QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 26 ta' Marzu, 2025

Numru 14

Appell Nru. 77/2024

Joseph Attard

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Attard tat-3 ta' Dicembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Novembru 2024 li biha ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA656/23 'proposed alterations to existing petrol station including the addition of a public garden, underlying tyre shop (class 5B), reservoir, and storage area for waste separation bins, and the addition of eight (8) parking spaces', f'San Pawl il-Bahar;

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 jikkoncerna l-applikazzjoni PA 656/23 li fiha saret talba ghal alterazzjonijiet ma' petrol station ezistenti inkluz zieda ta' hanut tat-tyres Klassi 5B u gnien pubbliku sovrappost, gibjun, zona ghal hazna ta' waste separation bins, u zieda ta' tmien (8) spazji ta' parkegg. Is-sit in metru jinsab f'zona rurali fi Triq Burmarrad, Burmarrad, San Pawl il-Bahar.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' erba' (4) ragunijiet ta' rifjut, ossia:
1. Illi l-estensjoni proposta mal-fuel station ezistenti tmur kontra l-linja gwida dwar Fuel Stations tal-2020, b'din tesigi li fuel stations barra miz-zona tal-izvilupp ma' jirrizultawx f'impatt vizwali negattiv fuq il-pajsagg rurali fil-madwar.
2. Illi l-estensjoni proposta mal-fuel station ezistenti tmur kontra l-linja gwida dwar Fuel Stations tal-2020 stante li din il-proposta qed joggezzjonaw ghalija Awtorita' ghall-Ambjent u r-Rizorsi (ERA) u Transport Malta (TM).
3. Illi l-intensifikazzjoni tal-uzi ancillari m'humiex meqjusa restritti fil-qies taghhom u b'hekk imorru kontra l-linja gwida dwar Fuel Stations tal-2020.
4. Illi l-gholi propost li jammonta ghal 7 metri jeccedi l-gholi permessibli skont il-linja gwida dwar Fuel Stations tal-2020.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bis-segwenti erba' (4) aggravji, fejn jindika:
i. Illi l-Awtorita' ma setghet qatt tirreferi u tirrifjuta l-applikazzjoni abbazi tal-linja gwidadwar Fuel Stations tal-2020 stante li l-izvilupp propost mhux wiehed li jikkwalifika taht din il-policy ghaliex is-sit odjern ma' jikkwalifikax bhala "existing fuel station" skont iddefinizzjoni elenkata f'din il-policy, b'diversi ragunijiet moghtija inkluz li l-applikazzjoni odjerna tikkoncerna estensjoni u mhux rilokazzjoni. Josserva wkoll li l-ewwel raguni tarrifjut tonqos milli tirreferi ghan-numru specifiku tal-policy, u jargumenta li sabiex wiehed jirrifiuta applikazzjoni abbazi ta' Policy [paragrafu] 2.3 (li taghmel referenza ghall-impatt negattiv), wiehed jrid jaghmel riferenza ghall-policies precedenti, u li ladarba l-applikazzjoni ma tikkwalifikax taht il-kriterji ta' elegibilta, l-Awtorita' ma setghetx tirrifjuta l-applikazzjoni abbazi tal-imsemmija linja gwida.
ii. Illi l-ewwel raguni tar-rifiut hija bla bazi mil-lat legali u fattwali ghaliex l-Awtorita' mkien ma' fissret jew spjegat kif u f'liema rigward il-proposta tal-izvilupp qed tohloq impatt vizwali negattiv fuq il-kuntest rurali ta' madwar, anke ghaliex naqset milli tirreferi ghall-vizwali sottomessi minnu u ghac-cirkostanzi tas-sit. Jindika li l-vizwali esebiti fosthom dawk a fol 61a juru kif il-proposta qed tipproponi li jsir gnien, u taht is-sezzjoni tad-deskuzzjoni fejn gie trattat l-impatt vizwali, l-Awtorita' ma rreferitx ghall-fatt li l-proposta tinkludi dan il-gnien pubbliku u naqset milli tirrikonoxxi kif lizvilupp mhuwiex dominanti jew kunrastanti u johloq tranzazzjoni iktar idonja. Jindika li z-zona fejn qed jigi propost gnien precedentament kienet approvata fil-PA 1514/16 bhala car wash, u li flimsemmi permess l-Awtorita qieset li l-izvilupp ma kienx f'zona ta' Area of High Landscape Value (AHLV) u li l-impatti kienu minimi b'mod moderat li kienu indirizzati b'mizuri ta' mitigazzjoni. Jargumenta wkoll li r-regolamenti, il-ligijiet u l-policies tal-ippjanar li jirregolaw iz-zona baqghu l-istess u li c-cirkostanzi tas-sit wkoll ma' nbidlux.
iii. Illi b'referenza ghat-tieni u t-tielet ragunijiet tar-rifjut, l-Awtorita naqset milli tqis ilpreokkupazzjoni principali tal-applikazzjoni. Dwar l-oggezzjoni ta' TM jindika li l-istess rikwiziti mitluba fl-applikazzjoni precedentament PA 1514/16 gew mitluba fl-applikazzjoni odjerna, u lardarba fl-applikazzjoni odjerna mhux qed jigi affettwat d-dhul u l-hrug ta' vetturi tal-pompa, ghandha tapplika in-no objection minn TM moghtija fl-applikazzjoni fil-PA 1514/16. Dwar in-nuqqas ta' kunsens mill-ERA jargumenta li l-Awtorita' naqset milli tikkunsidra li z-zona in mertu hija gia kommessa, fejn il-parti proposta bhala gnien pubbliku kienet approvata bhala car wash, u b'hekk il-pretensjoni espressa mill-ERA ma hijiex korretta stante li l-izvilupp qed issir fuq sit kommess u l-gnien pubbliku jikkumplimenta z-zona barra mill-izvilupp. Jargumenta ulterjorment li l-preokkupazzjoni primarja kienet sabiex tindirizza r-rekwizit legali ghallimmanigjar u l-hazna tal-iskart ai termini tal-emendi ricenti fil-ligi sussidjarja 549.63 li ghalija l-ERA hija l-awtorita' regolatorja, u l-krizi ricenti tieghu f'dan ir-rigward kienet qed tohloq sitwazzjoni ta'

perikolu. Jindika li jezistu sfidi minhabba t-tip ta' skart iggennerat millfaciltajiet offruti tal-pompa u skart iehor mormi illegalment minn persuni terzi, bil-ligi sussidjarja 549.63 tefghet l-obbligu fuq kull persuna sabiex tissepara l-iskart, u b'hekk loggezzjoni tal-ERA u r-rifjut tal-Awtorita' tal-Ippjanar ma' jaghmlux sens stante li dawn ma' jqisux il-preokkupazzjoni u d-dritt legittimu li jezisti. Jindika wkoll li t-tqassim tas-sit ma' jistax jkun mod iehor u kien ghalhekk li 1-hazna u 1-immanigjar tal-iskart gie propost fl-iktar parti 'l boghod mill-hazna ta' minerali suxxettibli ghal nirien, cioe fejn hemm il-pompi. Fuq dan ikompli jelabora li ma' jistax jigi mistenna li l-ligijiet japplikaw b'mod retroattiv u li jigi prekluz li jipprovdi spazju ghall-hazna u l-immanigjar ta' skart, u li l-promulgazzjoni tal-ligi sussidjarja 549.63 hija turija cara tal-preokkupazzjoni li tezisti dwar iskart, tant li ricentament operaturi ta' pompi gew pprezentati bi "Inspection Form Report" li tindirizza fost ohrajn tali preokkupazzjoni. Jargumenta ulterjorment li kien hemm att diskriminatorju meta l-Kummissjoni tal-Ippjanar naqset milli tqis talba specifika tieghu sabiex ai termini tarregolament 13(4)(b) tal-ligi sussidjarja 552.13 tikkonsidra titlob l-emenda tal-pjanti ai temini dak ssollevat minnha, b'dan juri kif ma hemmx konsistenza u koezjoni bejn il-hsieb u lezercizzju tad-diskrezzjoni bejn l-entitajiet li huma fdati b'din ir-responsabilita' anke ghaliex il-proposta odjerna qed tipproponi nterventi favur l-ambjent, liema nterventi lanqas biss gew ikkunsidrati. Finalment specifikament dwar it-tielet raguni tar-rifiut jindika li l-policy citata mkien ma tillimita l-qies ta' facilita' ancillari, u li r-riferenza ghat-terminu "restricted" erronjament gie mwessa' sabiex jfisser daqs, u josserva wkoll li huwa car li dak li riedet tfisser il-linja gwida huwa ristrett fit-tip ta' uzu u mhux id-daqs.

iv. Illi l-applikazzjoni ma' kellhiex tigi rifjutata abbazi tar-raba raguni tar-rifjut ghaliex mhux qed jinqabez l-gholi ta' 7 metri, fejn jigi osservat li bl-istess mod li 1-Kummissjoni ddecidiet li temenda ttieni raguni minhabba clearance ottenuta mir-REWS, kellha telimina wkoll ir-raba raguni tarrifjut ghaliex din giet indirizzata. Jargumenta li dan l-ghemil juri nuqqas ta' konsistenza fiddiskrezzjoni ezercitata mill-Awtorita', b'dawn ma jsegwux principji amministrattivi u legali bazilari.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi l-punti segwenti

● Dwar l-ewwel aggravju, tibda billi taghmel referenza ghal parti 1.0 tal-linja gwida dwar Fuel Stations tal-2020 fejn hemm spjegat li l-ghan wara dan il-policy document huwa li lAwtorita' tal-Ippjanar tkun tista tirregola u tapplika l-provedimenti ta' dan id-dokument "to any development application for a fuel station", b'hekk kuntrarju ghal dak allegat millappellant, dan ma' jaghmilx distinzjoni bejn pompa li kienet tezisti qabel l-1 ta Jannar 2014 jew li giet installata wara. Tindika wkoll li r-referenza ghal "existing fuel station" hija esplicita ghal pompi li ghalijhom jintalab rilokazzjoni, b'hekk l-pompa in kwistjoni ma taqax taht din id-definizzjoni, izda li dan ma jfissirx li applikazzjonijiet ohra ta' zvilupp relatati ma' fuel stations ezistenti u li nbnew wara 2014, mhux regolati b'dan il-policy document ghaliex l-ghan ewlieni ta' dan huwa li jigi regolat kull tip ta' zvilupp relatat ma' fuel stations. Taghmel referenza wkoll ghal paragrafu 1.4 tal-istess gwida dwar Fuel Stations tal-2020 li fieh hemm referenza diretta ghal fuel stations ezistenti li jridu jaghmlu zvilupp, u tosserva li din mhux taghmel referenza ghal "existing fuel station" imsemmija fil-glossarju.

● Dwar it-tieni aggravju tindika li fil-process tal-applikazzjoni saret komunika li fiha hemm spjegat ghalfejn l-estensjonijiet proposti mhux accettabli, u li fil-parti 4.7 tal-case officer report hemm spjegat li fuel stations barra limiti tal-izvilupp m'ghandhomx joholqu impatt vizwali negattiv fuq l-ambjent tal-madwar u li l-proposta odjerna mhijiex accettabli f'dan ir-rigward. Tispjega li din ir-rakkomandazzjoni saret wara diversi konsultazzjonijiet, inkluz visual assessment li ghamel id-Design Advisory Committee (DAC), u tishaq li ghalkemm fuq parti mis-saqaf talestensjoni qed jigi propost gnien, hija kellha kull ragun tkun imhassba bl-impatt vizwali. Tosserva wkoll li l-applikazzjoni odjerna hija differenti minn dik precedenti PA1514/16, fejn fil-kaz odjern qed tigi proposta estenzjoni mdaqqsa li tinkludi tisqif ghall-uzu ta' parkegg msaqqaf u bini ta' mhazen u hanut fuq wara, minflok spazju ta' parkegg miftugh u landscaped area warajh.

● Dwar it-tielet aggravju tindika li l-Artikolu 72(2)(f) tal-Kapitolu 552 jorbot lill-Awtorita li tikkunsidra rakkomandazzjonijiet maghmula minn kumitati u konsulenti, u lardarba fl-applikazzjoni odjerna qed jsiru alterazzjonijiet, addizzjonijiet u tibdil fit-tqassim tal-pompa, hija ghamlet konsultazzjoni millgdid mal-entitajiet rispettivi inkluz l-ERA u TM. Dwar TM tosserva li din l-entita ghamlet diversi rakkomandazzjonijiet li kellhom jigu mplimentati u li dawn baqaw ma gewx indirizzati sakemm sar ilcase officer report. Dwar l-ERA tossera li din l-awtorita ghamlet referenza ghall-permess pecedenti u hasset li qed jigi propost huwa approcc spezzettat li jirrizulta f'intensifikazzjoni,

Dwar ir-rekwiziti legali ai termini tal-emendi fil-ligi sussidjarja 549.63 tindika li hija kif ukoll it-Tribunal mhux fdati li jidhlu f'tali ligi, u li l-appellant kellu kull cans u obbligu li jindirizza dan l-ilment mal-entita' responsabbli.

● Dwar ir-raba aggravju tindika li l-Bord tal-Ippjanar ghandu kull dritt li jirregola l-proceduri tieghu hekk kif stipulat f'parti 8 tat-Tieni Skeda tal-Kapitolu 552.

Illi xehdet bil-gurament is-Sra Marianne Schembri in rapprezentanza tal-Inspections Co Ordination Office, fejn giet moghtija spjega dwar il-korrispondenza mibghuta minn dan lufficju tal-1 t'Awwissu 2023 u li tinkludi anness wiehed. Dwar x'jigri mill-informazzjoni migbura f'dan il-process spjegat "Kull entitita titlob li taghtina hi l-mistoqsijiet ta' xi jrid jigi mistoqsi. Ahna nigbruwhom kollha go check list wahda biex l-ispettur ikun bit-tablet u se jdur ic-check list kollha. Once li jispicca l-inspection u jaghlaqha kull entita' tircievi il-bicca taghha.", u dwar dak li hemm indikat f'parti mill-korrispondenza ta' dan l-ufficju kompliet tispjega "Din is-sistema ahna bnejna it system. Id-data tghaddi through this system. Hemmhekk kulhadd qed jigbor il-bicca tieghu. Ovvjament as you go along u tibda tibni din id-data se jkollok historical data u tkun tista' taghmel certu data driven decisions skont irriskju, tara jien naf per ezempju jekk tara il-business establisment in a certain area qed imorru hazin iktar minn ohrajn tghid mela hemmhekk hemm high risk irrid niffoka iktar hemm. Dak huwa l-ideja ta' risk assessments skont id-data li qed jibnu huma stess jkollhom id-data qeghda hemm u kulhadd ghandu tieghu. Bhala acceptability ma jistghux jaraw kulhadd ta' kulhadd. Kulhadd jara l-bicca tieghu." Ndikat li "Il-primary inspectorate fejn jidhlu l-petrol stations f'dan il-kaz ghandna tnejn l-ERA li jigbru ghalihom ghal Jobs Plus, ghar-REWS u ghall-Water Services Corporation. Imbaghad hemm primary iehor li huwa MCCAA Netrologen li jigbor ghalihom u ghall-Price Indication.", u dwar l-ghazla tal-ERA f'kaz ta' petrol stations spjegat li "ahna dejjem immorru ghall-iktar wiehed li huwa tekniku li ghandu bzonn informazzjoni li jrid imur l-ispettur ta' dik l-entita' u jifhem certu, huwa lexpert f'certu affarijiet [...] Ahna m'ahniex teknici fl-ebda ligi u fl-ebda regulations li jkollhom l-entitajiet li ahna nikkoordinaw. Ahna qeghdin hemm semplicement to coordinate the inspections. Jekk ikun hemm affarijiet godda, sta ghal entitajiet li jinfurmawna bihom imbaghad nergghu naghmlu reviews jekk ikun hemm bzonn. Sa fejn naf jien hadd ma nfurmana u qalilna isma' din tista' taghmel differenza jekk ghandniex nibqghu primary jew le bhala ERA fejn jidhlu petrol stations.". Dwar il-hatra tal-ERA bhala l-aktar entita' idonja kompliet tispjega li "Ahna ghal kull business types ghax ahna bil-business types nahdmu inkunu tkellimna ma dawk l-entitajiet kollha li jkollhom interess. Jigifieri jekk hemm impjegati ser nitkellmu mad-DIR, Jobs Plus, OHSA. Jigifieri se nkunu ddiskutejna maghhom kollha u tigi deciza mid-discussions li jkun hemm bejnietna. F'dan il-kaz kienu iva, l-ERA li rajna li jkunu l-iktar nies teknici li ghandhom imorru on site. Ghax xi hadd ma jistax jigbor id-data ghalihom ghax ma jifhmux.", u dwar f'jigri fl-eventwalita ta' checklist li ma giex sodisfatt indikat li kull entita' tara l-bicca taghha [Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-20 ta' Frar, 2024].

Illi xehdet bil-gurament is-Sra Christine Spiteri, in rapprezentanza tal-ERA, fejn ikkonfermat li hija ppreparat ir-risposta ta' konsultazzjoni a fol 66a, u dwar dak li gie ndikat f'din ilkorrispondenza spegat li "kien hemm zvilupp iktar milli gie approvat fil-permess ta' qabel, hija fuel station fl-ahhar mill-ahhar fl-ODZ, jiena dik ikkunsidrajt." u li kull zieda fl-zvilupp, inkluz il-gnien u strutturi addizzjonali inkluzi fil-proposta, huwa meqjus bhala intensifikazzjoni. Indikat li fl-analizi taghha gie meqjusa li l-gnien kif inhu propost qed isewgi t-topografija taz-zona, u kkjarifikat li fir-risposta mibghuta gie mitkellem fuq lizvilupp in generali u mhux biss fuq il-gnien. Kkonfermat ukoll li l-konfini tas-sit odjern baqaw kif kien approvati fil-permess originali PA 1514/16, u dwar l-irwol tal-ERA bhala primary inspectorate appuntata mill-inspection coordination office, indikat li ma jidhlux f'dawn l-affarijiet, u sahqet li ladarba qed issir intensifikazzjoni tal-fuel station li ghalija kienu gia oggezzjonaw fl-2016, huma ser jibghqu joggezzjonaw. Indikat ukoll li fl-analizi taghha ma' gewx meqjusa l-effetti tal-Avviz Legali 35 tal-2023 ghaliex il-kompitu taghha huwa li tara l-impatt ambjentali, u filwaqt li l-ERA hija l-entita responsabbli li thares isseparazzjoni ta' l-iskart, fil-kaz odjern il-pjanti pprezentati juru intensifikazzjoni tal-bini u mhux ta' fejn qed jissepara l-iskart. Mistoqsija dwar jekk giex meqjus li fuq il-pjanti hemm delinjat spazju maghluq ghal separazzjoni u hazna ghall-iskart u li l-ispazju miftuh huwa suxxettibli ghal rimi illegali fuq sit li huwa fjammabli, irrispondiet fin-negattiv, u nndikat ukoll li r-rapport tal-AIS a fol 103a ma giex ikkunsidrat ghax dahlet wara li inghatat irrisposta. Waqt il-kontro-ezami tal-Awtorita spjegat li fl-evalwazzjoni tal-ERA dak li huwa mehud in konsiderazzjoni huwa "jekk kienx hemm previous permits, f'dan il-kaz kien hemm. Imbaghad naraw l-proposta in generali fiex tikkonsisti u naraw l-impatti ambjentali li ha tohloq jew li diga holqot u li ha tkompli izzid", b'dan jinkludi analizi tal-pjanti inkluz dawk ta' permessi precedenti, skont il-kaz [Ibid.].

Illi permezz ta' ittra elettronika, ix-xhud Marianne Schembri pprezentat il-partijiet ficchecklist tal-Petrol Stations [Sottomissjoni datata 26 ta' Frar, 2024].

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet, l-appellanti pprezentaw id-dokumenti segwenti:

● Kopja legali tal-Protest Gudizzjarju intavolat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili relatat mal-applikazzjoni odjerna (Dok. A);

● Kopja tal-korrispondenza tal-1 ta' Awwissu 2023 imsejha 'Inspections by Government Entities' li giet rcevuta in konnessjoni mal-pompa in mertu (Dok. B);
● Kopja tal-'Petrol Station - Checklist ' mahruga mill-Inspection Co-ordination Office (Dok. C);
● Kopja tar-rapport imhejji mill-Inginier Johan A. Psaila (Dok. D);
● Kopja ta' korrispondenza elettronika mibghuta minn Infrastracture Malta (Dok. E);
● Kopja ta' pjanti alternattivi tal-izvilupp propost f'din l-applikazzjoni (Dok. F) [Sottomissjoni datati 5 ta' Marzu, 2024, u 9 ta' Mejju, 2024]

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

Ikkunsidra
L-Ewwel u t-Tieni Aggravji
Illi dan l-appell jirrigwarda talba ghal alterazzjonijiet u zidiet ma' petrol station ezistenti, bilproposta tinkludi tisqifa estensiva u gnien pubbliku fuq din it-tisqifa.

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellant jargumenta li l-Awtorita' ma setghetx tirrifjuta lapplikazzjoni odjerna abbazi tal-linja gwida dwar Fuel Stations tal-2020. Illi l-appellant qed jibbaza l-argumentazzjoni tieghu fuq id-definizzjoni ta' "existing fuel station" elenkata filglossarju tal-linja gwida dwar Fuel Stations tal-2020, b'din taqra hekk kif segwenti:
"Existing Fuel Station – A fuel station, whether kerbside or otherwise, within the development zone, that is authorised as on Subsidiary Legislation 545.22 on 1st January 2014 and as recorded per MEPA's photographic survey by the same date, and which is still licenced at the time that the Development Planning Application for its relocation is submitted to the Planning Authority."

Illi hekk kif gie spjegat fir-risposta tal-Awtorita, parti 1.0 ta' din il-linja gwida jindika li lghan wara dan il-policy document huwa li jkun jista jigi rregolat zvilupp ta' fuel stations, dana minghajr ma' jaghmel distinzjoni bejn pompa li kienet tezisti qabel l-1 ta Jannar 2014 jew li giet installata wara, dan hekk kif segwenti:
"1.0 SCOPE
This document is repealing the existing Fuel Service Stations Policy April 2015.
The Planning Authority shall apply the provisions of this policy to any development application for a fuel station, including those applications which were submitted prior to the coming into force of this policy and have not been determined yet. This policy document does not apply to the construction and operation of commercial petroleum filling stations." [enfasi mizjuda]

Illi oltre minn hekk, kif tkompli tindika l-Awtorita, r-referenza ghal "existing fuel station" f'din il-linja gwida hija esplicita ghal pompi li ghalijhom jintalab rilokazzjoni, fejn filparagrafu 1.4 huwa specifikament indikat li "Existing fuel stations which, following consultations with TM and REWS, are not deemed by the Planning Authority to create issues of amenity, safety or transport shall not be eligible for relocation." Illi dan il-paragrafu jkompli billi jindika li "Existing fuel stations located partially or fully in ODZ shall also not be eligible for relocation. Furthermore, redevelopment, change of use and extensions of existing fuel stations located partially or fully in ODZ shall not be considered."
Illi ghaldaqstant jirrizulta li dan il-paragrafu 1.4 specifikament jaghmel distinzjoni bejn dawk il-fuel stations ezistenti li huma eligibli ghal rilokazzjoni u dawk li m'humiex eligibli ghal tali rilokazzjoni, u fil-kaz tas-sit odjern, dan huwa okkupat minn fuel station ezistenti li giet approvata fil-permess ricenti PA 1514/16. Illi filwaqt li l-appellant qed jargumenta li dan is-sit ma jikkwalifikax bhala "existing fuel station", l-istess appellant fid-deskrizzjoni talapplikazzjoni odjerna inkluda dan l-istess kliem "existing fuel station", u ladarba din il-fuel station giet ricentement approvata b'konsultazzjoni ma' diversi entitajiet regolatorji, huwa meqjus mit-Tribunal li din il-fuel station hija adatta ghas-sit li fieh tinsab, u b'hekk ta' tikkwalifikax ghal rilokazzjoni li titkellem fuq l-linja gwida dwar Fuel Stations tal-2020. Isegwi li l-fuel station ezistenti fuq dan is-sit, minkejja li giet mibnija wara l-2014, xorta wahda taqa fl-ambitu u hija regolata b'dan il-policy document li ghandu l-ghan jirregola kull tip ta' zvilupp relatat ma' fuel stations. Dan kif anke gie meqjus f'decizjoni moghtija mitTribunal diversament kompost fl-appell numru 193/21 fl-ismijiet 'Frans Schembri kontra lAwtorita' tal-Ippjanar', li wkoll kien jirrigwarda kwistjoni simili dwar il-principju t'applikabbilta tal-linja gwida dwar Fuel Stations tal-2020.
It-Tribunal josserva ulterjorment li filwaqt li l-appellant jikkontesta l-applikabbilta tal-linja gwida dwar Fuel Stations tal-2020, dan jonqos milli jindika b'mod specifiku taht liema policy l-izvilupp propost jikkwalifika, u fil-fehma tat-Tribunal, l-argumentazzjoni pprezentata in sostenn ta' dan l-ewwel aggravju ma fihiex siwi ghar-ragunijiet spjegati hawn supra.

Illi fl-ewwel aggravju jigi argumentat ukoll li l-ewwel raguni tar-rifjut tonqos milli tirreferi ghan-numru specifiku tal-policy, u fi kwalunkwe kaz li l-paragrafu 2.3 ma hijiex applikabbli stante li l-applikazzjoni odjerna ma tikkwalifikax taht il-kriterji ta' elegibilta elenkati filparagrafi precedenti.

Illi fl-evalwazzjoni tal-Awtorita, l-impatt vizwali tal-izvilupp gie meqjus hekk kif segwnti:
"-- Visual Assessment
In line with the applicable 'Policy Guidance for Fuel Stations (2020)', fuel stations located outside the development zone, should not have a negative visual impact on the surrounding rural environment, and thus the proposed extension cannot be considered accordingly….
[…]
-- External design
Submitted drawings indicate that the proposed roofed over structure at the inner part of the site is not considered to have an acceptable visual impact on the surrounding area since it contrasts with and dominates the surrounding rural landscape. In addition, this also exceeds the permissible overall height of 7m, and may therefore not be considered in line with the limitations of the 'Policy Guidance for Fuel Stations (2020)'." [Skont il-case officer report a fol 88a fl-inkartament tal-PA656/23]

Illi mis-suespost jirrizulta li gie meqjus mill-Awtorita li l-izvilupp propost ser ikollu impatt vizwali inaccettabli fuq il-kuntest tal-madwar anke minhabba li jeccedi l-gholi massimu stipulat ta' 7 metri, u jirrizzulta li tali valutazzjoni saret fl-ambitu tal-paragrafi 2.3 u 2.6 tallinja gwida dwar Fuel Stations tal-2020, b'dan l-ahhar paragrafu jaqra hekk kif segwenti:
"2.6 Unless already directed by existing planning policy, the height of the resulting structure above the surrounding terrain would be determined on a case by case basis but special attention should be given to sites which are distant from the designated development zones so that the buildings and structures do not contrast with or dominate the surrounding rural landscape, and in no case exceed an overall height of 7m. Innovative designs will be considered favourably on a case by case basis. The canopy of the fuel station shall, in appropriate locations, include photovoltaic installations and other green initiatives."

It-Tribunal josserva li l-kriterji mnizzla fil-paragrafi 2.5 sa 2.11 taht il-parti intitolata 'Scale and Design Criteria' huma indipendenti mill-kriterji ta' elegibilta li jaghmel referenza ghalijhom l-appellant, u li huma mnizzla taht il-paragrafu 2.2. It-Tribunal josserva ulterjorment li dawn il-kriterji ta' elegibilta jaqaw taht il-parti intitolata "Appropriate locations for new fuel stations [enfasi mizjuda]", bil-paragrafu segwenti 2.3 jibda billi jesigi li "In addition, fuel stations on the appropriate locations listed in paragraph 2.2 must also satisfy the following general provisions:… [enfasi mizjuda] ". Illi kif gia gie osservat, fil-kaz odjern il-fuel station ezistenti hija adatta ghas-sit li fieh tinsab in vista tal-approvazzjoni ricenti fil-PA 1514/16, u b'hekk hija l-fehma tat-Tribunal li d-dispozizzjonijiet elenkati filparagrafu 2.3 wkoll huma ta' relevanza. Ghaldaqstant, filwaqt li l-ewwel raguni tar-rifjut dwar l-impatt vizwali, li huwa pricipju baziku ta ppjanar, ma taghmilx referenza ghallparagrafu specifiku tal-linja gwida dwar Fuel Stations tal-2020, huwa ampjament car li tali rifjut sar fl-ambitu ta' dak li gie meqjus fl-evalwazzjoni tal-Awtorita, ossia l-paragrafi 2.3 u 2.6.
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellant jargumenta ulterjorment fil-konfront tal-ewwel raguni tar-rifiut billi jindika li l-Awtorita' ma' fissritx kif l-izvilupp propost, li jinkludi gnien pubbliku, qed tohloq impatt vizwali negattiv u naqset ukoll milli tirreferi ghall-vizwali sottomessi minnu.

It-Tribunal jibda billi josserva li ghalkemm l-appellant jilmenta dwar nuqqas mill-Awtorita li ssir specifika ghar-renders vizwali li gew pprezentati a fol 61a, mill-inkartament talapplikazzjoni jirrizulta li wara li kienu gew pprezentati dawn ir-renders, kienet saret konsultazzjoni mal-Kumitat ta' Konsulenza dwar id-Disinn (DAC) li fir-risposta tieghu indika hekk kif is-segwenti:
"The Committee considered drawings & renders at doc 13, 21, 22 & 61 and is concerned about the visual impact of the proposal. No further additions to the already approved structures should be permitted, so as to limit the already incongruous structure." [Skont dok a fol 63a fl-inkartament tal-PA656/23]

Illi mis-suespost jirrizulta li dan il-kumitat dwar id-disinn, li l-ghan tieghu hekk kif regolat bil-Kapitolu 552 huwa li jaghti pariri professjonali dwar disinn, kien tal-opinjoni li l-izvilupp propost ser johloq impatt vizwali, b'tali konkluzzjoni hadet ukoll in konsiderazzjoni irrenders vizwali a fol 61a. Jirrizulta wkoll li l-case officer report a fol 88a jinkludi sommarju tal-konsultazzjonijiet li saru, inkluz dik tad-DAC, u b'hekk bl-ebda mod ma jirrizulta li dawn ir-renders ma gewx meqjusa.

Illi oltre minn hekk, jirrizulta li wara l-konkluzzjoni tal-case officer report a fol 88a, lappellant ipprezenta risposta voluminuza a fol 128d li fiha gew pprezentati argumenti ferm simili ghall-dawn imqajjma fl-aggravju tal-appell odjern, b’dawn jinkludu ilmenti dwar nuqqas li fil-case officer report issir referenza specifika ghar-renders vizwali a fol 61a, u anke ghall-proposta tal-gnien li dwara l-appellant jilmenta li ma’ sarx apprezzament specifiku fir-rapport tal-Awtorita.

Illi dan kollu jfisser li fil-mument tad-decizjoni, il-membri tal-Kummissjoni tal-Ippjanar kienu ampjament konxji ta’ dak li qed jigi propost u tal-impatt vizwali li dan l-izvilupp qed jikkreja. It-Tribunal hawnhekk jirrimarka li l-Kummissjoni tal-Ippjanar hija komposta minn nies kompetenti, u dwar dan it-Tribunal jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell filkawza fl-ismijiet Dr Simon Busuttil vs L-Awtorita tal-Ippjanar [Appell Nru. 14/2021 deciz fis-17 ta’ Novembru, 2021], fejn gie kkunsidrat issegwenti:
“L-appellant ukoll ma ghandux ragun jissottometti li t-Tribunal qies li l-appell hu mibni fuq il-kompetenza tal-membri tal-Kummissjoni. Dak li jsostni t-Tribunal hu li ma hemmx provi li l-membri tal-Kummissjoni ma kienux konsapevoli tal-policies u cirkolari rilevanti inkluz illimitazzjonijiet tal-pjan lokali fuq ‘open space enclaves’ u li fil-fatt hadu decizjoni ibbazata fuq tali policies u cirkolari. Pero zied li ma jinoltrax ruhu fil-parametri tal-artikolu 80 biex jara jaqbilx jew le mad-decizjoni mehuda ghax mhux il-kompitu tat-Tribunal li jistharreg millgdid il-process li gie konkluz.”

It-Tribunal josserva ulterjorment li filwaqt li l-Artikolu 31 tal-Kapitolu 552 jipprovdi d-dritt li l-Kummissjoni tal-Ippjanar tistaqsi ghal kjarifiki, fil-kaz odjern din il-Kummissjoni hasset li ma kellha bzonn ta’ ebda kjarifika, dan ghaliex waqt l-ewwel smiegh irrifjutat l-applikazzjoni abbazi tar-rakkomandazzjoni ghar-rifjut inkluza fil-case officer report a fol 88a. Pero dan ma jfissirx li l-Kummissjoni naqset milli tikkonsidra r-renders pprezentati mill-appellant jew ilgnien sovrappost ghat-tisqifa li jiffurmaw parti ntegrali mill-proposta odjerna.
Illi specifikament dwar dak li qed jigi muri fir-renders vizwali a fol 61a, it-Tribunal josserva li l-maggor parti taghhom (pagni 1, 3, 5 u 6) huma minn perspettiva elevata li jaccentwaw ilproposta tal-gnien fuq it-tisqifa u jonqsu milli jipprovdu perspettiva rejalistika ta’ kif ser jidher l-izvilupp mit-toroq fl-inhawi. Barra minn hekk, il-vizwali ma jirriflettux b’mod korrett dak li qed jigi propost ghaliex il-parti msaqqfa fuq l-ispazji ta’ parkegg (valeting) qed jigu propost pannelli solari [Murija fuq il-pjanta a fol 71b fl-inkartament tal-PA656/23] u mhux gnien, u jonqsu wkoll milli juru s-security room proposta vicin ir-rampa li taghti ghall-livell sotterran [Murija fuq il-pjanta a fol 78b fl-inkartament tal-PA656/23]. Il-vizwali juru wkoll li l-gnien propost fuq ittisqifa ser jinkludi ammont sostanzjali ta’ sigar maturi, u t-Tribunal jesprimi rizervi qawwija tieghu kif dan ser ikun possibli meta l-ammont ta’ hamrija li qed tigi murija fil-pjanti huwa b’madwar metru fond.
Illi ghaldaqstant hija l-fehma meqjusa ta’ dan it-Tribunal li l-izvilupp fit-totalita tieghu huwa wiehed li jirrizulta f’impatt vizwali inaccettabli u jonqos milli johloq xi tip ta’ tranzizzjoni aktar idoneja ghal dak li gie approvat fil-PA 1514/16 ghaliex dan ser johloq massa kbira ta’ bini minflokk il-parti miftuha tal-fuel station li tinkludi parti sostanzjali mill-landscaping scheme approvata fl-imsemmi permess. It-Tribunal hawnhekk jaghmel accenn ghall-fatt li lappellant, b’mod pjuttost sfaccat, jindika z-zona fejn qed jigi propost il-gnien (u ghalhekk ittisqifa) precedentament kienet approvata fil-PA 1514/16 bhala car wash, b’dan anke gie ndikat fuq il-pjanta a fol 78b. Dan mhux kompletament korrett ghaliex ghalkemm fl-approvazzjoni originali tal-permess PA 1514/16 gew approvati l-facilitajiet tal-car wash f’din iz-zona [Skont il-pjanta a fol 119c fl-inkartament tal-PA1516/16], f’dan il-permess kienet giet approvata Minor Amendment li permezz taghha saru emendi fit-tqassim tal-pompa, u li kienu jinkludi spustjar tal-landscaping mill-parti ta’ quddiem [Skont il-pjanta a fol 354d fl-inkartament tal-PA1516/16]. B’hekk, skond l-ahhar pjanti, f’din iz-zona ta’ wara hemm approvat landscaping li jkopri zona ta’ circa 200 m.k. u mhux car wash kif qed jigi muri fuq il-pjanta a fol 78b talapplikazzjoni odjerna.
Illi ghal dawn il-motivi kollha, dan it-Tribunal huwa ta’ l-istess fehma tal-Kummissjoni talIppjanar li l-izvilupp propost ser jirrizulta f’impatt vizwali inaccettabli, dan meta meqjus fittotalita tieghu u fil-kuntest rurali li fieh jinsab dan is-sit.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dawn l-aggravji.

It-Tielet Aggravju
Illi dan l-aggravju huwa ndirizzat lejn it-tieni u t-tielet ragunijiet tar-rifjut, fejn filwaqt li lappellant jipprezenta argumentazzjoni dwar allegat nuqqasijiet mill-entitajiet ta’ TM u IERA, jargumenta li l-preokkupazzjoni primarja tal-applikazzjoni odjerna kienet sabiex tindirizza r-rekwizit legali ghall-immaniggjar u l-hazna tal-iskart.
Illi dwar l-oggezzjonijiet imqajjma mill-entitajiet konsulatat, it-Tribunal b’mod preliminari josserva li filwaqt li dawn huwa wahda mill-konsiderazzjonijiet li jigu meqjusa fid-decizjoni tal-Awtorita hekk kif

mitlub l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552, dawn ma' jorbtux idejn lAwtorita li fl-ahhar mill-ahhrar hija fdata tieghu decizjoni fuq dak li jkun qed jigu propost.

Illi dwar l-oggezzjoni ta' TM, l-appellant jargumenta li tapplika n-no objection moghtija flapplikazzjoni precedenti PA 1514/16 stante li dak propost fl-applikazzjoni odjerna mhux qed jaffettwa d-dhul u l-hrug ta' vetturi tal-pompa. It-Tribunal josserva li tali argumentazzjoni ma fiha ebda sustanza ghaliex l-applikazzjoni odjerna hija separata mill-izvilupp approvat fil-PA 1514/16, u dak li qed jigi propost mhux semplici emendi ta' dak precedentament approvat, izda estensjoni u intensifikazzjoni tas-sit, dan hekk kif ser jigi meqjus b'mod dettaljat aktar il-quddiem.

Illi dwar l-oggezzjoni tal-ERA, l-appellant jargumenta li din naqset milli tikkonsidra li z-zona in mertu hija gia kommessa, u li l-gnien pubbliku jikkumplimenta z-zona barra mill-izvilupp. It-Tribunal ghal darb'ohra josserva li l-appellant qed jindika li z-zona fejn qed jigi propost ilgnien (u ghalhekk it-tisqifa) kienet approvata bhala car wash fil-permess precedent PA 1514/16, izda dan mhux kompletament korrett ghaliex hekk kif muri fuq l-pjanta a fol 78b, kien hemm approvat landscaping li jkopri zona ta' circa 200 m.k. f'din il-parti tas-sit. ItTribunal jersprimi wkoll ir-rizervi tieghu dwar il-proposta tal-gnien li l-appellant qed jindika ser ikun wiehed pubbliku, u dan mhux biss ghaliex qed jigi propost fuq saqaf ta' struttura, izda wkoll minhabba aspetti ta' mmaniggjar tal-gnien stante li jekk dak ikun wiehed pubbliku jista johloq diversi problemi inkluz aspetti ta' sigurat. Hawnhekk it-Tribunal ma jistax ma jenfasizax it-thassib fuq kemm hu idoneju gnien pubbliku f'sit elevat ezattamanet biswit fuel station u dan minhabba l-fumes li jemanu mill-istess fuel.

Illi dwar il-preokkupazzjoni primarja ndikata mill-appellant rigwardanti r-rekwizit legali ghall-immanigjar u l-hazna tal-iskart, jirrizulta li hekk kif gie ndikat waqt ix-xhieda tas-Sra Christine Spiteri tal-ERA, ir-rapport tal-AIS a fol 103a ma giex ikkunsidrat fir-risposta talERA ghaliex dan dahala wara li inghatat ir-risposta tal-ERA a fol 66a. Fil-fatt jirrizulta li dan ir-rapport gie pprezentat wara li gie konkluz il-case officer report a fol 88a, dana bhala gustifikazzjoni ghall-izvilupp li qed jigi propost [Skont l-ittra tal-perit inkarigat mill-applikazzjoni odjerna a fol 104a fl-inkartament tal-PA656/23]. It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dan ir-rapport, fejn josserva li dan jindika b'mod dettaljat il-bzonn li fuq is-sit ikun hemm hazna u mmanigjar tal-iskart, b'mod ewlieni ghat-tyres u ghal skart li jigi mormi fuq is-sit minn terzi persuni, u li dan ghandu jsir fil-maghluq u fl-iktar parti 'l boghod mill-pompi. It-Tribunal josserva li filwaqt li dan ir-rapport jaghmel referenza ghall-applikazzjoni odjerna, dan jonqos milli jiehu kont ta' dak kollu li qed jigi propost fl-applikazzjoni odjerna li jinkludi ferm aktar mill-ispazju ghall-hazna u l-immanigjar tal-iskart li dwar jitkellem ir-rapport.

Illi skont il-pjanti a fol 71b u 78a, il-parti fejn qed jigi propost tisqif u gnien fuqu tokkupa circa 1,000 m.k., bil-pjanta a fol 78a turi li l-uzi li qed jigu proposti taht din il-parti msaqqfa jinkludu hanut tat-tyers b'daqs ta' 78 m.k. mahzen ghal hanut tat-tyers b'daqs ta' 46 m.k., mahzen ghal waste separation bins b'daqs ta' 100 m.k. kamra bla uzu b'daqs ta' 36 m.k., 4 spazji ta' parkegg, 3 ingenji tal-car wash, u 6 spazji ta' parkegg (valeting).

Illi fl-istess zona li fl-applikazzjoni odjerna qed jigi propost tisqif, fil-permess precedenti PA 1514/16 kien hemm approvat landscaping li jkopri zona ta' circa 200 m.k., 9 spazji ta' parkegg (3 minnhom bhala charging area ghall-karrozzi tal-elettriku), 4 ingenji tal-car wash, 6 spazji ta' parkegg (valeting).

Illi oltre mill-parti li qed tigi msaqqfa, jirrizulta wkoll li l-proposta odjerna tinkludi kamra gdida bhala security room (15.4 m.k.), tarag estern li jaghti access ghall-gnien minnflok diversi il-landscaping precedentament approvat, u 13-il spazju ta' parkegg. Jirrizulta wkoll li l-parti fil-livell fejn qed jigi propost il-gnien qed jigu ntrodotti 2 spazji ta' parkegg fit-tarf, f'parti mis-sit li precedentament ma' kienetx qed tigi zviluppata, filwaqt li magenb is-sit fejn qed jigi propost il-gnien, qed jigu mmarkati 7 spazji ohra ta' parkegg.

Illi ghaldaqstant jirrizulta li oltre mill-proposta tat-tisqifa ta' circa 1,000 m.k. u l-gnien u panneli sovrastanti, il-proposta odjerna tinkludi zieda ta' 124 m.k. spazju kummercjali (hanut u mahzen tat-tyres), zieda ta' 100 m.k. ghal hazna ta' waste separation bins, zieda ta' 36 m.k. ghal kamra bla uzu, u zieda ta' 10 spazji ta' parkegg, bl-ebda wiehed mill-ispazji ma' huma ndikati bhala charging area ghall-karrozzi tal-elettriku. Dan ifisser li l-proposta hija ferm aktar estensiva mill- ispazju ghall-hazna tal-iskart li abbazi tieghu l-appellant jattenta jiggustifika l-proposta tieghu, u hawnhekk it-Tribunal jesprimi li huwa fi qbil ma' l-ERA u lAwtorita tal-Ippjanar li din il-proposta giet meqjusa b'mod holistiku fit-totalita taghha, u mhux b'mod spezzettat kif l-appellant jattenta jiggustifika tali proposta. It-Tribunal josserva wkoll li fil-pjanti emendati pprezentati fil-mori tal-appell odjern, minbarra li l-proposta talgnien u t-tisqifa estensiva qed jigi eliminat, l-iskala tal-bini wkoll qed tigi mnaqqsa u l-hazna ghal ta' waste separation bins qed tigi ridotta ghal 55 m.k.. Illi filwaqt li huwa rikonoxxut mit-Tribunal li dawn l-emendi huma ntizi li jindirizzaw l-impatt ta' din il-proposta, dawn iqajjmu wkoll thassib dwar il-bzonn genwin tal-bini ghal hazna u mmanigjar tal-iskart, ghaliex jekk verament kien jezisti bzonn ta' 100 m.k. spazju, ma' jaghmel ebda sens li dan gie mnaqqas. Dan aktar u aktar meta l-istess pjanti juru li l-spazju kummercjali propost (hanut u mahzen tat-tyres) qed jizdied ghal 129 m.k.

Illi dwar l-allegat att diskriminatorju tal-Kummissjoni tal-Ippjanar li naqset milli tikkonsidra talba ghal pjanti emendati, it-Tribunal josserva li filwaqt li regolament 13(4)(b) tal-ligi sussidjarja 552.13 jipprovdi li l-Kummissjoni tista titlob ghal prezentazzjoni ta' pjanti u dokumenti godda, dan ma' jippregudikax ir-regolament precedenti 13(4)(a) li jesigi li lKummisjoni ghandha tiddecidi dwar l-ezitu tal-applikazzjoni waqt l-ewwel smiegh, hekk kif segwenti:
"(4)(a) Il-Bord tal-Ippjanar għandu jiddeċiedi u jiddetermina kwalunkwe applikazzjoni matul l-ewwel seduta, ħlief jekk talba għas-sospensjoni jew differiment tkun ġiet milqugħa. Matul l-ewwel seduta, iċ-Chairperson tal-Bord tal-Ippjanar għandu jitlob lil kull membru tal-Bord preżenti għall-ewwel seduta biex jesprimi opinjoni proviżorja fuq irrakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv. Jekk il-maġġoranza tal-membri tal-Bord talIppjanar preżenti għall-ewwel seduta jesprimu opinjoni proviżorja li, jekk ma jingħatawx aktar kjarifiki, l-intenzjoni tagħhom hi li jmorru kontrair-rakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv, il-Bord tal-Ippjanar għandu, flimkien mar-rekwiżiti tal-Att, jiddiferixxi d-deċizjoni tal-applikazzjoni fiż-żmien li ma jeċċedix sitt ġimgħat, jipproponi lista ta' kondizzjonijiet jew raġunijiet ta' rifjut, u jżid il-kummenti fis-sezzjoni tan-noti tal-kumitat fir-rapport.Il-perit, lapplikant, il-partijiet reġistrati interessati, il-konsulenti esterni u konsulenti oħra għandhom ikunu informati bil-proposti tal-Bord tal-Ippjanar qabel id-data tas-seduta li għaliha ikun differit is-smigħ: [enfasi mizjuda]"

Illi hekk kif gie osservat aktar kmien, fil-kaz odjern il-Kummissjoni ddecidiet l-applikazzjoni odjerna waqt l-ewwel smiegh bi qbil mar-rakkomandazzjoni tar-rifjut inkluza fil-case officer report a fol 88a, hekk kif titlob il-ligi, u dan ma' jirrizulta fl-ebda att diskriminatorju anke ghaliex l-iskala tal-izvilupp hija wahda estensiva kif donnu gie rikonoxxut mill-appellant bilprezentazzjoni ta' pjanti emendati fil-mori tal-appell.

Illi specifikament fir-rigward tal-iskala tal-izvilupp, l-appellant jargumenta li r-riferenza ghat-terminu "restricted" gie erronjament mwessa', u li l-linja gwida dwar Fuel Stations tal-2020 mkien ma' tillimita l-qies ta' facilitajiet ancillari. It-Tribunal josserva li facilitajiet ancillari huma definiti b'din il-linja gwida hekk kif segwenti:
"Ancillary facility (to the main use as fuel station) – a structure/use which shall be limited to facilities related to vehicle maintenance services including vehicle washing, and restricted retail and catering facilities at the ground floor level only. It may also include an ATM and vending machines which require approval from the competent authorities."

Illi mis-suespost jirrizulta li facilitajiet ancillari huma definiti bhala uzi u strutturi li jkunu relatati ma' servizzi ghal manutenzjoni ta' vetturi, filwaqt li t-terminu "restricted" imsemmi mill-appellant huwa specifikament relatat ma' facilitajiet ta' 'retail' u 'catering'. Illi fil-fema meqjusa tat-Tribunal, huwa car li filwaqt li facilitajiet relatati ma' servizzi ghal manutenzjoni ta' vetturi jaqaw taht id-definizzjoni ta' facilitajiet ancillari, dawn huma propju ancillari "to the main use as fuel station", u b'hekk dawn m'ghandhomx biss ikunu restritti fit-tip t'uzu izda anke fid-daqs taghhom.
Illi fil-kaz odjern il-fuel station ezistenti kif approvata fil-PA 1514/16 gia tinkludi hanut talcatering klassi 4B b'daqs ta' 163 m.k. li jinkludi ufficju interkonness, u facilitajiet ohra relatati ma' servizzi ghal manutenzjoni ta' vetturi li jinkludu hanut tat-tyres (23 m.k.), hazna klassi 6A (209m.k.) u facilita estensiva tal-car wash[Skont il-pjanti 271a u 354d fl-inkartament tal-PA1514/16].
Illi kif gia gie osservat aktar kmieni, il-proposta odjern tinkludi tisqifa ta' circa 1,000 m.k. u gnien u panneli sovrastanti, zieda ta' 124 m.k. spazju kummercjali (hanut u mahzen tattyres), zieda ta' 100 m.k. ghal hazna ta' waste separation bins, zieda ta' 36 m.k. ghal kamra bla uzu, u zieda ta' 10 spazji ta' parkegg.
It-Tribunal huwa tal-fehma li hekk kif gie meqjus mill-Awtorita, l-iskala ta' dan l-izvilupp propost jinkludi intensifikazzjoni qawwija tal-izvilupp kummercjali fuq is-sit u intensifikazzjoni qawwija ta' bini, u dan ma' jistax jigi meqjus bhala zvilupp ancillari mal-uzu ewlieni tal-fuel station, anke in vista tal-facilitajiet ancillari gia approvati fuq is-sit li huma ta' skala konsiderevoli.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Ir-Raba Aggravju
Illi dan l-aggravju huwa ndirizzat lejn ir-raba raguni tar-rifjut, bl-appellant jargumenta li din ir-raguni kellha tigi eliminata stante li mhux qed jinqabez l-gholi ta' 7 metri. It-Tribunal josserva li skont il-pjanti elenkati fl-applikazzjoni odjerna juru li l-gholi tal-izvilupp jeccedi lmassimu ta' 7 metri. Illi b'referenza specifika ghall-Front Elevation fil-pjanta a fol 78c, jigi osserva li din turi li l-gholi tal-izvilupp huwa circa 7.6 metri fit-tarf tas-sit fejn qed jigi propost it-tarag li jaghti ghall-gnien, u jasal sa gholi ta' circa 9.3 metri fit-tarf l-iehor mannaha tat-tramuntana tas-sit. Illi fil-kors tal-applikazzjoni odjerna din il-pjanta

ma' giet emendata b'ebda pjanta ohra, u b'hekk l-Awtorita wkoll kienet korretta fl-impozizzjoni ta' din ir-raba raguni tar-rifjut.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA 656/23.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal interpreta hazin l-Fuel Stations Policy 2020 billi l-policy ghandha tinqara fl-intier taghha bhala skop u mhux biss l-ewwel paragrafu spjegattiv. L-iskop hu ghal rilokazzjoni ta' fuel stations kif jidher f'paragrafi 1.2, 1.3 fejn l-enfasi qeghda fuq ir-rilokazzjoni ta' pompi tal-petrol minn zoni residenzjali minhabba l-impatt li joholqu fuq il-madwar. F'dan il-kaz il-pompa ma tinsabx fiz-zona ta' zvilupp u giet approvata qabel id-dhul fis-sehh ta' din il-policy. Il-paragrafu 1.4 ma japplikax ghaliex tapplika ghal pompi li ser jibbenefikaw minn rilokazzjoni minn zoni ta' zvilupp ghal zoni barra l-izvilupp. Il-kliem 'existing fuel stations' tirreferi ghal pompi li gew rilokati. L-appellant jirreferi ghal glossarju fejn hi definita 'existing fuel station' u ma tistax tinghata definizzjoni jekk il-ligi ma tipprovdix ghaliha. It-Tribunal naqas li jfisser kif id-definizzjoni ta' existing fuel station ma tapplikax ghall-zvilupp in kwistjoni meta hu car li l-paragrafi 2.5 sa 2.11 jirreferu ghal paragrafu 2.2 li japplika ghal allokazzjoni ta' fuel station meta l-policy issemmi new fuel station. L-appellant isostni li dan l-izvilupp hu wiehed sui generis u mhux applikabbli l-policy tal-Fuel Stations 2020;
2. It-Tribunal ma iggustifikax kif l-izvilupp qed johloq impatt vizwali negattiv fil-kuntest rurali tal-madwar. L-Awtorita ma tat ebda raguni ghal din ir-raguni ta' rifjut. It-Tribunal irrefera biss ghal dak sottomess mill-kumitat tal-konsulenza dwar id-disinn. L-appellant isostni li l-proposta tal-gnien timmeljora l-izvilupp propost. Jirrizulta mill-permess originali PA1514/16 li l-istess Awtorita qieset li l-izvilupp tal-pompa ma kienx qed isir f'zona ta' high landscape value u fil-fatt is-sit kien jinkludi l-car wash fejn illum qed jigi propost il-gnien;
3. It-Tribunal naqas li jqis li l-interventi proposti huma konsegwenza ta' htigijiet imposti mill-ERA stess, skont il-ligi sussidjarja 549.63 li jirregolaw l-immanniggar u hazna tal-iskart. B'zieda t-Tribunal kien kontradittorju meta wara li qies l-izvilupp bhala estensiv wera thassib dwar il-genwinita tal-proposta li gie imnaqqas fl-iskala u ghalhekk ma kienx hemm il-bzonn propost inizjalment. L-appellant prezenta rapport

ta' espert li juri l-bzonn ta' spazju adett ghal skart perikoluz u sabiex ikunu konformi mal-ligi. L-appellant ighid ukoll illi anki l-oggezzjoni ta' Transport Malta dwar ic-cirkolazzjoni tal-vetturi hi infondata. It-Tribunal ukoll ghamel zball ta' ligi meta qies li d-definizzjoni ta' ancillary facility tolqot mhux biss it-tip ta' uzu imma anki l-kobor meta t-terminu 'restricted' gie mwessa sabiex jinkludi wkoll d-daqs. Fl-ahhar ighid li avolja l-appellant nehha l-gnien mill-pjanti u l-gholi tnaqqas, it-Tribunal naqas li jikkunsidrah.

L-ewwel aggravju

Mhux minnu dak li jghid l-appellant li l-policy tirreferi biss ghal rilokazzjoni ta' pompi. Hu minnu illi l-policy setghet giet imfassla ahjar u spjegata b'mod iktar car. Madankollu din il-policy sostitwiet i-policy tal-2015 li kienet tirreferi ghal pompi godda, pompi rilokati u upgrade ta' pompi anki li mhux rilokati. Wiehed ghandu jifhem illi l-policy il-gdida ma eliminatx l-izviluppi ta' pompi godda jew zviluppi f'pompi ezistenti meta din hi policy specifika. Is-sottomissjoni tal-appellant li l-izvilupp ghandu jitqies sui generis ma taghmel ebda sens la fil-ligi tal-ippjanar u anqas bhala argument logiku, ghalkemm hu car li l-enfasi fil-policy hi dwar rilokazzjoni ta' pompi.

Maghdud dan, il-policy rilevanti tghid fl-iskop taghha illi tapplika ghal kull applikazzjoni ta' zvilupp ghal pompa. L-objettivi mbaghad fost l-ohrajn kienu r-revizjoni tas-sitwazzjoni tat-tip ta' pompi skont fejn jinsabu (ODZ jew zona ta' zvilupp), l-iskala u t-tip ta' pompa, il-konsultazzjoni mal-awtoritajiet rilevanti, u l-preparazzjoni ta' qafas regolatorju gdid biex jigu determinati t-tip u skala ta' facilitajiet ancillari u d-distanzi bejn pompi. Harsa lejn kif inhuma redatti dawn l-ewwel zewg paragrafi tal-policy juru illi din il-policy hi biss il-bidu ta' qafas li l-quddiem ghandu jinghata aktar sustanza u dettall. Ghalkemm il-policy tghid illi 'the thrust' tal-policy hi biex tipprovdi ghal rilokazzjoni ta' fuel stations li ghandhom impatt negattiv fuq l-ambjent urban, madankollu ma teskludix li pompi li ma kinux qed jigu rilokati ma jintlaqtux minn din il-policy safejn relevanti fejn issir referenza ghalihom. Il-policy taghmel referenza ghal 'existing fuel stations'. L-appellant jizbalja meta jghaqqad din il-frazi mal-pompi li qed jigu jew gew rilokati billi l-policy dan tghidux. Fil-fatt fil-paragrafi 1.3 u 1.4 tal-policy titkellem fuq existing fuel stations fiz-zona ta' zvilupp li qed jitolbu rilokazzjoni u x'ghandu jitqies relevanti ghal dan l-iskop imma f'paragrafu

1.4 fl-ewwel lok tghid li ma jkun hemm ebda rilokazzjoni ghal pompi miz-zona ta' zvilupp fejn ebda impatt negattiv ma hu qed jigi krejat. Imma mbaghad b'mod car il-paragrafu jghid li pompi li parti jew kollha fl-ODZ ma jistghax jigu rilokati u li zvilupp mill-gdid, bdil ta' uzu jew zidiet ma' 'existing fuel stations' li qeghdin parzjalment jew kollha fl-ODZ lanqas jigu kunsidrati. Dan hu kliem car tal-policy.

L-aggravju hu michud.

It-tieni aggravju

Fl-ewwel lok dan mhux aggravju fuq punt ta' ligi. L-appellanti jghattu dan l-aggravju taht l-umbrella li t-Tribunal ma immotivax ir-raguni ghaliex l-izvilupp ser johloq impatt negattiv u kif l-estensjoni tinkorpora gnien u mhux qed isir zvilupp f'zona ta' high landscape value. Madankollu dan mhux minnu ghaliex it-Tribunal ighid hekk:

> Illi specifikament dwar dak li qed jigi muri fir-renders vizwali a fol 61a, it-Tribunal josserva li l-maggor parti taghhom (pagni 1, 3, 5 u 6) huma minn perspettiva elevata li jaccentwaw il-proposta tal-gnien fuq it-tisqifa u jonqsu milli jipprovdu perspettiva rejalistika ta' kif ser jidher l-izvilupp mit-toroq fl-inhawi. Barra minn hekk, il-vizwali ma jirriflettux b'mod korrett dak li qed jigi propost ghaliex il-parti msaqqfa fuq l-ispazji ta' parkegg (valeting) qed jigu propost pannelli solari [Murija fuq il-pjanta a fol 71b fl-inkartament tal-PA656/23] u mhux gnien, u jonqsu wkoll milli juru s-security room proposta vicin ir-rampa li taghti ghall-livell sotterran [Murija fuq il-pjanta a fol 78b fl-inkartament tal-PA656/23]. Il-vizwali juru wkoll li l-gnien propost fuq it-tisqifa ser jinkludi ammont sostanzjali ta' sigar maturi, u t-Tribunal jesprimi rizervi qawwija tieghu kif dan ser ikun possibli meta l-ammont ta' hamrija li qed tigi murija fil-pjanti huwa b'madwar metru fond.
> Illi ghaldaqstant hija l-fehma meqjusa ta' dan it-Tribunal li l-izvilupp fit-totalita tieghu huwa wiehed li jirrizulta f'impatt vizwali inaccettabli u jonqos milli johloq xi tip ta' tranzizzjoni aktar idoneja ghal dak li gie approvat fil-PA 1514/16 ghaliex dan ser johloq massa kbira ta' bini minflok il-parti miftuha tal-fuel station li tinkludi parti sostanzjali mill-landscaping scheme approvata fl-imsemmi permess. It-Tribunal hawnhekk jaghmel accenn ghall-fatt li l-appellant, b'mod pjuttost sfaccat, jindika z-zona fejn qed jigi propost il-gnien (u ghalhekk it-tisqifa) precedentament kienet approvata fil-PA 1514/16 bhala car wash, b'dan anke gie ndikat fuq il-pjanta a fol 78b. Dan mhux kompletament korrett ghaliex ghalkemm fl-approvazzjoni originali tal-permess PA 1514/16 gew approvati l-facilitajiet tal-car wash f'din iz-zona [Skont il-pjanta a fol 119c fl-inkartament tal-PA1516/16], f'dan il-permess kienet giet approvata Minor Amendment li permezz taghha saru emendi fit-tqassim tal-pompa, u li kienu jinkludi spustjar tal-landscaping mill-parti ta' quddiem [Skont il-pjanta a fol 354d fl-inkartament tal-PA1516/16]. B'hekk, skond l-ahhar pjanti, f'din iz-zona ta' wara hemm approvat landscaping li jkopri zona ta' circa 200 m.k. u mhux car wash kif qed jigi muri fuq il-pjanta a fol 78b tal-applikazzjoni odjerna.

Fuq kwistjonijiet ta' fatti teknici u ta' ippjanar ma hemmx dritt ta' appell u ghalhekk l-aggravju hu michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju wkoll hu dwar fatti mhux punti ta' ligi li dwarhom l-appellant ma jaqbilx mal-fehma tat-Tribunal. Ghalkemm l-appellant jishaq dwar il-bzonn legali ghall-immanigjar u hazna tal-iskart, it-Tribunal ma skartax il-proposta ghal din il-parti tal-izvilupp ghalkemm wera d-dubju tieghu rigward in-raguni tal-insistenza fuq dan l-argument imma kien l-izvilupp kbir komplessiv li ma qabilx mieghu t-Tribunal u l-genwinita tal-iskop veru wara tali estensjoni urbana u jekk din hix relatata ma' bzonnijiet ghal funzjonament ahjar tal-pompa meta tqis li qed isir zvilupp ulterjuri fl-ODZ. Il-Qorti ma tistax ma izzidx li l-Fuel Station Policy 2020 tipprojbixxi zidiet ma' fuel stations ezistenti li jaqghu fl-ODZ. It-Tribunal xorta ikkunsidra l-izvilupp fl-aspetti kollha tieghu inkluz l-oggezzjoni ta' Transport Malta ghall-estensjoni kif mitluba u r-rapport tal-espert ex parte.

L-aggravju hu michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Joseph Attard, bl-ispejjez kontrih.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur