QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 28 ta' Novembru, 2019

Numru 1

Appell Nru. 28/2019

Godwin Cassar
vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-ghaqda ambjentali Birdlife Malta tal-15 ta' Lulju 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Gunju 2019 mill-ghoti tal-permess PA 5372/17 'proposed development within existing site; installation of canopy to match existing canopy in order to provide shade and protection from adverse weather, installation of lights, to place tables and chairs within existing site and installaiton of sign' fl-Azzure Window Restaurant, Ghawdex;

Rat ir-risposta tal-Awtorita tal-Ippjanar li ssottomettiet li ma ghandhiex tbati spejjez tal-appell;

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

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' enclosed canopy sabiex jigi maghluq spazzju ezistenti fid-dahla ta' restaurant bl-isem ta' 'Azure Window Restaurant' li jaghmel parti minn interpretation centre mibni ai bazi tal-permess orginali PA 6447/06, u amendat skont l-ahhar permess PA2418/09, u li jinsab 'il gewwa mill-car park, fi trejqa li twassal ghall-Inland Sea, fil-lokalita' tad-Dwejra, fil-limiti ta' San Lawrenz, Ghawdex.

Illi l-izvilupp gie rifjutat mill-Bord tal-Ippjanar billi gie meqjus li dan ser iwassal ghall-impatt negattiv fuq iz-zona tad-Dwejra li hija protetta ghal valur geologiku, geomorfologiku, wirt kulturali u ekologiku kif identifikiat fl-objettiv TO 8 tal-iSPED.

Illi fil-kors ta' dan l-appell tressqu diversi sottomissjonijiet fir-rigward l-allegat zieda fid-dawl artificjali bhala konsegwenza ta' tkabbir tar-restaurant permezz ta' canopy ta' madwar 17-il metru kwadru fid-dahal tal-istess restaurant li prezentament hija okkupata minn terrazin miftuh.

Illi kemm rapprezentanti minn Birdlife Malta kif ukoll mill-Institute of Space and Astronomy fid-Dipartiment tal-Fizika talUniversita ta' Malta ressqu sottomissjonijiet fir-rigward tal-impatt tal-izvilupp odjern, filwaqt li l-appellant, permezz ta' xhieda tal-Inginier Renzo Curmi [Xhieda mehuda fis-seduta tat-18 ta' Dicembru 2018], wera kif id-dawl mill-izvilupp propost mhux ser jizdied minn dak originarjament approvat fil-permess PA 2418/09.

Illi dan it-Tribunal jinnota fil-process tal-Avviz sabiex Tieqaf u ta' Twettiq numru ECF 375/12 gie kkommissjonat rapport dwar lilluminazzjoni tas-sit sabiex ikun konformi mal-kondizzjoni numru 7 tal-permess PA 2418/09. Illi skont rapport tal-Inginier Renzo Curmi u pjanta a fol 23 fl-inkartament tal-Avviz ta' Infurzar gie konfermat l-ammont ta' illuminazzjoni esterna huwa konformi malkondizzjoni numru 7 sucitata li tesigi dan li gej:
"External lighting of the structure should be kept to a minimum, and should consist exclusively of low-key intruder-triggered downlighters of low wattage. Globes, uplighters, etc. shall not be installed. Lighting under the canopy should be kept to the bare minimum and lighting of surrounding areas is strictly prohibited. This condition is to be included in the Operations agreement."

Wara li l-Awtorita' kienet sodisfatta b'tali rapport waqfet il-proceduri ta' infurzar, u l-Avviz ECF 375/12 gie maghluq b'mod defenittiv.

Illi mill-pjanti prezentati fl-applikazzjoni odjerna [Vide a fol 67A fl-inkartament tal-PA 5372/17] ma hemm ebda zieda f'sors ta' dawl minn dak li gie kunsidrat konformi malkondizzjoni numru 7 tal-permess PA 2418/09, skont ir-rapport tal-Inginier fl-Avviz ta' Infurzar sucitat. Illi ghalhekk dan itTribunal ser jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tas-sottomissjonijiet f'dan ir-rigward. Madankollu, ta' minn izied li l-operat tarrestaurant, inkluz l-uzu ta' dawl artificjali jibqa' taht skrutinju mill-Awtoritajiet koncernati skont il-kondizzjonijiet tal-permess PA 2418/09, li jinkludi ukoll is-sit mertu ta' dan l-applikazzjoni odjerna.

Illi rigward l-estent u zieda tal-canopy, dan it-Tribunal jinnota li l-kondizzjoni numru 3 tal-permess precedenti PA 2418/09 rigward it-tnehhija tal-istruttura fl-ewwel livell, ossia fil-livell tar-restaurant, u li kienet tirrigwardja l-istruttura tal-concrete li kellha titnehha minn fuq is-sit, sabiex tigi mibdula bi srtuttura demountable ghajr ghal parti zghira tar-restaurant. Illi fil-kaz odjern, l-istruttura hija wahda limitata fid-daqs, kif ukoll wahda demountable simili ghal-canopy ezistenti fil-kumplament tarrestaurant, fuq art ta' terrazzin li gja tifforma parti mill-istess restaurant. Illi ghaldaqstant ma ebda sosten kif tali struttura ser twassal ghall-impatt negattiv u sinifjikanti fuq l-importanza ekologika, geologika, geomorfologika, u ta' wirt kulturali taz-zona kif allegat fir-raguni ta' rifjut.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed ihassar id-decizjoni ta' rifjut, u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex johrog il-permess tal-izvilupp skont il-pjanti a fol 1A/67A/67B/67C/67D fl-inkartament tal-PA 5372/17 bl-imposizzjoni ta' kondizzjonijiet standard.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal skarta l-pjan strategiku ghal dan l-izvilupp bla motivazzjoni cara u zbalja fattwalment meta bidel kondizzjoni dwar id-dawl billi ippermetta li ma jibqax in vigore kondizzjoni 7 fil-permess 2418/09 u elimina skont ma intalab l-intruder trigger lighting, u fl-istess nifs qal li ma kienx ser ikun hemm tibdil la fl-ammont u anqas fl-intensita tad-dawl ezistenti fis-sit. L-applikazzjoni stess titlob ghall-istallazzjoni ta' dwal f'parti ta' sit li hu intiz ghall-kummerc cioe uzu ta' restaurant;

2. Id-decizjoni tat-Tribunal tmur kontra l-provvedimenti cari tal-local plan ta' Ghawdex u Comino fejn f'G/Z-DARK-1, iz-zona in kwistjoni hi deskritta bhala Dark Sky Heritage Area f'istallazzjoni ta' dwal mhux relatata man-navigazzjoni fl-ajru u fil-bahar ghandu jkun skoraggit b'sahha ghal ragunijiet hemm indikati;

3. It-Tribunal skarta r-rapprezentazzjonijiet li saru u rakkomandazzjonijiet ta' konsultenti esterni bi ksur tad-drittijiet ta' smigh xieraq u audi alteram partem;

4. Id-decizjoni tmur kontra r-regolament 19(1) tal-Avviz Legali 311/2006 billi l-proposta kienet tirrikjedi appropriate assessment tal-implikazzjonijiet tal-progett fuq is-sit minghajr ebda gustifikazzjoni ghal dan in-nuqqas mit-Tribunal.

Il-Qorti ser titratta l-ewwel u t-tieni aggravji billi dawn l-istess aggravji saru fl-appell mressaq mill-Awtorita ghal Ambjent u Rizorsi fl-istess vertenza (Appell 27/19) u qed jigi riprodott verbatim dak li qalet din il-Qorti f'dak l-appell deciz kontestwalment ma' dan.

L-aggravji mehudin flimkien

Din il-Qorti tqis illi l-aggravji tal-appellant mhix intiza ghal rikonsiderazzjoni tal-fatti kif interpretati mit-Tribunal izda rikonsiderazzjoni tal-applikazzjoni allegatament zbaljata tal-policy rilevanti jew in-nuqqas ta' applikazzjoni taghha ghal fatti mal kostruiti u mifhuma b'mod zbaljat mit-Tribunal u tenut kont l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell. Il-Qorti gia enfasizzat f'diversi gudikati taghha illi ma tirrikonsidrax il-fatti sakemm fatti zbaljatament meqjusa mit-Tribunal huma sostanzjali li wasslu biex tigi applikata hazin ligi, pjan u policy.

Il-Qorti hi ferm perplessa meta kwistjonijiet li jinvolvu siti sensittivi ma jigux kunsidrati bil-kawtela u riflessjoni serja dwar kif zvilupp propost jista' jimpatta z-zona tenut kont ta' dak li jridu l-pjanijiet u policies rilevanti u mehuda in konsiderazzjoni wkoll il-fatti stabbiliti li jistghu jghinu lit-Tribunal fid-deliberazzjonijiet tieghu.

Jibda biex jinghad illi kif gustament sottomess mill-appellanti, it-Tribunal lanqas jaccenna fid-deliberazzjonijiet tieghu fuq dak li jrid l-iSPED fejn jirrigwarda sit li hu dikjaratament zona specjali ta' konservazzjoni internazzjonali (EU Habitats Directive 92/43EC, LN 257/03, GN 223/05, LN 311/06 u GN 112/07) u zona ta' harsien specjali (LN 311/06 u GN 112/07); hu bird sanctuary (LN 79/06 u EU Birds Directive 79/409/EEC u EPA LN 41/03) u jaghmel parti minn Network Natura 2000 minhabba l-importanza ekologika tieghu fejn ibejtu ghasafar sensitivi ghal dawl u hsejjes, hu wkoll Dark Sky Heritage Area. Dawn il-fatturi wahedhom kellhom jallertaw lit-Tribunal li jqis kull zvilupp ulterjuri ma' dak gia kommess bil-permess PA 2418/09 (li issostitwixxa mhix kif erronjament sottomess mit-Tribunal li emenda permess

antecedenti 6447/06), b'mod mill-aktar cirkoskritt. Il-Qorti mhix qed tghid li ebda zvilupp ma hu permess izda biss li kull zvilupp propost irid ikun konformi ad unguem mal-iSPED u n-natura tas-sit li hu wiehed kwazi uniku fil-gzejjer Maltin ghan-natura ekologika, kulturali, geologika u geomorfologika tieghu.

Dikjaratament l-iskop tal-izvilupp hu wiehed ta' natura kummercjali. Dan jalludi ghaliha l-istess Tribunal meta jqis l-izivlupp bhala tkabbir tar-restaurant billi verandah miftuha tigi maghluqa b'demountable canopy u jizdiedu s-siggijiet u l-imwejjed ma' dak gia ezistenti u skont il-permess PA 2418/09. Rigward zieda ta' dawl it-Tribunal qies rapport tekniku tal-inginier Curmi fl-inkartament tal-Avviz tal-Enforzar rigward il-klawsola 7 tal-permess PA 2418/09 (cioe l-ammont ta' illuminazzjoni esterna) fejn ikkonkluda li ma kienet qed issir ebda vjolazzjoni tal-kondizzjoni 7 fil-permess PA 2418/09. It-Tribunal qies li l-pjanti fl-applikazzjoni odjerna (67a) ma ziditx mad-dawl gia ezistenti fil-permess PA 2418/09 u zied li x-xiehda tal-Inginier Curmi tat-18 ta' Dicembru 2018 ikkonfermat dan u ikkonkluda li l-kwistjoni ta' zieda ta' dawl marbuta mal-applikazzjoni ghalhekk maghluqa. Tali konkluzjoni ma tindirizzax pero l-kwistjoni u aggravju mqajjem. Ir-rapport tal-Inginier Curmi tal-4 ta' Ottubru 2017 li hu dettaljat, kull ma jikkonkludi hu li s-sistema ezistenti prezentement hi konformi mal-permess PA 2418/09. L-izvilupp odjern imur oltre dak li kien jezisti fiz-zmien tal-proceduri tal-enforzar. Ma hemmx bzonn tkun espert biex tirrealizza illi l-gheluq ta' terrazzin miftuh b'zieda ta' siggijiet u mwejjed ser jintensifika l-uzu tar-restaurant gia ezistenti bi hsejjes u necessarjament dawl ghal perjodi twal u mhux intruder triggered li jrid jitqieghed biex jillumina l-parti mizjuda tar-restaurant kif jidher fi pjanta 67a tal-atti tal-applikazzjoni. It-Tribunal dan ma qisux u anzi injorah kif lanqas qies jekk tali zvilupp jakkozzax mal-permess gia ezistenti u n-natura tas-sit. Fil-fehma tal-Qorti l-iSPED kellu jkun il-lenti li bih jigi ezaminat l-izvilupp. Il-Qawra/Dwejra Action Plan (flimkien ma' TO8 tal-iSPED) kienet giet approvata bl-iskop specifiku li jigu salvagwardati siti ta' din in-natura skont prattici internazzjonali u kif stqarret l-Awtorita tal-Ippjanar meta gie approvat il-permess tal-2009 in sostituzzjoni ta' dak tal-2006 sar ridimensjonament tal-progett.

Il-Qorti izzid li t-Tribunal applika hazin il-kondizzjoni 7 tal-permess PA 2418/09 li jghid 'external lighting of the structure should be kept to a minimum and should consist of

low key intruder triggered downlighters of low wattage. Globes, uplighters, etc shall not be installed. Lighting under the canopy should be kept to the bare minimum and lighting of surrounding areas is strictly prohibited.' Mhux talli t-Tribunal ma qies il-portata ta' din il-kondizzjoni legali li biha hu mghobbi l-applikant izda lanqas qies li z-zieda proposta fil-mod ta' illuminazzjoni ta' dawl jekk mhix zieda ta' dwal individwali hu gia projbit bil-kondizzjoni 7 u di piu lanqas qies li pjanta 67a kif proposta qed titlob tidbil tal-kondizzjoni 7 fejn ghandu jitnehha l-'intruder trigger' fid-dawl. Dawn huma fatturi li wahedhom imorru kontra l-permes PA 2428/09 bl-iskop li jipprotegi z-zona. Di piu z-zieda ta' dawl fih innifsu bl-estensjoni tal-ispazju ghar-restaurant ghal skop purament kummercjali inaffar mill-importanza li z-zona kemm jista' jkun tibqa' protetta ghas-sinifikat taghha.

It-Tribunal iffoka fuq in-natura tal-canopy u li kienet demountable u li ser issir fuq terrazzin li tifforma parti mir-restaurant. Apparti l-irrelevanza ta' dan l-argument meta kellu jitqies in-natura tas-sit u l-policies li jipproteguh bl-inqas intruzjoni possibli tal-bniedem, it-Tribunal kien zbaljat li t-terrazzin hu parti mir-restaurant. It-terrazzin hu intiz li jigi estiz bhala restaurant b'din l-applikazzjoni u dak hu li kellu jqis it-Tribunal. Il-Qorti mhix tghid li kwalunkwe zvilupp mhux permess izda l-applikazzjoni li mhix essenzjali u utili ghall-iskop tas-sit li wara kollox hu primarjament interpretation centre b'facilitajiet ancillari ghal tali skop ma jistax jigi gustifikat meta l-iSPED f'paragrafi TO8.7 u TO8.9 jenfasizzaw fuq il-kontroll ta' attivitajiet li jista' jkollhom impatt fuq iz-zona u sorsi ta' light pollution ghandhom jigu kontrollati. Iz-zieda fit-tul ta' illuminazzjoni minn dawl necessitata bit-tnehhija ta' 'intruder triger devices' kif ukoll il-hsejjes u tingiz krejat b'zieda ta' siggijiet u mwejjed ghal uzu ta' restaurant oltre dawk gia ezistenti kienu bizzejjed biex din l-applikazzjoni tigi michuda a bazi ta' dak deciz mill-Awtorita. Il-Qorti tirreleva wkoll illi t-Tribunal injora l-pjan lokali ghal Ghawdex u Comino fejn f'GZ-DARK-1 li hi applikabbli ghas-sit in kwistjoni skont mappa 13.8 u meqjusa bhala Dark Sky Heritage Area, dwal mhux intizi ghal navigazzjoni mill-ajru u bil-bahar hu skorraggut bis-sahha. It-Tribunal bl-izbalji fattwali ta' sustanza ghall-ezami tal-policies rilevanti u in oltre billi ma qies sew il-ligi applikabbli ghas-sit u l-izvilupp mitlub, il-Qorti tqis l-aggravji tal-appellanti gustifikati kif imfissra f'din is-sentenza.

Billi qed jigu milqugha dawn l-aggravji l-Qorti ma tqis il-htiega li tidhol fil-mertu tat-tielet u r-raba' aggravji.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-ghaqda ambjentali Birdlife Malta, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Gunju 2019, u avolja ma hemmx il-htiega li tinghad pero a skans ta' kull ekwivolu dan ifisser li r-rifjut tal-applikazzjoni mill-Awtorita tal-Ippjanar tibqa' fis-sehh kif deciz minnha. Spejjez ghall-appellant Godwin Cassar.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur