QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 5 ta' Novembru, 2018

Numru 12

Appell Nru. 53/2018

Kunsill Lokali tas-Sliema

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Joseph Casha

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Kunsill Lokali tas-Sliema tat-18 ta' Lulju 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Gunju 2018 li approvat il-hrug tal-permess PA 3479/17 'to sanction timber platform, fixing of demountable structure with retractable roof and placing of tables and chairs, fi Triq ix-Xatt, Siema;

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

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 huwa appell kontra l-hrug tal-permess biex jitpoggew imwejjed u siggijiet quddiem stabbiliment kummercjali, fejn il-fond kummercjali jikkonsisti minn stabbiliment tal-ikel. L-imwejjed u s-siggijiet esterni sejrin jitpoggew parti kbira fuq il-bankina u kif ukoll ser jiehu l-post ta' street parking bay wiehed [Referenza ghall-pjanti a fol 1A, 44B u 44C fl-inkartament tal-PA3479/17]. L-izvilupp jinsab fuq Triq ix-Xatt, f'Tas-Sliema.

L-appellant ressaq sitt (6) aggravji kontra l-hrug ta' dan il-permess, li se jigu kunsidrati kif segwenti:
1. L-ewwel aggravju: Riskju ghas-sahha u s-sigurta' tar-residenti taz-zona kif ukoll l-utenti kollha tat-triq.
Fir-rigward ta' dan l-aggravju, l-appellant jonqos milli jispjega kif l-imwejjed u s-siggijiet huma ta' riskju ghas-sahha tarresidenti taz-zona. Mill-banda l-ohra, l-appellant jindika li minhabba li l-imwejjed u siggijiet esterni sejrin jitpoggew biswit triq li hija maghrufa ghat-traffiku kostanti, hemm riskju ta' sahha ghal min jutilizza din l-erja esterna.

Illi b'referenza ghal Policy P4 tal-linja gwida imsemmija minn l-appellant, dan it-Tribunal jinnota li fil-kaz odjern, ghalkemm Triq ix-Xatt hija wahda li ggorr traffiku sostanzjali, ma giex pruvat illi tali triq tikkonsisti f''fast-moving traffic'. Ta' min izied illi l-parti ta' triq fejn jinsab is-sit huwa gja kkaratterizzat minn diversi outdoor dining, filwaqt li ma tresqet ebda oggezzjoni minn naha ta' Transport Malta. F'dan ir-rigward dan l-aggravju mhux sostnut u qed jigi michud.

2. It-tieni aggravju: Telfa ta' spazji ta' parkegg
F'dan l-aggravju, l-appellant jindika illi nuqqas ta' parkegg f'din iz-zona hija problema, u li dan ukoll qieghed jikkawza ksur ta' ligi minhabba l-potezzjal li vetturi jieqfu b'mod illegali u jostakolaw it-traffiku. It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-punt imqajjem ma jikkoncernax planning issue, minhabba li infurzar ta' ligi fuq parkegg huwa responsabilita' ta' entitajiet koncernati. Zvilupp ma jistax jigi evalwat fuq il-prezunzjoni li jista' jkollu impatt fuq ksur ta' ligijiet ohra li ma jaqghux taht irresponsabbilta' u infurzar tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

3. It-tielet aggravju: Zieda fit-tniggis
Fuq dan l-aggravju, it-Tribunal jerga' jtenni illi l-evalwazzjoni ta' applikazzjoni ghall-izvilupp ma' jistax isir fuq prezunzjoni ta' possibilita' ta' azzjonijiet li jistghu isehhu. Madankollu l-izvilupp huwa wiehed li sejjer inaqqas street parking, izda li mhux kunsidrat bhala wiehed li jista' jikkawza xi zieda sostanzjali fit-traffiku taz-zona. F'dan il-kaz tali aggravju mhux sostnut u qed jigi michud.

4. Ir-Raba' aggravju: Ksur tal-Avviz Legali 211 tal-2016
L-Avviz Legali numru 211 tal-2016 jirrigwarda dak li jista' jigi kunsidrat minn l-Aworita' ta' l-Ippjanar taht il-provedimenti tad-Development Notification Order. Il-fatt li zvilupp ma jkunx konformi ma' dawn il-provedimenti, ma jfissirx illi wiehed ma jistax jaghmel talba ghall-istess zvilupp b'full development permission application, kif gara fil-kaz de quo. Madankollu, fuq il-kwistjonijiet l-ohra imsemmija minn l-appellant f'dan l-aggravju, it-Tribunal jerga' jtenni illi ma jistax jsir prezunzjoni li sejjer isir azzjoni illegali. Il-proposta giet determinata skont il-linja gwida ghall-Outdoor Catering Areas ta' l-2016, liema policy tipprovdi ghall-kunsiderazzjonijiet fir-rigward ta' traffic safety u hazards.

5. Il-Hames aggravju: Nuqqas ta' konsiderazzjoni ghad-destinazzjoni taz-zona
L-appellant jindika li l-Awtorita' naqqset milli tikkunsidra li z-zona hija wahda mixed-use u li hemm uzi residenzjali ukoll flistess zona. It-Tribunal jinnota illi huwa minnu illi hemm uzi residenzjali fiz-zona, izda kif jghid l-appellant stess hemm 'element qawwi ta' kummerc u attivita turistika fiz-zona'. Il-karratru taz-zona ukoll gie innotat mit-Tribunal fl-access li sar fl-1 ta' Novembru 2017 fejn it-Tribunal ra li fit-triq gja hemm diversi stabbilimenti bl-uzu ta' 'outdoor dining' quddiem listabbilimenti rispettivi. Madankollu, l-imwejjed u s-siggijiet esterni huma ancillari ma' stabbiliment tal-ikel li hu ga kommess b'permess precedenti, u ghalhekk l-uzu kummercjli huwa gja ezistenti.

6. Is-Sitt aggravju : Applikazzjonijiet fuq l-istess mertu michuda
Fuq dan l-aggravju, l-appellant jindika li l-Awtorita' gja rifjutat zewg talbiet ghal imwejjed u siggijiet quddiem dan l-istess stabbiliment tal-ikel fil-kaz ta' PA4812/94 u PA3173/03. Ghalkemm huwa minnu dak li jigbed l-attenzzjoni ghalih l-appellant, l-appellant jinjora l-fatt illi mid-data tad-decizjonijiet imsemmija kien hemm change in policy meta gie fis-sehh il-linja gwida Outdoor Catering Areas tal-2016. Galadarba l-proposta odjerna hija konformi ma' dak li tipprovdi din il-linja gwida, m'ghandux ikun hemm oggezzjoni ghall-izvilupp propost. Fil-fehma tat-Tribunal ma jidhirx li hemm ebda ksur mal-linja gwida ghall-Outdoor Catering Areas tal-2016 u ghalhekk l-Awtorita' kienet korretta fid-decizjoni taghha.

Ghall-motivi spjegati hawn fuq, u wara li t-Tribunal ezamina il-fattispeci kollha ta' dan il-kaz, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess ta' l-izvilupp PA3479/17.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ma tax piz illi skond il-North Harbour Local Plan ix-xatt tas-Sliema hi klassifikata bhala zona residenzjali u tratta l-applikazzjoni bhala wahda f'zona esklussivament kummercjali;

2. It-Tribunal skarta dak li jipprovdi l-artikolu 72 tal-Kap. 552 fejn l-Awtorita fost konsiderazzjonijiet ohra, naqset li taghti piz lil konsiderazzjonijet ambjentali estetici u sanitarji bhalma huma tingiz, telf ta' parkegg u tnqaqqis ta' amenita ghar-residenti;

3. L-applikant isostni li l-ezenjonijiet fil-policy fl-GNRL-1 (flexibility policy) japplikaw ghax tas-Sliema hi zona turistika. Dan mhux minnu ghax il-policy tippreciza biss li tapplika biss ghal proposti li huma 'neighbour compatible' u ma jirrizultax f'impatt kumulattiv avvers fuq il-lokalita. Il-Kunsill jenfasizza li z-zona hi residenzjali u l-izvilupp ta' pjattaformi hi irregolari fi triq traffikuza b'rotta tat-trasport pubbliku li zgur ma titqies neighbour compatible. Is-subinciz (g) tal-istess policy tippermetti uzu divers fejn il-lok hu kommess pero tali subinciz ma japplikax f'resdential priority area kif inhu dan il-kaz;

4. It-Tribunal ma qies li l-pjattaforma hi kostruita mill-concrete u mhux facilment smontabbli kif tesigi l-Policy, Guidance and Standards for Outdoor Catering Areas in Public Open Space.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju hu xi ftit differenti minn kif impostat fl-appell quddiem it-Tribunal. Quddiem it-Tribunal l-appellant sahaq fuq il-mixed use tal-lokalita mentri issa qed jitfa' l-enfasi li l-lokalita hi residential area. Madankollu ma jistax jinghad li t-Tribunal naqas li jikkonsidra din il-kwistjoni. It-Tribunal ikkonsidra li hemm uzu residenzjali fiz-zona pero hemm ukoll element qawwi ta' kummerc u attivita turistika fiz-zona kif seta' jikkonstata t-Tribunal waqt access li ghamel fiz-zona fejn hemm diversi stabbilimenti bl-uzu ta' outdoor dining. Zied ukoll illi l-imwejjed u siggijiet esterni huma ancillari ghal stabbiliment ta' ikel gia kommess b'permessi antecedenti. It-Tribunal ghalhekk qies li l-uzu kummercjali gia ezistenti ma kienx ser jpoggi piz akbar fuq l-uzu residenzjali. Din hi kostatazzjoni fattwali li din il-Qorti ma ghandhiex tinterferixxi dwarha.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju qatt ma tqajjem quddiem it-Tribunal kif maghmul issa quddiem il-Qorti u ghalhekk din il-Qorti tista' tinjorah ghax huma l-aggravji imressqa quddiem it-Tribunal li jistghu jwasslu ghal appell quddiem din il-Qorti. Madankollu meta wiehed jaqra d-decizjoni tat-Tribunal, fil-fatt it-Tribunal ikkunsidra l-kwistjonijiet imsemmija

mill-appellant f'dan l-aggravju cioe telf ta' parkegg, amenita ghar-residenti u tingiz, ghalkemm dan gie meqjus fl-isfond tal-aggravji specifici imressqa kif kellu jaghmel.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ma fih ebda mertu billi t-Tribunal ma iddecidiex l-appell u l-mertu tal-applikazzjoni fuq il-policy GNRL-1 intqal x'intqal mill-partijiet fil-mori tat-trattazzjoni u provi quddiem it-Tribunal. It-Tribunal kien specifiku meta qies li l-proposta giet determinata skond il-linji gwida tal-Outdoor Catering Areas 2011 liema policy tipprovdi wkoll ghal rigward ta' traffic safety u hazards.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju wkoll qed jigi skartat ghax ma tqajjem f'ebda hin bhala aggravju quddiem it-Tribunal u mhux lecitu li jitqajjem aggravju gdid quddiem il-Qorti specjalment wiehed ta' natura fattwali li zgur kienet a konoxxenza tal-partijiet fil-mori tal-appell quddiem it-Tribunal.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-Kunsill Lokali tas-Sliema u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Gunju 2018, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur