QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn 4 ta' Marzu, 2019

Numru 3

Appell Nru. 69/2018

Michael Stivala
vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Strand Mansions Owners Association, Michael Sciortino u Candida Caruana tad-19 ta’ Dicembru 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-6 ta’ Dicembru 2018 fejn gie approvat limitatament il-PA 6581/16 ’to sanction extension of permanent and light weight shading canopy for ancillary seating to a class 4D outlet. Proposed extension of light wiegt structure for ancillary seating including installation of a shop sign and protective glass enclosure’ fix-Xatt tas-Sliema;

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 l-appell jirrigwardja l-estensjoni ta' art pubblika konsistenti parti minn Triq ix-Xatt fil-lokalita ta' Sliema, ghall-uzu estern ta' imwejjed u siggijiet li huma ancillari ma' stabbiliment ta' l-ikel.

Illi l-istabbliment gja jaghmel uzu minn imwejjed u siggijiet ezistenti fuq il-bankina kont il-permess PA 2583/13, u fl-applikazzjoni ser jigi estiz tali mwejjed u siggijiet fid-direzzjoni ta' triq b'dan illi ser jigu mitlufa zewg parkeggi, wiehed paralleli ma' triq faccata tal-imwejjed u siggiejiet ezistenti u l-iehor perpendikulari mal-linja tat-triq, mal-konfini tal-Lvant tal-imwejjed u siggijiet ezistenti.

Illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar dawret ir-rakomandazzjoni favur il-hrug tal-permess tad-Direttorat tal-Ippjanar u rrifjutat lapplikazzjoni ojderna a bazi ta' telf ta' on-street parking bi ksur tal-Policy P8 tal-linja gwida dwar l-outdoor Catering Areas on Public Open Space, wara li qieset illi "there is an already permitted area for tables and chairs as per PA 2583/13 which has enough area allotted to it. Board noted the TPU's concern. Proposal infringes P8 of the OTC policy" [Vide minuta numru 92 fl-inkartament tal-PA 6581/16].

Illi l-appellant irribatta tali rifjut billi spjegat li l-izvilupp jinsab biswit ringiela ta' msejjed u siggijiet simili muniti b'permess ta' zvilupp mahrug mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Dan qed iwassal ghal trattament differenti fl-applikazzjoni tal-istess linja gwida minn naha tal-Awtorita'.

Illi dan it-Tribunal, minn dak li seta' jikkonstata waqt access mizmum fuq is-sit, jinnota li s-sit jinsab f'tarf ta' ringiela ta' mwejjed u siggijiet fuq il-bankina, u qed jestendu fuq Triq ix-Xatt fid-direzzjoni tal-Gzira. Illi b'mod partikolari, dan it-Tribunal jinnota li ssit jinsab biswit sit okkupat b'imwejjed u siggijiet li qed jesporgu 'il barra fi Triq ix-Xatt ezatt mal-konfini tal-Punent tas-sit, u li huwa kopert bil-permessi ta' zvilupp PA 3588/16 u PA 2667/17. Illi l-izvliupp mertu ta' dan l-appell ser jesporgi fi triq b'mod ugwali, u ghaldaqstant dan it-Tribunal huwa propens li jilqa' l-aggravju tal-appellant.

Madankollu, dan it-Tribunal jinnota li filwaqt li l-parkegg li jinsab parallelli ma triq huwa gja kompromess bl-estensjoni talimwejjed u siggijiet tas-sit adjacenti skont il-permess PA 3588/16, dan it-Tribunal mhux tal-fhema li ghandu jintilef ukoll ilparkegg

li jinsab biswit l-imwejjed u siggijiet ezistenti mal-konfini tal-Lvant tas-sit. Dan il-parkegg jinsab quddiem proprejta ta' terzi u jservi bhala on-street parking perpendikulari mal-linja tat-triq u li jaghmel parti minn parkegg li jestendi ghal distanza notevoli fid-direzzjoni tal-Lvant. It-telf ta' tali parkegg huwa konsegwenza tal-fatt li b'estensjoni tal-imwejjed u siggijiet quddiem l-istabbiliment tal-appellant ser jinghalaq l-access ghal tali parkegg, u ghalhekk bi bdil fil-pjanti u l-irtirar ta' parti mill-erja mitluba ghal-estensjoni tal-imwejjed u siggijiet ikun possibbli li jigi mizmum tali parkegg.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar id-decizjoni ta' rifjut, u jordna lill-appellant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mil-lum jipprezenta pjanti godda sabiex jinzamm il-parkegg ezistenti mal-konfini tal-Lvant tas-sit, u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' sabiex fi zmien tletin gurnata mill-prezentazzjoni ta' tali pjanti u johrog il-permess tal-izvilupp PA 6581/16 bl-impozizzjoni ta' kondizzjonijiet standard.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal skarta l-policy P8 tal-linji gwida dwar outdoor catering areas on public spaces. It-Tribunal naqas li jizen il-kaz mill-aspetti kollha izda ikkonsidra biss kwistjoni ta' commitment. In oltre t-Tribunal skarta ghal kollox il-policy P8 meta din tesigi li l-estensjoni fuq parkegg irid ikun maghmul mill-injam u facilment removibbli mentri l-applikant jammetti fl-applikazzjoni u r-ritratti esebiti illi l-estensjoni mhix tal-injam u kwindi mhux facilment removibbli;

2. It-Tribunal naqas li jimmotiva sew id-decizjoni billi irrikonoxxa l-problema tal-parkegg fiz-zona izda xorta approva l-applikazzjoni b'telf ta' parkegg;

3. L-applikant ibbaza l-appell tieghu quddiem it-Tribunal fuq commitments naxxenti minn decizjonijiet ohra. Pero t-Tribunal ma ghamilx analizi sew ta' dawk id-decizjonijiet billi ma qies li l-applikazzjonijiet imsemmija PA 2078/12 u 397/14 inghataw qabel ma dahal fis-sehh il-policy P8 fl-2016. In oltre commitments fiz-zona qatt ma jistghu jeghlbu kliem espress ta' policy. B'zieda ma' dan it-Tribunal naqas li jikkonsidra diversi applikazzjonijiet ohra bl-istess mertu li gew rifjutati mit-Tribunal u b'hekk hemm diskriminazzjoni u ingustizzja mal-appellanti.

L-ewwel u t-tielet aggravji

Dawn l-aggravji ser jigu kunsidrati flimkien peress li kienu l-fulkru tal-appell. Il-policy P8 li kienet ir-raguni ta' rifjut tal-Bord tal-Awtorita tghid testwalment hekk:

> In the case where the Outdoor Catering Area is directly adjacent to parking spaces, the permitting Authorites may consider requests for extending the

> Outdoor Catering Area over parking spaces. However, each case shall be assessed on its own merits and the extension over the parking space shall consist of an easily removable, reversible/demountable timber platform.
> Provided that this shall not result in the loss of parking spaces reserved for persons with disability, unless this forms part of a replanning exercise for the existing parking provision for the area.

Din il-Qorti gia irribadiet illi l-policies qeghdin hemm biex jigu osservati u applikati. Jekk huma cari u specifici allura d-diskrezzjoni tal-Awtorita u t-Tribunal hi limitata ferm jekk mhix ghal kollox eskluza. Il-policy P8 thalli diskrezzjoni lil Awtorita u t-Tribunal iqis kull talba fuq il-mertu taghha. Pero taghmilha cara illi kull estensjoni ta' bankina li semmai tigi approvata trid tkun tal-injam u removibbli facilment. Ebda kwistjoni ohra rilevanti ma tista' ixxejjen dak li trid il-policy li hi wara kollox ir-rieda tal-legislatur ghal dak li jirrigwarda zvilupp kemm jista' jkun konsistenti u omogeniju fl-applikazzjoni prattika tieghu.

Jidher mill-atti u senjatmaent fol. 198c tal-process tal-MEPA illi l-estensjoni tal-bankina kif proposta u approvata mit-Tribunal ser tkun maghmula mill-injam u kwindi facilment removibbli.

Il-Qorti ma taqbilx mall-appellanti li t-Tribunal ikknsidra biss kwistjoni ta' commitments ohra fid-decizjoni tieghu. Apparti l-fatt li kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellanti, it-Tribunal qies decizjonijiet wara d-dhul fis-sehh tal-policy P8, ikkonsidra wkoll li l-commitment ezistenti bl-istabbilimenti fil-vicin ma kienx carte blanche ghall-ilqugh tal-applikazzjoni fl-intier taghha ghax qies li parti mill-izvilupp propost kien eccessiv u kien qed jimpingi fuq parking space li ma kellux jitnehha.
Ghalhekk il-Qorti qed tichad l-aggravji.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ma fih ebda mertu billi t-Tribunal kif kunsidrat fl-aggravji precedenti qies il-problema tal-parkegg fiz-zona u l-commitment ezistenti krejat bi stabbilimenti ohra u wasal ghad-decizjoni wara konsiderazzjonijiet fattwali u teknici.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-6 ta' Dicembru 2018.

Spejjez ghall-appellanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur