**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**

**Illum l-Erbgha, 14 ta' April, 2021**

Numru 5

**Appell Nru. 18/2020**

**Charles Falzon f'ismu personali u ghan-nom ta'
Navarino Court Owners Association, Imhallef Carmel Agius, Louis Farrugia, Josephine Falzon, Melanie Mifsud, Mark Falzon, Sarah Falzon, Stephen Borg, Tania Bartolo, Victor Zammit, Godwin Anthony Borg, Perit Patrick Calleja, Kevin Valenzia, Dorothy Leone Ganado, Stephen Muscat, Victoria Farrugia, Perit John Papagiorcopulo, Valerie Hall, Marie White, Konrad Gatt, Richard Muscat, Kevin Nichols, Emanuel Abela**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamata in kawza Joseph Pace**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Charles Falzon u ohrajn terzi interessati tal-10 ta' Novembru 2020 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-22 ta' Ottubru 2020 li biha laqa' l-applikazzjoni ghal hrug tal-permess PA422/20 'proposed alterations to class 4C bar (former class/4C coffee shop) addition of shop signs on the facade' f'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 huwa appell kontra l-hrug ta' permess ghal alterazzjonijiet ma' stabbiliment tat-tip Klassi 4C, u kif ukoll iz-zieda ta' tabelli fuq il-faccata tal-istess stabbiliment kummercjali [Referenza ghall-pjanti approvati a fol 46B, 46C u 53A fl-inkartament tal-PA422/20]. Is-sit tal-izvilupp jikkonsisti minn fond fil-pjan terran fuq Trejqet Luzju f'TasSliema.

Illi l-appell odjern li huwa kontra l-izvilupp approvat gie ntavolat minn terzi persuni li huma residenti u propjetarji tal-appartamenti li jinsabu sovrastanti l-istabbiliment kummercjali. L-appellanti pprezentaw is-segwenti aggravji:
1. Illi bl-applikazzjoni odjerna qieghed jinbidel l-uzu tal-fond minn coffee shop ghal bar, u tali uzu m'ghandux jigi kkunsidrat skont il-provvedimenti tal-Pjan Lokali;
2. Illi l-imwejjed u siggijiet approvati fuq il-parti esterna tal-fond ixekkel l-amenita' residenzjali taz-zona, u dan kontra Policy NHHO01 tal-Pjan Lokali;
3. Illi l-pjattaforma tal-injam ma kienetx approvata f'ebda applikazzjoni;
4. Illi l-oggezzjonanti ma kienux notifikati u jew mistiednin sabiex ikunu prezenti waqt id-decizjoni tal-applikazzjoni; u
5. Illi l-izvilupp approvat huwa kontra diversi provvedimenti tal-iSPED, u dan minhabba li l-uzu tal-fond bhala bar ser jaffetwa b'mod negattiv l-amenita' residenzjali.

Illi l-Awtorita' tal-Ippjanar zammet ferm mad-decizjoni taghha, u tghid li l-izvilupp approvat ma jinkludi ebda bdil ta' uzu minhabba li l-uzu tal-post bhala coffee shop u bhala bar jaqghu taht l-istess klassi ta' uzu tat-tip Klassi 4C u ghalhekk ma kien hemm ebda bzonn ta' talba ghall-bdil ta' uzu. L-Awtorita' tikkontendi wkoll li ma kien hemm ebda bdil fit-terran tal-parti esterna tal-izvilupp u li fil-permess precedenti l-pjattaforma tal-injam kienet gja indikata. L-Awtorita' tal-Ippjanar tigbed l-attenzjoni ghall-fatt li lapplikazzjoni hija wahda li taqa' taht il-procedura sommarja, u li l-Awtorita' mxiet mal-proceduri stabbiliti ghal tali tip ta' applikazzjonijiet skont ir-Regolament 18 tal-Avviz Legali 126 tal-2016.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;

Illi fir-rigward tal-aggravji pprezentati mill-appellanti, fl-ewwel lok dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-proposta li hija mertu talpermess odjern, fejn ix-xoghlijiet indikati fuq il-pjanti jikkonsistu biss minn l-gheluq ta' bieb u l-konverzjoni tal-istess f'tieqa, u ttwahhil ta' xi tabelli fuq il-faccata tal-istess stabbiliment. L-istabbiliment huwa kopert bil-permess bin-numru PA2344/06, fejn kien approvat l-uzu tal-fond bhala coffee shop bil-kundizzjoni li ma jsirx tisjir fuq il-post. L-uzu legittimu u approvat ghall-fond jikkwalifika bhala uzu tat-tip Klassi 4C skont il-klassifikazzjoni tal-uzu fl-ippjanar tal-izvilupp kif definit fl-Avviz Legali 162 tal2014. Fl-applikazzjoni odjerna, l-uzu tal-fond huwa ndikat bhala wiehed ta' bar, li wkoll jaqa' taht l-istess kategorija ta' uzu tattip Klassi 4C skont l-Avviz Legali 162 tal-2014.

F'dan ir-rigward, it-Tribunal jaghmel referenza ghar-Regolament (3) tal-Avviz Legali 162 tal-2014 li jipprovdi ls-segwenti:
"…meta bini, inkluza l-art okkupata ma' bini u uzata ghall-istess ghanijiet, jew art li tintuza ghal xi ghan imsemmi f'xi Klassi specifikata fl-Iskeda li tinsab ma' din l-Ordni, l-uzu ta' dak il-bini jew dik l-art ghal xi skop iehor fl-istess Klassi, ma ghandux jitqies bhala zvilupp, u ma jkunx mehtieg permess ghall-izvilupp, hlief kif provdut f'din l-Ordni."

Huwa car ghalhekk, li billi l-uzu tal-fond minn coffee shop qieghed jigi indikat bhala bar, gialadarba dawn iz-zewg uzi jaqghu taht l-istess klassi ta' uzu, ma jistax jitqies li sar xi bdil ta' uzu u lanqas ma kien hemm bzonn ta' xi talba ta' permess sabiex ikopri dan. Ghaldaqstant, u gialadarba l-uzu tal-fond huwa kommess ghal uzu tat-tip Klassi 4C, l-aggravji li jikkoncernaw l-uzu tal-fond bhala bar huma nfondati, u dan minhabba li m'hu qieghed isir ebda bdil ta' uzu permezz tal-permess odjern. Semmai, kwistjonijiet li jikkoncernaw l-uzu tal-fond bhala wiehed tat-tip Klassi 4C kellhom jigu ndirizzati meta nhareg il-permess originali ghall-uzu talfond ghal tali uzu fil-permess bi-numru PA2344/06.

L-istess japplika fir-rigward tal-imwejjed u s-siggijiet esterni mal-istess stabbiliment, minhabba li dawn huma koperti bil-permessi precedent bin-numri PA907/07 u PA2091/09. Meta t-Tribunal osserva dak li gie approvat f'dawn il-permessi ma' dak indikat bhala ezistenti fuq il-pjanti tal-applikazzjoni suggett ghal dan l-appell, ma seta' josserva xejn irregolari jew li jmur oltre dak li gie approvat f'dawn il-permessi precedenti. Ghalhekk, l-istess japplika fir-rigward tal-ilmenti tal-appellanti fir-rigward tal-imwejjed u siggijiet esterni, fejn dawn kellhom jigu imqajjma fil-kors tal-applikazzjonijiet li kienu jkopru dan l-izvilupp u mhux fil-kors talapplikazzjoni odjerna.

F'nota ulterjuri li giet ipprezentata mill-appellanti, gew citati diversi sentenzi tat-Tribunal fejn ma giex accettat uzu kummercjali konsistenti minn stabbiliment tal-ikel u xorb fuq il-bazi tal-impatt fuq l-amenita' residenzjali. It-Tribunal jinnota li l-kazijiet u lkwistjonijiet imqajjma ma japplikawx mutatis mutandis ghall-kaz odjern, u dan minhabba li kif gja gie spjegat l-applikazzjoni ma tikkoncernax la bdil ta'uzu tal-fond u lanqas ma tipprezenta mwejjed u siggijiet esterni li jmorru oltre dak gja kopert b'permessi precedenti.

L-istess japplika ghall-argumentazzjoni mqajjma fir-rigward tar-relevanza tal-iSPED fid-decizjoni tal-appell bin-numru 194/16, fejn l-appellanti jsostnu li fuq il-bazi ta' din is-sentenza, il-provvedimenti tal-iSPED ghandhom jissuperaw id-dritt kwezit tas-sit. Kif gja gie spjegat f'din id-decizjoni, il-konsiderazzjonijiet ta' policies u pjanijiet

japplikaw biss ghal dak li huwa propost flapplikazzjoni. It-Tribunal gja kkunsidra li l-izvilupp koncernat ma' din l-applikazzjoni ma jmurx oltre l-uzu u d-dritt kwezit talpermessi precedenti fuq l-istess sit.

Il-permess tal-applikazzjoni odjerna jikkoncerna biss l-approvazzjoni ta' alterazzjonijiet mal-bieb fuq il-faccata u t-twahhil ta' tabelli fuq l-istess faccata. L-appellanti ma pprezentaw ebda argumentazzjoni kontra dawn il-partijiet tal-izvilupp, izda biss fuq luzu tal-fond u l-izvilupp li huma koperti b'permessi ohra precedenti. L-aggravji tal-appellanti kellhom jigu imqajjma fl-istadju ta' dawn il-permessi precedenti u mhux issa, meta t-Tribunal stess seta' jikkonferma li l-applikazzjoni ma tkopri xejn aktar milli xoghol tal-alterazzjoni fuq il-faccata u t-twahhil ta' tabelli.

Fir-rigward tal-kwistjoni li jqajjmu l-appellanti fir-rigward tal-procedura addottata fil-process tal-applikazzjoni u n-nuqqas ta' partecipazzjoni fid-decizjoni tal-applikazzjoni, it-Tribunal jinnota li l-izvilupp gie approvat bil-procedura ta' applikazzjoni sommarja u dan skont il-ligi sussidjarja 552.13. Fil-kaz ta' applikazzjonijiet taht il-procedura sommarja, l-izvilupp ghandu jigi kkunsidrat minghajr dewmien kif stipulat f'Regolamenti 18 tal-ligi sussidjarja supra-citata, u dan huwa possibbli minhabba li lizvilupp ikun 'jikkonforma mal-pjanijiet, policies u regolamenti applikabbli u rilevanti' [Referenza ghall-regolament 18(1) tal-ligi sussidjarja 552.13].

Illi dan i-Tribunal jaghmel referenza ghall-procedura imfassla f'Regolament 18 liema regolament jipprovdi illi:
"…(4) Jekk dikjarazzjonijiet fuq Applikazzjoni bi Proċedura Sommarja jiġu riċevuti fil-perijodu stipulat firregolament 11(2)(b), iċ-Chairperson Eżekuttiv għandu jevalwa l-merti tad-dikjarazzjonijiet u għandu jipprepara rakkomandazzjoni dwar jekkl-applikazzjoni tissodisfax l-kriterji kollha ta' dawn ir-regolamentiu li l-iżvilupp huwa inkluż fl-iSkeda 2, liema rakkomandazzjoni għandha tiġi riferuta għal deċiżjoni lillChairperson tal-Bord Ippjanar jew id-delegat tiegħu li għandu jiddeċiedi l-applikazzjoni sa mhux aktar tard minn sitt ġimgħat mill-pubblikażzjoni tal-applikazzjoni."

Ghalhekk, gialadarba l-applikazzjoni kienet ikkunsidrata bhala wahda valida taht il-procedura sommarja, Regolament 18 ma jorbotx lill-Awtorita' sabiex tiddeciedi l-applikazzjoni f'forum pubbliku, jew li ghandhom ikunu prezenti terzi persuni oggezzjonanti fil-hin tad-decizjoni. Dan kien japplika biss fil-kaz li l-applikazzjoni tqieset bhala wahda li kellha tigi deciza taht il-procedura ta' full development, haga li m'huwiex il-kaz fl-applikazzjoni odjerna. Ghalhekk, ma kien hemm xejn irregolari fil-procedura li adottat l-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex waslet ghad-decizjoni taghha fuq l-applikazzjoni, u b'hekk l-aggravju tal-appellanti li jikkoncerna n-nuqqas tal-prezenza taghhom waqt id-decizjoni tal-Awtorita' m'huwiex fis-sewwa. Barra minn hekk, m'hemm xejn li juri fil-process tal-applikazzjoni, li l-Awtorita' ma haditx konjizzjoni tal-kummenti mressqa minn l-appellanti fl-oggezzjoni taghhom kontra l-izvilupp.

Ghall-motivi hawn diskussi u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha ta' dan il-kaz, qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar ghall-applikazzjoni PA422/20.

**Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li jsegwi dak li jrid l-Avviz Legali 162/2016 f'kazijiet bhal dawn fejn avolja l-procedura hi wahda sommarja jekk jirrizulta skont r-regolament 18(5) li d-dikjarazzjonijiet maghmula minn terzi huma ta' ippjanar, il-procedura spedita kont l-Avviz Legali, ma ghandhiex tkompli tissokta u l-applikazzjoni titqies bhala full development application. La darba l-appellanti kienu resqu l-oggezzjonijiet taghhom fuq kwistjonijiet ta' ippjanar, ma setghetx tinghata decizjoni bla smigh;

2. It-Tribunal ma irrikonoxxiex illi l-pjattaforma tal-injam li tqieset bhala gia approvata bil-permess PA907/07 u PA2091/09 fil-fatt qatt ma kienet approvata u dak li jidher fil-pjanti tal-permess PA2091/09 mhux konfermat b'permess precedenti cioe PA907/07 tant li f'dan il-permess hemm indikat car illi ma jista' jsir ebda alterazzjoni ghat-terren. Ghalhekk wasal ghal konkluzjoni zbaljata li gia hemm permessi li jkopru dan;

3. It-Tribunal naqas li jqis li l-pjattaforma, darba li mhix koperta b'permess kellha titqies fl-isfond tal-iSPED u tali proposta tmur kontra objettiv TO6.1, UO3.5 rigward disinn, storbju, kontroll ta' uzu non residenzjali f'zoni urbani.

**L-ewwel u t-tieni aggravji**

Jidher pacifiku bejn il-partijiet li din l-applikazzjoni tqieset a bazi tal-procedura sommarja imsemmija fir-regolament 18 tal-Avviz Legali 162/2014 (Kap. 552.13). Fejn ma hemmx qbil hu jekk din l-applikazzjoni kellhiex tigi deciza b'mod sommarju jew le. Dan jinghad ghax l-appellanti jissottometti li huma oggezzjonaw ghal izvilupp fuq kwistjonijiet ta' ippjanar u ghalhekk ir-regolament 18(5) tal-Avviz Legali kellu jigi applikat.

Il-parti tar-regolament mertu ta' din il-vertenza hi s-segwenti:

> 18. (4) Jekk dikjarazzjonijiet fuq Applikazzjoni bi Procedura Sommarja jigu ricevuti fil-perijodu stipulat fir-regolament 11(2)(b),ic-Chairperson Ezekuttiv ghandu jevalwa l-merti tad-dikjarazzjonijiet u ghandu jipprepara rakkomandazzjoni dwar jekk l-applikazzjoni tissodisfax il-kriterji kollha ta' dawn ir-regolamenti u li l-izvilupp huwa inkluz fl-iSkeda 2, liema rakkomandazzjoni ghandha tigi riferuta ghal decizjoni lill-Chairperson tal-Bord Ippjanar jew id-delegat tieghu li ghandu jiddeciedi l-applikazzjoni sa mhux aktar tard minn sitt gimghat mill-pubblikazzjoni tal-applikazzjoni.
>
> (5) Jekk ic-Chairperson tal-Bord Ippjanar jew id-delegat tieghu iqis li d-dikjarazzjonijiet ghandhom ragunijiet dwar l-ippjanar, dan ma ghandux

jaccetta l-applikazzjoni u d-dispozizzjonijiet tas-subregolament (8) ghandhom japplikaw.

Din hi l-kontenzjoni bejn il-partijiet. Jidher car minn dak li jinghad fit-tieni aggravju, u kuntrarjament ghal dak deciz mit-Tribunal, illi fil-fatt id-decking imsemmi qatt ma jidher li gie approvat u ghalhekk it-Tribunal ma setax jikkunsidra li l-appellanti qed jilmentaw minn kwistjoni gia deciza f'permess ta' zvilupp. Il-pjanta annessa mal-permess PA2091/09, ghalkemm tirreferi ghal decking bhala parti mill-permess gia approvat fil-permess PA907/07, fil-fatt dan ma jirrizultax ghax il-permess PA907/07 jghid illi t-terren ma jistax jigi mibdul. It-Tribunal ikkonsidra biss il-kwistjoni tas-siggijiet u mwejjed imsemmija fil-permessi precedenti pero ma hax konjizzjoni tal-kwistjoni fuq id-decking li maghha allura kellha iggib konsiderazzjonijiet aktar approfonditi fuq kwistjonijiet ta' ippjanar a bazi tal-oggezzjonijiet tat-terzi.

Minghajr mal-Qorti tidhol fil-kwistjoni fuq id-drittijiet ta' smigh xieraq u audi alteram partem imsemmija mill-appellanti fejn jidhol l-ipprocessar tal-applikazzjoni bil-procedura sommarja, kellhom ragun l-appellanti li l-process ma setax jitkompla la darba l-kwistjoni mqajma minnhom dwar id-decking ma kienx gie kopert b'permess u ma jidhirx li hi wahda mir-ragunijiet imsemmija fi Skeda II u li ghaliha tapplika l-procedura sommarja u c-Chairperson Ezekuttiv jew id-delegat tieghu kif irid ir-regolament 18(5) qatt ma setghu hallew il-procedura sommarja tissokta.

Ghalhekk qed jintlaqa' t-tieni aggravju tal-appellanti u ma hemmx lok li jigi sindikat oltre l-ewwel u t-tielet aggravji.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Charles Falzon et u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-22 ta' Ottubru 2020, u ghal kull buon fini tiddikajra bla effett il-permess mahrug PA422/20. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur