



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 9 ta' Dicembru, 2021

Numru 5

Appell Nru. 30/2021

Tyron Gatt

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi oggezzjonanti tat-12 ta' Awwissu 2021 kontra d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Lulju 2021 rigward PA 'sanctioning of internal alterations to approved bar (PA1879/96) and to include cooking (class 4D), fiz-Zurrieq;

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

Rat ir-risposta tal-applikant Tyron Gatt 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 jikkoncerna talba ghall-bdil ta' uzu ta' fond kummercjali li jintuza bhala hanut tat-tip Klassi 4C ghal uzu gdid ta' Klassi 4D u ghalhekk bhala stabbiliment tal-ikel u xorb fejn jista' isir tisjir fuq il-post [Kif definit fl-Avviz Legali 552 tal-2015, Ordni dwar il-Klassijiet ta' Uzu fl-Ippjanar tal-Izvilupp]. L-applikazzjoni tinkludi wkoll talba ghal sanzjonar ta' xi alterazzjonijiet interni [Skont il-pjanti 4B, 4C u 14B fl-inkartament tal-PA4892/19]. Is-sit tal-izvilupp propost jinsab fuq Triq il-Kbira kantuniera ma' Triq il-Warda gewwa zżona ta' konservazzjoni urbana taz-Zurrieq.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi li l-uzu propost m'huwiex wiehed accettabbli gewwa zona residenzjali skont Policy SMHO02 u ghalhekk huwa meqjus li jmur kontra Urban Objective 3 tal-iSPED minhabba li jista' jaffettwa b'mod negattiv l-amenita' residenzjali taz-zona.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, is-socjeta' appellanta tipprezenta s-segweni argumentazzjoni favur lizvilupp propost:

1. Illi l-fond huwa kopert bil-permess PA1879/96, liema permess kien jinkludi uzu ta' bar u kcina. L-applikazzjoni giet prezentata minhabba il-bżonn ta' alterazzjonijiet gewwa l-bini u xogholijiet ta' renovazzjoni, li jinkludu estensjoni minima talkcina;
2. Illi fiz-zmien tal-applikazzjoni originali PA1879/96, l-uzu ma kienx jispecifica jekk hemmx ristrezzjoni ta' tisjir fuq il-post, u ghalhekk l-intenzjoni tal-applikazzjoni prezenti hija sabiex tikkjarifika dan l-uzu. Tisjir fuq il-post sejjer ikun limitat, minhabba li l-intenzjoni hija sabiex l-uzu ewlieni tal-post jibqa' wiehed ta' bar;
3. Illi t-terzi persuni oggezzjonanti huma kontra l-applikazzjoni minhabba l-uzu tal-kcina ghat-tisjir. L-appellant jghid li dak li jista' jigi preparat fil-kcina huwa limitat hafna minhabba d-daqs limitat tieghu, u ghalhekk m'huwiex mistenni li jizdied xi forma ta' inkonvenjent ghall-amenita' residenzjali taz-zona;
4. Illi l-Awtorita' harget diversi permessi ghal zvilupp simili b'uzu Klassi 4D gewwa zoni residenzjali u zoni ta' konservazzjoni urbana, bhal fil-kaz ta' PA5241/18, PA1841/04, PA1665/17, PA2355/14, u PA4780/16.

L-Awtorita' izzomm ferm mar-rifjut u tispjega li l-propost uzu tal-post bhala Klassi 4D bl-inkluzjoni ta' tisjir gewwa l-post huwa intensifikazzjoni tal-uzu ezistenti u li dan johloq injury to amenity peress li s-sit jinsab gewwa zona residenzjali u zona ta' konservazzjoni urbana. F'dan ir-rigward l-Awtorita' taghmel referenza ghall-Policy SMHO02 tal-Pjan Lokali fejn uzu Klassi 4D m'huwiex inkluz bhala uzu gdid li jista' jigi kkunsidrat gewwa zona residenzjali. Fir-rigward tal-permessi citati minn l-appellant, l-Awtorita' tghid li dawn m'ghandhomx jigu kkunsidrati minhabba li jinsabu gewwa lokalita' u kuntest differenti minn dak tas-sit odjern, u ghalhekk l-izvilupp propost ghandu jigi kunsidrat fuq il-mertu tieghu u fl-isfond tal-kuntest partikolari tas-sit.

Ikkunsidra;

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost li jinkludi talba sabiex l-uzu tal-post jinbidel minn Klassi 4C ghal dak ta' Klassi 4D, u ghalhekk sabiex izomm l-uzu legittimu tieghu bhala stabbiliment tal-ikel u xorb, izda fejn dan jista' jinkludi wkoll tisjir fuq il-post. L-izvilupp propost jinkludi wkoll talba ghal sanzjonar ta' alterazzjonijiet fit-tfassil intern tal-post, fejn qiegħed jizdied store fil-livell tal-basement b'daqs limitat, filwaqt li l-kmamar tal-kcina u bar kibru b'daqs limitat ukoll.

It-Tribunal jirreferi għall-permess originali tal-post PA1879/96, fejn dan kien approvat għall-bini ta' 'commercial store, bar and basement'. Il-pjanti approvati ma dan il-permess jindikaw it-tfassil intern bil-maggior parti tal-erja bhala customer floorspace, filwaqt li hemm indikat ukoll erja limitata għal kcina u bar. Għalkemm il-permess originali kien jinkludi kcina fit-tfassil intern tal-bini, huwa car li l-uzu approvat skont id-deskrizzjoni tal-permess kien biss għal bar, u għalhekk bhala uzu Klassi 4C. Dan jikkonferma n-necessita' għat-talba tal-bdil t'uzu għal dak ta' Klassi 4D sabiex ikun jista' isir il-funzjoni ta' tisjir ta' ikel fuq il-post ukoll.

It-Tribunal jirreferi wkoll għall-Policy SMHO02 tal-Pjan Lokali, fejn din teskludi sewwa uzi tat-tip Klassi 4C u kif ukoll Klassi 4D gewwa zoni residenzjali. Dan ifisser li l-uzu prezenti huwa għa uzu li m'huwiex ikkunsidrat gewwa zona residenzjali, izda nonostante dan, il-commitment tal-uzu prezenti ma jistax jigi injorat. Għaldaqstant, l-uzu gdid għandu jigi kkunsidrat fid-dawl ta' jekk dan jistax ikollu impatti addizzjonali jew detrimental għal dak li hemm fl-uzu prezenti.

Huwa minnu li kif jindika l-appellant, il-bar kif approvat kien jinkludi erja għal uzu ta' kcina, u dan ifisser li kien accettat il-principju li jsir xi preparazzjoni ta' ikel fuq il-post. L-izvilupp propost huwa intiz sabiex dan ikun jinkludi mhux biss preparazzjoni, izda kif ukoll tisjir tal-prodott li jigi preparat. L-estensjoni tal-kcina hija wahda minima, u meta dan jigi komparat mal-bqija tal-uzu kummercjali tal-post, il-kcina tokkupa erja limitata mill-kompliment tal-uzu tal-post. Fuq il-bazi ta' dan, it-Tribunal jaqbel mattezi tal-appellant, li dak li jista' jissajjar gewwa l-kcina ser ikun limitat għal hdejn l-uzu principali tal-post bhala bar. Nonostante dan, għaladarba jingħata kunsens għall-uzu tal-post bhala Klassi 4D, l-attivitá u l-estent ta' uzu Klassi 4D ma jistax jigi limitat b'xi kundizzjoni.

It-Tribunal innota wkoll il-kuntest tas-sit, u ra li m'hemmx residenzi ezatament biswit u lanqas fuq il-post tas-sit odjern. Quddiem is-sit hemm ukoll fetha forma ta' pjazzetta, u għalhekk hemm certu distanza bejn il-fond kummercjali u r-residenzi madwar. Tenut kont ta' dawn ic-cirkustanzi, u kif ukoll il-fatt li l-uzu tas-sit huwa għa kommess b'bar u kcina, it-Tribunal ma jaqbilx li l-uzu propost sejjer jirrizulta f'intensifikazzjoni tal-uzu ezistenti, izda semmai` sejjer jikkumpliementi l-uzu prezenti li huwa wieħed legittimu u kopert bil-permessi. Barra minn hekk, kif seta` jigi verifikat fil-process tal-applikazzjoni PA4892/19, gie pprezentat rapport minn Inġinier a fol dok 58A fejn gew indikati mizuri ta' mitigazzjoni sabiex ikun hemm l-inqas impatt possibbli minn l-attivitá ta' tisjir fuq il-post.

It-Tribunal ha konjizzjoni wkoll tal-permessi citati mill-appellant, fejn gie nnotat li dawn l-koll ma jiffurmawx parti mill-kuntest tassit u lanqas ma jinsabu vicin is-sit odjern. Kif għamel l-osservazzjonijiet tieghu t-Tribunal fuq il-kaz odjern fil-kuntest

taccirkustanzi partikolari u l-commitments tas-sit, l-istess kien il-kaz ghall-permessi citati minn l-appellant. Ghalhekk it-Tribunal ma jikkunsidra`x dawn bhala xi forma ta' precedent li jista' jaffetwa l-hsieb tat-Tribunal fir-rigward tal-applikazzjoni suggett ghal dan l-appell.

Wara li t-Tribunal ezamina l-fatti speci kollha ta' dan il-kaz, huwa propens illi jilqa dan l-appell u japprova l-izvilupp propost fuq il-bazi li m'huwiex previst illi dak propost sejjer johloq xi impatt negattiv fuq l-amenita' residenzjali taz-zona aktar minn dak gja prezenti u li huwa gja operabbli fuq is-sit. Minhabba c-cirkostanzi partikolari tas-sit, peress li dan jinsab gewwa zona residenzjali, it-Tribunal jara li jkun opportun li l-uzu tal-post ikun limitat biss ghall-erjas interni tal-post, u ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li l-permess ghandu jinkludi kundizzjoni cara li mwejjed u siggijiet esterni m'ghandhomx jigu permessi mas-sit. Barra minn hekk, ilkundizzjonijiet u mizuri ta' mitigazzjoni indikati fir-rapport tal-Inginier ghandhom jigu osservati f'kull hin tal-operat.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jilqa' dan l-appell, ihassar ir-rifjut, u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tallppjanar sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni johrog il-permess PA4892/19 skont il-pjanti 1A, 4B, 4C u 14B, liema permess ikun suggett ghall-kundizzjonijiet gja elenkati fil-Case Officer's Report at fol dok 66A fil-process tal-applikazzjoni PA4892/19 u kif ukoll iz-zieda tas-segweni kundizzjonijiet:

1. The Class 4D use shall be limited within the premises as indicated on the approved drawings. No ancillary outdoor tables and chairs may be permitted to the Class 4D use hereby approved.
2. The operational use of the premises hereby approved shall at all times follow the conditions and mitigation measures indicated in the Engineer's Report as approved document PA4892/19/58A.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segweni:

1. L-uzu propost imur kontra dak stipulat fil-pjan lokali;
2. It-Tribunal approva l-permess ghax fil-permess originali l-applikant gia kellu kcina zghira, pero t-tribunal stess stqarr illi l-permess originali kien biss ghal bar u ghalhekk klassi 4C. It-Tribunal ma ibbazax id-decizjoni tieghu li jaghti permess ghal klassi 4D fuq ebda policy jew provvediment legali.

Il-Qorti taqbel mal-appellanti illi d-decizjoni tat-Tribunal kienet zbaljata fil-ligi. It-Tribunal qies li l-izvilupp qed jintalab fiz-zona ta' konservazzjoni urbana taz-Zurrieq. Qies ukoll illi l-izvilupp bhalissa hu ta' fond kummercjali klassi 4C. Il-permess originali li fiz-zmien tal-koncessjoni tieghu il-ligi kienet differenti kien jikkonsisti f'bini ta' 'commercial store, bar and basement' u t-Tribunal qies li l-pjanti juru l-maggor parti tal-arja bhala customer floor space b'arja limitata ghal kcina u bar. It-Tribunal wasal

ghal fehma li l-uzu approvat fil-permess kien ghal uzu ta' bar u ghalhekk klassi 4C. Il-kobor tal-kcina kien jindika li jsir xi preparazzjoni ta' ikel fuq il-post. Il-proposta issa qed tinkludi tisjir.

B'dawn il-fatturi mhux kontradetti t-Tribunal kellu jqis il-policy SMHO 02 tal-pjan lokali li jistipula b'mod car esklużjoni ta' zviluppi fi klassi 4C u 4D f'zoni residenzjali kif inhu dan l-izvilupp. It-Tribunal kellu jikkunsidra li l-uzu gia koncess lil applikant bil-permess PA1879/96 li skont l-istess Tribunal jsarraf f'uzu klassi 4C hu llum dritt kwezit u ma jistax jitneha b'ebda pollicy. Pero dan ma jista' qatt jigi estiz ghal zvilupp fi klassi ohra cioe 4D li ma hiex permessa mill-policy tal-pjan lokali. Kull kunsiderazzjoni tat-tribunal rigward il-kobor limitat tal-proposta ghal kcina, in-nuqqas ta' inkonvenjent zejzed fuq ir-residenti, il-madwar tal-istabbiliment, rilevanti kemm huma rilevanti mill-lat prattiku ma jistghux jissostitwixxu policies cari li ma jhallux interpretazzjoni mod iehor jew li jigu injorati.

Ghalhekk l-aggravji qed jigu milqugha.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Trevor Caruana et, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar tad-29 ta' Lulju 2021, u kwindi tikkonferma c-cahda tal-applikazzjoni PA4892/19. Spejjez ghall-appellat Tyron Gatt.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur