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 3

Appell Nru. 75/2024

Sliema Local Council

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Matthias Mallia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kunsill Lokali tas-Sliema tat-2 ta' Dicembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Novembru 2024 li biha ikkonferma l-hrug tal-permess PA4401/21 'proposed placing of tables and chairs and timber demountable platform with bollards, in front of development approved by PA4171/17', f'tas-Sliema;

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

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll issottometta li l-appell ghandu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell ġie ntavolat mill-Kunsill Lokali tas-Sliema kontra l-approvazzjoni ta' permess tal-iżvilupp illi jirrigwarda proposta għat-tpoġġija ta' mwejjed u siġġijiet u pjattforma talinjam demountable kif ukoll bollards quddiem l-iżvilupp approvat bil-permess PA4171/17 fi Triq Rodolfu kantuniera ma' Triq Guze' Ellul Mercer fil-lokalita' tas-Sliema.

Illi permezz tal-appell odjern, l-Kunsill appellant qed iressaq s-segwenti aggravji:
1. L-iżvilupp qed jikser il-policy tal-Pjan Lokali tal-Port tat-Tramuntana NHSJ02 li tidelinja iżżona, illi jinsab fiha l-izvilupp, bħala Residetnial Priority Parking.
2. Illi hemm ksur tal-polices P2, S1, P4, P7, S3 u P18 tal-Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Space 2016 (OCA).
3. Illi hemm ksur tal-Objettiv Tematiku 6 u l-Objettiv Urban 3.5 tal-iStrategic Plan for Environment and Developemnt (SPED) kif ukoll l-Artikolu 72(2)(d)(e) tal-Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta.
4. Illi l-Kummissjoni naqset milli tapplika b'mod korret r-Regolamenti 12(1) u 13(4) tal-L.S. 552.13.

Illi b'risposta għar-rikors promotur, wieġeb l-permit holder u sostna illi l-policy NHSJ02 ma timponix obbligu li tinħoloq żona ta' parkeġġ residenzjali iżda tiddikjara li dan jista' jiġi kkunsidrat u inkoraġġut. Huwa jinsisti illi l-appellanti naqsu milli ssemmu li s-sit inkwistjoni huwa indikat bħala Local Centre u skont il-policy NHRE02 l-istabbiliment tal-ikel u x-xorb huma permessibli. Barra minn hekk, il-kawża tal-Qorti fl-ismijiet "Moviment Graffiti vs lAwtorita' tal-Ippjanar" deċiża nhar d-9 ta' Diċembru 2021 msemmija mill-appellanti ma hijiex simili għall-fatti ta' dan l-appell. Il-każ ikkwotat ma jirreferix għal żewġ spazji għallparkeġġ tal-karozzi iżda għal numru ta' spazji għall-parkeġġ tal-karozzi.

Illi b'rabta mat-tieni aggravju l-applikant jinsisti illi l-appellanti jipprovaw jagħtu limpressjoni li l-permess sejjer joħloq u żżieda l-influss ta' persuni għaddejjin bil-mixi iżda lapplikant jiddikjara li ż-żona illi jinsab fiha s-sit ma hijiex waħda fejn hemm numru kbir ta' persuni għaddejjin bil-mixi. Barra minn hekk, l-applikant jikkontesta l-allegazzjonijiet ta' ġenerazzjoni ta' storbju u rwejjaħ tal-ikel li jdgħajfu l-amenita' residenzjali sempliċement minħabba li l-attivitajiet tat-tisjir huma diġa koperti bil-permess PA4171/17 u għalhekk m' hemm l-ebda ksur ta' policy P18. Illi l-applikant jishaq illi l-appellanti jikkontendu illi lpermess m'huwiex bi ksur tal-policies P2 u S1 stante li mhu se jsir ebda intervent u ebda ostaklu għall-aċċess u l-mogħdijiet pedonali kurrenti. Illi fir-rigward tal-policy P4 l-applikant qal li se jressaq prova dwar il-limitu tal-ħeffa applikabbli fiż-żona. Finalment fir-rigward talpolicies P7 u S3, ir-l-applikant ssostni li l-appellanti qiegħdin jippruvaw jagħti impressjoni falza li proposta tinsab f'intersezzjoni tat-triq, meta dan m'huwiex il-każ. Barra minn hekk, bl-imsemmija outdoor area jew mingħajrha, l-intersezzjoni tkun viżibbli b'mod ċar għattraffiku li ġej u għalhekk ma jkun hemm l-ebda sightline ostakolat.

Illi b'rabta mat-tielet aggravju, l-applikant jisħaq illi l-appellanti ssostnu li l-Kummissjoni aġixxiet bi ksur tal-Artikolu 72 (2), madankollu dan huwa falz u kjarament biex jiżgwida litTribunal. Hawnhekk issir referenza għar-rapport DPAR li b'mod ċar għamel referenza għarrappreżentazzjonijiet imqajma mill-persuni interessati. L-appellanti qed jitlobu lillKummissjoni biex tinjora policies oħra li b' mod ċar jagħtu d-dritt li tiġi jiddefendu lapplikazzjoni odjerna u barra minn hekk qed jistennew li l-Kummissjoni u t-Tribunal jadottaw u japplikaw interpretazzjoni ristretta ħafna għal ċerti policies.

Illi finalment u b'referenza mar-raba aggravju, fejn l-appellanti jsostnu li l-Kummissjoni kisret numru ta' regolamenti, l-applikant jisħaq illi dawn l-allegazzjonijiet huma infondati u li l-Kummissjoni aderixxiet mar-regolamenti kollha u bl-ebda mod ma aġixxiet bi ksur talprinċipju tal-audi alteram. Transport Malta (TM) ma oġġezzjonatx għal proposta, barra minn hekk għandu jiġi nnotat li l-PA kkonsultat darbtejn mat-TM u t-tielet konsultazzjoni saret mir-applikant, li hija permessa mil-liġi. Inoltre fl-aggravju taghhom l-appellanti jonqsu milli jikkonferma li meta s-Sur Paul Radmilli għan-nom tal-Kunsill Lokali fejn waqt s-seduta nsista illi ma kellux aċċess għad-dokument TM li japprova l-proposta, il-Kummissjoni ddiferiet irrikors għal din ir-raġuni u tatha żmien xieraq biex tirrevedi u tikkonsidra dan l-istess dokument u tagħmel kull argumentazzjoni bil-miktub jew verbali in reation għall-istess. Għalhekk il-Kummissjoni tat biżżejjed opportunitajiet favur l-appellant u dan ir-regolamenti ġew rispettati u ġie osservat il-prinċipju tal-ġustizzja naturali.

Illi b'risposta għar-rikors promotur, l-Awtorita' saħqet li ma taqbel xejn mal-argument talappellanti fejn qed jiġi allegat li dan l-iżvilupp propost jmur kontra policy NHSJ 02 tal-Pjan Lokali li flimkien mal-ADT, the Traffic Control

Board, il-Kunsill Lokali u r-residenzi taħseb biex it-toroq li jaqgħu f'żoni ddentifikati fuq Map SJ1 and SJ2 jkunu inklużi f'skema ta' new residential parking zonesgħal San Ġiljan u tas-Sliema. Illi b'risposta l-Awtorita' tirrileva li din il-proposta ta' tpoġġija ta' imwejjed u siġġijiet fit-triq, ħa taffetwa biss żewġ spazji ta' parkeġġ. Illi dawn iż-żewġ spazji huma relattivament numru żgħir ħafna biex jaffettwaw innumru konsiderevoli ta' parkeġġ li hemm addispożizzjoni f'din ir-residential parking zone. Illi jingħad ukoll li din il-proposta, li skont l-Awtorita' hija konformi mal-OCA policy, ġiet ukoll rakkomandata b'mod favorevoli minn TM. Illi l-Awtoritá tosserva ukoll li l-appellant naqas milli jsemmi l-fatt li skont policy NHRE 02 tal-istess Pjan Lokali, li tapplika għas-sit mertu tidentifika ż-żona bħala Local Centre kif ukoll bħala business hub. Illi għaldaqstant dan it-tip ta' żvilupp huwa aċċettabli f'dawn iż-żoni. Illi l-fatt li dawn iż-żewġ parkeġġi se jintużaw għal imwejjed u siġġijiet, ma jfissirx illi se jitnaqqas l-ispazju meħtieġ għal parkeġġi. Dan għar-raġuni, li l-Kummissjoni fid-deċiżjoni tagħha bidlet il-kundizzjoni 2D. Illi għaldaqstant dan ifisser li l-ispazji se jintużaw għal terminu qasir sakemm it-takeaway ikun miftuħ (kif deċiż mill-Kummissjoni) u għal kumplament tal-ġurnata dawn l-istess spazji jisgtħu jerġgħu jintużaw bħala parkeġġi għar-residenzi.

Illi b'rabta mat-tieni aggravju, l-Awtorita' tisħaq illi l-proposta hija in linea malprovvedimenti tal-policies P2, S1, P4, P7 u P18. Oltre dan, l-Awtorita' tinsisti illi dak li qed jallega l-appellant u ċioe' illi ġew approvati mwejjed u siġġijiet fi triq traffikuza minkejja li ebda traffic count ma ġie sottomess, l-Awtoritá ma taqbilx li kellhom ssiru xi traffic counts fuq din il-proposta minuri li tinsab fi triq residenzjali u li skont Mappa TR1 tal-Pjan Lokali hija indikata bħala "local access road". Illi ma' dan irrid jingħad li skont l-imsemmi Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Space, TM li hija waħda mill-permitting authorities fejn jidhlu proposti ta' dan it-tip, ma sabet l-ebda oġġezzjoni għal din l-proposta.

Illi b'rabta mat-tielet aggravju, rigward l-imsemmija l-Objettiv Tematiku 6 tal-iSPED li jitratta dwar l-importanza illi jigi salvagwardjat l-ambjent minn tniġġis tal-arja u ħsejjes, lAwtorita ma taqbilx u terġa tirrileva li din il-proposta qed issir f'żona fejn l-istess SPED jiddenitfika l-erja ta' tas-Sliema bħala business hub. Illi għaldaqstant, in linea mal-Local Plan Policies u l-OCA policy dan l-iżvilupp huwa meqjus wieħed aċċetabbli. Illi b'risposta għal dan l-argument relatat mal-imsemmi Artikolu 72(2d) u (2e) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn qed jiġi allegat li l-Awtorita' ma kunsidratx l-commitments u r-rappreżentazzjonijiet kollha inkluż dak tal-Kunsill Lokali ta' Tas-Sliema; l-Awtorita ssostni li waqt il-proċess talapplikazzjoni l-oġġezzjonijiet kollha inkluż dik tal-Kunsill Lokali kienu ġew imsemmija firrapport tad-Direttorat lil Kummissjoni. Illi għalhekk dan l-argument ma għandux mis-sewwa għaliex id-deċiżjoni tal-Kummissjoni ttieħdet a bażi ta' dan l-istess rapport. Illi jingħad li oltre r-rappreżentazzjonijiet u l-commitments, l-Awtorita' qabel kollox qieset il-pjanijiet u lpolicies relatati ma' dan is-sit kif jesiġi l-istess Artikolu 72(2)(a) tal-Kap 552.16. Illi propju minħabba li l-Awtorita' evalwat l-pjanijiet, il-policies, li kkonkludiet li l-iżvilupp propost huwa konformi mal-policies u l-liġijiet relevanti.

Finalment u b'rabta mar-raba aggravju, l-Awtorita' tippreċiża li ma taqbel xejn malargument tal-appellant li l-mod ta' kif ġiet ikkunsidrata din l-applikazzjoni tmur kontra lproċedura tal-Liġi Sussidjarja 552.13. In sosten ma' dan l-Awtorita' tagħmel aċċen għallargumentazzjoni fi ħdan dan l-istess aggravju, b'rabta mar-Regolament 13 (4)(a) u (b) u tisħaq illi l-Kummissjoni ikkunsidrata dak kollu mistenni minna permezz tar-regolament sureferit.

Illi waqt s-seduta datata 24 ta' Jannar 2023, xehdet Amanda Delmar, rappreżentanta ta' TM, prodott mill-appellanti fejn iddikjarat illi hija Senior Maager u tassisti lid-Deputy CEO. Hi xehdet illi l-kriterji illi jiġu kkunsidrati huma individwali għax l-ebda każ mhu l-istess. Uħud mill-konsiderazzjonijiet ikkunsidrati huma perikolu, bankini u l-post fejn ikun proposti limwejjed u siġġijiet. Hija ssosnti li huma jimxu mal-linji gwida li għandha l-Awtorita' u obliat ruħha li tibgħathom lil partijiet. Illi b'rabta mal-permess PA4401/21 hija kkonfermat illi kien hemm erbgħa raġunijiet għaliex TM kienet qed toġġezzjona. Illi meta giet mitluba twieġeb dwar x'ġara minn dawn l-oġġezzjonijiet hekk kif f'Ottubru TM ħarġet clearance, hija wieġbet illi possibilment l-perit daħħal xi affarijiet differenti. Pero meta ġiet mitluba tikkonferma dan, hija ma kinitx ċerta u għaldaqstant x-xhieda ġiet sospiza.

Illi permezz ta' email datata 3 ta' Marzu 2023, X-xhudAmanda Delmar batet l-linja gwida utilizzati minn TM li permezz tagħhom ħarġu n-no objection.

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

Ikkunsidra
L-Ewwel Aggravju
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jinsitu illi t-triq fejn ġie approvat l-permess tapplika l-policy NSJ02 illi tirrigwarda minn Resident Parking Zones għal lokalitajiet ta' TasSliema u San Ġiljan. L-appellanti jisħqu illi anke meta ġie fformulat l-Pjan Lokali lura fl-2006 l-leġislatur irikonoxxa d-diffikultajiet li jsibu r-residenti Slimiżi sabiex isibu parkeġġ minħabba l-influss ta' viżitaturi u stabbilimenti kummerċjali. Pero jsostnu illi issa permezz ta' dan l-permess ser jitneħħew żewġ spazji ta' parkeġġ f'żona bi problema ta' parkeġġ severa illi sejra tikkreja preċedent għal commitments oħra. L-appellanti jagħmlu referenza ukoll għall-insenjament tal-Qorti tal-Appell (Rik. 24/2021) fl-ismijiet "Moviment Grattifiti vs. l-Awtorita' tal-Ippjanar" deċiża nhar d-9 ta' Diċembru 2021.
It-Tribunal jibda billi jieħu konjizzjoni tas-sit odjern u jirrileva illi s-sit illi jinsab fil-lokalita' ta' Tas-Sliema jagħmel parti mill-Pjan Lokali għall-Portijiet tat-Tramuntana u jaqa ġewwa żona delinjata bħala Local Centre fejn tapplika l-

policy NHRE02 skont il-Mappa SJ1. ItTribunal jinnota ukoll illi mill-istess mappa joħroġ ċar illi t-triq illi jmiss magħha s-sit odjern, u fejn huwa propost t-tpoġġija tal-imwejjed u siġġijiet, huwa delinjat bħala Residents Parking Zone – Inner Sliema fejn tapplika l-policy NHSJ02.

Illi minn analizi tal-policy NHRE02, t-Tribunal jirrileva illi fiż-żona illi jinsab fiha s-sit odjern, huma permessibli użu għal stabbilimenti kummerċjali kif ukoll dawk tal-ikel. In sosten ma' dan t-Tribunal jirrimarka illi preċedentament kien ġja ġie approvat permess PA4171/17 għal użu ta' ħanut takeaway. Sussegwentament l-permit holder, applika għat-tpoġġija ta' mwejjed u sġġijiet quddiem dan l-istabbiliment. Illi b'rabta mas-suepost t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-preambolu tal-Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Space 2016 (OCA) fejn jingħad illi:
Outdoor Catering Areas in public open spaces and other pedestrian/vehicular environments shall normally be limited to Business Hubs, Commercial Areas and Local Centres within the approved Local Plans. [Enfażi miżjuda]

Illi minn dak appena ċċitat. t-Tribunal iqis illi t-tpoġġija ta' mwejjed u siġġijiet f'din iż-żona hija permessibbli. Nonostante dan, jidher illi l-applikazzjoni kienet rakkomondata midDirettorat għar-rifjut stante illi TM, waħda mill-permitting authorities fi ħdan l-OCA policy oġġezzjonat għall-proposta u dana kien fi ksur tal-para. 2.3 tal-istess policy. Madanakollu jidher illi l-appellant ottjena l-clearance u għaldaqstant tali raġuni tar-rifjut ġiet sorvolata.

Il-argument fl-aggravju illi qiegħdin iqajjmu l-appellanti huwa marbut mal-fatt illi konsegwenza ta' dan l-iżvilupp ser jitneħħew żewġ spazji ta' parkeġġ f'żona bi problema ta' parkeġġ severa illi sejra tikkreja preċedent għal commitments oħra. It-Tribunal jirreferi ghall-policy NSJ02 tal-Pjan Lokali li tesiġi illi:
Maps SJ1 and SJ2 show priority streets for inclusion in new Resident Parking Zones for Sliema and St. Julian's. In conjunction with the ADT, the Traffic Control Board, Local Councils and local residents groups the implementation of a Resident Parking Zone shall be encouraged in the areas as stipulated in the following table:

Area	Phasing Priority	Infrastructure Requirements
Sliema Town Centre	1	Must be implemented immediately prior to the opening of the Qui-Si-Sana Car Park (refer NHSJ03)
St. Julian's Village and The Gardens	1	Must be implemented immediately prior to the opening of the Spinola Bay Car Park (refer to Policy NHSJ03)
Inner Sliema	2	Following the introduction of the RPZ for Sliema Town Centre

[...]
17.4.8. The streets surrounding Manwel Dimech Street and Dingli Street are particularly inadequate to accommodate early - mid evening traffic associated with promenaders entering the area by car and parking in streets close to the Front. Consequently evening parking is very difficult for the residents of the area. An RPZ for this area may be considered with emphasis on time management - i.e. allowing commercial and visitor parking by day and reducing this by night. [Enfazi mizjuda]

Hawnhekk t-Tribunal, filwaqt illi jifhem t-tħassib tal-appellanti, madanakollu jinnota illi għalkemm l-pjan lokali jiddentifika din iż-żona bħala żona għal parkeġġ tar-residenti pero żżona hija ukoll local centre fejn kif ġja ġie rrimarkat supra huwa ġeneralment permessibli illi jitpoġġew mwejjed u siġġijiet. Oltre dan t-Tribunal jinnota illi ma ġewx provduti provi li illi l-policy NSJ02 ġiet implimentata. Aktar minn hekk minn konjizzjoni tar-ritratti [Dokumenti a fol 1C u 1E fl-inkartament PA4401/21] ma jidhirx li l-ispazji tal-parkeġġ huma b'xi mod identifikabbli għal użu tar-residenti minn dawk li normalment ikunu għal pubbliku nġenerali miżbugha b'żebgħa bajda. Oltre minn hekk, tTribunal jissotolineja illi TM provdiet no-objection għal proposta. It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza ukoll għall-kundizzjoni 2d tal-permess tal-izvilupp illi giet emendata millKummissjoni waqt l-aħħar seduta, datata 20 ta' Diċembru 2021, li tesiġi illi:
The tables & chairs shall be only in place for the hours of operation of the catering establishment and shall be removed in their entirety when the establishment is closed.

Permezz ta' din il-kundizzjoni ż-żewġ parkeġġi illi waqt l-ħin tal-operat ser ikun qiegħdin jiġu utilizzat għat-tpoġġija ta' mwejjed u siġġijiet ser jintuza ghal parkegg tal-karozzi mallejl, u dana in linea mal-paragrafu 17.4.8 tal-NSJ02. Finalment tajjeb jiġi rivelat ukoll illi stante illi ser jitnaqqsu dawn iż-żewġ parkeġġi l-permit holder ġie impost illi jħallas l-kontribuzzjoni ta' erbgħa (4) spazji tal-parkeġġi favur l-UIF skond ic-Cirkulari tal-Awtorita numru 2/17 li sezzjoni tahha tghid is-segwenti:
The Planning Authoiry [sic] Executive Council has decided that in the case of removal of onstreet parking spaces for placing of tables and chairs a planning gain shall be imposed. This is to be calculated, as twice the number of parking spaces being removed – the first for the removal of the parking space itself and the other to make up for the additional parking generation. The contribution for each space is to reflect the planning contribution which applies for the area.

It-Tribunal jagħmel referenza ghall-insenjament tal-Qorti (Appell Nru. 24/2021) fl-ismijiet "Moviment Graffiti vs l-Awtorita' tal-Ippjanar" deċiża nhar d-9 ta' Dicembru 2021 msemmija mill-appellanti. It-Tribunal jqis illi kif qalu fis-sewwa din kienet tirrigwarda minn permess illi ġie rivokat ghall-izivlupp ta' waterpolo pitch f'Marsascla ġewwa zona delinjata bhala yacht marina fil-pjan lokali relattiv. It-Tribunal iqis illi dan il-kaz m'huwa bl-ebda mod simili għall-fatti ta' dan l-appell u ghaldaqstant mhux applikabbli.
Għal dawn il-mottivi t-Tribunal qiegħed jiċħad l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jelenkaw sensila ta' provvedimenti fi ħdan l-OCA policy speċifikament l-P2 - Public Access and Amenities, P4 - Safety to patrons and the general public u P7 - Allowable Outdoor Catering Area in relation to footpath width u l-S1 Pedestrian Access – minimum width u S3 - Setbacks for Outdoor Catering Areas u jisħqu illi dawn ġew miksura. It-Tribunal sejjer jieħu konjizzjoni tal-provvedimenti sabiex jiddetermina jekk dak mgħadud mill-appellanti huwiex fis-sewwa.
It-Tribunal sejjer janalizza l-proposta tal-permess odjern vis-a-vis l-allegat ksur tal-policies sureferit. Il-policy P2 tesiġi illi l-outdoor catering areas ġewwa żoni residenzjali mhux normalment kkunsidrati b'mod favorevoli u dana sabiex ma tiġix impatta b'mod negattiv lamenita' residenzjali. Il-policy tkompli tgħid illi l-outdoor cateraing area jew kull tip ta' strutturi assoċjati ma' dan l-ispazju m'għandux ikun qiegħed jostakola utilitajiet privati u pubbliċi marbuta ma' storm water drainage pits, l-użu ta' trasport pubbliku u l-aċċess talkarozzi, utenti tat-triq u cycle lanes. Illi b'rabta ma' dan il-provvediment t-Tribunal jerġa' itenni illi s-sit odjern ma jinsabx ġewwa żona residenzjali iżda ġewwa local centre. Oltre dan, t-Tribunal iqis illi TM fil-fatt provdiet l-clearance tagħha u għaldaqstant ma qisitx illi hemm xi ostakolu bħal dak imsemmi fil-policy.
It-Tribunal ħa konjizzjoni ukoll tal-istandard S1 li tesiġi illi fil-każijiet kollha fejn ikun propost outdoor catering area l-minimu ta' 1.50 metri għandhom jiħallew vakanti għallutenti tat-triq. Illi b'rabta mas-suepost, t-Tribunal jagħmel referenza għall-pjanta [Dokument a fol 85C fl-inkartament PA4401/21] approvata fejn jidher illi fil-fatt l-wiesgħa tal-bankina hekk kif ddikjarata mill-permit holder għandha ddistanza minima ta' 1.50 metri u li għaldaqstant ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-istandard.
Illi fir-rigward tal-policy P4, t-Tribunal jinnota illi din il-policy tesiġi illi l-outdoor catering areas mhux normalment permessi fuq footpaths pubbliċi ghall-miex mexjin illi jinsabu jew qrib toroq arterjali jew fi prossimita' ta' triq traffikuża. Iżżid tgħid illi dan l-provvediment qiegħed jisalvagwardja s-sigurta u l-kumdita' tal-utenti. Illi fl-ewwel lok t-Tribunal jirrileva illi l-imwejjed u siġġijiet proposti jinsabu fit-triq minflok żewġ spazji tal-parkeġġ u mhux fuq pedestrian footpath. Hawnhekk u b'rabta mas-suepost t-Tribunal jagħmel referenza għallpolicy P7 li tesiġi illi ma jistgħax issir outdoor catering area fejn l-wiesgħa tal-pedestrian footpath tkun inqas minn 2.1 metri mhux applikabbli għal din l-istess raġuni. Sussegwnetament u b'rabta mal-P4 t-Tribunal iqis illi ma ġiet sottomessa l-ebda evidenza illi din hija triq arterjali u li jew minn ġewwa din t-triq jgħaddi fast moving traffic. In sosten ma' dan t-Tribunal jikkonferma dak illi qalet l-Awtorita' illi skont il-Mappa TR1 tal-Pjan Lokali għall-Portijiet tat-Trammuntana it-toroq Triq Rodulfu u Triq Guze' Ellul Mercer huma identifikati bħala local access roads. Minn konjizzjoni tar-ritratti [Dokument a fol 1C u 1E fl-inkartament PA4401/21]sottomessi waqt levalwazzjoni tal-applikazzjoni, kemm dawn iż-żewġ toroq jidher illi huma one-way b'naħa minnhom tat-triq hemm spazju ta' parkeġġ. Finalment, t-Tribunal hawnhekk jirirmarka illi sabiex tiġi salvagwardjata s-sigurta u l-kumdita' tal-utenti tal-ispazju ser issir pjattaforma u ser jitwaħħlu ukoll bollards mal-perimetru tal-ispazju. Għal dawn il-mottivi t-Tribunal iqis illi ma hemm l-ebda ksur tal-policy P4.
Finalment u b'rabta mal-istandard S3 l-appellant jenfazzizzaw li għandu ikun hemm "clear unobstructed sightlines across footpaths at street intersections shall be imposted as per Figure6 to cater for visibilitty requirement at junctions. Existing traffic flows shall be taken into consideration in the determination of the required sightlines." Illi b'rabta mas-suepost t-Tribunal jirrimarka illi għalkemm l-ħanut tat-takeaway jinsab fil-kantuniera pero l-imwejjed u siġġijiet jinsab ċirka 6 metri l-ġewwa mill-istess kantuniera. Konsegwenzjalment lproposta mhux ser tkun qiegħda taffettwa l-viżibilita' la tal-utenti u lanqas tal-vetturi. In sosten ma' dan t-Tribunal jerġa ifakkar illi TM provdiet l-clearance tagħhom.
Għal dawn il-motivi t-Tribunal qiegħed jiċħad t-tieni aggravju.

It-Tielet Aggravju
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-Kunsill Lokali jinsisti illi l-introduzzjoni ta' ristorant ġewwa żona residenzjali sejjer ikun ta' impatt negattiv fuq l-ameniita' residenzjali taż-zona u li dan sejjer jikkonstitwixxi minn ksur tal-Objettiv Tematiku 6 u l-Objettiv Urban 3.5 tal-iSPED. In oltre jigi ssotolinejat illi dawn l-aspetti ġew identifikati permezz tar-rappreżentazzjonijiet sottomessi mill-Kunsill Lokali u rappreżentanti oħra pero dawn ġew injorati millKummissjoni. Illi permezz ta' dana l-aġir l-Kummissjoni marret fi ksur tal-provvedimenti subincizi (d) u (e) tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552.
Illi b'rabta ma' dan l-aggravju t-Tribunal jsostni illi l-applikazzjoni odjerna tirrigwarda esklussivament mit-tpoġġija ta' mwejjed u siġġijiet u mhux mill-introduzzjoni ta' ristorant. ItTribunal jttimarka illi l-użu m'huwiex ta' ristorant iżda ta' takeaway u li tali użu ġie approvat mill-Awtorita' permezz ta' permess preċedetni PA4717/17. Oltre dan, t-Tribunal jerġa jagħmel referenza għall-ewwel aggravju fejn ġie rrivelat illi s-sit jinsab ġewwa local centre u mhux żona residenzjali fejn l-użu ta' stabbilment kummerċjali huwa permess bil-policy NHRE02. Illi għaldaqstant mhux ser ikun hemm l-ebda ksur tal-Objettiv Tematiku 6 u lObjettiv Urban 3.5 tal-iSPED.
Finalment t-Tribunal iqis illi għalkemm abbażi tal-provvedmient tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 l-Kummissjoni hija marbuta illi tikkunsidra dawn r-rappreżentazzjonijiet, mhux biss talappellanti iżda ukoll ta' kull min ħass illi kellu jisprimi t-tħassib tiegħu dwar l-proposta, pero l-kontenut ta' dawn r-rappreżentazzjonjiet ma jwassalx għal dritt

awtomatiku ta' rifjut u jew approvazzjoni tal-applikazzjoni. Fil-fehma kkunsidrata tiegħu t-Tribunal iqis illi minn dak kollu maghdud supra, mhux minnu illi l-Kummissjoni kisret l-provvediment tal-Atikolu 72(2) tal-Kap. 552.
Għal dawn il-mottivi t-Tribunal qed jiċħad t-tielet aggravju.

Ir-Raba Aggavju
Illi permezz tar-raba aggravju, l-appellanti jsostnu illi c-chairman tal-Kummissjoni waqt lewwel laqa, ma talabx għal opinjoni proviżjoni tal-membri l-oħra tal-board hekk kif jesiġi r-Regolament 13(4)(a) tal-L.S.552.13. Oltre dan, waqt l-laqa tas-27 t'Ottubru 2021 l-Kummissjoni ddeferiet l-applikazzjoni mingħajr l-ebda raġuni u li dan huwa fi ksur tarRegolament 13(4)(b) tal-L.S. 552.13. It-Tribunal jirreferi ghar-Regolament 13(4) li jesiġi illi:
(a) Il-Bord tal-Ippjanar għandu jiddeċiedi u jiddetermina kwalunkwe applikazzjoni matul lewwel seduta, ħlief jekk talba għas-sospensjoni jew differiment tkun ġiet milqugħa. Matul lewwel 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 tal-Ippjanar preżenti għall-ewwel seduta jesprimu opinjoni proviżorja li, jekk ma jingħatawx aktar kjarifiki, l-intenzjoni tagħhom hi li jmorru kontra ir-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: Iżda li, f'każ ta' applikazzjoni soġġetta għall-proċess tal-Valutazzjoni talImpatti Ambjentali, il-Bord tal-Ippjanar għandu jagħti konsiderazzjoni wkoll lir-rapport finali tal-Awtorità għall-Ambjent u r-Riżorsi, maħruġ bħala parti mill-proċess tal-Valutazzjoni talImpatti Ambjentali.
(b) Il-Bord tal-Ippjanar jista':
(i) jitlob lill-applikant li jippreżenta pjanti ġodda u dokumenti, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanar għandu jagħti r-raġunijiet għal dik it-talba u sakemm dik it-talba ma tikkostitwix tibdil materjali;
(ii) jitlob lill-applikant li jipproduċi informazzjoni ulterjuri, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanar għandu jagħti r-raġunijiet għal dik it-talba għal informazzjoni ulterjuri, jew
(iii) jikkonsulta skont l-artikolu 31 tal-Att, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanar għandu jagħtiraġunijiet għall-ħtieġa ta' dik il-konsultazzjoni, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanar għandu, matul is-seduta, ma jagħtix deċiżjoni dwar l-applikazzjoni u jistabbilixxi data għas-seduta li jmiss għad-determinazzjoni tal-applikazzjoni, u din id-data m'għandhiex tkun aktar tard minn sitt ġimgħat mid-data tal-aħħar seduta: [enfazi miżjuda]

Illi b'rabta mal-ksur tal-provvediment tar-Regolment 13(4)(a), t-Tribunal iqis illi għalkemm huwa c-Chairperson illi jmexxi s-seduta, l-membri maħtura fil-Kummissjoni huma persuni ta' integrita' magħrufa u li jkollhom tgħarif u esperjeza fi ħwejjeġ relatati mal-iżvilupp. ItTribunal ha konjizzjoni tal-minuta [Minuta a fol 136 fl-inkartament PA4401/21] tal-Kummissjoni tas-seduta datata 27 t'Ottubru2021 fejn ġie verbalizzat illi:
The Planning Commission noted doc 132A from Transport Malta. Perit is requested within 15 days (without prejudice to final decision) to submit a block plan which was presented to Transport Malta for review and a survey of area indicating other uses. Directorate - To assess latest information, to clarify whether reasons for refusal have been addressed or otherwise and to prepare conditions accordingly. Mr Martin Camilleri (Chairman); Mr Anthony Borg and Mr Frank Ivan Caruana Catania present Deferred for the 07 December 2021

Illi jidher ċar mill-minuta [Ibid.] fl-inkartament illi l-ebda membru ma sab oġġezzjoni għaddiferiment tal-applikazzjoni. Oltre dan t-Tribunal iqis illi r-raġuni għal dan id-diferiment, anke jekk l- applikant kient isttomometta l-clearance ta' TM, kien sabiex tkun analizzata lblock plan illi ġiet preżentata lil TM kif ukoll sabiex issir survey taż-żona u jiġu ndikati l-uzi tal-madwar. Illi jekk wieħed mill-membri kellu xi riservi dwar d-diferiment tal-applikazzjoni sabiex l-permit holder, jingħata żmien stipulat bil-liġi sabiex jindirizza r-raġuni tar-rifjut setgħa faċilment qajjem dan waqt s-seduta stess. Illi hekk kif ġie deċiż illi d-diferiment jingħata jidher ampjament ċar illi l-maġġioranza qablet u nghatat raġuni hekk kif jesgi rRegolament 13(4)(b), għaldaqstant t-Tribunal iqis illi sar xi ksur tal-liġi sussidjarja.

It-Tribunal jinnota ukoll illi permezz ta' dan l-aggravju, l-appellanti jargumentaw illi kien hemm ksur ta' proċedura f'dak li jesiġi r-Regolamenti 12(1) u (2) tal-L.S. 552.13 hekk kif saru aktar minn żewg konsultazzjonijiet ma' TM. Huma jirrimarkaw illi wara li oggezjonat darbtejn ghal proposta, mat-tielet konsultazzjoni TM provdiet no-objection. It-Tribunal jirreferi ghall-imsemmi regolament li jesigi illi:
(1) L-applikant għandu jikkonforma ruħu mat-talba għalbidla tad-disinji, inkluża formolariveduta għal profil ta' żvilupp,jew dokumenti kif mitluba miċ-Chairperson Eżekuttiv fi żmienħmistax-il ġurnata minn dik it-talba. L-applikant jista' jitlob estensjoni li ma tistax taqbeż b'kollox sentejn għal-applikazzjonijiet ta' żvilupp li jaqgħu taħt l-iSkeda 1 u sitt xhurgħall-applikazzjonijiet kollha l-oħra ta' żvilupp li ma jaqgħux taħtl-iSkeda 2. In-nuqqas li jkunu ppreżentati f'dawn il-perjodi għandha tkun interpretata bħala rifjut mill-applikant li jikkonformaruħu ma' dik it-talba u iċ-Chairperson Eżekuttiv għandujipproċessa lapplikazzjoni għall-iżvilupp fuq il-bażi tal-aħħar sottomissjoni riċevuta.
(2) Jekk wara l-perijodu konsultattiv stabbilit fir-regolament8(2) disinji emendati u, jew ilformola riveduta għal profil ta'żvilupp u, jew dokumenti oħra jiġu sottomessi mill-applikant kifimsemmi fis-sub-regolament (1) ta' dan ir-regolament, iċ-Chairperson Eżekuttiv għandu jinnotifika permezz ta' mezzielettroniċi kwalunkwe mill-konsulenti esterni indikati fl-iSkeda 3,u, jew il-konsulenti oħra u, jew il-Kumitat Konsultattiv tal-Agrikoltura u l-Kumitat

Konsultattiv tad-Disinn, fejn applikabbli,fi żmien ħamest ijiem minn meta jirċievi dawk iddisinji rivedutijew dokumenti:
Iżda ebda konsultazzjoni oħra ma tista' ssir wara t-tieni konsultazzjoni.

It-Tribunal ħa konjizzjoni tal-inkartament u jirrileva illi l-Awtorita' għamlet konsultazzjoni ma TM f'żewġ okkazjonijiet u dana hekk kif jixhdu l-ittri [Dokumenti a fol 25A u 89A fl-inkartament PA4401/21] ta' konsultazzjoni mibghuta millAwtorita' lil TM. It-Tribunal jinnota ukoll illi TM wieġebet fiż-żewġ istanzi [Dokument a fol 78A u 96A fl-inkartament PA4401/21] u kif qalu fissewwa l-appellanti TM oġġezzjonat darbtejn. Illi kien propju għalhekk illi wara l-aħħar ittra ta' konsultazzjoni mingħand TM ġie ukoll konkluż r-rapport tal-case officer b'rakkomandazzjoni għar-rifut. Madankollu kien l-perit tal-appellant stess illi għamel konsultazzjoni ulterjuri min jheddu ma' TM. Illi fil-fatt fl-inkartament ġiet sottomessa kopja tal-korrispondenza [Dokument a fol 151G fl-inkartament PA4401/21] bejn l-perit tal-applikazzjoni u TM sabiex ingħatat l-clearance rikjesta. Illi għaldaqstant dan juri b'mod ċar illi l-Awtoita' imxiet in linea mad-dispożizzjonijiet tal-liġi u għamlet konsultazzjoni darbtejn biss. Izda xejn fil-ligi ma jwaqqaf lil applikant milli jottjeni lclearances necessarji.
It-Tribunal jagħmel referenza għall-aħħar argument tal-appellanti fejn jiġi mgħadud ukoll illi apparti li l-Kunsill kien qiegħed joġġezzjona bħal terz interessat l-Kunsill huwa wieħed millkonsulenti esterni skont l-iSkeda 3 u li konsegwenzjalment kellu jiġi nnotifikat b'kull sottomissjoni li tiġi mdaħħla pero fil-fatt huma l-Kunsill ma ġiex infurmat bid-dokumentazzjoni sottomesa a fol 151G fiż-żmien stipulat bil-liġi u għaldaqstant fi ksur ukoll tar-Regolament 12(2) tal-L.S. 552.13.
It-Tribunal jirrileva illi d-dokument imsemmi 151G ġie sottomess mill-applikant fuq talba talKummissjoni. Ir-Regolament 12(2) huwa minnu illi jesigi illi l-awtorita' ghanda tinnotifika lil kwanulkew konsulenti esterni indikati fl-iSkeda 3 pero dan il-provvediment jirrigwarda filperoju konsultattiv "Konsulenti esterni għandhom jissottomettu ir-rakkomandazzjonijiet tagħhom fi żmien tletin ġurnata minn dik in-notifika" stabbilit bir-regolament 8(2). Illi ghaldaqstant l-Aworita' ma kinitx marbuta illi tibghat kosnultazzjoni addizzjoni waqt sseduta. It-Tribunal jinnota ukoll illi tali sottomissjonijiet ma ġew notifikati lill-ebda konulsent estern.

Nonostante dan, għalkemm mill-minuta [Dokument a fol 172 fl-inkartament PA4401/21] tas-seduta datata 7 ta' Diċembru 2021 ma joħroġx ċar x'kienet ir-raġuni li wasslet lil Kummisjoni illi tideferixxi l-applikazzjoni sabiex ddokument 132A [TM clearance] jiġi disponibbli għal pubbliku. It-Tribunal jqis illi konxja missottomissjoni ta' dan id-dokument, stante illi sar aċċenn għalih fir-rapport aġġornat tal-case officer, l-appellanti setgħu faċilment jitolbu lil Kummissjoni illi jaraw dan d-dokument filirwol tagħhom bħala konsulenti esterni. Hawnhekk qieghed jiġi rrelevat li Kunsill Lokali appellant kien rappreżentat minn Dr. Paul Radmilli waqt is-seduta tal-Kummissjoni tas-7 ta' Dicembru 2021 fejn gie ordnat li d-dokument 132A ghandu jkun maghmul aċċessibbli ghallpubbliku [Minuti tal-Kummissjoni a fol 172 fl-inkartament PA4401/21] kif ukoll waqt seduta suċċessiva tal-20 ta' Dicembru 2021 meta ttiehdet id-decizjoni [Minuti tal-Kummissjoni a fol 188 fl-inkartament PA4401/21]. Hawnhek t-Tribunal jagħmel referenza għall-argument imqajjem mill-appellanti fejn jsostnu illi filwaqt li l-applikant u r-rappreżentanti tiegħu ġew mgħotija żmien biżżejjed sabiex jesebixxu s-sottomissjonijeit tagħhom favur l-applikazzjoni , r-rappreżentant talKunsill Lokali, Dr. Paul Ramilli kellu l-mikrofnu mitfi fuq ordni tac-Chariman u li dan huwa fi ksur tal- imġiba amministrattiva tajba u prinċipju ta' ġustizzja naturali - audi alteram partem. Illi b'rabta mas-suepost, t-Tribunal jirrileva illi dak mgħadud ma jirriżultax millminuti tal-Kummissjon. In oltre dan l-argument ma ġie sostanzjat bl-ebda evidenza kollaborattiva. In oltre, t-Tribunal jirrileva illi anke jekk dan kien il-każ, il-punt 9 tal-iSkeda 2 tal-Kap 552 tesiġi illi:
Laqgħat tal-Bord tal-Ippjanar għandhom ikunu miftuħa għall-pubbliku, ul-Bord tal-Ippjanar għandu jippermetti lill-applikant u r-rappreżentant tiegħu, jewkull wieħed minnhom, u terzi persuni interessati li jkunu għamlurappreżentazzjonijiet skont l-artikolu 71(6), biex jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom dwar kull ħaġa li tkun qiegħda tiġi kkunsidrata. Iċ-Chairperson, fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu, jista' wkoll jippermetti lil kull membru ieħor tal-pubbliku biex jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu, bla ħsara għas-setgħa taċ-Chairperson li jeskludi lil kull membru tal-pubbliku jekk huwa jidhirlu li jkun meħtieġ li jagħmel dan sabiex iżomm l-ordni u sabiex jillimita l-parteċipazzjoni tal-applikant u rrappreżentant tiegħu jew ta' terzi persuni interessati li jkunu għamlu rrappreżentazzjonijiet skont l-artikolu 71(6) jew tal-pubbliku kif hu jidhirlu xieraq ... [Enfażi miżjuda]

In vista ta' dan kollu t-Tribunal jqis li ma kien hemm xejn irregolari kif tmexxiet il-laqgha talKummisjoni. Inoltre fil-fehma kkunsidrata tiegħu t-Tribunal iqis illi l-appellanti kellhom kull opportunita' illi jqajjmu l-kwistjni jew ahjar jaċċessaw id-dokument msemmi qabel iddecizjoni tal-Kummisjoni. Hawnhekk it-Tribunal jissottolinea li r-rapport aġġornat tal-case officer kien kommunikat lil istess appellant qabel it-tieni seduta tal-Kummissjoni tas-7 ta' Dicembru 2021.
Għal dawn il-mottivi t-Tribunal qed jiċħad r-raba aggravju.

Decide
Fl-isfond ta' dan kollu u wara li ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha, it-Tribunal qed jiċħad dan l-appell u jikkonferma d-deċiżjoni hekk kif maħruġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar b'rabta mal-permess PA4401/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-approvazzjoni tal-permess imur kontra l-policies NHSJ02 u NHTR16 billi s-sit hu intiz bhala resident parking zones mhux ghal zvilupp bhal dak propost. It-Tribunal kien zbaljat meta iggustifika l-izvilupp ghax iz-zona hi dezinjata bhala local centre fejn siggijiet u mwejjed huma generalment permessi bhala outdoor catering. L-appellant isostni li r-resident parking area fil-policy imsemmija qeghda fit-town centre. L-implimentazzjoni tal-policy u jekk l-ispazju mistennija li jittiehdu humiex parkegg ezistenti hi irrelevanti ghall-iskop li trid il-policy. Il-mappa SJ1 fil-fatt tikkonferma dan kollu;
2. It-Tribunal zbalja meta ma accettax is-sottomissjoni li l-izvilupp ser jikser il-policy P2 Public Access and Amenities tal-Outside Catering Areas Policy. Il-policy hi miftuha ghal access mhux ostakolat fit-triq u l-bankina. It-Tribunal ma qalx sew li s-sit ma jinsabx f’zona residenzjali u li Transport Malta tat il-kunsens taghha;
3. It-Tribunal ukoll ma ikkunsidrax sew l-ilment li dan l-izvilupp ser jikser l-Oggettiv Tematiku 6 tal-iSPED ‘controlling the location, design and operation of the development’ u l-Oggettiv Urban 3.5 ‘Controlling the proximity of non residential uses in urban area’.

L-ewwel aggravju

Bazikament dan l-aggravju qed iressaq zewg policies fl-iskrutinju tal-Qorti. Il-pjan lokali skont policy NHRE02 mappa SJ1 ipoggi lis-sit f’zona dezinjata bhala town centre fejn hu permissibli uzu ta’ stabbiliment kummercjali kif ukoll dawk tal-ikel. Fil-fatt is-sit gia ghandu permess (PA4171/17) ghal uzu ta’ hanut ghal takeaway. B’din l-applikazzjoni l-permit holder irid juza parti mit-triq taht il-bankina fejn l-istess stabbilment biex iqieghed siggijiet u mwejjed. Ghalhekk qed izid l-estensjoni tal-uzu kummercjali ghal dak li gia ghandu permess ghalih. It-Tribunal ighid sew li skont il-preambolu tal-Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas on Public Open Space 2016 jinghad li dawn l-istabbilimenti huma normalment limitati fost l-ohrajn ghal local centres within the approved local plans.

Madankollu dak li ma ikkonsidrax sew it-Tribunal hu illi l-policy NSJ02 tal-istess pjan lokali f’mapep SJ1 u SJ2 tqis priority streets li ghandhom jigu inkluzi fir-Resident Parking Zones fosthom u specifikament f’para 17.4.8 fit-toroq madwar Triq Manwel Dimech u Dingli Street. Din hi policy specifika ghall-uzu taz-zona fejn jidhol il-

parking ghar-residenti. Jidher li din il-policy ghadha mhix implimentata fil-prattika pero qeghda hemm u hi intiza biex ma jigi permess ebda zvilupp li jmur kontra it-'thrust' tal-policy li qed tispecifika uzu partikolari ta' parkegg ghar-residenti f'certu zoni ghalkemm town centre. Dan ifisser li kull zvilupp iehor li jista' jkollu ezitu pozittiv, hlief ghall-intenzjoni tal-legislatur fir-rigward ta' resident parking ghal certu toroq fic-centru, jista' jwassal ghal sitwazzjoni fejn l-iskop tal-legislatur jigi meghlub u l-policy ma tigix implimentata. Il-mappa SJ1 fil-fatt timmarka bil-griz it-toroq li ghandhom ikunu riservati ghal parkegg tar-residenti. Hu minnu illi l-istess paragrafu 17.4.8 tal-policy NSJ02 jinghad li 'an RPZ for this area may be considered with emphasis on time management, i.e. allowing commercial and visitor parking by day and reducing this by night' imma jghid hazin it-Tribunal li din il-kundizzjoni qed tigi implimentata bil-kundizzjoni imposta fil-permess li mal-gheluq tal-istabbiliment fil-ghaxija s-siggijiet u mwejjed jigu mnehhija. Il-policy mhux titkellem fuq strutturi taht il-bankina, permanenti jew le, izda parking ghal vetturi kummercjali u ohrajn li matul il-jum ikunu jistghu juzaw parkeggi f'certu hinijiet u mhux ohrajn. Tant iehor mhux korrett it-Tribunal il-fatt li l-policy ghadha mhix implimentata. Din mhix kwistjoni f'idejn it-Tribunal jew il-Qorti. Il-fatt li l-policy qeghda hemm hu bizzejjed ghall-iskop jekk zvilupp hux permissibli jew le. Daqstant iehor ma hux f'postu il-kumment tat-Tribunal li ma gharafx jekk l-ispazju mitlub ghall-izvilupp hux qed jiehu parking spaces. La l-Awtorita u anqas il-partijiet involuti ma resqu xi argument simili u ma jidhirx li hemm xi dubju li l-ispazju hu uzat ghal parkegg tal-vetturi.

Il-Qorti tirreferi wkoll ghal paragrafi 3.4.28 u l-policy NHTR16 'Resident Parking Zones' fejn hemm enfasi fuq il-bzonn ta' resident parking zones kif jinghad:

> 3.4.28 Resident Parking Zones (RPZs) are encouraged through the local plan where lack of off-street parking and excessive use of private cars by visitors, shoppers and workers is undermining the quality of life for local residents. RPZs are prioritised through the local plan in order to direct nonresidents to paying public car parks or make these visitors consider alternative means of arrival such as public transport, walking or cycling. It is intended therefore that future traffic levels and parking pressures in these areas will be reduced and the local environment enhanced.
>
> NHTR16 Resident Parking Zones
> The Local Plan prioritises areas for the introduction of Resident Parking Zones within and on the boundaries of established town centres and commercial areas. Proposals for RPZs should achieve, in this order of priority:

i. access to on-street parking for residents as close as practicable to their homes;
ii. short-term on-street parking opportunities for visitors and shoppers; and
iii. the simultaneous introduction of long-term off-street daytime parking for workers.

Ghalhekk it-Tribunal inkorra nuqqas fl-applikazzjoni korretta tal-policies fuq imsemmija fejn jipprovdu policies specifici ghall-uzu mitlub mill-izvilupp li jmur kontra dak li jridu l-policies.

Billi dan l-aggravju joqtol l-izvilupp fil-principju ma hemmx bzonn li jigu kunsidrati l-aggravji l-ohra.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Kunsill Lokali tas-Sliema, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Novembru 2024. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur