QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' Gunju, 2019

Numru 1

Appell Nru. 19/2019

Arthur u Patricia konjugi Grech

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-applikanti tas-16 ta' Mejju 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' April 2019 rigward PA 3467/14 'gabbana tal-injam (class 4D bit-tisjir) u tqeghid ta' mwejjed u siggijiet' fil-Birgu;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet 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 it-Tribunal qieghed jintalab sabiex jikkunsidra mill-gdid l-agravvji mressqa f'dan l-appell li jikkoncerna il-bini ta' kiosk talinjam ghall-uzu Klassi 4D (stabbiliment tal-ikel u xorb li jinkludi tisjir fuq il-post [skont dak definit fl-Ordni dwar il-Klassijiet ta' Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp fl-Avviz Legali 74 tal-2014]) u t-tqeghid ta' imwejjed u siggijiet esterni. Lizvilupp huwa propost f'Belvedere li jinsab fuq Triq Santa Skolastika fil-Birgu. Il-principju ta' bini ta' kiosk f'dan il-belvedere huwa gja kopert bil-permess outline PA5770/06.

Illi dan l-appell kien intlaqa' parzjalment minn Tribunal diversament kompost, skont id-decizjoni tas-7 ta' Settembru 2017, fejn itTribunal kien rikkonoxxa l-commitment tas-sit bl-outline permit PA5770/06, izda limita l-uzu tal-kiosk ghall-wahda ta' Klassi 4C u ghalhekk fejn tisjir fuq il-post ma jistax jsir. It-Tribunal diversament kompost gustifika din id-decizjoni billi qal li :
"…fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-uzu tal-kiosk fi Klassi 4d fejn huwa permess tisjir tal-ikel, ser jirrizulta f'impatt negattiv fuq ir-residenti tal-madwar, tenut illi s-sit tal-kiosk huwa fil-vicinanza mmedjata ta'apartamenti residenzjali fi Sqa numru 2 bejn Triq Santa Skolastika u Triq la Vallette, filwaqt li ma gie prezentat ebda dettal dwar sistemi ta' ventilazzjoni jew exhaust extraction system, jew fi forma ta' mitigazzjoni ghall-emissjonijiet ta' dhahen u rwejjah…..Ghaldaqstant dan it-Tribunal huwa propens li jilqa' limitament dan l-appell, b'dan illi l-uzu ta' kiosk ghandu jigi limitat ghall-uzu fi Klassi 4C. "

Din id-decizjoni giet annullata permezz ta' decizjoni mill-Qorti tal-Appell moghti fit-30 ta' Novembru 2017. F'din tal-ahhar, ilQorti iddecidiet li tibghat lura l-atti lil dan it-Tribunal sabiex jerga' jisma l-appell u jikkunsidra t-talba tal-applikazzjoni mill-gdid. Il-motivazzjoni tad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell jidher li jirrizulta mill-fatt li fid-decizjoni tat-Tribunal precedenti kien gie kunsidrat zvilupp ulterjuri minn dak li ghalih intalab, u li ma jirreflettix it-talba tal-applikazzjoni. Il-Qorti iddecieda li t-Tribunal ghandu jikkunsidra biss dak rikjest fl-applikazzjoni, kif spjega fis-segwenti:
"…l-applikazzjoni kienet wahda specifika u d-diskrezzjoni tat-Tribunal kienet limitata ghall-ilqugh jew cahda tal-applikazzjoni izda mhux bidla unilaterali tal-applikazzjoni da parti tat-Tribunal…Din il-Qorti tqis illi ladarba t-Tribunal wasal ghal konkluzjoni fuq it-talba kif maghmula b'mod negattiv, kellu jieqaf hemm u sta ghal partijiet li jirregolaw ruhhom sussegwentement."

Dan it-Tribunal ha konjizzjoni tad-decizjoni precedenti tat-Tribunal diversament kompost fejn kien ha konjizzjoni tal-fatt li floutline permit PA5770/06 ma kienx hemm rabta fuq l-uzu specifiku tal-kiosk li gie approvat, la fid-deskrizzjoni tal-applikazzjoni u l-anqas fil-kundizzjonijiet li gew imposti fil-permess. Izda f'kundizzjoni numru 2 u 3 issir referenza ghall-block plan approvata li kienet tinkludi imwejjed u siggijiet esterni, fejn ghalhekk huwa miftiehem li l-kiosk kien intiz bhala wiehed fejn jinbiegh ikel u xorb. Nonnostante dan, ma saret ebda referenza fil-permess jekk l-uzu li gie approvat kienx limitat bhala post minn fejn seta' jinbiegh prodotti tal-ikel, jew bhala post minn fejn seta' jsir tisjir tal-istess prodotti tal-ikel, u ghalhekk jibqa' ambigwu l-uzu specifiku talkiosk approvat.

It-Tribunal diversament kompost kien korrett li josserva li kiosk li jinkludi t-tisjir ta' prodotti tal-ikel fuq mhux idoneju fuq is-sit odjern, u dan minhabba li l-kiosk jinsab gewwa zona residenzjali u qieghed vicin ta' diversi residenzi. Ghalhekk, it-Tribunal diversament kompost kien decieda li jillimita l-uzu ghal wiehed taht il-Klassi 4C, fejn jista' jsir biss bejgh ta' prodotti tal-ikel u xorb.

Minhabba li dak li gie kunsidrat mit-Tribunal diversament kompost ma jirreflettix it-talba ta' l-applikazzjoni odjerna bhala kiosk Klassi 4D, skont dak deciz mill-Qorti tal-Appell dan it-Tribunal huwa b'idejh marbuta li jikkunsidra biss dan l-uzu fid-dawl taccirkostanzi tas-sit. Ghalhekk, galadarba l-uzu tal-kiosk propost bhala Klassi 4D sejjer ikollu impatt negattiv u ta' detriment fuq lamenita' residenzjali taz-zona, u t-Tribunal jista' biss jikkunsidra dan il-generu ta' zvilupp kif propost, dan it-Tribunal huwa propens illi jichad it-talba ta' din l-applikazzjoni.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug f'PA3467/14.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. Illi fl-ebda stadju l-applikazzjoni ma giet rifjutata a bazi tar-raguniijet ta' rifjut migjuba mit-Tribunal. L-appell tal-applikanti kien car li l-Awtorita kellha tapprova l-permess la darba l-outline permit kien approvat. L-applikazjoni qatt ma giet rifjutata a bazi tal-fatt li kien ser isir it-tisjir jew li t-tisjir ser ikollu impatt negattiv. Anqas mal-istess applikazzjoni giet rifjutata a bazi li dak mitlub ma kienx diga kunsidrat u approvat fil-permess outline. It-Tribunal ghamel apprezzament fl-appell li jmorru lil hinn mill-gurisdizzjoni tieghu ghax it-Tribunal hu marbut bir-raguniijet tar-rifjut u aggravji mressqa quddiemha.

Dan l-aggravju ma fih xejn mis-sewwa. L-Awtorita kienet irrifjutat l-applikazzjoni a bazi tal-fatt li l-applikazzjoni full development kienet tirreferi ghal uzu partikolari tal-kiosk cioe class 4D fejn jista' jsir tisjir. Din ma kinitx kwistjoni gia approvata fil-permess outline u ghalhekk kellha tigi kunsidrata mill-Awtorita u t-Tribunal fl-ewwel decizjoni tieghu li fil-fehma taghhom kienet tmur kontra policy BEN 1 tal-pjan ta' struttura cioe l-kuncett ta' 'bad neighbourliners'. Dan ma kienx qed jinghad ghat-tqeghid ta' mwejjed u siggijiet gia approvati fl-outline permit izda ghall-uzu mill-kiosk liema uzu ma giex specifikat fl-outline permit u ghalhekk ma jistax jinghad li kien hemm xi dritt akkwizit bil-permess outline. Fil-fatt l-outline permit 5770/2006 jaghti permess biss ghal 'construction of timber kiosk' b'seating area u xejn aktar. Dan kien punt ta' fatt u ligi li t-Tribunjal fl-ewwel decizjoni tieghu kellu jikkunsidra kemm a bazi

tar-raguni ta' rifjut tal-Awtorita u l-aggravji tal-appellanti li sostna li l-outline permit kien jikkostitwixxi dritt kwezit u li l-proposta ma tikser ebda policy. It-Tribunal fl-ewwel decizjoni ikkonsidra dawn il-kwistjonijiet kollha u wasal ghal fehma li l-applikazzjoni ma setghetx tigi milqugha kif proposta. Li ghamel hazin hu li mar oltre u approva permess fuq haga mhix mitluba. It-tieni Tribunal li mid-decizjoni tieghu qed jigi interpost dan l-appell, ma ikkunsidra xejn differenti izda baqa' fuq il-parametri tas-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Novembru 2017 cioe li t-Tribunal kellu jiddeciedi jekk l-applikazzjoni kif maghmula kinitx wahda valida jew le tenut kont ta' dak approvat fl-outline permit. It-Tribunal fid-decizjoni tieghu mertu ta' dan l-appell qabel mal-ewwel Tribunal li l-applikazzjoni kif maghmula ma kinitx timmerita akkoljiment ghax kiosk intiz ghat-tisjir fuq il-post ma kienx idoneju ghas-sit u waqaf hemm skont ma kien mitlub li jaghmel bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

Fil-fehma tal-Qorti d-decizjoni tat-Tribunal segwiet dak li trid il-ligi u osservat dak mitlub minnha fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Novembru 2017.

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sottomissjoni verbali tad-difensur tal-appellant rigward ix-xiehda moghtija mill-Perit Vancell tal-Planning Authority fis-seduta tat-28 ta' April 2016 quddiem it-Tribunal. Kuntrarjament ghal dak sottomess din ix-xiehda ma tbiddel xejn minn dak kunsidrat minn din il-Qorti peress illi r-ragunijiet ta' rifjut qatt ma kienu approvati bhala tali fl-outline permit cioe l-uzu tal-kiosk ghal klassi 4D.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-konjugi Grech u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' April 2019, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur