejn il-klinika tkun l-aktar frekwentata jilħaq jgħaddi sakemm il-ħwienet ikunu fetħu. L-ispazju tal-klinika l-ġdida kien iservi għal attivita kummerċjali u għalhekk il-parkeġġ meħtieġ għal dan l-ispazju kien diġa allokat meta nħareġ il-permess tal-*Mall*. Għaldaqstant, bil-klinika ma ġiex miżjud il-piż u l-ħtieġa tal-parkeġġ.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali datata 19 ta' Jannar 2024, l-appellant iressaq is-segwenti punti:
i. L-appellant jerġa jtenni li l-Awtorita' ma tatx raġunijiet għala hija tħoss li m'hemmxbiżżejjed spazji ta' parkeġġ fl-iżvilupp eżistenti u approvat u għaldaqstant id-deċiżjoni hija legalment insostenibbli u irritwali għad li kull deċiżjoni tal-Awtorita' għandu jkollha raġunijiet u motivazzjonijiet wara t-tali deċiżjoni mfissra u spjegati biex min iħoss li għandu jappella ikollu mezz effettiv biex jappella. Illi l-Awtorita' għandha tfisser kif waslet għallkonklużjoni ta' nuqqas ta' erbatax-il spazju ta' parkeġġ u għaldaqstant tikkalkula lkontribuzzjoni ta' €92,000. Illi skond sub-inċiż (1) tal-Artiklu 72 ta' Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorita' għandha tagħti raġunijiet speċifiċi għall-kundizzjonijiet li timponi. Illi dan ġie kkonfermat fid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph Bonnici vs LAwtorita' tal-Ippjanar** deċiża fil-25 ta' Frar 2021 fejn sostniet li l-Awtorita' għandha timmotiva b'mod sodisfaċenti għaliex ġiet applikata l-*planning gain* u l-fatturi kollha li kkunsidrat meta ħadet id-deċiżjoni u ssostni li l-impożizzjoni tal-*planning gain* għandha tkun waħda xierqa u li l-Bord għandu jqis proġett fil-mertu speċifiku tiegħu. Illi l-Awtorita' talIppjanar ma spjegatx fl-ittra li fiha nponiet din il-kontribuzzjoni kif waslet fħal dan in-numru ta' spazji ta' parkeġġ nieqsa u kif ikkalkolat is-somma mposta u għaldaqstant la din kienet applikata mingħajr motivazzjoni ċara, spjegattiva u sostanzjata, id-deċiżjoni hija legalment insostenibbli, irritwali u mingħajr effett.
ii. Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellant jissottometti li l-Awtorita' m'għamlitx dak limistenni minnha permezz ta' sub-inċiż (1) tal-Artiklu 72 tal-Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta li jirrikjedi li timponi kundizzjonijiet xierqa u ġusti. L-appellant jerġa jaċċenna illi l-kalkolu tal-ispazji tal-parkeġġ fil-kumpless in-kwistjoni ġie ddeterminat skond *Traffic Impact Statement* li ġie kkonfermat u aċċettat mill-Awtorita' fil-permess PA2096/21, li jkopri wkoll lispazju li għalih intalab bdil fl-użu permezz tal-applikazzjoni odjerna u għaldaqstant ma jistax jiġi skartat. L-Awtorita' tal-Ippjanar ma setgħetx tmur kontra dak li kienet ġja avvalat u kkonfermat bil-permess preċedenti. Illi din il-kontradizzjoni għandha twassal għal dikjarazzjoni li d-deċiżjoni odjerna hija waħda mhix ġusta u xierqa u għaldaqstant tiġi mħassra u dan għaliex żewġ deċiżjonijiet li jirrigwardjaw l-istess suġġett, żvilupp u sit ma jistgħux ikunu kontradittorji. Illi skond l-ittra tas-Sindku tal-Ħamrun, il-klinika l-ġdida hija rilokazzjoni ta' klinika qadima li ilha topera għexieren ta' snin fi spazju cirka ħamsin metru bogħod mis-sit odjern u għaldaqstant ma jeżisti l-ebda mpatt ġdid fuq it-traffiku li jikkomporta ġustifikazzjoni tal-kontribuzzjoni mitluba. Illi huwa ċar u ovvju li l-Awtorita' naqset fl-obbligu tagħha li tqis proġett fil-mertu speċifiku tieġġu u skond l-entita tal-proġett u l-impatt li ser jgħabbi l-ambjent ta' madwaru bih, li skond il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fuq ċitata fl-ismijiet **Joseph Bonnici vs L-Awtorita' tal-Ippjanar** l-Awtorita' hija tenuta li tirrispetta. Illi huwa kontrosens, kontradizzjoni w inkongruwenza li minħabba l-ħolqien ta' klinika għall-komunita' li l-istess Kunsill Lokali huwa favur u qiegħed jirrakkomanda jiġi ppenalizzat l-appellant bi ħlas ta' *planning gain* għal żvilupp destinat għall-użu tal-istess Kunsill Lokali tal-Ħamrun.

Illi dan it-Tribunal ħa konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tassottomissjonijiet magħmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi dan l-appell jirrigwarda kundizzjoni numru 7 fil-permess PA0906/22 li titlob il-ħlas ta' €92,000 sabiex jagħmlu tajjeb għal 14-il spazju ta' parkeġġ għall-klinika proposta bħala parti minn kumpless kummerċjali.

L-Ewwel u t-Tieni Aggravji

Illi permezz tal-ewwel żewġ aggravji, l-appellant isostni li l-Awtorita' ma tatx raġunijiet għalfejn tħoss li m'hemmx biżżejjed spazji ta' parkeġġ fl-iżvilupp eżistenti u għaldaqstant din il-kundizzjoni li titlob kontribut għal dan in-nuqqas hija insostenibbli u irritwali. Illi lAwtorita' ma tatx spjegazzjoni dettaljata ta' kif waslet għal dan il-ġudizzju, liema nuqqas ifixkel lill-appellant milli jkollu meżż effettiv biex jagħmel l-oġġezzjoni tiegħu. Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant itenni illi skond sub-inċiż (1) tal-Artiklu 72 ta' Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorita' għandha tagħti raġunijiet speċifiċi għall-kundizzjonijiet li timponi, kif ġie kkonfermat saħansitra fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph Bonnici vs L-Awtorita' tal-Ippjanar** deċiża fil-25 ta' Frar 2021.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirreferi ghall-Artiklu 72(1) tal-Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta li jaqra s-segwenti:
"Il-Bord tal-Ippjanar ikollu s-setgħa li jagħti jew li jirrifjuta permess għall-iżvilupp. Kull approvazzjoni ta' permess għall-iżvilupp għandha tkun mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi persuni u bl-ebda mod m'għandha tikkostitwixxi jew tinftiehem bħala garanzija favur l-applikant inkwantu t-titolu tal-proprjetà. Barra minn hekk fl-għoti ta' permess għalliżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar huwa intitolat li jimponi dawk il-kundizzjonijiet li jidhrulu xierqa:
Iżda l-Bord tal-Ippjanar għandu ***jagħti raġunijiet speċifiċi għal kull rifjut jew għal kull kundizzjoni partikolari li setgħet ġiet imposta****."*

B'rabta ma' dan, it-Tribunal jirreferi wkoll ghall-*Updated Case Officer Report* sottomess f'dok 196A, liema rapport jagħti spjegazzjoni ċara ta' kif l-Awtorita' waslet għall-konklużjoni li hemm nuqqas ta' 14-il spazju ta' parkeġġ. Illi l-kalkulazzjoni tagħti spjegazzjoni ċara tarrati li kienu użati u l-ssostni wkoll li kienet ibbażata fuq id-dikjarazzjoni tal-perit talapplikazzjoni [Vide dok 58A fl-inkartament a fol PA0906/22]. Illi skond id-dikjarazzjoni tal-perit, li l-klinika ser ikollha 16-il ħaddiem, lAwtorita' spjegat is-segwenti:
"4 offices (clinics) – 4 doctors + 4 clients = 8cps
12 other staff (16 – 4 = 12) (other staff) = 6 cps"
Għaldaqstant, skond dawn il-kalkoli bbażati fuq id-dikjarazzjoni tal-perit tal-applikazzjoni, lAwtorita' waslet għall-bżonn ta' 14-il parkeġġ hekk kif meħtieġ skond ir-rekwiżiti ta' Anness 1 tal-Linja Gwida DC15. Illi magħdud ma' dan, is-seba' kundizzjoni tal-permess innifisha tkompli biex tgħid li l-valur ta' €92,000 kien impost biex jagħmel tajjeb għan-nuqqas ta' 14-il spazju ta' parkeġġ.
Dan it-Tribunal huwa tal-fehma li din kienet spjegazzjoni ċara ta' kif l-Awtorita' waslet għal din il-konklużjoni. B'żieda ma' dan, it-Tribunal jinnota illi fil-mori tal-applikazzjoni, u lanqas fl-appell odjern, l-appellant ma provda l-ebda kontro-argument li jispjega kif kellu jsir ilkalkolu għall-ispazji tal-parkeġġ meħtieġa, anzi saħansitra dan il-kalkollu tal-Awtorita' kien ibbażat fuq dak li ssottometta l-perit stess.
Illi għaldaqstant, fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, jidher ben ċar illi f'dan ir-rigward l-Awtorita' mxiet mar-rekwiżiti tal-Artiklu 72(1) tal-Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant jiċħad l-ewwel żewġ aggravji.

It-Tielet Aggravju
F'dan l-aggravju l-appellant isostni illi l-kalkolu tad-disponibilita' tal-ispazji għall-parkeġġ filkumpless in kwistjoni ġie determinat skond *Traffic Impact Statement* li ġie aċċettatt u kkonfermat fil-permess PA2796/21 (indikat erronjament bhala PA2096/21 li jirrelata ma permess fuq sit f'San Gwann) u għaldaqstant, l-Awtorita' ma tistax tiddeċiedi kontra dak li diġa kien approvat.
Dan it-Tribunal jieħu konjizzjoni tal-permessi li ħarġu fuq is-sit b'referenzi PA6266/95, PA1654/05, PA1553/09, PA2231/12, PA6686/19 u PA2796/21 u jinnota illi f'dawn il-permessi kienu sottomessi żewġ *Traffic Impact Statements*, wieħed fil-permess PA1654/05 u iehor emendat fil-permess PA2231/12. Għall-kuntrarju ta' dak magħdud mill-appellant, millinkartament tal-PA 2796/21 jirrizulta li ma kien hemm l-ebda *Traffic Impact Statement* sottomess f'dik l-applikazzjoni.

B'zieda mas-suespost, it-Tribunal jinnota illi l-parti tal-iżvilupp fejn hemm il-proposta odjerna, hija nkluża biss fil-permess *outline* PA6266/95 li huwa permess *outline* u fl-ebda permes sussegwenti. Illi għaldaqstant, din il-parti tas-sit, u l-użu tagħha, ċertament li qatt ma ġew inklużi fl-analiżi tal-parkeġġ fl-ebda *Traffic Impact Statement* sottomess. B'żieda ma' dan, it-Tribunal jinnota illi fl-applikazzjoni odjerna, ma kien hemm l-ebda addendum għar-rapport jew rapport ġdid li juri kif bl-inklużjoni tal-iżvilupp odjern mal-kumpless eżistenti, il-parkeġġ li għandha bżonn il-klinika kien ser jiġi akkomodat f'dak eżistenti filkumpless.
Għaldaqstant, huwa ben ċar illi l-Awtorita' ma setgħetx tibbaża l-kalkoli tagħha fuq studju li ma kienx jinkludi u ma kienx emendat biex jinkludi din il-parti tal-iżvilupp, u għaldaqstant għamlet sew li bbażat il-kalkoli tagħha fuq id-dikjarazzjoni tal-perit u standards disponibli f'Anness 1 tal-Linja Gwida DC15.
Illi b'rabta ma' dan it-Tribunal jirreferi ghall-affidavit tas-Sur Steven Delicata fejn jingħad li l-ispazju tal-klinika l-ġdida kien iservi għal attivita kummerċjali u għalhekk il-parkeġġ meħtieġ għal dan l-ispazju kien diġa allokat meta nħareġ il-permess tal-*Mall* u b'hekk ma kien hemm l-ebda żieda fuq il-ħtieġa tal-parkeġġ. It-Tribunal jinnota illi skond id-deskrizzjoni tal-proposta, dan l-ispazju kien vakanti, u għalkemm il-pjanti sottomessi jindikaw b'mod kontradittorju mad-deskrizzjoni li dawn kienu użati bħala uffiċini, l-appellant ma preżenta lebda referenza għal permess li juri li dan l-użu preċedenti kien kopert b'permess.
Għaldaqstant, l-Awtorita' ma setgħetx tikkunsidra l-użu eżistenti biex jagħmel tajjeb għallparkeġġ meħtieġ.
Għaldaqstant, it-Tribunal jiċħad dan l-aggravju.

Ir-Raba' u l-Ħames Aggravji
Fir-raba' u l-ħames aggravji l-appellant isostni illi hija kontradittorja li tiġi mħallsa kontribuzzjoni destinata għall-użu mill-Kunsill Lokali tal-Ħamrun la l-istess Kunsill huwa favur il-ħolqien tal-klinika. Illi l-Kunsill ma nponiex din il-kontribuzzjoni fir-rakomandazzjoni tiegħu. L-appellant ukoll jissottometti ittra ffirmata mis-Sindku tal-Ħamrun fejn jiddikjara li l-klinika hija rilokazzjoni ta' klinika antika ftit il-bogħod mill-proposta odejrn u għaldaqstant m'hi ser tikkawża l-ebda mpatt ġdid fuq it-traffiku. B'rabta ma' dan, l-appellant issottometta affidavit tas-Sur Steven Delicata, fejn jistqarr illi l-klinika in kwistjoni hija klinika għallkomunita' tal-Ħamrun u m'għandiex l-istess funzjoni ta' Ċentru tas-Saħħa u għalhekk taqdi nies li jirrisjedu fil-viċinanzi.
Illi fl-ewwel lok dan it-Tribunal jinnota illi għalkemm huwa minnu li l-iskema tal-*Urban Improvement Fund* talloka fondi għal-proġetti tal-Kunsill Lokali, il-poter sabiex jiġu assenjati u miġbura l-kontribuzzjonijiet għal dan il-fond jaqa solament f'idejn l-Awtorita'. Illi hekk kif sostniet l-Awtorita' fir-risposta tagħha għal dawn l-aggravji, il-Kunsill Lokali m'għandu lebda setgħa jagħmel din id-deċiżjoni, u dan skond Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta u regolamenti sussidjarji oħra tal-ippjanar. Illi għaldaqstant, minkejja li din hija klinika talkomunita', u minkejja li l-Kunsill Lokali tal-Ħamrun huwa favur dan l-iżvilupp, dan ma jeżonerax lill-appellant milli jħallas il-kontribuzzjoni għan-nuqqas ta' parkeġġi provduti, u dan skond *policy* P18 tal-Linja Gwida DC15 li ssostni li jekk l-ispazji tal-parkeġġ ma jkunux provduti fuq is-sit, għandha ssir kontribuzzjoni lejn dan il-fond imsemmi. Illi għalhekk, ġialadarba l-appellant ma ġab l-ebda prova, la fil-mori tal-applikazzjoni u lanqas f'dan lappell li dawn ir-rekwiżiti skond l-i*standards* applikabbli jistgħu jiġu akkomodati fuq is-sit, dan għandu jagħmel il-kontribuzzjoni meħtieġa.
B'żieda ma' dak magħdud supra, it-Tribunal jinnota illi skond l-affidavit tas-Sur Delicata, din il-klinika hija biss mikrija lill-Kunsill Lokali tal-Ħamrun. Ġialadarba l-permess m'hux marbut mal-kirja, iżda huwa għal klinika kwalunkwe, aktar ghandhom japplikaw ir-rati standard talparkeġġ skond Anness 1 tal-Linja Gwida DC15. Illi minkejja li din hija klinika tal-komunita' lappellant ma provdiex mezzi kif din il-klinika tkun frekwentata biss min-nies li jirrisjedu viċin is-sit. Illi m'hemm xejn li jżomm lil min jaċċessa din il-klinika b'użu ta' vetturi privata. Għaldaqstant, ir-rekwiżiti tal-parkeġġ ma jistgħux jiġu mwarrba fuq din il-preżunzjoni. It-Tribunal hawnhekk jissotolinja li l-istess Anness 1 tal-Linja Gwida DC15 jaghmilha cara li '*Health centre (polyclinic) and Surgery*' ghadhom jipprovdu parkegg u dak li kkalkulat

lAwtorita’ kien skond dawn ir-rekwiziti. B’hala klarifika ghal dak indikat mill-appellant li dak li qieghed jigi propost huwa klinika mhux *polyclinic* sabiex jittenta jghid li ma hemmx bzonn ta’ parkegg gahll-tali uzu, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-proposta kif prezentata li tirreferi ghall-Klassi 2A tal-Ligi Sussidjarja 552.15. Fil-fhema kkunsidrata tieghu t-Tribunal jikkunsidra li din il-klassi tkopri l-uzi kollha ta klinika medika inkluz ta’ klinkaindikata millappellant kif ukoll polyclinic u ghalhekk dan l-argument ma jreggix fejn jigi kkunsidrat kalkolu ta’ parkegg Illi minkejja li l-appellant iddikjara, kif saħansitra ġie kkonfermat fl-affidavit tas-Sur Delicata, li l-klinika hija rilokazzjoni ta’ klinika oħra ftit il-bogħod mill-proposta odjerna, u b’hekk m’hi ser tikkawża l-ebda mpatt ġdid fuq it-traffiku, dan it-Tribunal isostni li hija prassi normali li l-Awtorita’ tibbaża l-kalkoli tal-parkeġġ skond is-sit li fuqu qed isir liżvilupp. Illi b’hekk il-ħtieġa ta’ parkeġġ fuq sit ma tistax tiġi trasferita għal fuq sit ieħor minkejja li l-klinika l-antika m’hix ser tibqa tintuża u tinstab biss ftit metri l-bogħod mis-sit odjern. Illi meta l-użu fuq l-istess sit jinbidel, il-kontribuzzjoni li saret fuq il-permess preċedenti jagħmel tajjeb għall-parkeġġi meħtieġa mill-użu l-ġdid. Għaldaqstant l-użu fuq sit ieħor ma jistgħax jagħmel tajjeb għan-nuqqas ta’ parkeġġi provduti mal-proposta odjerna.
Għalhekk it-Tribunal jiċħad dawn l-aggravji.

Decide
Illi fi’ sfond tar-raġunijiet imsemmija, u wara illi t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha, dan it-Tribunal qiegħed jiċħad dan l-appell u jikkonferma l-kundizzjonijiet hekk kif maħruġa mill-Awtorita’ tal-Ippjanar għall-applikazzjoni b’referenza PA0906/22.

Ikkunsidrat

L-aggravju principali tal-appellant hu illi t-Tribunal injora l-ilment li l-Awtorita meta imponiet il-planning gain bhala parti mill-kundizzjonijiet ghal hrug tal-permess ma tatx ragunijiet bhala motivazzjoni ghal din il-kundizzjoni. Il-fatt li kien hemm il-case officer report mhux bizzejjed biex jissana dan in-nuqqas. L-appellant ukoll iqis li t-Tribunal ma kellux jistrieh biss fuq id-dikjarazzjoni tal-perit tal-applikant biex jasal ghal gustifikazzjoni tal-ammont tal-planning gain bla ma jqis fatturi ohra bhal fatt li din kienet rilokazzjoni ta’ klinka li kellha l-adezjoni tal-Kunsill Lokali tal-Hamrun li stqarr li l-klinika antika kienet ser tigi relokata ghas-sit il-gdid u ma hi ser tohloq ebda impatt gdid ta’ traffiku. It-Tribunal ma qies sew ukoll illi fil-permessi precedenti fuq is-sit ma kienx hemm l-uzu ta’ klinka. Il-klinika hi wahda komunitarja u giet mikrija lill-Kunsill Lokali u isservi n-nies li jirrisjedu fil-vicin.

Il-Qorti tqis illi l-aggravju principali tal-appellant mhux gustifikat. Il-kundizzjoni tal-planning gain mahruga mill-Bord tal-Awtorita hi r-rizultat tal-updated report tal-case officer fi hdan l-Awtorita liema rapport kien a konjizzjoni tal-appellant ukoll. Il-planning gain inhadmet fuq dak li issottometta l-perit tal-applikant dwar l-uzu mistenni mill-klinika u l-professjonisti li kienu ser imexxuha. Ghalhekk il-fatt wahdu li l-kundizzjoni tal-planning gain ma kienx fiha raguni esplicita ghaliex giet maghmula, l-appellant

seta’ facilment jasal ghal dak li xpruna l-Bord tal-Awtorita jikkondividi r-rapport tal-case officer tal-Awtorita. Il-bqija tal-aggravji ma humiex kwistjonijiet ta’ ligi imma ta’ nuqqas ta’ qbil tal-appellant mar-ragunijiet moghtija mit-Tribunal ghaliex l-izvilupp kellu jitqies wiehed gdid u applikabbli ghalih il-policies vigenti. Il-fatt li kien hemm klinka li nghalqet mill-Kunsill u l-istess Kunsill jidher li kien ser jikri l-klinika soggett ghall-izvilupp ma jfissirx li l-policies kellhom jigu skartati fuq semplici dikjarazzjoni ta’ rilokazzjoni meta fil-fatt x’kien qed isir mill-Kunsill f’sit iehor ma ghandux relevanza ghal fatt li dan kien zvilupp gdid li qed jintalab. Daqstant iehor ma giet sottomessa ebda prova kontra illi l-ebda wiehed mill-permessi precedenti fuq is-sit ma kien ghal klinika u ghalhekk l-izvilupp kellu jitqies fuq il-mertu singolari tieghu u jekk is-sit fejn kienet ser topera l-klinika kellhiex bzonn parkegg minhabba l-influss ta’ spazju ta’ parkegg li kien ser jigi krejat ghall-iskop li dan l-izvilupp kien ser iservi.

Ghalhekk l-appell qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-applikant u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta’ Gunju 2024. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur