QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 15 ta' Ottubru, 2020

Numru 5

Appell Nru. 5/2020

Kunsill Lokali Gzira
vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kunsill Lokali Gzira tat-22 ta' Lulju 2020 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Lulju 2020 li approva l-permess PA2000/99 're-allocation of existing service station due to road widening exercise. The project also includes the decommissioning of the existing fuel station. The new fuel station will be approximately 100 metres down the road from the existing site' fi Triq ix-Xatt il-Gzira;

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

Rat ir-risposta ta' Simon Muscat 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 PA2000/99 fejn gie approvat ir-rilokazzjoni ta' pompa tal-fjuwil li jinsab fuq ix-Xatt tal-Gzira [Skont il-pjanti approvati a fol 83A, 65A, 106A, 135B u 136B fl-inkartament tal-applikazzjoni fizika tal-PA2000/99]. Is-sit ta' rilokazzjoni jinsab biss 100 metru l-bod lejn in-naha tan-nofsinhar tas-sit prezenti [Ibid. is-site plan a fol dok 117A], u r-raguni tal-bzonn ta' din ir-rilokazzjoni huwa rizultat ta' xogholijiet pjanati ghat-twessiegh tat-triq prezenti. L-izvilupp propost jinkludi xogholijiet ta' upgrading u titjib sabiex l-pompa tal-fjuwil gdida tkun konformi mal-ahhar regolamenti ambjentali.

L-appell odjern gie intavolat mill-Kunsill Lokali tal-Gzira, f'liema appell gie pprezentat tnax il-aggravju kontra il-permess approvat. It-Tribuanl ezamina dawn l-aggravji fid-dettal u nnota li parti minnhom jikkoncernaw kwistjonijiet amministrattivi u procedurali talapplikazzjoni, filwaqt li aggravji ohra huma koncernati bil-principju tal-izvilupp approvat. It-Tribunal ser jindirizza l-imsemmija aggravji individwalment.

Illi fl-ewwel aggravju, hemm imnizzel illi: L-appellant ma giex infurmat bil-bdil ta' pjanti, id-data tad-decizjoni talapplikazzjoni u lanqas bil-Case Officer's Report meta dan gie konkluz u riferut lill-Kummissjoni tal-Ippjanar.

Fir-rigward ta' dan l-aggravju, dan it-Tribunal jaghmel referenza ghal dak li gie sottomess mill-Awtorita' tal-Ippjanar fejn stqarret li wiehed ma jistax jinjora l-fatt li l-izvilupp approvat jikkoncerna applikazzjoni li giet ipprezentata lil Awtorita' fis-sena 1999, u ghalhekk fi zmien li kienu japplikaw ligijiet differenti. Dak iz-zmien kienu japplikaw il-provvedimenti tal-Avviz Legali 514/2010, liema Avviz Legali ma kien jimponil-ebda obbligu fuq l-Awtorita' sabiext informa direttament lill-Kunsill Lokali bis-sottomissjonijiet li hija tkun rceviet fl-applikazzjoni odjerna.

Nonostante dan, u meta gew fis-sehh il-provvedimenti tal-Avviz Legali 162 tal-2016, wiehed ghandu jikkunsidra wkoll illi din lapplikazzjoni kienet regghat giet ippublikata f'Marzu tal-2019. Hemmhekk l-Awtorita' tal-Ippjanar infurmat lil Kunsill Lokali biddata tas-smiegh tad-decizjoni u kif ukoll bil-kontenut tal-Case Officer's Report u dan kif seta' jevalwa it-Tribunal fid-dokument a fol dok 125A fil-process elettroniku tal-applikazzjoni PA2000/99.

Illi wara sar ezami dettaljat tal-process tal-applikazzjoni, dan it-Tribunal ma sab xejn irregolari jew in kontravvenzjoni mal-ligijiet li japplikaw fl-istadji differenti tal-applikazzjoni, u ghalhekk dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Illi fit-tieni aggravju l-appellant jargumenta li: Iz-zmien sabiex jigu sottomessi reprezentazzjonijiet tnaqqas ghal sebat ijiem minghajr gustifikazzjoni u ghalhekk bi ksur ta' Regolament 11(2) al-Avviz Legali 162 tal-2016.

Illi f'dan l-aggravju, l-appellant qieghed jikkontesta l-fatt li l-applikazzjoni giet ripubblikata bi provvediment ta' zmien ta' sottomissjonijiet iqsar ta' sebat ijiem, u dan minghajr ma nghata gustifikazzjoni ghal tali. F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal jaghmel referenza ghar-Regolament 5 tal-Avviz Legali 162 tal-2016 liema Regolament jipprovdi illi notifika ta' applikazzjoni ghandha tigi ppubblikat mill-gdid meta jkun hemm bdil materjali. Fil-kaz odjern il-bdil materjali kien jikkoncerna bdil fid-deskrizzjoni talizvilupp propost u bdil fid-daqs tas-sit indikat fuq is-site plan. Meta it-Tribunal ezamina l-process tal-applikazzjoni seta' jinnota li dawn it-tibdiliet kienu anke konsegwenza tal-bzonn ta' bdil rikjest minn Transport Malta u dan sabiex l-pompa tal-fjuwil gdida tkun konformi mar-regolamenti taghhom.

Qed issir ukoll referenza ghar-regolament 11(2)(b) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li jipprovdi li z-zmien sabiex isiru raprezentazzjoni 'jistghu jitqassru ghal sebat ijiem f'kazijiet urgenti kif jista' jigi indikat fil-pubblikazzjoni.' Jidher li filprocess tal-applikazzjoni, li dan kien process li dam snin twal, fejn kien gie ppublikat darba ohra, ghalhekk l-Awtorita' dehrilha li z-zmien tal-pubblikazzjoni tal-avviz seta' jiqsar f'dan il-kaz ghal sebat'ijiem ghaliex hekk inhass li kien hemm bzonn. Fl-istess waqt ghalkemm ma gietx specifikata r-raguni ghala kellu jiqsar dan iz-zmien, fl-istess waqt ir-Regolament 11(2)(b) ma jorbotx lil Awtorita' li bilfors trid taghti spjegazzjoni ghal dan. Ghalhekk, it-Tribunal ma jsib xejn irregolari f'dan il-process u allura dan laggravju qieghed jigi michud.

Illi fit-tielet aggravju, l-appellant jikkontendi li: L-applikazzjoni mhix wahda kompluta.
F'dan l-aggravju l-appellant jghid li r-rekwizit sabiex jigu pprezentati tlett ritratti tas-sit tal-izvilupp ma sarx. It-Tribunal seta' jikkonferma li dawn ir-ritratti huma mehmuza a fol dok 1G u 1H fl-applikazzjoni. Ghalkemm dawn m'humiex accessibbli fuq is-sit elettroniku tal-Awtorita', dan huwa rizultat tal-fatt li l-applikazzjoni hija wahda tas-sena 1999, u allura ferm qabel ma beda lprocess ta' applikazzjonijiet elettronici li addotat l-Awtorita'. L-appellant seta' jara dawn ir-ritratti billi jzur l-ufficini tal-Awtorita', u ghalhekk dak li qieghed jigi allegat f'dan l-aggravju m'huwiex fis-sewwa. Ghalhekk dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Illi fir-raba' aggravju, l-appellant jargumenta li: Id-decizjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar mhix ibbazzata fuq informazzjoni pubblika u ghalhekk ma jippermettix skrutinju adegwat.
F'dan l-aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghal dokumenti li gew ezebiti tul il-process tal-applikazzjoni odjerna, u li minhabba li dawn m'humiex accessibbli ghall-appellant, ma wassalx ghal skrutinju adegwat ghall-partijiet kollha. Hawn l-appellant jaghmel referenza ghad-dokumenti bir-referenza 87, 114 u 115.

Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal ihoss li ghandu jiccara li dawn id-dokumenti huma annessi fl-applikazzjoni fizika, u bhalma diga' giet sottomess iktar il-fuq, l-applikazzjoni hija wahda tas-sena 1999 u ghalhekk l-istess applikazzjoni bdiet tigi pprocessata ferm qabel ma` l-Awtorita' bdiet tadotta sistema elettronika ghall-applikazzjonijiet. Ghalhekk dawn id-dokumenti kienu accessibbli gewwa l-Awtorita' kull meta wiehed talab li jarahom fl-ufficini tal-Awtorita`. L-appellant ma jsemmiex

jekk qatt kienx hemm tentattivi li jaraw dawn id-dokumenti gewwa l-ufficini tal-Awtorita' jew li gew michuda milli jarawhom, u ghalhekk, l-argument imressaq f'dan ir-rigward ukoll m'huwiex fis-sewwa.

Fid-decizjonijiet citati minn l-appellant kien gie ppruvat li d-dokumenti relevanti ma kienux accessibbli ghall-appellant, filwaqt li filkaz tal-appell odjern mhux qieghed jigi indikat li gew imcahda milli jaraw dawn id-dokumenti b'mod fiziku fl-ufficini tal-Awtorita'. Fic-cirkustanzi partikolari ta' dan il-kaz u l-fatt li l-applikazzjoni hija wahda tas-sena 1999, l-appellant ma jistax jistrih biss fuq linformazzjoni li hemm fuq is-sit elettroniku fir-rigward tal-applikazzjoni odjerna. Dak li huwa accessibbli fuq is-sit elettroniku huwa biss parti minn l-applikazzjoni, u ghalhekk kien fl-oneru tal-appellant li jaghmel kull sforz u tentattiv sabiex jara linformazzjoni li kien jikkoncernah. Ghalhekk dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Illi fil-hames aggravju:, l-appellant jikkontendi illi: L-applikazzjoni tinkluldi informazzjoni li hija misleading u li mhix korretta.
F'dan l-aggravju l-appellant jghid li l-applikazzjoni fiha informazzjoni qarrieqa u dan fuq il-bazi li s-sit kif muri fuq il-Geoserver huwa ferm akbar minn dak li ssir referenza bhala site footprint fil-Case Officer's Report.

Illi dan it-Tribunal huwa tal-fehma li dan l-aggravju m'huwiex fis-sewwa u dan minhabba li l-estent tal-izvilupp huwa limitat biss ghal dak indikat fuq il-pjanti approvati, u mhux fuq l-erja tas-sit kif jidher fuq is-site plan rispettiv. Il-pjanti kif approvati kienu cari bizzejjed fir-rigward tal-estent tal-izvilupp li kien qieghed jigi approvat, u ghalhekk m'hemm xejn qarrieqi fid-dokumentazzjoni relevanti ghall-applikazzjoni. Ghalhekk dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Illi fis-sitt aggravju, l-appellant jikkontendi li hemm: Ksur ta' Policy NHRL01 tal-Pjan Lokali u li jirrizulta fit-telf ta' spazzju miftuh u rizervat ghal attivitajiet sportivi.
Fir-rigward ta' dan l-aggravju, u kif tirrileva tajjeb l-Awtorita' tal-Ippjanar, is-sit li fuqu huwa approvat ir-rilokazzjoni tal-pompa tal-fjuwil m'huwiex fil-konfini tal-gnien ta' Ta' Xbiex u l-Gzira li hija indikata Public Open Space fil-Pjan Lokali. Dan johrog blaktar mod car meta ssir referenza ghall-Mappa GT1 tal-Pjan Lokali tal-Portijiet tat-Tramuntana. Ghalkemm din l-istess mappa, kif indikat fl-istess, ma tistax tintuza ghal interpretazzjoni diretta, huwa car illi l-ispazju indikat ghall-izvilupp odjern m'huwiex indikat bhala Public Open Space. Ghalhekk fuq il-bazi ta' dan l-istat ta' fatt, ma jistax jinghad li l-izvilupp approvat jinsab fuq sit li huwa 'clearly designated as Public Open Space', u dan ghaliex m'huwiex minnu. It-Tribunal jinnota wkoll illi l- Mappa GT1 tal-Pjan Lokali tal-Portijiet tat-Tramuntana tindika iz-zona ta' qrib is-sit odejrn ghal Junciton Improvement fejn tapplika l-policy NHTR 09. Ghaldaqstant, l-izvilupp li gie approvat m'huwiex jikser il-provvedimenti ta' Policy NHRL01 tal-Pjan Lokali li tapplika biss ghal dawk iz-zoni li huma denominati bhala Public Open Space, haga li s-sit suggett ghall-appell m'huwiex. Ghalhekk dan laggravju qieghed jigi michud.

Illi fis-seba' aggravju, l-appellant jikkontendi li hemm: Ksur ta' Policy NHRL06 tal-Pjan Lokali.
F'dan l-aggravju l-appellant jghid li l-pompa tal-fjuwil approvata hija f'kunflitt mal-Policy NHRL06 tal-Pjan Lokali, fejn din ilpolicy tipprovdi li zvilupp m'ghandux ixekkel access pedonali, bir-rota jew ta' forma ohra fl-ispazzji pubblici. It-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati u seta' jinnota li access pedonali jew bir-rota madwar l-

pompa m'huwiex qieghed jigi mxekkel, partikolarment fuq in-naha tas-sit biswit il-bahar u li jaghti access ghall-gnien pubbliku [Referenza ghall-pjanta pprovata 186F tindika l-access pedonali]. Ghalhekk hija fil-fehma ta` dan it-Tribunal li m'hemm ebda ksur tal- Policy NHRL06, u dan minhabba li l-access pubbliku qieghed jigi pprovdut madwar is-sit. Ghalhekk dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Illi fit-tmien aggravju, l-appellant isostni li hemm: Ksur tal-iSPED
F'dan l-aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghal diversi objettivi tal-iSPED li jikkoncernaw il-protezzjoni ta' spazji miftuha. Kif gja nnota t-Tribunal, is-sit tal-izvilupp ma jifformax parti mill-ispazzju miftuh tal-Gnien tax-Xatt Ta' Xbiex u l-Gzira. Barra minn hekk, access minn madwar is-sit ghal dan il-gnien m'huwiex qieghed jigi imxekkel bl-izvilupp kif approvat. Ghalhekk, m'hemmx ksur tal-objettivi tal-iSPED li jsemmi l-appellant.

L-izvilupp approvat huwa rilokazzjoni ta' pompa tal-fjuwil li fil-prezent ghandu diversi impatti ambjentali u vizwali fuq iz-zona. Ilpompa prezenti wkoll ghandha impatt fuq it-traffiku taz-zona minhabba li din m'ghandhiex access u hrug adegwat ghal fuq it-triq li hija wahda traffikuza hafna. Se mai r-rilokazzjoni sejra tirrizulta f'titjib fuq dak li hemm prezenti u dan minhabba li r-rilokazzjoni ser tkun iddisinjata skont parametri adegwati ta' access u hrug kif titlob Transport Malta. Barra minn hekk, l-pompa tal-fjuwil gdida ser isir b'konformita' mar-regolamenti u standards ambjentali, li ser iwassal ukoll ghal titjib fil-kwalita' ambjentali ta' din izzona. It-Tribunal jifhem ukoll li din ir-rilokazzjoni kienet mehtiega minhabba li s-sit prezenti tal-pompa tal-fjuwil jifforma parti minn pjanijiet ghat-tkabbir u titjib fit-triq kif ippjanat minn Transport Malta.

Ghalhekk kontrarjament ghal dak li gie sostnut mill-appellant, l-izvilupp approvat huwa in linja ma' diversi objettivi tal-iSPED, inkluz Thematic Objective 1 li tipprovdi li ghandu jinstab bilanc bejn il-bzonn ta' zvilupp li huwa socio-ekonomiku u l-harsien talambjent. L-appellant ma pprezenta ebda argument validu li jevidenzja li l-izvilupp approvat ser ikun ta' hsara lill-ambjent,.kif gja spjega dan it-Tribunal, se mai r-rilokazzjoni u bini mill-gdid tal-pompa tal-fjuwil ghandha tirrizulta f'titjib ambjentali fl-interess talkommunita'. Ghalhekk dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Illi fid-disa' aggravju l-appellant isostni li hemm: Ksur ta' Policy P47 tal-linja gwida DC15.
F'dan l-aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghall-Policy P47 tal-linja gwida DC15, u jindika li mhux jigi provdut gibjun taddaqs mehtieg skont din il-policy bhala parti mill-izvilupp. L-appellant jishaq ukoll fuq il-bzonn ta' dan minhabba li z-zona hija low lying u suxxettibbli ghall-gharghar.

Illi l-Awtorita' rribattit li l-applikazzjoni giet assessjata skont il-provvedimenti tal-linja gwida DC07 u ghalhekk il-provvedimenti ta' Policy P47 tal-linja gwida DC15 ma japplikawx. Dan huwa in linja ma' pagna 27 tal-linja gwida DC15 'Interim Transitory Provisions', li jipprovdi li 'any planning application validated prior to the coming in force of this document [DC15] and still being processed shall be assessed in line with DC07', kif inhu l-kaz tal-applikazzjoni odjerna peress li hija wahda li giet validata fis-sena 1999.

Nonostante dan, l-Awtorita' xorta hadet konjizzjoni tal-gibjun propost u rrimarkat li dan kellu volum inqas minn dak rikjest minn Policy P47 tal-linja gwida DC15. Izda l-Awtorita' ssottolineat li peress li s-sit kien vicin tal-kosta, dan kien accetabbli. Largument tal-appellant li l-izvilupp ser jiggrava s-sitwazzjoni tal-gharghar taz-zona m'hijiex wahda gustifikata meta wiehed iqis li din is-sitwazzjoni hija kawza ta' fatturi ohra li huma prezenti fil-madwar. Ghalhekk, dan l-aggravju wkoll m'huwiex wiehed gustifikat u ghalhekk dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Illi fl-ghaxar aggravju, l-appellant jsostni li hemm: Ksur ta' diversi provedimenti tal-linja gwida dwar fuel stations
L-appellant jaghmel referenza ghal diversi estratti mehuda mill-linja gwida dwar fuel stations, u jikkonkludi li l-izvilupp huwa kontra dawn il-provvedimenti fuq il-bazi li ma sarx assessjar ta' siti alternattivi, u li z-zona hija wahda suxxettibbli ghall-gharghar u li l-izvilupp sejjer ikollu impatt negattiv fuq il-valur xenografiku taz-zona.

Fir-rigward ta' dawn l-ilmenti, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatt li sar rapport ambjentali fuq is-sit fejn dawn il-kwistjonijiet kollha gew indirizzati. Fl-ewwel lok, studju ta' siti alternattivi ma kienx bzonnjuz f'dan il-kaz minhabba li s-sit huwa wiehed idonju gharrilokazzjoni, u dan peress li qieghed biss 100 metru l-bod mis-sit prezenti, u ghalhekk il-funzjoni tieghu li jservi l-istess komunita' ser jinzamm. Fl-istess waqt, il-fatt li s-sit huwa wiehed li ma jiffurmax parti mill-ispazzju pubbliku miftuh, dan ukoll isahhah largument li s-sit ghal rilokazzjoni huwa wiehed idonju, peress li l-impatti ambjentali huma limitati.

Fir-rigward tal-fatt li z-zona hija wahda suxxettibbli ghall-gharghar, dan il-fattur gja gie indirizzat fid-disa' aggravju, fejn l-izvilupp m'huwiex mistenni li sejjer izid mas-sitwazzjoni prezenti, u liema sitwazzjoni ghandha tigi rizolta b'mezzi ohra.

Fir-rigward tal-valur xenografiku taz-zona u l-impatt tal-izvilupp fuq dan, it-Tribunal jifhem li l-pompa tal-fjuwil approvata ser tkunt vizibbli, izda jifhem ukoll li d-daqs taghha huwa wiehed limitat. Fl-istess waqt, it-Tribunal jifhem ukoll li dan huwa tip ta' zvilupp li ma jistax jigi allokat fuq kwalunkwe sit, filwaqt li huwa wiehed necessarju sabiex jipprovdi servizz essenzzjali ghallkomunita'. It-Tribunal jinnota wkoll illi din il-proposata tikkoncerna rilokazzjoni ta' pompa li tinsab fil-qrib, u li kienet tezisti meta gie approvat il-Pjan Lokali tal-Portijiet tat-Tramuntana, u ghalhekk l-impatt viziv, li f'dan il-kaz ma jistax jigi evitat, diga` jezisti. Dan l-aggravju wkoll m'huwiex fis-sewwa u ghalhekk qieghed jigi michud.

Illi fil-hdax-il aggravju l-appellant jikkontendi li hemm: Ksur ta' artikolu 72 ta' Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta
F'dan l-aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghall-artikolu 72 ta' Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta u jghid dan fuq il-bazi li qieghed jigi allegat li l-izvilupp gie approvat bi ksur ta' diversi policies u pjanijiet, u kif ukoll minhabba li ma ntlaqghux l-aggravji taloggezzjonanti.

Fir-rigward ta' dak li gie allegat mill-appellant, dan it-Tribunal gja indirizza l-kwistjonijiet li jikkoncernaw il-principju tal-izvilupp u lilmenti tal-appellanti kontra l-izvilupp. It-Tribunal gja wasal ghad-decizjoni tieghu li dak li gie approvat ma sarx bi ksur ta' ebda policy jew pjan li jaffettwa s-sit mertu ta' dan l-appell, u wkoll wasal

ghall-konkluzjoni li l-aggravji tal-appellant fejn joggezzjonaw kontra l-izvilupp approvat m'humiex fis-sewwa.

Fir-rigward tal-ilmenti u rapprezentazzjonijiet tal-oggezzjonanti, m'hemm xejn fil-process tal-applikazzjoni li juri li dawn l-ilmenti gew skartati jew li l-Awtorita' tal-Ippjanar ma haditx konjizzjoni taghhom. Il-fatt li l-Awtorita' ma qablitx ma' dawn l-ilmenti, ma jfissirx li kien hemm xi ksur ta' Artikolu 72 ta' Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta. L-Artikolu 72 jorbot biss lill-Awtorita' sabiex tiehu konjizzjoni ta' kwalunkwe ilmenti imressqa f'applikazzjoni tal-izvilupp, liema obbligu gie mhares tul il-process kollu talapplikazzjoni. Ghalhekk dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Illi fit-tnax-il aggravju l-appellant jikkontendi li: L-izvilupp propost ser isir fuq public open space u ma jidhirx li inkiseb approvazzjoni tal-Dipartiment tal-Artijiet
Illi jirrizulta 'lli l-applikant iddikjara li s-sid tas-sit ta' l-applikazjoni odjerna kien, fi zmien meta giet sottomessa l-applikazzjoni, idDipartiment ta' l-Artijiet u kienet ukoll intbatet notifika ta' l-applikazzjoni b'ittra registrata mibghuta lill-istess Dipartiment fil-21 ta' April 1999 [Dokument 1A fl-inkartament tal-applikazzjoni PA2000/99]. Mill-inkartament ta' l-applikazzjoni ma jidhirx li qatt kien hemm approvazzjoni jew oggezzjoni mid-Dipartiment ta' lArtijiet. Fl-ahhar mill-ahhar, kull permess huwa suggett ghall-kundizzjoni li jigu salvagwardjati id-drittijiet tat-terzi, u ghalhekk dan il-permess ma jnehhix jew jissupera il-bzonn li l-izvilupp jsir bl-approvazjoni tas-sid ta' l-art. Hawnhekk issir referenza ghaddokument 223a fl-inkartament elettroniku tal-applikazjoni odjerna li ntbat bhala notifika tal-permess lil Land Department li tghid 'Please find herewith attached a photocopy of the permit and relative site plan in respect of the development approved by the Planning Commission (Development Permissions), for which clearance by your department is conditional to the validity of the permit.' Ghalhekk dan l-aggravju mhux qieghed jigi milqugh.

Ghaldaqstant u wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-argumenti kollha imressqa f'dan l-appell, l-istess Tribunal ma jarax li kien hemm xi rregolarita' fil-process tal-applikazzjoni PA2000/99, lla fil-principju tal-izvilupp u wisq anqas filpermess kif approvat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar. Ghal dawn il-motivi, u kif spjegat fid-dettal f'din id-decizjoni, it-Tribunal qieghed jichad dan lappell u jikkonferma l-permess PA2000/99.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Ir-rilokazzjoni ta' pompa tal-fuel b'zieda tad-dimensjonijiet biex ikun hemm hasil tal-karozzi minflokk gnien pubbliku u ta' rikreazzjoni f'zona protetta li parti minnha hi klassifikata bhala public open space jikser diversi dispozizzjonijiet tal-iSPED fosthom (a) Thematic Objective 1 rigward il-bzonn tal-protezzjoni tal-ambjent; (b) Thematic Objective 5 rigward il-protezzjoni ta' rizorzi ta' rikreazzjoni; (c) Thematic Objective 6 rigward il-protezzjoni mill-inkwinament tal-arja u l-hoss u l-uzu ta' kimici kif ukoll in-nuqqas ta' zvilupp f'zona suxxettibbli ghal gharghar; (d) Thematic Objective 9 rigward il-kontroll tal-greenhouse gas emissions; (e) Urban Objective 3 rigward il-kontroll ta'

zvilupp mhix residenzjali f'zoni urbani, protezzjoni ta' 'green open spaces' li jikkontribwixxu ghal karattru u amenita taz-zona, riduzzjoni ta' soil sealing, iz-zamma ta' facilitajiet bhal gonna pubblici u spazji pubblici miftuha; (f) Coastal Objective 1 fejn ma ghandux ikun hemm konflitt ta' uzi ghal zivluppi fejn il-kosta bi hsara kemm ghal bio diversita u trazzin ta' vizwali lejn il-kosta max-xatt;
B'zieda ma' dan it-Tribunal zbalja meta qies li s-sit ma jifformax parti mill-ispazju miftuh ta' gnien tax-Xatt Tax-Xbiex u l-Gzira billi l-pjanta GT1 tal-pjan lokai NHLP juri li parti mis-sit fejn ser isir l-izvilupp hi klassifikata bhala public open space u protetta taht Ordni ghal Protezzjoni tas-Sigar kif ikkonferma s-Sovretendenza tal-Wirt Kulturali u l-ERA;
B'zieda ma' dan it-Tribunal izid li r-rilokazzjoni hi mehtiega ghat-twessiegh tat-triq kif ippjanat minn Transport Malta meta l-permess ta' kostruzzjoni ta' triq gdida minn Triq Regjonali sa Marina Street (Manoel Island Project, appell 6798/98) giet revokata fl-2002 u ma jirrizulta ebda progett iehor ta' twessiegh, tant li inhareg permess ta' zvilupp fuq parti mnejn kellha tghaddi t-triq b'permess ghal applikazzjoni PA6907/18;

2. Id-decizjoni tmur kontra l-policy 9.4 tal-NHRL01. Billi parti mis-sit ta' zvilupp hu public open space fuq il-pjanta GT1 tal-pjan lokali, zivlupp ma ghandux jigi approvat jekk ma tinghatax lura zona tal-istess dimensjoni fl-istess lokalita tal-izvilupp jew l-uzu propost hu kumplimentari ghal funzjoni ta' spazju pubbliku. Billi l-izvilupp ser jokkupa in parte spazju pubbliku cioe gnien pubbliku li fih hemm tlett sigar protetti kif jikkonferma l-istess case officer, it-Tribunal ma setax ixejjen dan il-fatt bla ebda argument li jsostni l-kontra. Qal biss li l-mappa ma tistax tintuza ghal interpretazzjoni diretta meta l-fatti juru l-kontra u almenu 43 metru kwadru tal-izvilupp hu fil-parti msejha spazju pubbliku miftuh u l-izvilupp ta' 1,000 metru kwadru jinsab kollu fil-gnien pubbliku. Hu sottomess ukoll illi ebda art ohra ma inghatat lil komunita ghat-telf mgarrab u anqas ma jista' jinghad li l-pompa hi kumplimentari ghal spazju pubbliku;

3. L-izvilupp mhix konformi mal-policy NHRL06 li tipprotegi moghdijiet f'zoni urbani ghal kosta kif hemm minn St. George's Bay ghal Pieta. L-izvilupp ser isir f'parti mill-moghdija bis-sigar li isservi ta' promenade u l-istess policy tipportegi l-karattru tal-moghdijiet billi ghandhom jibqghu ta' wisa li jifilhu 'uninterrupted heavy pedestrian flow' haga li l-izvilupp mhux ser ihalli tenut kont ukoll li man-naha tal-bahar jipparkjaw

il-vetturi. It-Tribunal ma qies dan izda qal biss li ser jibqa' spazju fuq wara tal-pompa ghal access pedonali jew bir-rota;

4. L-appellanti jissottometu illi l-izvilupp mhix konformi mal-fuel station policy 2015., il-paragrafu 3.2 jelenka fejn jistghu jinbnew jew jigu rilokati pompi tal-petrol u dan mhux wiehed minnhom. In oltre fejn ser ikun hemm facilitajiet ancillari bhal hasil ta' karozzi kellu jittiehed kont tal-aspett vizwali u konsiderazzjonijiet ambjentali li ma ghandhomx ikunu negattivi. F'dan il-kaz it-tnehhija ta' sigar, sigillar ta' hamrija, telf ta' biodiversita u telf ta' spazju pubbliku miftuh ser ikollu impatt negattiv. Id-daqs tal-pompa ta' 1,000 metru kwadru ma jistax jinghad li ser ihalli aspett vizwali limitat kif sahaq it-Tribunal meta ser jitnehhew sigar u ostakola l-vista ta' Manoel Island. In oltre l-policy tiprojbixxi rilokazzjoni ta' pompi fejn hemm zona ta' gharghar, minhabba periklu ta' tniggiz tal-petrol mal-ilma. It-Tribunal ikkonkluda li l-izvilupp mhux ser izid mas-sitwazzjoni prezenti u ghandha tigi rizolta b'mezzi ohra. It-Tribunal kien zbaljat ghax il-projbizzjoni hi cara u in oltre s-soil sealing ser jirrendi inqas kapaci l-assorbiment tal-ilma mill-hamrija;
B'zieda ma' dan paragrafu 4.3a jghid li rilokazzjoni ta' pompa trid tkun gustifikata fuq bazi teknika u ta' ippjanar u li ma hemm ebda alternattiva plawsibbli fiz-zoni indikati bhala tajbin ghal rilokazzjoni. Ma sar ebda studju dwar siti alternattivi flok telf ta' spazju pubbliku miftuh u l-argument tat-Tribunal li ma kienx hemm bzonn ghax ir-rilokazzjoni saret 100 metru boghod irendi l-argument fallaci meta tqis xi tghid il-policy. In oltre hemm zewg pompi ohra fil-vicinanzi li minnhom il-kommunita tista' tinqeda;

5. It-Tribunal naqas li jiggustifika ghalfejn ir-regolament 11(i) tal-Avviz Legali 162/2016 dwar il-perjodu ta' 30 jew 25-il jum skont il-kaz ghal registrazzjoni ta' interess tal-pubbliku kellu jiqsar ghal sebat ijiem f'kaz ta' urgenza. Ma irrizulta ebda urgenza u l-argument tat-Tribunal ghax 'hekk inhass il-bzonn' mhux ragonevoli u diskrezzjonarju meta wiehed iqis kemm ilha pendenti l-applikazzjoni. Dan imur kontra l-ispirtu tal-istess Avviz Legali;

6. It-Tribunal qies li billi l-applikazzjoni saret fl-1999 kellha tigi processata skont DC2007 u mhux DC2015. L-appellanti jissottometti li dan hu zbaljat billi l-

applikazzjoni giet ippubblikata mill-gdid fl-2019 u kellha titqies skont il-ligi vigenti. B'konsegwenza ta' dan il-kriterju tad-dimensjonijiet tal-gibjun ma gewx segwiti pero t-Tribunal qies li fi kwalunkwe kaz is-sit hu vicin il-kosta u l-ilma migbur ser jiskula fil-bahar. Dan imur kontra policy P47 tad-DC2015, u injora l-fatt li l-kobor tal-gibjun ser jimmitiga l-effett tas-sigillar tal-hamrija u incidenza tal-gharghar;
7. It-Tribunal naqas milli jikkunsidra l-aggravji dwar konsiderazzjonijiet materjali skont art. 72(2)(d), (e) u (f) tal-Kap. 552 inkluz dawk ambjentali, estetici u sanitarji li sew iwassal biex l-izvilupp johloq degradazzjoni urbana. Id-devjazzjonijiet minn dawn il-konsiderazzjonijiet lanqas gew motivati kif irid l-artikolu 33(2)(ii) tal-Kap. 552.

Qabel mal-Qorti tikkunsidra l-aggravji tal-appellant ghandha tigi kunsidrata l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita li l-appell hu msejjes fuq riapprezzament ta' fatti u interpretazzjoni tal-policies u dan mhux ammissibbli. Ghalkemm bhala principju din il-Qorti taqbel mal-Awtorita izda harsa anki superficjali lejn whud mill-aggravji tal-appellant iwasslu lil din il-Qorti ghal fehma illi l-appellant qed jilmenta minn kunsiderazzjoni ta' fatti li huma zbaljati u applikazzjoni jew nuqqas ta' applikazzjoni ta' policies specifici abbinati mal-fatti kif verament kellhom jirrizultaw lit-Tribunal. Jekk dan hu minnu l-appell zgur jirrigwarda punt ta' ligi kif sostniet kemm-il darba din il-Qorti. Jekk it-Tribunal ikun sostna l-konsiderazzjonijiet tieghu fuq fatti li irrizultaw zbaljati u li per konsegwenza inducewh japplika ligijiet, pjanijiet jew policies zbaljati jew invece ma ikkunsidrax il-ligijiet, pjanijiet jew policies abbinati ghal fatti kif trattati, dan hu punt ta' ligi ghax id-decizjoni tkun sostanzjalment striehet fuq zball ta' ligi jew nuqqas ta' uzu tal-ligi, pjan jew policy relatata mal-kaz.
Ghalhekk l-aggravju safejn jaffettwa dawk l-aggravji kif fuq inghad qed jigi michud.

L-ewwel aggravju

Jibda biex jinghad li dan il-permess hu l-konsegwenza ta' talba ta' rilokazzjoni maghmula fl-1999 ta' pompa tal-petrol ezistenti biswit it-triq li taghti ghal Manoel Island u t-triq principali tax-Xatt Ta' Xbiex u Sliema. Din it-talba saret billi f'dak il-perjodu kien jidher li ser isir progett ta' triq li minn Triq Regjonali kienet ser twassal sa Marina Street, Gzira bir-'resiting of exisitng petrol station and kiosk' maghrufa bhala Manoel Island Project (PA6798/99) liema zvilupp kien approvat fl-1999. Dan il-

permess gie revokat fit-13 ta' Settembru 2002 u ma jidher li sar xejn aktar dwaru jew floku. L-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell PA2000/99 giet ripublikata f'Marzu 2019.

L-appellant sostna illi l-pompa tal-petrol fi gnien pubbliku u ta' rikreazzjoni protetta parti minnu klassifikat bhala public open space (ara mappa GT1 fil-pjan lokali NHLP) jikser l-iSPED u illi r-raguni tal-bzonn tar-rilokazzjoni minhabba twessiegh tat-triq ma ghadhiex tezisti billi l-Manoel Island Project gie rtirat fl-2002.

Il-Qorti tqis illi l-appellant mhux korrett fil-fatti li fuqu jibni dan l-aggravju. Jibda biex jinghad illi kif rilevat mill-Awtorita s-sit fejn qed jigi propost ir-rilokazzjoni, ghalkemm fattwalment illum jifforma parti minn gnien pubbliku pero fil-pjan ta' struttura tal-1992 kien gia mahsub regenerazzjoni taz-zona (ara policy RDS4 dwar links and major improvements from Regional Road to Sliema and Gzira). Meta sar il-pjan lokali dettaljat ghaz-zona u saret il-pjanta fil-pjan lokali fl-2005, dik maghrufa bhala pjanta GT1, l-ispazju riservat ghal pompa ma giex inkluz fil-parti kulurita ahdar desinjat bhala 'public open space' minhabba li kien gia mahsub ir-rilokazzjoni tal-istess pompa minhabba l-junction improvement. Il-Qorti tqis li kif gustament irrilevat id-difensur tal-appellanti hemm pero 'overlapping' ta' xi 43 metri kwadri li qed jirkbu fuq il-parti markata bhala 'public open space'. Dawn il-fatti ixejnu l-pretensjoni tal-appellant li r-rilokazzjoni qed issir f'zona protetta skont il-pjan lokali. Dan ma jirrizultax hlief ghal parti zghira. Il-fatt li ghal diversi snin il-parti fejn gie mitlub il-permess tar-rilokazzjoni intuzat bhala gnien pubbliku ma tistax ixxejjen dak li ried inizjalment il-pjan lokali fejn thalliet barra din iz-zona mahsuba ghar-rilokazzjoni. Ir-referenza ghal diversi objettivi iSPED maghmula mill-appellant ghalkemm ghandhom l-importanza taghhom pero huma fil-maggor parti principji li ghandhom jirregolaw l-izivlupp b'mod generali u kull zvilupp imbaghad irid jigi kunsidrat fuq il-mertu proprju tieghu basta ma tigix vjolata policy cara u inekwivoka li tirreferi ghall-izvilupp in kwistjoni. F'dan il-kaz ir-rilokazzjoni hlief ghal parti zghira, qed issir f'zona fejn ilu pjanat u progettat ghal dan l-iskop ghal circa ghoxrin sena u hu indikat fil-pjan lokali bl-eskluzjoni tieghu bhala parti mill-public open space.

In kwantu ghal dik il-parti tal-aggravju fejn l-appelant isostni li ma ghadu jezisti ebda progett li jinnecessita r-rilokazzjoni tal-pompa tal-petrol, il-Qorti tqis li fl-istess mappa

GT1 is-sit attwali tal-pompa gie indikat bhala parti mis-sit fejn ser issir Junction Improvement (ara mappa TR1 esebit mill-applikant fl-appell) u gie indikat mill-istess applikant permess PA9407/17 li emenda PA1235/94 rigward il-Manoel Island Master Plan fejn l-Awtorita tat-Trasport regghet irreferiet ghar-roundabout junction fejn hemm is-sit prezenti tal-pompa tal-petrol. L-applikant stess sostna li l-appellant li kien fuq il-Bord tal-Awtorita ma oggezzjonax ghal tali permess. Di piu saret applikazzjoni PA3920/20 biex jibdew ix-xoghlijiet.

Ghalhekk l-aggravju tal-appellant kif maghmul ma jistax jintlaqa'.

It-tieni u t-tielet aggravji

It-tieni aggravju jkompli mal-ewwel wiehed. Hu minnu illi hemm parti zghira hafna mill-public open space li ser tigi inkluza fil-pompa tal-petrol pero l-Qorti tqis li l-policy 9.4 qed tirreferi ghal zviluppi fuq urban open space pero dan fil-fehma tal-Qorti mhux dak li jrid jxekkel il-policy 9.4 u f'kull kaz il-parti li ser tinvadi l-public open space hi zghira hafna u ghaliha ghandu japplika l-principju de minimis.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju wkoll japplika ghalih dak li gia intqal fl-ewwel u t-tieni aggravji. Is-sit hu gia kommess mill-local plan u ghalhekk ir-referenza ghal NHRL06 hu irrelevanti f'dan il-kuntest partikolari. In kwantu ghal konsiderazzjonijiet ta' natura fattwali u teknika, dan mhux il-kompitu tal-Qorti li tidhol fihom u t-Tribunal qies dan l-ilment mill-punto di vista fattwali u teknika u wasal ghal konkluzjoni differenti minn dak tal-appellant.

Ghalhekk anki dan l-aggravju qed jigi michud.

Ir-raba' u s-sitt aggravji

Dan l-aggravju kien ikollu rilevanza li kieku l-ghazla tar-rilokazzjoni saret mill-applikant izda jirrizulta mill-fatti a dispozizzjoni tal-Qorti illi r-rilokazzjoni kienet giet indirizzata mill-awtoritajiet koncernati u kif intqal kemm fil-pjan ta' struttura kemm fil-pjan lokali thalla sit ufficjalment inutilizzbbli fejn ghandha tigi rilokata l-pompa tal-petrol meta jsir il-progett ta' dak li llum hu twessiegh ta' toroq u junction improvement. Ghalhekk dak li jinghad f'paragrafu 4.3a tal-Fuel Station Policy 2015 ma jistax jittiehed in konsiderazzjoni f'sitwazzjoni simili li hi indirizzata ad hoc fil-pjan

lokali li ghadu vigenti. Il-kobor tal-pompa li dwarha hemm divergenza konsiderevoli bejn l-appellant u l-applikant, aspetti ambjentali u vizwali u l-impatt li ser jikkreja huma kollha fatturi teknici mhux legali. In kwantu ghal kwistjoni tag-gibjun u l-biza ta' gharghar u soil sealing, din il-Qorti tqis li r-referenza ghal policy P47 tad-DC2015 mhix applikabbli ghax l-applikazzjoni kellha tigi kunsidrata fuq il-provedimenti tal-linji gwida DC07 skont ma hemm fl-interim transitory provisions tal-istess fejn applikazzjonijiet validati qabel id-DC15 izda ghadhom qed jigu kunsidrati ghandhom jigu processati skont id-DC07. Il-pubblikazzjoni mill-gdid tal-applikazzjoni fl-2019 ma biddel xejn mill-istat fattwali tal-applikazzjoni izda kienet tfisser biss avviz ghal pubbliku biex ikun mgharraf li l-applikazzjoni ser tkompli tigi kunsidrata. It-Tribunal xorta qies l-ilmenti tal-appellant fuq dawn il-kwistjonijiet li din il-Qorti ma tistax tikkontradici billi huma punti teknici li fuqhom il-Qorti ma ghandhiex tintrometti sakemm ma jiksrux pjan, ligi jew policy li mhux il-kaz.
Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Il-hames aggravju

Dan l-aggravju hu bla siwi. Ma hemm xejn fil-ligi li jipprojbixxi t-tqassir taz-zmien ghar-registrazzjoni ta' interess pubbliku. Madankollu t-Tribunal qies li t-tul li hadet din l-applikazzjoni kellu jittiehed in konsiderazzjoni u ghalhekk qies ragonevoli t-tqassir tat-terminu skont ma tippermetti l-ligi. Ma irrizultax li xi parti sofriet xi pregudizzju li ma setax jissewwa b'dan it-tqassir.
L-aggravju hu ghalhekk michud.

Is-seba' aggravju

Dan l-aggravju hu wiehed generiku hafna. Ma jistax jintqal li t-Tribunal ma qies l-aggravji ta' kunsiderazzjonijiet materjali dwar ambjent, estetika u sanitarji safejn dawn kienu in linea mal-parametri li dwarhom seta' jiddeciedi t-Tribunal. Harsa lejn l-aggravji kollha mressqa mill-appellant, juru li t-Tribunal indirizzahom dejjem fl-isfond tal-pjan lokali u policies applikabbli. Jista' jkun li parti ma taqbilx mar-ragunament li waslu ghal certi konkluzjonijiet izda dan mhux legalment appellabbli. Ma jistax jinghad li t-Tribunal injora l-aggravji maghmula. F'certi konsiderazzjonijiet kien skjett pero dan ma jfissirx li ma indirizzax l-ilmenti. Di piu certi lmenti ghandhom jigu indirizzati mhux mit-Tribunal izda mid-dipartimenti specifici li l-izvilupp ser jolqot bhal

dawk sanitarji, ta' trasport, estetici u ambjentali fejn kull dipartiment li jqis li l-applikant mhux isegwi skrupolozament il-permess jista' jintervjeni u juza l-mezzi kollha biex jigu indirizzati n-nuqqasijiet. Il-permess ma jaghtix carte blanche biex l-izviluppatur jaghmel li jrid fl-esekuzjoni tal-permess.
Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-Kunsill Lokali Gzira u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Lulju 2020, spejjez ghall-Kunsill appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur