QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 18 ta' Lulju, 2022

Numru 1

Appell Nru. 6/2022

Jacques-Paul Mifsud

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Elizabeth Aquilina, Doris Aquilina u Marika Aquilina, terzi interessati, tat-22 ta' Frar 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Frar 2022 li laqa' limitatament l-appell tal-applikant Jacques Paul Mifsud ghal hrug tal-permess PA3382/19 soggett ghal notifika ta' approvazzjoni mill-Awtorita Maltija ghat-Turizmu rigward 'change of use of shop from class 4B ta' class 4C' fil-Belt Valletta;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi milqugh ghar-ragunijiet minnha moghtija;

Rat li l-applikant ma issottometta ebda risposta ghalkemm notifikat;

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 ghal tibdil fl-uzu minn haunt ta' Klassi 4B ghal Klassi 4C. Illi l-fond in mertu jinsab f'kantuniera bejn Triq San Pawl u Triq it-Teatru l-Antik fi Primary Town Centre [Skont Figura 7 fil-Pjan Lokali ghall-Port il-Kbir] u zona ta' konservazzjoni urbana [Skont Policy GV13 fil-Pjan Lokali ghall-Port il-Kbir], fil-lokalita' tal-Belt Valletta.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar abbazi ta' raguni wahda tar-rifjut, ossia li:
1. L-izvilupp propost imur kontra l-principji generali identifikati f'Kapitolu 3 tal-iSPED ghaliex m'huwiex rikonoxxut millAwtorita' Maltija ghat-Turizmu.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq is-segwenti aggravji:
1. Illi l-unika raguni tar-rifjut hija li l-izvilupp m'huwiex rikonoxxut mill-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu. Illi l-proposta ta'differiment sabiex jigu rettifikati z-zewg kwistjonijiet mressqa mill-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu ma gietx milqugha millKummissjoni tal-Ippjanar.
2. Illi l-punt ewlieni ta' diiskussjoni waqt is-smiegh tal-Kummissjoni kien l-oggezzjoni tal-girien fejn intqal li z-zona hija wahda residenzjali. Illi dan kjarament m'huwiex il-kaz hekk kif ikkonfermat mill-Pjan Lokali u min-numru ta' permessi simili li gew approvati fil-vicinanzi immedjati.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha billi targumenta li l-uzu propost jirrikjedi approvazzjoni millawtoritajiet kompetenti, f'dan il-kaz l-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu. Illi r-relazzjoni bejn kwistjonijiet ta' ppjanar u kwalita' tasservizz hija dettata fl-iSPED li jiehu in kunsiderazzjoni pjanijiet settorali li m'humiex jigu mharsa skont dak sottomess millAwtorita' kompetenti. L-Awtorita' tishaq ukoll fuq il-principji tal-Artikolu 72(2)(f) tal-Kap. 552 li jehtieg li l-Bord iqis issottomissjonijiet maghmula minn konsulenti esterni.

Illi fil-mori tal-appell gew mressqa numru ta' sottomissjonijiet mill-partijiet terzi interessati fejn qed jilmentaw fuq l-inkonvenjent lidan l-istabbiliment ser johloq fuq ir-residenti li jghixu fil-livelli sovrastanti u l-madwar. Jinghad li dan l-uzu propost ser ikun ta' detriment fuq iz-zona residenzjali kemm minhabba l-istorbju li jinholoq, inkluz f'hinijiet fit-tard, u minhabba n-numru ta' nies li jingemghu barra u jokkupaw t-tarag tul Triq it-Teatru l-Antik. Jinghad ukoll li l-htiega li tigi protetta l-amenita' residenzjali tal-Belt Valletta giet riflessa f'diversi decizjonijiet fosthom PAB 102/15, PAB 61/16 u PA 3436/19. Illi fil-mori tal-appell gew sottomessi pjanti riveduti in linea max-xhieda tal-perit Kevin Fsadni mill-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu, b'referenza ghall-verbali tad-29 t'Ottubru 2020 u s-17 ta' Gunju 2021.

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

Ikkunsidra;

Illi l-aggravji mressqa ser jigu kkunsidrati kontestwalment stante li huma relatati.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li kemm fil-process tal-applikazzjoni, kif ukoll fil-mori tal-appell gew mressqa numru ta'oggezzjonijiet mir-residenti taz-zona minhabba l-inkonvenjent li stabbiliment bhal dak odjern igib mieghu ghar-residenti li jghixu fil- vicinanzi, partikolarment minhabba l-istorbju, hinijiet ta' ftuh u l-gemgha li tingabar fuq barra.

Illi t-Tribunal jinnota li l-Pjan Lokali ghaz-zona tal-Belt Valletta jfittex li johloq dik il-flessibilita' possibbli sabiex jippromwovi dinil-lokalita' bhala destinazzjoni turistika u ta' rikrejazzjoni ewlenija, filwaqt li jipprotegi u jinkoraggixxi l-espansjoni taz-zoni residenzjali. Il-bilanc ta' dawn iz-zewg oggettivi mhux daqstant facli u twassal ghal sitwazzjoni konfliggenti bejn it-tkabbir u ziedata' servizzi relatati mal-uzu turistiku u rikrejattiv u l-impatt negattiv li stabbiliment bhal dan inkwistjoni jista' johloq minhabba nnatura tal-uzu, li generalment mhux meqjus bhala wiehed kompatibbli mal-uzu residenzjali. Madanakollu, it-Tribunal jinnota li lAwtorita' ma sabet l-ebda kontenzjoni ghall-uzu propost f'dak li jippermetti l-Pjan Lokali, u dan ghaliex is-sit in mertu jinsab propju gewwa zona indikata bhala Primary Town Centre with a Secondary Retail Frontage [Skont Figura 7 fil-Pjan Lokali ghall-Port il-Kbir] li l-ghan taghha huwa li jsahhah zvilupp kummercjali fic-centru.

Kif inhu evidenti mir-rapprezentazzjonijiet mressqa, it-Tribunal, jirrikonoxxi li f'zoni bhal dawn xorta jezisti element residenzjali, partikolarment fil-kaz odejrn fejn is-sit jinsab konfinanti maz-zona residenzjali hekk kif indikat fil-Pjan Lokali taz-zona. Madanakollu, huwa fatt ukoll li l-Pjan Lokali qed jipprovdi zoni specifici fejn jista' jigi akkommodat tali uzu kummercjali, bhal filkaz taz-zona fejn jinsab is-sit indezamina. Illi l-kazijiet kwotati mill-partijiet terzi nteressati, ossia PAB 102/15, PAB 61/16 u PA3436/19, kollha jappartjenu ghal siti li jinsabu gewwa zona indikata specifikament bhala wahda residenzjali fil-Pjan Lokali u ghaldaqstant m'humiex komparabbli ghall-kaz odjern. Gialadarba l-uzu propost huwa konformi maz-zoning kif stipulat fil-Pjan Lokali, it-Tribunal, bhall-Awtorita', m'ghandu l-ebda rizervi ghan-natura tal-uzu propost fit-tali fond, u jilqa' t-tieni aggravju fejn jinghad li kjarament m'huwiex il-kaz li z-zona mhux identifikata bhala wahda residenzjali fil-Pjan Lokali.

Illi l-kwistjoni principali tirrigwarda n-nuqqas ta' approvazzjoni ghall-izvilupp mill-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu. Fl-ewwel lok, it-Tribunal hu tal-fehma li l-Awtorita' tal-Ippjanar qieset b'mod adegwat ir-risposta mressqa mill-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu fid-decizjoni taghha, u dan f'dak li jippermetti Artikolu 71(2)(f) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jinghad is-segwenti:
Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ghall-izvilupp, il-Bord tal-Ippjanar ghandu jqis rapprezentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet maghmula minn bordijiet, kumitati u konsulenti b'risposta ghan-notifika ta' applikazzjonijiet

Illi t-Tribunal jaghraf li l-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu hija l-Awtorita' kompetenti f'dan ir-rigward sta li stabbilimenti bhal dawn fl-ahhar mill-ahhar jirrikjedu licenzja mill-istess Awtorita' ghall-operat taghhom. It-Tribunal ha konjizzjoni tar-risposta mressqa mill-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu, u jinnota li din m'hijeix wahda li teskludi l-uzu propost in principju izda titratta punti li jirrikjedu aktar attenzjoni rigward l-gholi u tqassim ta' disinn ahjar, hekk kif taqra s-segwenti:
The Malta Tourism Authority reviewed the plans and noted that the proposal lacks a proper layout and the clear height of some of the rooms is very low and less than the minimum limit. Furthermore, the MTA does not consideracceptable for a commercial operation of Class 4c providing a water closet in the balcony, although this was normal practice for domestic purposes in the early years of the previous century.

Illi dan it-thassib gie ccarat fil-proceduri tal-appell fejn il-perit Kevin Fsadni f'isem l-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu xehed bilgurament ghal numru ta' mistoqijiet maghmula lilu mill-partijiet

involuti. Illi b'referenza ghall-verbal tad-29 ta' Ottubru 2020, irrapprezentant fix-xhieda tieghu stqarr li
"ahna li kkummentajna kien partikolarment bhala layout. Li jinkwetana ftit il-bathroom u hemm kamra vera baxxa li qeghdha xi 2.3 metri igifieri din trid tidhol u titla t-tarag. Filfatt imbghad ahna ltqajna mal-perit u spjegalna illi t-toilet huwa parti minn ideja ta' kif kienet fl-antik il-Belt."
Ikompli billi jghid
"ahna ssuggerejna li jekk idur naqra l-layout forsi ghandu store, hemm jidher li forsi jista' jipprovdi an additional facility u forsi it-2.3 metri ma nafx jistax ibaxxi naqa l-livell. Jigifieri ahna ma dhalniex fi kwistjoni tazoning u dan just sempliciment il-layout jistax jimpruvja milli hu bil-mod kif ghadni kif spjegajt."

It-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghall-verbal tas-17 ta' Gunju 2021, fejn f'okkazjoni ohra, l-istess rapprezentant ghallAwtorita' Maltija ghat-Turizmu ikkonferma li jekk it-toilet ikunx fil-gallarija jew le m'hijiex kwistjoni tassattiva ghall-istess Awtorita'. Meta mistoqsi dwar il-minimu tal-gholi accettabbli ghall-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu huwa rrisponda li
"il-minimu tas-sanita' huwa ta' 2.4m, jigifieri ahna ghandna l-veduti taghna, imma nimxu ma' dak."
Meta mistoqsi
"Meta tghid acceptable 2.4m, ghall-liema uzu huwa acceptable ghat-toilet jew ghar-restaurant?"
it-twegiba kienet
"Ghal commercial space li jinkludi r-restaurant."

Ghaldaqstant, minn din ix-xhieda jidher li l-punt ta' kontenzjoni huwa l-gholi intern fejn f'xi partijiet tal-izvilupp, li jinvolvi l-ispazju kummercjali, l-gholi propost huwa inqas mill-minimu ta' 2.4 metri rikjest mis-sanita', hekk kif dan it-Tribunal seta' jikkonferma mill-pjanti proposti a fol 63A.

Illi mill-atti tal-appell jirrizulta li l-appellant huwa propens li jirregola l-pozizzjoni tieghu abbazi ta' dak rikjest mill-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu, hekk kif inhu evidenti wkoll mill-ewwel aggravju. Illi wara x-xhieda tal-perit Kevin Fsadni, gew sottomessi pjan tiriveduti skont dak mistoqsi u ccarat fl-istess xhieda. Minn analizi ta' dawn il-pjanti a fol 133C, it-Tribunal jinnota li sar xi tibdil fittqassim b'dana li gie inkluz toilet iehor fil-parti retrostanti tal-fond, filwaqt li l-uzu kummercjali ta' Klassi 4C gie limitat ghall-parti tal-fond fejn l-gholi intern seta' jigi rivedut ghal gholi minimu ta' 2.4 metri.

Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal huwa propens li jilqa' l-ahhar pjanti riveduti ai termini tal-Artikolu 31 tal-Kap. 551 tal-Ligijiet ta' Malta, suggett li dawn l-istess pjanti jigu sostnuti b'approvazzjoni mill-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu. Oltre dan, it-Tribunal jinnota li dawn il-pjanti riveduti m'ghandhomx ikollhom influwenza fuq ir-rekwizti ta' Access for All stante li s-CRPD ddikjarat ezenzjoni tal-applikazzjoni ghat-tali rekwiziti skont klawsola 1.1 tac-Cirkolari 2/15 [Dok. 56A fl-inkartament ta' PA3382/19].

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar ir-rifjut, u jordna lill-appellant sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jipprezenta notifika ta' approvazzjoni mill-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu abbazi ta' lahhar pjanti riveduti. It-Tribunal jordna lis-Segretarja tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tohrog il-permess PA3382/19 fiz-zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' din in-notifika, liema permess ikun soggett ghall-kundizzjonijiet standard li normalment japplikaw ghal dan il-generu ta' zvilupp.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ma segwiex dak li jrid l-artikolu 31 tal-Kap. 551. L-appellanti jissottomettu illi l-appell quddiem it-Tribunal kien differit ghas-sottomissjonijiet finali tal-partijiet. L-appellant minflok ipprezenta pjanti riveduti li gew notifikati lit-terzi oggezzjonanti u l-istess Tribunal ippermetta l-prezentata tal-pjanti nonostante l-oppozizzjoni tat-terzi;

2. It-Tribunal approva pjanti godda bla ma gew skrutinizzati mill-konsulenti esterni senjatament Malta Tourism Authority li kienet oggezzjonat ghall-izvilupp in kwantu l-water closet fil-gallerija, it-tqassim intern u kmamar u spjazji baxxi hafna. L-appellanti jissottomettu li ghalkemm l-applikant ipprezenta pjanti biex jindirizza dawn l-ilmenti xorta ghad hemm nuqqasijiet li jistghu jirrizultaw mill-ligi tas-sanita u regolament 15 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 522.22 rigward l-gholi intern ta' spazji interni.

L-ewwel aggravju

L-appellant isejjes dan l-aggravju fuq dak li jrid artikolu 31 tal-Kap. 551. Dan jghid hekk:

> It-Tribunal ghandu jkollu s-setgha li jikkonferma, ihassar jew ibiddel id-decizjoni appellata u li jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu xierqa:
> Izda t-Tribunal jista', skont ic-cirkostanzi, u qabel ma jikkonferma, ihassar jew ibiddel id-decizjoni, jitlob lir-rikorrenti jipprezenta dokumenti u pjanti godda, f'liema kaz it-Tribunal ghandu jaghti r-ragunijiet ghal dik it-talba, salv li l-mertu tal-kwistjoni kif gie pprezentat quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar ma jinbidilx. Fejn it-Tribunal jidhirlu illi l-mertu tal-kwistjoni kif gie pprezentat quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar ser jinbidel, huwa jista'jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu xierqa fic-cirkostanzi fir-rigward tal-pretensjonijiet rispettivi billi jerga' jibghat id-dokumenti u l-pjanti sabiex jigu decizi mill-gdid mill-Awtorità tal-Ippjanar.

Il-Qorti tqis li dan l-artikolu hu car. It-Tribunal ghandu s-setgha li qabel id-decizjoni jordna li l-applikant jesebixxi pjanti godda u jaghti raguni ghal tali talba purche l-mertu tal-applikazzjoni ma jinbidilx. It-tieni parti tal-istess artikolu mhux rilevanti ghall-iskop ta' din il-vertenza.

F'dan il-kaz ma jirrizultax li t-Tribunal talab li jigu esebiti pjanti tant li l-appell tal-applikant thalla ghas-sottomissjonijiet finali bil-miktub u trattazzjoni. Kien l-applikant li bla ebda awtorizzazzjoni ipprezenta pjanti godda ghall-istess proposta ta' zvilupp. Proceduralment dan hu skorrett ghall-ahhar. Hu minnu illi t-Tribunal ghandu juri certa

flessibilita fil-modus operandi tieghu pero jrid izomm ferm quddiem ghajnejh li hemm iktar minn parti wahda fil-vertenza u d-drittijiet taghhom ma ghandhomx jigu mxelfa bl-ebda mod. Il-flessibilta, uzata minghajr id-debita kawtela tista' twassal ghal ksur tal-ligi avolja l-intenzjoni tkun wahda tajba u intiza ghal pratticita. F'dan il-kaz il-process tal-gbir tal-provi kien inghalaq u l-applikant naqas li jaghmel tajjeb maz-zmien moghti biex iressaq dawk il-provi kollha rilevanti biex l-applikazzjoni tieghu tirnexxi. Xejn ma kien izomm lil applikant milli jressaq talba biex iressaq aktar provi pero kien jehtieg in-notifika u r-risposti tal-partijiet l-ohra kollha interessati u l-konsiderazzjoni meqjusa tat-Tribunal jekk jippermettix jew le tali prova f'dan l-istadju inoltrat fejn kull parti tkun gia ghalqet il-provi kollha taghha. Id-decizjoni tat-Tribunal li jibqa' ghaddej bil-process u jaccetta li jiehu konjizzjoni tal-pjanti fid-decizjoni finali ma kienx ghaqli u sehh nuqqas ta' dak li trid il-ligi billi l-pjanti ma talabhomx it-Tribunal kif irid l-artikolu 31 tal-Kap. 551 u anqas sab ebda xkiel li jircievi u jqis pjanti wara gheluq il-provi bla ebda talba jew awtorizzazzjoni.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju isegwi l-ewwel wiehed. It-Tribunal laqa' l-appell b'mod limitat. Il-limitazzjoni milli tista' tifhem il-Qorti kienet rigward l-approvazzjoni tal-Malta Tourism Authority ghall-zvilupp. L-istess Awtorita kienet gia oggezzjonat ghall-izvilupp kif jidher mill-atti rigward l-gholi ta' whud mill-kmamar u l-water closet fil-gallarija. Li t-Tribunal japprova permess soggett ghall-approvazzjoni tal-Malta Tourism Authority ma taghmilx sens billi l-pern tar-rifjut kienet l-oggezzjoni inizjali ghal izvilupp mill-istess Awtorita. Il-Qorti ma tifhimx kif jista' jigi approvat permess meta l-istess Tribunal qed jassoggettah ghall-approvazzjoni ta' dik l-Awtorita li kienet originarjament opponiet ghalih ghar-ragunijiet minnha moghtija. Din id-decizjoni hi zbaljata ghax ma tikkostitwix decizjoni definittiva izda aktar fehma tat-Tribunal li tista' tigi konfermata jekk approvata minn Awtorita ohra. It-Tribunal ma kellux f'idejh fatti cari bizzejjed biex jasal ghal decizjoni motivata sew u bis-serhan tal-mohh tal-approvazzjoni tal-konsulent estern meta l-istess Tribunal jitfa' tant piz ghall-istess approvazzjoni tal-Awtorita.

Ghalhekk anki dan l-aggravju qed jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi oggezzjonanti, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Frar 2022, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jirregola ruhu skont din is-sentenza. Spejjez ghall-applikant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur