QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 27 ta' Gunju, 2018

Numru 1

Appell Nru. 25/2018

Mark Gaffarena

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita tal-11 ta’ Mejju 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta’ Mejju 2018 rigward PA 2403/14 ’construction of warehouses’ fi Triq Madonna tad-Dawl Limiti ta’ Hal Kirkop’;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jirrigwarda proposta ghal bini ta' 34 mhazen, f'binja li sejra tikkonsisti minn zewg sular bi pjan terran u iehor sottostanti [Referenza ghall-pjanti proposti a fol Dok 1E, 11 u 67A fl-inkartament tal-PA2403/14]. L-izvilupp huwa propost fuq sit li jinsab barra miz-zona ta' l-izvilupp tal-lokalita' ta' Hal-Kirkop, izda li wkoll jinsab biswit il-konfini ta' l-ajruport, f'zona maghrufa bhala Tal-Ponta. Is-sit jokkupa erja ta' ftit aktar minn 2,800 metru kwadru, b'forma triangolari u mdawwar b'toroq ezistenti fuq kull naha. Fil-prezent is-sit jikkonsisti minn barriera antika li giet reclaimed sa madwar sular taht il-livell tat-triq bil-hamrija ghal uzu agrikolu.

L-applikazzjoni giet rifjutata fuq il-bazi ta' seba' raguni tar-rifjut, izda li jirriflettu tlett kwistjonijiet principali, ossia illi:
(i) L-izvilupp mhuwiex ikkunsidrat bhala wiehed legittimu f'zona rurali (raguni tar-rifjut nru 1 u 5).
(ii) L-izvilupp propost huwa kkunisidrat bhala wiehed prematur minhabba li skont Thematic Objective 12.5 ta' l-iSPED l-art ta' madwar l-ajruport ghandu jigi salvagwardjat ghal li jista jkun hemm bzonn ta' tkabbir ta' l-istess ajruport (raguni tar-rifjut nru 2).
(iii) Il-proposta se jkollha impatt fuq it-toroq tal-madwar minhabba l-volum tat-traffiku li jista jigi generat minn l-uzu propost, u kif ukoll minhabba li l-izvilupp kif iddisinjat jonqos milli jissodisfa diversi standards li jikkoncernaw on-site traffic management (raguni tar-rifjut nru. 3, 4, 6 u 7).

L-ewwel zewg punti jirrigwardaw il-principju ta' l-izvilupp propost, filwaqt li t-tielet punt jikkoncerna dettalji fid-disinn tal-progett. Ghalhekk il-kwistjonijiet li jikkoncernaw it-tielet punt jistghu jigi indirizzati b'pjanti emendati, dejjem jekk il-principju ta' l-izvilupp ikun ikkusidrat li huwa accettabli.

Fir-rigward ta' l-ewwel punt imsemmi, it-Tribunal innota illi skont il-Mappa KI3 tal-Pjan Lokali tan-Nofsinhar ta' Malta, is-sit odjern inghata denominazzjoni ta' Agricultural Area fejn ghandhom japplikaw il-provedimenti tal-Policy SMAG01. Din il-Policy tippromovi l-protezzjoni ta' art agrikolu fuq is-siti indikati fil-pjan lokali, u ghalhekk fuq dawn is-siti specifici, l-Awtorita' tippermetti biss zvilupp li huwa relatat u ancillari ma' l-uzu agrikolu ta' l-art.

Madankollu, kif jindika tajjeb l-appellant, madwar is-sit jezistu diversi zviluppi li mhumiex agrikoli u li jistghu jigu kkunusidrati li jikkomprometttu z-zona. Dan kien gie kkonfermat mit-Tribunal meta acceda fuq il-post u ra illi kien hemm garaxxijiet u mhazen f'barriera fil-vicinanzi fid-direzzjoni tal-Punent, filwaqt illi kien hemm batching plant/open storage fuq sit adjacenti fid-direzzjoni tal-Lvant/nofsinhar. Il-konfini ta' l-ajruport ukoll jinsab biswit id-direzzjoni tat-tramuntana tas-sit odjern.

Iz-zewg siti fejn hemm zviluppi, fil-fatt kienu barrieri bhal fil-kaz tas-sit odjern, u ghalijhom il-Pjan Lokali jipprovdi denominazzjoni differenti, fejn Policy SMMW01 tghid illi m'ghandhomx jinghataw estensjonijiet lil barrieri ta' madwar l-ajruport u li ghandhom jigi restawrati f'art agrikola jew f'xi zvilupp li jista' jitqies bhala accettabli. Skont il-Policy SMIA11 ta' l-istess Pjan Lokali tindika lpreferenzi ghal zvilupp li jista jigi kkunsidrat fir-reklamazzjoni u restawr ta' barrieri ezawriti. L-uzi li jistghu jigu

ikkunsidrati f'pjani ta' reklamazzjoni ta' tali barrieri jinkludu imhazen, bi zvilupp li ma jeccediex il-livell tat-toroq tal-madwar.

It-Tribunal jinnota wkoll illi l-Policy SMIA11 tispecifika illi fir-rigward ta' kwalunkwe pjan ta' reklamazzjoni u restawr ta' barrier f'din iz-zona, l-Awtorita' 'will not consider any development which will compromise the smooth-running of the airport operations'. Din il-kwistjoni hija riflessa fit-tieni raguni tar-rifjut.

It-Tribunal jinnota wkoll illi skont il-Policy Map LU3 tal-Pjan Lokali, is-sit hija indikata illi taqa' f'zona bhala 'Transitional Surface for Runways'. Ghalkemm m'hemmx policy li tispecifika s-sinifikazzjoni ta' dan id-denominazzjoni, huwa car illi s-sit jinsab f'zona sensittiva minn l-att ta' ippjanar li tikkoncerna l-ajruport internazzjonali. L-iSPED fil-fatt jipprovdi f'Thematic Objective 12 illi ghandu jigi assigurat illi zvilupp gdid m'ghandux jipregudika l-operat ta' l-ajruport, fejn jinghad illi:
'Thematic Objective 12: To ensure the continuing efficient operation of the Harbours and Airport whilst minimising adverse environmental impacts by…..
5. Safeguarding land around the Airport for the growth of aviation related activities and the logistics sector'

F'dan ir-rigward l-appellant sostanu illi li l-uzu tas-sit ghal imhazen ghandu jigi kkunsidrat bhala wiehed li jikkumplimenta is-settur loggistiku bhala uzu relatat mal-funzjoni tal-Ajruport.

It-Tribunal wara li ha konjizzjoni tas-sottomissjonijiet prezentati fil-kors ta' dan l-appell, kif ukoll minn dak li seta jikkonstata waqt l-access, dan it-Tribunal josserva dan li gej:
1. Illi s-sit jikkonsisti minn barriera zghira mdawra minn kull naha b'toroq ezistenti;
2. L-barriera hija ezawrita u parti riklamata ghall-uzu agrarju;
3. L-uzu agrarju huwa wiehed limitat u dan tenut c-cokon tal-istess barriera (tomnejn u nofs), kif ukoll l-uzu industrijali, ta' riceklagg u hazna f'siti u barrieri fil-vicinanzi immedjati tas-sit odjern;

Illi f'dan ir-rigward, dan it-Tribuna huwa tal-fehma li l-izvilupp jista jigi meqjus b'mod simili ghall-zvilupp li jista jigi permess skont r-rekwizit u kondizzjonijiet tal-Policy SMIA11 kif gie kunsidrat fil-kaz ta' PA 5303/03 u PA 4486/07 f'barriera fil-vicinanzi immedjati tas-sit.

Madankollu, dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-izvilupp propost huwa wiehed eccessiv u dan tenut l-fatt li qed jigi propost bini fuq zewg livelli, 'il fuq mill-livell tat-triq, b'numru kbir ta' mhazen f'sit pjuttost limitat, b'nuqqas ta' facilitajiet u parkegg fuq is-sit.

Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal huwa propens li jilqa' limitatament dan l-appell b'dan illi qed jimponi dawn il-kondizzjonijiet:
1. Bini ta' mhazen li m'ghandhomx jeccedu l-livell tat-toroq madwar il-barriera;
2. L-uzu tas-saqaf mal-livell tat-triq ghandu jinzamm ghall-parkegg ta' vetturi, uzu ta' open storage, kif ukoll landsapcing adegwat mal-konfini tas-sit;
3. Ghandu jigi provdut facilitajiet sanitarji u officini bhala uzu komuni mal-uzu tal-mhazen. Dawn jistghu jigu provduti fil-livell terran;
4. Jizdied l-accessibilita', accessi ta' emergenza u mizuri ohra ta' sigurta';

5. Tqassim u disposizzjoni ahjar tal-imhazen, sabiex jigi provdut turning circles u accessibilita' ahjar bejn l-imhazen;
6. Jigi provdut kull informazzjoni mitluba mid-Direttorat tal-Ippjanar fl-ittra tat-18 ta' Novembru 2014;

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar id-decizjoni ta' rifjut u jordna sabiex lapplikazzjoni tigi rimessa lura lill-Awtorita' sabiex titlob pjanti godda u kull informazzjoni necessarja lill-applikant kif indikat hawn fuq f'din id-decizjoni, u tikkonsidra u tiddeciedi mill-gdid limitatament dwar id-disinn, u dettalji tal-izvilupp skont il-pjanti u dokumenti godda prezentati kif impost f'din id-decizjoni.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal applika hazin it-Thematic Objective 12 tal-iSPED billi fis-subinciz 5 jinghad li zvilupp ma ghandux jippregudika l-operat tal-ajruport meta dan l-izvilupp ma jkunx intiz ghat-tkabbir ta' attivita relatata mal-avjazzjoni u s-settur logistiku. L-izvilupp tal-applikant mhux relatat mal-operat tal-ajruport u t-tkabbir tal-attivita relatata mal-avjazzjoni u ghalhekk it-Tribunal mar kontra l-kliem espress tal-ligi u strah biss fuq l-argument tal-applikant li sostna li l-uzu tas-sit bhala mhazen jikkumplimenta s-settur logistiku bhala uzu relatat mal-funzjoni tal-ajruport. It-Tribunal iggustifika l-izvilupp ghax jista' jitqies li jsegwi l-policy SMIA 11 kif permess f'PA 5303/03 u PA 4486/07. L-appellant isostni li dan hu wkoll legalment zbaljat ghax il-permessi citati inghataw qabel l-iSPED tenut kont tal-artikolu 52 tal-Kap. 552.

Din il-Qorti tqis illi dan hu appell fuq kwistjoni ta' ligi mhux ta' fatt. L-Awtorita tikkontendi fl-ewwel lok illi t-Tribunal ghazel li japplika l-Policy SMIA 11 rigward l-adatabilita tal-izvilupp minflok mexa ma' dak li jrid t-Thematic Objective 12 tal-iSPED. Hu car ghal Qorti illi effettivament it-Tribunal hekk ghamel. Ghalkemm il-policy SMIA 11 hi policy li ghadha in vigore pero l-iSPED hi aktar ricenti u trid bilfors tinqara flimkien ma' policies ohra u tinghata d-debita importanza u priorita ghal dak li jinghad fiha. Wara kollox l-artikolu 52 tal-Kap. 552 jghid specifikament li f'cirkostanzi fejn japplikaw diversi policies u jitqies li hemm konflitt bejniethom il-precedenza tinghata fl-ordni hemm imsemmija. F'dan il-kaz japplika l-ewwel parti tal-artikolu 52 fejn il-precedenza tinghata lill-istrategija spazjali fuq pjan dwar suggett. Kwindi l-iSPED cioe l-Strategic Plan for Enviornment and Planning ghandu jinghata priorita. It-Tribunal stess jinnota illi skont policy MAP LU3 tal-pjan lokali s-sit jaqa' f'zona bhala

‘Transitional Surface for Runaways’ u jzid li s-sit jinsab f’zona sensittiva peress li tikkoncerna l-ajruport. It-Tribunal jikkonferma illi l-izvilupp ma ghandux jippregudika l-operat tal-ajruport u fil-fatt isemmi Thematic Objective 12.5 tal-iSPED li jghid a propozitu ta’ zvilupp fil-vicinanzi ta’ port jew ajruport ‘to ensure the continuing efficient operation of the Harbours and Airport whilst mininising adverse environmental impacts by ... safeguarding land around the airport for the growth of aviation related activities and the logistics sector’.

Hi l-fehma tal-Qorti illi Thematic Objective 12.5 hu car fl-applikazzjoni tieghu. L-izvilupp propost irid juri li l-iskop tieghu hu intiz ghat-tkabbir ta’ attivita relatata mal-avjazzjoni u s-settur logistiku. Skond il-Wikipedia ‘logistics is generally the detailed organisation and implmentation of a complex operation. In a general business sense, logistics is the management of the flow of things between the point of origin and the point of consumption in order to meet the requirements of customers or corporations. The resources managed in logistics can include physical items such as food, materials, animals equipment and liquids; as well as abstract items such as time and information. The logistics of physical items usually involves the integration of information flow, material handling, production, parkaging, inventory, transportation, warehousing and often security’.

Ghalkemm is-settur logistiku ghalhekk jinkludi mhazen, pero l-fatt wahdu li l-izivlupp hu ghal imhazen, irid jigi assikurat li l-izvilupp fil-fatt hu intiz in konformita ma’ Thematic Objective 12.5 cioe logistika relatata mat-tkabbir tal-operazzjonijiet tal-avjazzjoni.

Sfortunatament it-Tribunal ma qies din il-kwistjoni mill-aspett legali gust taghha, anzi injoraha u minflok mar lura ghal policy SMIA 11 fejn qies li warehousing hu accettabbli qua uzu. Ghalkemm dan hu minnu jekk wiehed jaqra paragrafu 12.4(vi)(c) pero din il-policy saret diversi snin qabel l-iSPED u ma tistax tinqara wahedha bla ma jittiehed kont tal-iSPED li sar recentement u hu aktar specifiku u ghandu jiehu priorita dwar l-uzu intiz ghall-izvilupp. Hu inutili li wiehed jiccita zviluppi ohra permessi meta dawn il-permessi inhargu qabel l-iSPED, li hu Strategic Plan for Environment and Planning.

It-Tribunal strah biss fuq argument tal-applikant li l-uzu tas-sit bhala mhazen hu wiehed li jikkumplimenta s-settur logistiku bhala uzu relatat mal-funzjoni ta' ajruport. Dan hu kollu minnu pero dak li kellu jassigura t-Tribunal qabel kull konsderazzjoni li ghamel (kif kellu dritt jaghmel fuq l-entita u l-kundizzjonijiet tal-izvilupp) hu illi l-izvilupp propost kien verament relatat mat-tkabbir tal-operazzjonijiet tal-avjazzjoni. Din hi prova li trid issir mill-applikant mhux b'semplici sottomissjoni u trid tikkonvinci lil Awtorita jew it-Tribunal tenut kont tas-sensitivita tas-sit kif ikkonferma l-istess Tribunal.

Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi t-Tribunal applika hazin l-pjan u l-policies relattivi senjatament il-portata tal-iSPED u t-Thematic Objective 12.5.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell tal-Awtorita u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Mejju 2018 u tibghat lura l-atti tat-Tribunal biex jerga jikkunsidra l-appell mill-gdid tenut kont ta' dak deciz. Spejjez jibghqu bla taxxa.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur