QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 28 ta' Mejju, 2025

Numru 1

Appell Nru. 59/2024

Leisure and Theme Park Limited

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-applikant tat-30 ta' Ottubru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta' Ottubru 2024 li ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni 'to sanction a reduced tent structure for a licence 4D used as a protected amenity to the fun park', f'Bahar ic-Caghaq;

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

Rat ir-risposta tat-terzi li wkoll ssottomettew 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 talba ta' sanzjonar ghal tnaqqis ta' struttura ta' tinda ghal uzu licenzjat ta' Klassi 4D bhala amenita' ghall-fun park. Illi s-sit de quo jifforma parti minn Splash and Fun Water Park, identfiikat in parti ghal attivitajiet ta' rikreazzjoni u bhala Bahar ic-Caghaq Improvements Area [Skont Mappa NAM4 tal-Pjan Lokali ghc-Centru ta' Malta].

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar abbazi ta' zewg (2) ragunijiet tar-rifjut, ossia illi:
1. Malta, li tesigi li "in the area designated for recreational activities, only outdoor recreational activities will be permitted…" Illi l-gholi tat-tinda ezistenti huwa kkunsidrat ukoll eccessiv u ser jimpingi negattivament fuq il-veduti lejn iz-zona, u ghalhekk fi ksur ta' Coastal Objective 3 tal-iSPED.
2. Il-proposta m'hijiex konformi mal-provvedimenti tar-Regolamenti sanitarji skont l-Avviz Legali 227 tal-2016.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq is-segwenti aggravji:
1. Illi l-istruttura tkopri daqs ta' madwar 609 metri kwadri u tirrapprezenta coverage ta' inqas minn 1% tas-sit kollu, inkluz 106 metri kwadri dedikati ghall-kcina, mhazen u changing rooms. Illi lghan taghha huwa sabiex tipprotegi in-numru kbir ta' vizitaturi li jiffrekwentaw din il-parti tal-park fejn huma lokati l-attivitajiet ta' rikreazzjoni, ghall-kuntrarju tan-naha tal-Lvant, fejn ghalkemm hija wkoll koperta b'catering area mghottija suggett ghall-permessi PA 1722/00 u PA 6676/07, tipprovdi attivitajiet li huma inqas frekwentati. Jinghad li l-maggiorparti tattinda hija effettivament inqas gholja mis-7.2 metri innutati mill-Awtorita' u hija biss il-pont ta' fuq tat-tinda li tilhaq dan l-gholi. Illi fuq in-naha l-ohra tal-park giet approvata struttura tal-konkrit b'gholi ta' 6 metri, u ghalkemm l-istess struttura giet kostruwita b'gholi ta' 4 metri, it-tined fissi ma' barra taghha ghandhom gholi ta' 6 metri. Illi, ghall-kuntrarju, listruttura in kwistjoni hija bilkemm vizibbli ghaliex tinsab that il-livell tat-triq u hija koperta sew bil-landscaping, u dan f'kuntrast mal-concrete dome structure li l-Awtorita' approvat bilPA 1452/11 favur l-Aquarium Nazzjonali fil-Qawra skont il-permess PA 1452/11 u liema struttura tokkupa 1268 metri kwadri b'gholi massimu ta' 8.7 metri mil-livell tat-triq u li wkoll tkopri facilita' tal-catering ta' Klassi 4D. Oltre dan jinghad li l-linja tal-argument mressaq mill-Awtorita' fir-rigward ta' dak li titlob il-Policy NA05 tal-Pjan Lokali hija distintament opposta ghall-argumenti mressqa mill-Awtorita' stess fil-PA 3467/05 u l-Appell 185/07. Illi l-fatt wahdu li l-istruttura hija proposta li tipprovdi xelter ghall-vizitaturi millelemnti ta' barra ma jfissirx li tali struttura tikkwalifika bhala indoor area. L-appellant isostni li t-tinda m'hijeix struttura solida u l-gnub jistghu faciliment jinfethu. Illi filwaqt li ssottometta numru ta' ritratti li juru strutturi simili madwar Malta, l-appellant jirriferi wkoll ghall-PA 10444/18 f'cirkostanza fejn l-Awtorita' ppermettiet ukoll l-installazzjoni ta' tinda madwar il-pixxina tal-lukanda Excelsior taht is-swar. Illi l-accenn tal-Awtoirta' ghall-Appell 185/07 m'hijiex mis-sewwa tenut li dan kien jappartjeni ghal struttura ferm akbar li tkopri madwar 1000 metru kwadru, u li fl-applikazzjoni odjerna giet mnaqqsa b'mod sostanzjali.
2. adegwatezza tal-bini fiz-zona tal-kcina, liema certifikazzjoni giet prezentata u approvata in konnessjoni mal-PA 6676/07 u fejn il-kcina kienet gia approvata. Illi fid-DPA Report datat 25 ta' Jannar gie kjarifikat li l-uniku rekwizit mill-ufficju tas-sanita' huwa ghal rapport aggornat sabiex jaqbel mad-daqs tal-istruttura ridott. Illi dan ir-rapport gie prezentat a fol 93A.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha u filkonfront ta' l-ewwel aggravju ssostni li l-istess Awtorita' mhux biss hija kontra l-kobor u limpatt viziv ta' din it-tinda, imma anke kontra l-attivita' fil-maghluq ta' Klassi 4D li qed tigi proposta li ssir f'din it-tinda. Dan ghall-fatt li l-attivita' li se ssir f'din it-tinda se tkun filmaghluq u allura tmur kontra l-provedimenti ta' kriterj (i) tal-Policy NAO5 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta. Jinghad li dan l-impatt huwa evidenti anke mir-ritratt numru 1 li juri t-tinda proposta kif tidher minn-naha ta' Triq il-Kosta (ara Dok 1b fuq eapps), fejn jidher car li minhabba l-kobor u l-pozizzjoni taghha fuq is-sit, din tispikka u tohloq impatt vizwali fuq ilmadwar. B'referenza ghal permess ta' Aquarium li nhareg fil-Qawra, l-Awtorita' tinnota li ma tista taqbel qatt li dan huwa ezempju like with like mal-kaz odjern u dan ghaliex dan lAquarium jinsab f'lokalita' differenti, il- permess tieghu nhareg taht regim ta' policies u regolamenti differenti, filwaqt li wiehed ma jistax jaqbad din it-tinda qisa xi 'standalone' fuq is-sit odjern u jikkompara l-kobor ma' dan l-Aquarium. L-Awtoirta' zzid ukoll li ghalkemm ittinda mertu ta' dan l-appell tista' tinfetah kif mehtieg, pero dan ma jfissirx li din it-tinda kif proposta ma tibqax titqies bhala a closed structure. Rigward ir-referenza li qed issir ghalpermess mahrug fuq PA1044/18, l-Awtorita' terga' ma taqbilx li dan b'xi mod jista' jitqies bhala ezempju simili. Barra minn hekk, l-Awtorita' tirrileva li dan it-Tribunal ma jistax ma jihux inkunsiderazzjoni tad-decizjoni fl-Appell 185/07, la darba din tirrigwarda l-bini ta' struttura simili (anke jekk din ftit akbar) u l-impatt taghha fuq il-madwar, aktar u aktar meta dan l-appell huwa bbazat fuq l-applikazzjoni korretta ta' policy NAO5 tal-Pjan Lokali.

LAwtorita' zzid li l-mertu mportanti fiz-zewg proposti, huwa li dawn imorru kontra lprovedimenti ta' policy NAO5 tal-Pjan Lokali li huwa ntiz li jirregola it-tip u n-natura ta' uzu permess fuq dan is-sit kummercjali. B'referenza ghat-tieni aggravju, l-Awtorita' tinnota li wara t-talba mill-Ufficju tas-Sanita' biex jigi przentat Engineer's report aggornat, il-Case officer informa lill-perit b'din it-talba, izda wara talba ghal sospensjoni mill-perit dan irrapport aggornat baqa' ma giex prezentat sakemm gie riferut il-Case officer's report lill Kummissjoni, u li fuqu dawn tal-ahhar huma fdati li jiddeciedu. Ghaldaqstant jinghad li, finnuqqas ta' din l-informazzjoni, id-Direttorat kellu kull ragun li jirrikomanda t-tieni raguni tar-rifjut fuq id-DPAR u l-istess il-Kummissjoni li fuq dak rapurtat iddecidiet li timponi dan ittieni raguni tar-rifjut.

Illi fil-mori tal-appell, il-partijiet terzi nteressati ssottomettew risposta ghal dan l-appell, fejn ressqu s-segwenti punti:
i. Illi minkejja li l-appellant ghandu koncessjoni sabiex jopera s-sit bhala fun park, dan ma jfissirx li jista' jikser il-ligi u policies applikabbli ghall-istess sit.
ii. Illi l-persentagg tas-sit kopert bl-istruttura huwa totalment irrelevanti ghaliex l-istess struttura xorta tkopri erja sostanzjali.
iii. Illi dokument 16B fl-applikazzjoni odjerna juri struttura kbira u dominant fuq il-madwar u li qed timpingi fuq l-amenita' vizwali taz-zona.
iv. Illi l-approvazzjoni ta' strutturi ohra hija konsiderazzjoni rrelevanti, u dan tenut li l-appellant ma jistax jiggustifika l-irregolaritajiet tieghu billi jirreferi ghal permessi ohra f'kuntesti differenti. Oltre dan, permessi f'lokalitajiet differenti ma jistghux jigu meqjusa bhala xi forma ta' commitment skont dak li jitlob l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jew policy P1 tad-DC15.
v. Illi m'huwiex korrett li jinghad li l-istruttura hija wahda miftuha u dan tenut li kwalunkweattivitajiet li ser isehhu fl-istess tinda ser ikunu qed isehhu fuq gewwa u ma jistghux jigu kunsidrati bhala attivitajiet outdoor. Illi ghalhekk l-applikazzjoni hija fi ksur ta' kriterji (i) tal-Policy NA05 tal-Pjan Lokali.
vi. Illi din l-applikazzjoni hija attentat sabiex tigi skartata d-decizjoni tat-Tribunal fl-Appell185/07.
vii. Illi l-istruttura proposta hija wkoll fi ksur tal-objettivi tal-iSPED UO4 u TO6 u l-gwidaG29 tad-DC15.
viii. Illi l-istudji li saru ma kienux komprensivi bizzejjed u ma pprovdewx konkluzjonisodisfacenti fuq l-oghla limitu tad-decibel permissibbli u li jekk mhux rispettat jirrizulta f'infurzar.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellant issottometta affidavit guramentat tal-Perit Anthony Fenech Vella, li huwa l-perit responsabbli ghall-applikazzjoni odjerna. Illi fl-ewwel parti tal-affidavit tieghu, il-Perit Fenech Vella pprovda fatti u figuri li jirrigwradaw l-istruttura tat-tinda proposta, fejn jinghad li hija tinda maghmulha minn materjal sintetiku mpoggi fuq struttura tal-aluminium imbarrata mal-art. Illi l-uzu taghha huwa intenzjonat solament sabiex jipprovdi spazju protettiv ghal facilita' tal-catering provduta mill-kcina approvat bil-permess PA 6676/07. Illi tali struttura ma tipprovdix dell biss misshana tas-sajf imma wkoll protezzjoni mir-rih u xita b'servizz ferm ahjar ghall-klijenti milli umbrelel jew trellises. Jinghad li tali struttura ma tistax titqies bhala wahda maghluqa tenut li l-gnub taghha jistghu jinzammu miftuha jew maghluqa skont ic-cirkostanzi, filwaqt li l-istess struttura tista tizzarma u terga tigi armata f'hin qasir u minghajr disturbanzi ghall-art u ghalhekk hija ta' natura temporanja. Il-Perit Fenech Vella jinnota wkoll id-differenzi tat-tinda proposta minn dik irrifjutata skont il-PA 3467/05. Jinghad li fil-PA 3467/05, it-tinda kienet intenzjonata bhala multi-purpose recreational area, u kunsidrata mit-Tribunal bhala wahda li mhux konformi mal-policy NA05 tal-Pjan Lokali. Illi f'dan il-kaz l-uzu huwa definit b'mod car u ghalhekk l-kwistjonijiet relatati malgenerazzjoni ta' storbju mhux ser jezistu. Jinghad ukoll li t-tinda in kwistjoni ghandha footprint ta' madwar 627 metri kwadri filwaqt li t-tinda fil-PA 3467/05 kienet tkopri aktar minn 1000 metru kwadru. Illi ghalhekk l-istess tinda ser takkomoda inqas nies u ghalhekk ser jigi ggenerat livell iktar baxx ta' storbju. Il-Perit Fenech Vella jaghti spjega wkoll tas-sekwenza t'avveimenti kif graw fuq issit fejn jinghad li bi ftehim mal-Awtorita' ghamel ezercizzju sabiex jissanzjona l-illegalitajiet kollha tal-park sabiex ikun jista' jissottometti master plan li tirregola l-progett, u ghalhekk gie deciz sabiex dan jigi rifless fl-applikazzjoni PA 6676/07 li kienet ghadha pendenti. Jinghad li t-tinda ma kinitx inkluza f'dan l-ezercizzju tenut li dak iz-zmien tali struttura ma kinitx ikkunsidrata bhala rregolarita' tenut li giet approvata fil-PA 3467/05. Minkejja dan, il-kcina u l-facilitajiet tal-catering ancillari gew inkluzi fil-PA 6676/07. Jinghad li sad-decizjoni tat-Tribunal moghtija fl-Appell 185/0, it-tinda kienetkoperta bil-permess PA 3467/05 u li kien sussegwentament revokat mit-Tribunal. Bhala gustfiikazzjoni ghall-izvilupp propost, il-Perit Fenech Vella jargumenta li l-park huwa diviz f'zewg zoni b'attiviatjiet specifici u separati. Illi fiz-zona suggetta ghall-appell odjern, il-vizitaturi jaghmlu granet shah u ghalhekk ir-rekwiziti ghall-catering huma fermi kbar mill-parti l-ohra tal-park. Jinghad li, minkejja dan, fiz-zona l-ohra tezisti facilita' tal-catering ta' madwar 240 metri kwadri u koperta bi struttura tal-konkrit u b'madwar 300 metri kwadi ta' tined mad-dawra, apparti umbrelel. Illi ghalhekk it-tinda hija necessarja ghall-amenita' taz-zona in kwistjoni u liema tinda m'ghandiex tigi konfuza mal-multipurpose tent li ghaliha kien l-iskop fil-PA 3467/05. Il-perit jispjega kif ittinda hija prattikament mghottija bil-landscape tal-madwar filwaqt li l-art taghha tinsab madwar 1.5 metri 'l isfel mit-triq. Minkejja dan jigi nnutat li huwa possibbli li l-istess erja tigi koperta bi profil ta' tinda iktar baxx ta' madwar 5.5 metri li tissostitwixxi l-wahda prezenti u li titatta kompletament mill-landscaping tal-madwar. Il-Perit ikompli jinnota li, hekk kif spjegat fir-rikors promotur, jezistu diversi strutturi ohra simili f'pozizzjonijiet prominenti u li gew approvata, fostom l-Aquarium tal-Qawra u t-tinda madwar il-pixxina flExcelsior. Oltre dan jinghad li l-istruttura in mertu tista' facilment tigi komparata ma' diversi tined maghluqa li wiehed isib tul il-kosta quddiem diversi stabbilimenti u li l-ghan ahhari taghha huwa li jipprovdu protezzjoni mill-ambjent ta' barra.

Illi fil-mori tal-appell, it-terzi ssottomettew ritratti li kienu ttiehdu fl-2009 bhala provi ghall-Appell 185/07, u ritratti iehor mehud f'Jannar tal-2024 li juri t-tinda mill-qrib, mehud minn Triq il-Kosta, u li juri li t-tinda hija effettivament l-istess wahda li ghaliha kien sar assessjar vizwali fl-2009. Jinghad li r-ritratti kollha juru tinda b'hames panelli filwaqt li t-tinda kif deskritta fl-applikazzjoni precedenti PA 3467/05 u suggetta ghall-Appell 185/07 kellha sitt panelli, izda meta panella wahda giet distrutta b'maltempata, l-appellant ma biddilx lapplikazzjoni. It-terzi jikkontendu li l-impatt tal-assessjar vizwali sottomess quddiem itTribunal bhala parti mill-evidenza f'Mejju tal-2009, jerga' jitressaq ghall-attenzjoni tatTribunal f'dan l-appell, fejn gie determinat li l-impatt ser ikun ta' sinifikat magguri firrigward tad-degredazzjoni tal-ambjent skedat fi Grad 1 ta' protezzjoni tat-Torri ta' Qalet Marku, kif ukoll fir-rigward tal-impatt fuq ir-residenti u vizitaturi u l-utenti tat-toroq, u ghalhekk bi ksur tal-policies CG22 u NA04 tal-Pjan Lokali.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu, l-appellant jargumenta li l-kunsiderazzjonijiet mressqa mill-Awtorita' huma bl abazi u dan tenut li naqset milli tqis li t-tinda tinsab fiz-zona tal-catering approvata bil-permess PA 6676/07 fejn l-appellant inghata permess sabiex jopera kcina ghal attivita' ta' catering f'din il-parti tas-sit. Illi ghalhekk it-tinda taqa' perfettament fid-definizzjoni tal-uzu intenzjonat bhala amenita', ossia bhala facilita' necessarja ghal dak gia approvat. L-apellant jikkontendi li, ghalhekk, tali tinda m'hijiex intenzjonata ghal attivita' ta' rikreazzjoni izda sabiex tipprovdi mezz ta' xelter ghallvizitaturi, u dan ghall-kuntrarju tat-tinda proposta fil-PA 3467/05 fejn l-uzu intenzjonat kien ghal multi-purpose u li wassal ghar-rifjut tal-applikazzjoni. B'referenza ghall-affidavit talPerit Fenech Vella fejn jinghad li fuq in-naha l-ohra tal-park jezisti restaurant approvat u mghotti, l-appellant isibha difficli li jifhem kwalunkwe gustifikazzjoni fir-rifjut persistenti talAwtorita' li tippermetti zona koperta simili ghal dan man-naha l-ohra tal-park li minnha tifforma parti z-zona odjerna iktar u ikar meta tali zona tilqa' fiha ferm iktar vizitaturi. Lappellant ikompli jsostni wkoll li t-tinda ma tistax tigi kkunsidrata bhala struttura maghluqa tenut li l-gnubijiet jistghu jinfethu kollha facilment filwaqt li l-istess tinda tista' facli tizzarma, u ghalhekk hija wahda ta' natura temporanja. L-appellant ikompli jsostni wkoll li lgholi tat-tinda huwa fil-maggiorparti taghha inqas minn dak indikat mill-Awtorita', filwaqt li l-istess gholi huwa kwazi kollu mghotti bil-landscaping. L-appellant jirreferi wkoll gharritratti sottomessi mit-terzi fil-mori tal-appell u jinnota li l-appellanti hassru konvenjentament ir-referenza tal-Google Earth li r-ritratti jirrapprezentaw immagini mehuda fl-2016. Jinghad ulterjorment li assessjat vizwali tal-2009 m'ghandux ikun kunsidrat rapprezentazzjoni fidila tas-sitwazzjoni attwali, filwaqt li r-ritratt mehud fl-2024 jidher li hu mehud minn livell ferm oghla tat-triq. In vista' ta' dan, l-appellant annetta 3 ritratti mehuda fi Frar tal-2024 li jikkonfermaw in-nuqqas ta' ostaklu li qed jinholoq mit-tinda minhabba lvegetazzjoni tal-madwar. Minkejja dan kollu, l-appellant huwa propens li jissostitwixxi listess tinda b'wahda bi profil iktar baxx, filwaqt li jerga' jaghmel referenza ghal tined ohra approvati u gia nnutati fil-kaz tal-Aquarium fil-Qawra u l-lukanda Excelsior. B'referenza ghall-kummenti mressqa mit-terzi, l-appellant jinnota li filwaqt li l-istruttura proposta tinsab f'distanza ta' madwar 870 metri mit-Torri skedat ta' Qalet Marku, madwar 538 metri 'l boghod mill-Victoria Lines u 90 metru mix-xatt, l-istruttura approvata fis-sit tal-Aquarium tinsab biss 97 metri boghod mit-Torri tal-Qawra, 11-il metru boghod mit-Trunciera Wall u 53 metru boghod mix-xatt, filwaqt li l-istruttura approvata fil-lukanda Excelsior tinsab biss 14-il metru boghod mis-swar u 5 metri mill-kosta.

Illi fit-trattazzjoni finali, mizmuma waqt il-laqgha tas-16 t'April 2024, it-terzi jaghmlu referenza ghas-sentenza tat-Tribunal fl-Appell 185/07 moghtija fit-30 ta' Settembru 2021.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi b'mod preliminiari, it-Tribunal jirrileva li huwa acceda fuq is-sit nhar is-26 t'Ottubru 2023, fejn gie osservat dan li gej:
It-Tribunal acceda ghas-sit, fejn ra t-tinda proposta ghas-sanzjonar. L-appellant irrefera ghall-possibilita' li din tinbidel u ssir aktar baxxa. L-appellant irrefera wkoll ghal tinda ohra li hemm fl-istess kumpless ghalkemm mhux mertu ta' dan l-appell, ghaliex hija koperta b'permess.

It-Terzi irreferew ghall-impatt vizwali li ghandha t-tinda minbarra s-sit.

Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellant hekk kif gej:
L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz ta' l-ewwel aggravju, l-appellant qieghed jikkontesta l-ewwel raguni tar-rifjut li titratta l-qofol principali tal-proposta odjerna, ossia l-istruttura tat-tinda proposta ghassanzjonar, u li fil-fehma tal-Awtorita' tali tinda hija wahda eccessiva fl-gholi b'detriment lejn l-amenita' vizwali tal-madwar, filwaqt li tmur kontra l-kriterju (i) tal-Policy NA05 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta, li tesigi li "in the area designated for recreational activities, only outdoor recreational activities will be permitted…".
Illi t-Tribunal jibda billi jinnota li l-applikazzjoni odjerna titratta sanzjonar ta' tinda ghal uzu licenzjat ta' Klassi 4D bhala amenita' ghall-fun park, u liema uzu gie approvat bil-permess PA 6676/07 fost numru ta' llegalitajiet ohra li gew sanzjonati bl-istess applikazzjoni, u dan skont il-pjanta approvata PA6676/07/129B, hekk kif seta' jikkonstata dan it-Tribunal minn referenza ghall-inkartament ta' din l-applikazzjoni. Illi t-Tribunal jinnota li ghalkemm din listess pjanta kienet tinkludi l-kliem 'multi-purpose tent approved' bejn l-istrutturi sanzjonati, dan kien jirreferi ghal applikazzjoni precedenti li ggib ir-referenza PA 3467/05 liema permess gie emendat mit-Tribunal diversament

compost u t-tinda giet eliminate millpermess. Illi t-Tribunal jinnota li sal-punt li giet approvata l-applikazzjoni PA6676/07 fis-6 ta' Marzu 2019, l-Awtoirta' kienet harget ukoll permess ghal zvilupp li jkopri numru ta' seasonal gazebos, kif ukoll tinda ghal spazju ta' rikreazzjoni multi-purpose li tkopri erja ta' madwar 1033 metri kwadri [Ara l-pjanta a fol 51D fl-inkartament tal-PA3467/05] u liema permess kien gie approvat fil-5 ta' Gunju 2007. Minkejja dan, kif indika supra, jirrizulta li l-istess permess PA 3467/05 mahrug mill-Awtorita' gie emendat mit-Tribunal kif diversament kompost fl-Appell 185/07 mressaq mit-terzi u liema appell issir referenza ampja ghalih mill-partijiet kollha fil-mori ta' dan l-appell. Illi permezz ta' din l-imsemmija decizjoni moghtija ricentament fit-30 ta' Settembru 2021, it-Tribunal kif diversament kompost qies li l-permess PA 3467/05 ghandu jkun limitat biss ghallalterazzjonijiet minimi ndikati u l-bini ta' gazebo structures li jipprovdu zoni ta' dell u uzu ancillari tal-Fun Park, filwaqt li l-permess ghandu jeskludi t-tinda maghluqa.
Illi ghalhekk jidher li l-applikazzjoni mertu tal-appell odjern hija t-tieni attentat sabiex tigi approvata struttura f'din l-istess parti tal-fun park, bid-differenza li fil-frattemp, u kif innutat supra, gie approvat zvilupp ta' kcina, changing rooms u bar bis-sahha tal-permess PA 6676/07, u li jkopru partijiet minn din l-istess struttura proposta ghas-sanzjonar, u dan kif gie nnutat mill-perit Fench Vella fl-affidavit guramentat tieghu sottomess fil-mori ta' dan lappell. Illi fil-fatt, u hekk kif innutat mill-appellant, l-uzu qed jinbidel minn wiehed ta' multipurpose ghal uzu tal-catering ta' Klassi 4D, fejn it-Tribunal josserva li mill-pjanta a fol 96C ukoll jidher li qed jigi propost ghas-sanzjonar bhala uzu li jkopri erja konsiderevoli, ta' 509 metri kwadri, li ghalkemm qieghed adjacenti mal-kcina u bar approvati, prezentement ma hijiex koperta bl-ebda permess ghal dan l-uzu.

Illi hekk kif innutat l-appellant fl-ewwel aggravju tieghu, id-daqs tal-istruttura flapplikazzjoni odjerna qieghed ukoll jindibel sabiex l-istess struttura tkopri footprint ta' madwar 627 metri kwadri [Skont il-pjanta a fol 96C fl-inkartament tal-PA2762/22], kif ikkonfermat ukoll mill-perit tal-applikazzjoni fl-affidavit guramentat tieghu. Illi minkejja dan it-tnaqqis fil-footprint u l-istrutturi li gew approvati u marbuta mal-uzu tal-catering fil-frattemp, l-Awtorita' fl-evalwazzjoni taghha ghallapplikazzjoni odjerna ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:
Previous permit, namely PA 3467/05 and appeal PAB 185/07 (decided on 30th September 2021) approved the masterplan for the area (doc. PAB/185/07/60B refers). The part of the Splash and Fun Park related to this application was not approved to include a tented structure, as this was removed from the proposal on request of the Appeals Board. This was done in view that such a large tented structure would result in a number of uses and activities taking place which do not fall within the definition of the permissible "outdoor recreational activities". Thus, such a tented structure is considered to run counter to Central Malta Local Plan Policy NA05.
The tent proposed for sanctioning reaches a height of 7.2 metres (drwg. 16B). In comparison with the existing Class 4D Establishment, which reaches a height of 3 metres, the height of the existing tent is considered as excessive (drwg. 16D). In PA/6676/07 it was noted that most of the structures do not exceed 3 metres in height, and the maximum height of tent structures is circa 6 metres (refer to doc. 135A in PA/6676/07). This tent is therefore considered to have a negative visual impact on long distance views towards the area, thus running counter to Coastal Objective 3 of the Strategic Plan for Environment and Development.

Illi ghalhekk jidher li l-Awtorita' bbazat l-argument taghha abbazi ta' dak deciz mit-Tribunal kif diversament kompost fl-Appell 185/07 u skont l-interpretazzjoni tieghu ghall-policy NA05 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta applikabbli ghas-sit, kif ukoll ghall-fatt li l-istruttura hija wahda ferm oghla mill-istrutturi kommessi bil-permess PA 6676/07 u li ma jaccedux lgholi ta' 3 metri ghall-kuntrarju tal-istruttura li twassal sa gholi ta' 7.2 metri.

Illi dan it-Tribunal jinnota li fil-fatt il-Pjan Lokali pprovda gwida specifika ghall-izvilupp tazzona, fejn Mappa NAM4 tindika z-zona tal-Fun Park ghal zvilupp ta' Recreational Activities skont Policy NA05 li tipprovdi illi:
In the area designated for recreational activities, only outdoor recreational activities will be permitted in accordance with Class 9 (d) (Use Classes Order, 1994). Attention will be given to the proper layout, design and appearance of these uses with particular emphasis on the heavy landscaping of the entire designated area. A landscaped buffer zone is to be provided between this designated area and the residential area to the south.

Illi t-Tribunal jinnota li l-uzu li jaqa' taht Klassi 9 tal-Use Classes Order LN 53 tal-1994, li kien in vigore fiz-zmien li dahal fis-sehh il-Pjan Lokali, u li ssir referenza ghalih fil-policy surreferita, jirreferi ghal "Swimming bath or pool, skating rink, gymnasium, health club, sauna, sports hall, or other indoor or outdoor land-based sports or recreation not involving motorized vehicles or fire arms", filwaqt li l-policy NA05 surreferita mhux taghmilha cara liema uzu jista jkun permissibbli izda talli l-attivitajiet fis-sit kopert b'din il-policy ghandhom ikunu marbuta ma' dak l-uzu biss li jaqa' taht il-kappa ta' 'outdoor recreational activites' skond il-Klassi 9 indikata.
Illi b'referenza ghal dak li tipprovdi l-policy surreferita it-Tribunal kif diversament kompost, fl-Appell 185/07, qies fl-ewwel lok li "t-tinda approvata hija wahda ta' daqs konsiderevoli, u ghalhekk dan sejjer johloq attivita' u uzu taht erja imsaqqfa li ma jistax jinghad li jaqa' taht id-definizzjoni ta' outdoor recreational activity. Ghaldaqstant, hija cara li l-izvilupp ta' tinda kif approvat imur kontra dak li tippermetti Policy NA05 tal-Pjan Lokali." Illi dan it-Tribunal jinnota li dan il-principju ghadu applikabbli anki fil-kaz odjern, anki jekk l-istruttura giet ridotta ghal erja ta' madwar 627 metri kwadri, l-istruttura proposta ghas-sanzjonar xorta tibqa' wahda ta' daqs konsiderevoli, b'attivita' ta' uzu taht erja msaqqfa, u ghalhekk dan itTribunal ma jistax iqis li l-proposta hija wahda in linja ma' dak li tipprovdi l-policy specifika ghas-sit odjern.
Illi t-Tribunal kif diversament kompost kompla jqis li "fil-kors tal-applikazzjoni PA3467/05 ma tressqet ebda informazzjoni fir-rigward tat-tip ta' attivita' li sejra ssir taht din it-tinda, u kif dan sejjer ikun uzu ancillari ghall-funzjoni prezenti tal-Fun Park. Dan il-fattur ukoll kellu jwassal ghar-rifjut tal-applikazzjoni, u m'huwiex bizzejjed li

wiehed jorbot l-uzu tat-tinda biss ma' Klassi 9 tal-Use Classes Order, meta parti minn l-uzi li jaqu taht din il-Klassi ta' uzu m'humiex uzi li jistghu jigi kkunsidrati bhala outdoor recreational use." Illi fir-rigward ta' dan l-argument, u permezz tal-affidavit guramentat tieghu, il-perit tal-applikazzjoni Anthony Fenech Vella jargumenta li filwaqt li fil-PA 3467/05, it-tinda kienet intenzjonata bhala multipurpose recreational area, u kunsidrata mit-Tribunal bhala wahda li mhux konformi malpolicy NA05 tal-Pjan Lokali, f'dan il-kaz l-uzu huwa definit b'mod car. Minkejja dan itTribunal jinnota li l-facilitajiet approvati u li jiffurmaw parti mill-ispazju propost li jigi kopert b'din l-istruttura huma ta' kcina, changing rooms/toilets u bar, u ghalkemm tali uzi huma sinonimi mal-uzu ta' catering u li jaqghu taht id-definizzjoni ta' Klassi 4D fl-Ordni dwar ilKlassijiet tal-Uzu tal-2014, dan it-Tribunal jinnota li l-attivita' tal-uzu ta' Klassi 4D li tkopri lispazju kollu ta' taht it-tinda qatt ma gie approvat bhala uzu ta' Klassi 4D izda essenzjalment dan l-uzu qed jigi propost ghas-sanzjonar bhala parti mill-applikazzjoni odjerna, skont ilpjanta a fol 96c fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna. Illi ghalhekk, u minkejja li kif jargumneta l-appellant l-uzu huwa iktar definit, it-Tribunal jinnota li l-proposta odjerna ser tkun qed tohloq attivita' amplifikata tal-uzu ta' Klassi 4D fi spazju maghluq. Illi filwaqt li tTribunal jifhem li jezisti commitment legittimu ta' kcina u bar, il-proposta hija fiha nnifisha intensifikazzjoni ghall-uzu tal-catering stabbilit b'attivita' li tkopri z-zona kollha ta' taht ittinda, u ghalhekk dan l-argument tal-appellant ma jregix, ghaliex il-proposta odjerna mhux biss tonqos milli tilhaq l-aspettattivi ta' 'outdoor recreational use' izda wkoll tonqos f'dak li lpolicy NA05 tqis bhala uzi li ghandhom ikunu accettabbli f'ambjent bhal dan, fejn taghmel referenza specifika ghall-uzi ta' Klassi 9 tal-Use Classes Order precedenti.
Illi fi qbil ma' dak deciz fl-Appell 185/07, dan it-Tribunal huwa wkoll tal-fehma konsidrata li l-argument tal-appellant li l-istruttura hija wahda temporanja wkoll m'huwiex wiehed validu, u dan ghaliex l-istruttura hija wahda fissa u maghluqa mill-gnub, anki jekk tali gnub jistghu jinfethu b'mod temporanju. Illi anki jekk l-intenzjoni taghha huwa sabiex tipprovdi protezzjoni mill-klima ta' barra ghall-vizitaturi tal-park, kif isostni l-appellant, huwa evidenti li dawn it-tip ta' strutturi jwasslu ghal uzu permanenti f'din il-parti tas-sit u kif ukoll ghal uzu li huwa separat mill-funzjoni principali tal-Fun Park hekk kif definit fil-Pjan Lokali.
Illi fir-rigward ta' commitments msaqqfa msemmija mill-appellant u li gia jezistu fuq in-naha l-ohra tal-Fun Park, dan it-Tribunal jinnota li filwaqt li minn sempliciment ritratt ricenti millajru huwa evidenti li jezistu numru ta' strutturi msaqqfa fil-konfini tal-istess Fun Park, listruttura in mertu tibqa' wahda ta' daqs sostanzjali meta kumparata ma' strutturi ohra. Barra minn hekk, u minghajr ma jidhol fil-mertu ta' dawn l-istrutturi, dan it-Tribunal huwa tal-fehma konsidrata li l-izvilupp li qed ikompli jizdied ma' kull permess li jinhareg fuq is-sit qed iwassal ghal aktar tehid ta' art eccessiv u zieda tal-impatti. Illi l-ispazju msaqqaf li qed ikompli jizdied huwa sikurament ta' ntruzjoni vizwali inacettabbli ghaz-zona kostali talmadwar, partikolarment meta t-Tribunal iqis il-pozizzjoni esposta u ferm sensittiva talistruttura b'distanza ta' madwar 85 metru biss minn mal-bahar. Barra minn hekk, it-Tribunal huwa fi qbil ma' l-Awtorita' u t-terzi li l-gholi tal-istruttura proposta ghas-sanzjonar huwa wiehed konsiderevoli, u ghalkemm l-oghla punti biss tal-istruttura jwasslu sal-gholi ta' 7.2 metri l-estensjoni ta' dan l-gholi hija vasta u tkopri t-tul kollu tat-tinda ta' madwar 25 metri kif indikat fil-pjanta sezzjonali 01 a fol 16B, u ghalkemm is-saqaf tal-istess tinda jinzel b'inklinazzjoni sal-gholi ta' 3.5 metri, l-gholi medju huwa ta' madwar 5.5 metri li huwa wkoll eccessiv meta kkumparat mal-istrutturi approvati b'gholi massimu ta' 3 metri fl-istess parti tas-sit u skont il-permess PA 6676/07. Illi kif seta' jikkonferma anki dan it-Tribunal millaccess mizmum fuq is-sit, ghalkemm huwa minnu li l-istess struttura hija separata minn mattriq b'vegetazzjoni ezistenti, l-gholi tal-istess struttura xorta jinqabad b'mod evidenti minn Triq Tul il-Kosta.
Illi r-referenza ghal kazijiet ohra f'lokalitajiet differenti u li jiffurmaw parti minn progetti distinti, notevolemnt l-Aquarium Nazzjonali fil-Qawra u l-istruttura fuq il-pixxina fil-lukanda Excelsior, hija ghal kollox mhux f'postha fil-kuntest ta' dan l-appell, u dan tenut li oltre millkuntesti ferm differenti li joffru s-siti l-ohra, is-sit odjern huwa marbut b'site specific policy tal-Pjan Lokali li hija applikabbli biss ghal dan is-sit specifiku, tant li s-siti l-ohra sahansitra jiffurmaw parti minn pjanijiet lokali differenti. Illi fil-kaz tal-Aquarium Nazzjonali approvat bil-permess PA 1452/11, is-sit kien jifforma parti mill-Qawra Coast Development Brief li jelenka numru ta' objettivi, b'mod partikolari "To develop a visitor attraction centre such as a marine aquarium" u "to have a holistic approach for the whole site". Illi fir-rigward tal-PA 10444/18 li jirrigwarda cirkostanza fejn l-Awtorita' ppermettiet l-installazzjoni ta' tinda madwar il-pixxina tal-lukanda Excelsior, dan it-Tribunal jinnota li s-sit jaqa' f'zona fejn lobjettiv tal-policy huwa "retention of existing or more environmentally friendly uses" [Skont Figura 10 fil-Pjan Lokali ghal-Port il-Kbir]. Illi filwaqt li t-Tribunal jiccara li l-istruttura f'dan il-kaz giet approvata fuq in-naha ta' wara talpixxina (bejn il-pixxina u l-lukanda), it-Tribunal ikompli jsostni li jkun inutli li wiehed jaghmel referenza ghal strutturi ohra li jinsabu f'kuntest differenti u li kienu suggett ghal assessjar u apprezzament ta' policies differenti, inkluz apprezzament mill-aspettattiva vizwali. B'referenza wkoll ghal dan, u bhala principju, it-Tribunal jissotolinea li l-ebda permess li imur kontra dak li tghid il-ligi jista' jikkostitwixxi xi forma ta' deroga ghal ligi u lprinicpji li hemm applikabbli.
Ghaldaqstant, u in vista' ta' dan il-kunsiderazzjonijiet kollha supra, dan it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel aggravju.

Gialadraba l-izvilupp propost huwa wiehed inacettabbli fil-principju allura ikun inutli ghal dan it-Tribunal li jkompli jikkonsidra kwistjonijiet sekondarji fir-rigward ta' sanita', hekk kif rifless fit-tieni aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, dan itTribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-PA 2762/22.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja meta qies li l-unika attivita li tista' issir fil-fun park huwa dak taht klassi 9 tal-Uses Classes Order, LN tal-1994 u dan wara li qies x'jghid il-pjan lokali ghall-izvilupp taz-zona skont policy NA05. L-izball jikkonsisti fil-fatt li bil-permess PA6676/07 inghata permess biex tigi zviluppata zona ta' catering bi kcina fejn tinsab it-tinda in ezami u inghata permess simili f'parti ohra tal-fun park. Ghalhekk l-uzu mitlub kien f'din il-parti tal-fun park mhux intenzjonat ghal outdoor recreational activities izda ghall-uzu ta' catering u bar, liema zvilupp hu intiz biex jipprovdi protezzjoni mill-elementi naturali ghal min jaghmel uzu minn tali servizz. Il-permess PA3467/05 li gie revokat u fejn tissemma t-tinda kienet intenzjonata ghal uzu ta' 'multi purpose hall' u ma jista' jsir ebda analizi komparattiv ma' din l-applikazzjoni. It-Tribunal zied li l-uzu li qed jintalab qed tohloq attivita amplifikata ghal uzu ta' klassi 4D fi spazju maghluq li tmewwet dak li trid il-policy NA05 li tirreferi ghal uzu accettabbli ta' klassi 9 tal-Uses Classes Order. Madankollu t-Tribunal zbalja ghax hu ikkonceda li gia jezisti commitment legittimu ta' kcina u bar sinonimi ma' uzu klassi 4D fil-Uses Classes Order. Dan il-fatt maghqud mal-fatt li f'parti ohra tas-sit gia hemm zona ta' catering bi struttura maghluqa kellu jwassal ghal konkluzjoni li hemm commitment ghall-approvazzjoni ta' din it-talba. It-Tribunal naqas li jqis sew l-element tal-commitment naxxenti mill-permess PA6676/07 ghal zona ta' catering f'dan is-sit u anki ghal zona ohra fl-istess sit. L-appellant ukoll jirreferi ghall-fatt li t-talba qed issir ghal parti insinifikanti fil-kobor tas-sit u li l-istruttura mhix wahda maghluqa, u ma hi ta' ebda detriment ghal vizwali. L-appellant isemmi wkoll illi hemm struttura ohra f'partijiet ohra ta' Malta li huma simili u inghataw permess;

2. L-appellant ukoll jikkontesta t-tieni raguni ta' rifjut billi c-certifikazzjoni kienet giet prezentata mal-permess PA6676/07 u kull ma intalab hu rapport aggornat li gie prezentat.

L-ewwel aggravju

L-appellant mhux siewi f'dan l-aggravju. il-kwistjoni hi li s-sit hu marbut b'site specific policy tal-pjan lokali li hi l-policy NA05 li tipprovdi biss ghal uzi konnessi ma' 'outdoor recreational activities' skont klassi 9 tal-Uses Classes Order LN53 tal-1994 kif specifika t-Tribunal. Hu minnu illi skont permess PA6676/07 giet approvata facilita li tifforma parti mill-istruttura konsistenti fi kcina, changing rooms/toilets u bar sinonimi

ma' uzu klassi 4D mhux klassi 9. Madankollu l-ispazju mitlub f'din is-sanzjoni qatt ma gie approvat ghal tali uzu kif issa qed jigi mitlub. It-Tribunal kellu kull ragun ghalhekk mill-lenti legali u ta' ippjanar iqis l-iskop u l-adattabilita tat-talba ghas-sanzjoni. It-Tribunal, korrettament wasal ghal konkluzjoni, li fiha infisha din il-Qorti tqis bhala kwistjoni ta' fatt u ippjanar u mhix appellabli, li t-talba kienet ser izzid u tintensifika uzu ta' catering meta dan ma jaqax fl-iskop tal-policy rilevanti. Il-fatt wahdu li ghal parti mill-istess zona u f'zona ohra tas-sit hemm parti li ma issegwix il-policy ma jfissirx b'daqshekk li dan jikkostitwixxi xi dritt akkwizit jew ulterjuri ta' amplifikazzjoni ta' uzu fejn il-policy ma tippermettihx. Bl-istess mod din il-Qorti ma ghandhiex tiddisturba l-apprezzament tat-Tribunal fuq kwistjoni fattwali jekk it-tinda hiex wahda temporanja, maghluqa jew ghal uzu biss ta' harsien mill-elementi. Dawn il-kwistjonijiet ta' fatt kunsidrati u decizi mit-Tribunal mhux appellabli quddiem din il-Qorti.

Lanqas hu ta' fejda l-argument tal-commitment imressaq mill-appellant. Din il-Qorti gia esprimiet ruhha diversi drabi f'diversi sentenzi li l-kuncett tal-commitment ma jeghleb qatt dak li jrid ligi, pjan jew policy u jittiehed in konsiderazzjoni biss meta z-zona in kwistjoni tant hi kommess bl-istess uzu li jkun manifestament illogiku li ma jinharigx permess. F'dan il-kaz iz-zona mhix bl-ebda mod kommessa ghal skop klassi 4D u l-argument ma jreggix. Bl-istess mod x'jigri bnadi ohra ta' Malta hi irrelevanti meta l-permessi hemm moghtija jkunu inhargu skont ligijijet, pjanijiet jew policies riferibbli ghal dik iz-zona u mhux din in kwistjoni.

Ghalhekk dan l-aggravju li ma hu xejn hlief ripetizzjoni ta' dak li gie sottomess quddiem it-Tribunal u li t-Tribunal ikkonsidra fid-dettall ma ghandux mis-sewwa u qed jigi michud.

Ma hemmx lok li jigi kunsidrat it-tieni aggravju billi t-talba ghas-sanzjoni qed tigi michuda fil-principju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell ta’ Leisure & Theme Park Limited u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar 10 ta’ Ottubru 2024, spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur