QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 22 ta' Frar, 2023

Numru 10

Appell Nru. 45/2022

Gilbert Borg

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Gilbert Borg tat-18 ta' Lulju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Gunju 2022 li ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA391/21 ghal sanzjonar ta' 'timber platform to hold outdoor tables and chairs';

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet 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 ghal sanzjonar ta' varjazzjonijiet mill-permess PA01561/15 inkluz emendi fil-partitioning tal-facilitajiet sanitarji, u zieda ta' pjattaforma tal-injam sabiex jitqiedu mwejjed u siggijiet. Is-sit in kwistjoni jinsab ma genb ir-rampa li twassal ghall-bajja ta' Ghar Lapsi.

L-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar ghar-raguni li l-pjattaforma u l-catering area esterna tirrizulta fit-tehidta' art pubblika li minhabba li din hija pozizzjonata go bajja pubblika u ma gietx approvata mill-Malta Tourism Authority (MTA). Dan huwa bi ksur tal-proviso 2.3, u Policies P1, P2 u P5 tal-linja gwida ghal Outdoor Catering Areas tal-2016, kif ukollThematic Objective 5 u Coastal Objectives 1 u 3 tal-iSPED. Barra min hekk jinghad li l-interventi proposti jmorru kontra Policy NWLA 2 tal-Pjan Lokali.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'erba (4) aggravji, fejn jindika:
1. Illi r-raguni tar-rifjut m'hijiex sostenibbli ghaliex ghal kuntrarju ghal dak allegat, il-proposta hija in linea mal-policy li tirregola l-Outdoor Catering Areas on Public Open Space, liema policy hija fil-fatt intiza sabiex tirregola dan it-tip ta' zvilupp;
2. Illi d-decizjoni hija bbazata fuq kunsiderazzjonijiet fattwali zbaljati filwaqt li l-Awtorita uzat kunsiderazzjonijiet irrelevanti ghal kaz;
3. Illi d-decizjoni hija diskriminatorja u mhux ibbazata fuq kunsiderazzjonijiet ekwi tant illi applikazzjonijiet simili kienu u ghadhom qeghdin jigu approvati mill-Awtorita';
4. Illi l-pozizzjoni tal-MTA ma tistax tittiehed kontra l-applikazzjoni stante li fl-ebda stadju ma tressqet oggezzjoni min din l-Awtorita, u oltre min hekk, kemm l-MTA kif ukoll it-TM hargu in-no objections taghhom;

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u tirrispondi billi targumenta bis-segwenti:
·
●Illi r-raguni tar-rifjut ma taghmilx biss referenza ghal-linja gwida Outdoor Catering Areas tal-2016, filwaqt li tirrileva li l-izvilupp propost jinsab go zona skedata bhala Area of Ecological Importance u Area of High Landscape Value, u dan kien anke gie rilevat fid-decizjoni tat-Tribunal diversament kompost fl-appell numru 78/16;
●Illi la darba din il-proposta mhux accettabli ghar-ragunijiet msemmija, ghaldaqstant din l-istess tmur kontra l-objettivi tal-iSPED, partikolarment Thematic Objective 5 u Coastal Objectives 1 u 3, li appuntu ghandhom l-ghan li postijiet ta' rikreazzjoni ezistenti jigu protetti u ma jigix ristrett l-access fiziku u vizwali tal-pubbliku, b'mod li jista jimpatta fuq areas protetti u ta' high landscape sensitivity.
●Illi l-kuntest tas-sit huwa wiehed uniku minhabba li jinsab barra limiti tal-izvilupp fejn hemm skedar ad hoc li jolqot lambjent tal-madwar;
●Illi ghalkemm l-MTA u TM hargu no objections, dan bl-ebda mod ma jista jiggustifika l-ksur ta' diversi policies u regoli tal-ippjanar applikabbli ghal dan l-izvilupp. Barra min hekk tosserva li l-Awtorita' ikkonsultat ukoll ma' l-ERA li fil-kaz odjern ghandha rwol importanti minhabba l-ambjent sensittiv tal-madwar, u din Awtorita oggezzjonat ghal dan l-izvilupp.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel aggravju l-appellant qed jargumenta li l-proposta hija in linea mal-provedimenti tal-linja gwida Outdoor Catering Areas tal-2016, filwaqt li l-Awtorita tishaq li dan m'huwiex il-kaz, kif ukoll li r-raguni tar-rifjut ma taghmilx biss referenza ghal din il-linja gwida.

Illi fir-risposta tal-Awtorita ssir ukoll referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal diversament kompost fl-appell numru 78/16, li kien jittratta applikazzjoni ghal bdil fl-uzu ghal-Klassi 4D u pjattaforma biex takkomoda mwejjed u siggijiet esterni. Dan it-Tribunaljosserva li l-evalwazzjoni tal-proposta min-naha tac-Chairperson Ezekuttiv gie indikat kif gej:
“The Environment and Planning Review Tribunal in PAB78/16 (appeal case on PA1561/15) indicated that thetimber platform is considered excessive and leads to an extension to the coast, which is designated as an Area ofEcological Importance Ecological Importance as per GNO 400/96. Further, the Environment and PlanningReview Tribunal in PAB78/16 affirmed that this development runs counter to TO 8 of SPED and Policy NWLA 02of the NWLP (refer to doc. 156A in PAB78/16). The Environment and Planning Review Tribunal requested theamendment of the proposal description of PA1561/15, so that the construction "of temporary (seasonal) platformatop eroded dilapedated depression to house tables and chairs," is removed, thus limiting the proposal descriptionto, "change of use from Class 4C to Class 4D; sanctioning of internal alterations; correction of site plan relatingto PA 1419/00 to reflect current site; replacement of external canopy with a timber canopy designed to concealAC compressor and ventilation ports; proposed redesign of toilet facilities to incorporate a ventilated storage forgas cylinders," (refer to doc. 156A in PAB78/16)”

Illi fid-decizjoni moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 78/16, kienu saru l-osservazzjonijiet segwenti:
“Illi l-kwistjoni in mertu hija l-pjattforma li qed tigi proposta f’sit fuq il-blat fuq in-naha esterna tar-rampa li twassal ghallbajja ta’ Ghar Lapsi, inkluz sanzjonar ta’ parti mill-istess sit fejn sar xoghol ta’ livellar bil-concrete. Il-pjattaforma sert intuza ghat-tpoggija ta’ mwejjed u siggijiet bhala estensjoni ta’ outdoor dining ma stabbliment tal-ikel u xorb fuq in-naha opposta tar-rampa, li huwa ukoll mertu ta’ zvilupp ta’ alterazzjonijiet u uzu addizzjnali fl-applikazzjoni odjerna.
Illi minn ezami tal-provi migjuba fil-process ta’ dan l-appell u minn dak li seta’ jikkonstata waqt l-access mizmum fuq is-sit, dan it-Tribunal huwa tal-fehma li l-izvilupp tal-pjattaforma fuq il-blat huwa wiehed eccessiv u ser iwassal ghal estensjonita’ zvilupp fuq il-kosta.
Din il-parti tal-kosta hija karaterrizata minn boulders u esposta ghall-impatt tal-mewg tal-bahar, u li naturalment hija ukoll suxxettibli ghall-erozjoni. Dan huwa process naturali, li qed jikkaraterriza l-morfologija tas-sit, u ghaldaqstant anke jekk parti mis-sit huwa hofra jew addirittura distrubat b’intervent tal-bniedem, f’dan il-kaz anke b’mod abbuziv, ma jiggustifkax l-izvilupp propost hekk kif dan ser ikollu mpatt fuq il-morfoligija, u xenografiku ta’ din il-parti tal-kosta ta’ Ghar Lapsi. Ta’ min izid illi tali sit huwa ukoll protett kemm ghall-valur ekologiku kif ukoll xenegrafiku skont l-Avviz tal-Gvern numru 400 tas-sena 1996.”

Illi fid-decizjoni supra-citata moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 78/16, l-imsemmi appell kien gie limitatemet milqugh billi gew eskluzi mill-proposta l-pjattaforma u s-sanzjonar tal-concrete platform u t-tpoggija tal-imwejjed u ssiggijiet.

It-Tribunal josserva li l-pozizzjoni tal-pjattaforma sabiex jitqieghdu l-imwejjed u s-siggijiet originarjament proposta fl-applikazzjoni PA01561/15 (Appell PAB78/16) hija madwar 8 metri man-naha tal-lvant fejn qed tigi proposta l-pjattaforma bl-imwejjed u ssiggijiet fl-applikazzjoni odjerna. Ghaldaqstant, filwaqt li l-kuntest tas-sit huwa wiehed simili, il-merti tal-applikazzjoni odjerna huma kemmxejn diversi min dawk tal-applikazzjoni f’dak li jirrigwarda zvilupp ta’ pjattaforma sabiex jitqieghdu l-imwejjed u s-siggijiet.

Illi fir-raguni tar-rifjut l-Awtorita tindika li l-proposta hija bi ksur tal-proviso 2.3, u Policies P1, P2 u P5 ta’ din il-linja gwida. Outdoor Catering Areas tal-2016. It-Tribunal josserva li skont il-Policy P1 ta’ din il-linja gwida, Outdoor Catering Areas huma permessibli biss b’kaz li jigu sodisfatti l-kriterji elenkati fil-policy, bi kriterju i(b) jesigi li “it does not adversely affect important natural areas, such as Special Areas of Conservation, Special Protection Areas,

Areas of Ecological Importance, Sites of Scientific Interest, and other similarly protected areas" kriterju (ii) jesigi "in the opinion of the permitting Authorities it does not adversely affect the characteristics of any public open space of significant historical, architectural, natural or social importance" u kriterju (iii) jesigi li "it does not conceal or adversely affect the architectural quality of the open space" jew "important environmental natural features".

Illi barra min hekk, kriterju (a) fil-Policy P5 jesigi wkoll li "In the case of squares, gardens, jetties or similar public space typologies, the permitting Authorities shall review and assess the requests for outdoor catering areas on a case-by-case basis, provided that these shall be expressly prohibited from public beaches."

Huwa korrett l-appellant meta fir-raba aggravju qed jigi ndikat ukoll li gew ottenuti clearances mill-MTA u TM [Skont dokumenti a fol 82A u 109D], u dan il-fatt gie anke ammess mill-Awtorita, madankollu dan ma jbiddel xejn min dak li jitolbu l-policies relevanti, ghaliex l-otteniment tal-clearances huwa biss wiehed mir-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex dan it-tip ta' zvilupp jigi kkunsidrat b'mod posittiv.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-pjattaforma qed tigi proposta fuq in-naha esterna tar-rampa li twassal ghall-bajja ta' Ghar Lapsi u dinser twassal ghal impatt xenografiku tal-kosta li hija protett kemm ghall-valur ekologiku kif ukoll xenegrafiku permess tal-Avviz tal-Gvern numru 400 tas-sena 1996. Illi fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, l-izvilupp propost huwa bi ksur car tal-Policies P1u P5 tal-linja gwida ghal Outdoor Catering Areas tal-2016, u ghaldaqstant lanqas ma huwa konformi mal-objettivi tal-iSPED, principarjament Coastal Objective 1 li tesprimi l-ghan "To prioritise uses that necessitate a location on the coastal zone and marine area in a manner which minimises user conflicts" u Coastal Objective 3 li tesprimi l-ghan "To ensure that existing coastal recreational resources are protected, enhanced and accessible and to facilitate the provision of new recreational facilities which do not restrict or interfere with physical and visual public access of the coast and in a manner which does not have an unacceptable adverse impact on protected areas, species and areas of high landscape sensitivity". Dan anke minhabba l-fatt li l-pjattaforma sabiex jitqieghdu l-imwejjed u s-siggijiet hija fizikament separata mill-istabbiliment kummercjali permezz tar-rampa, u essenzjalment f'kaz li tali zvilupp jimmaterjalizza, jista johloq inkonvenjent sinifikanti minhabba kunflitt bejn persuni li jzuru din iz-zona publika u l-utenti tal-istabbiliment kummercjali. Inoltre tali proposta se tiehu post it-tqeghid ta` dghajjes liema uzu ghandu jiehu precedenza f'din iz-zona konfinanti mal-kosta. It-Tribunal josserva li f'zoni mal-kosta bhal li ghadhom pjuttost mhux affetwati drastikament bi zvilupp kummercjali jigu salvagwardjati min zieda ta' zvillupp kummercjali li jispiccaw jbidlu in-natura tal-post.

Illi fit-tieni u t-tielet aggravji l-appellant qed jargumenta li d-decizjoni tar-rifjut hija bbazata fuq kunsiderazzjonijiet fattwali zbaljati, kif ukoll li d-decizjoni hija wahda diskriminatorja u mhux ibbazata fuq kunsiderazzjonijiet ekwi. It-Tribunal hawnhekk josserva li l-appellant naqas mill-jindika f'liema istanza jew istanzi l-Awtorita kienet zbaljata fil-kunsiderazzjonijiet fattwali, filwaqt li min dak li seta` josserva dan it-Tribunal, il-kunsiderazzjonijiet fattwali mehuda fl-evalwazzjoni tal-Awtorita [Skont il-case officer report a fol 92A fl-inkartament tal-PA00391/21] (li abbazi taghhom ittiehdet id-decizjoni finali tar-rifjut) huwa korretta ghaliex din tinkludi dettalji tal-pjanijiet u l-policies, restrizzjonijet specifici (bhal skedar), kif ukoll il-permessi u avvizi relevanti ghas-sit odjern. Barra min hekk, filwaqt li l-appellant qed jargumenta li applikazzjonijiet simili kienu u ghadhom qeghdin jigu approvati mill-Awtorita', ma gew citati l-ebda permessi ghal konsiderazzjoni ta' dan it-Tribunal, filwaqt li kif gie argumentat fir-risposta tal-Awtorita "hawn mhux qed nitkellmu fuq xi proposta ta' zvilupp li qieghda gewwa xi triq residenzjali fejn hemm approvat zvilupp simili u fuq l-istess principji; imma hawn qed nitkellmu fuq sit uniku, sit li jinsab f'area barra limiti tal-izvilupp fejn hemm skedar ad hoc li jolqot l-ambjent tal-madwar u liema skedar se jigi affettwat bl-izvilupp propost."

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, it-Tribunal qed jichad l-aggravji mressqa.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA00391/21.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu-segwenti:

1. Fl-ewwel lok kemm il-Malta Tourism Authority u Transport Malta ma oggezzjonawx ghat-talba u minkejja l-importanza ta' tali dikjarazzjonijet minn entitajiet importanti, it-Tribunal qies li ma kienx l-uniku rekwizit. B'zieda ma' dan qari tar-raguni ta' rifjut tindika li s-sit tal-proposta hu public beach u ghalhekk giet applikata policy P5 tal-linji gwidi ghal outdoor catering areas. Pero l-provi juru li l-proposta mhix relatata ma' beach billi l-istess Tribunal qies li l-proposta ser tiehu post tqeghid ta' dghajjes u s-sit qieghed fuq in-naha esterna tar-rampa li twassal ghal bajja ta' Ghar Lapsi. Kwindi proposta taht Policy P5 li tirrigwarda 'jetties' hi accettabbli fuq analizi ta' kaz b'kaz li ma sarx f'dan il-kaz.

Il-Qorti tibda biex tghid illi taqbel mat-Tribunal li nuqqas ta' oggezzjoni da parti ta' Trasport Malta u Malta Tourism Authoirty kienu fatturi importanti l ghandhom jittehdu in konsiderazzjoni f'evalwazzjoni ta' applikazzjoni li tirrikjedi n-nuqqas ta' oggezzjoni taghhom ukoll. Pero jista' jkun hemm, kif fil-fatt kien hemm f'dan il-kaz, konsiderazzjonijiet ohra ta' natura ambjentali jew ta' ippjanar li wkoll iridu jinghataw konsiderazzjoni mill-istess Tribunal.

Dak li ma jsemmix l-appellant hu illi r-rampa li fuqha hemm il-proposta twassal direttament ghal bajja ta' Ghar Lapsi u ser tikkreja impatt negattiv fuq il-kosta li hi protetta ghal valur ekologiku u xenografiku permezz tal-Avviz tal-Gvern 400 tal-1996. It-Tribunal qies li l-izvilupp hu bi ksur car tal-policy P1 u ghalhekk lanqas hu konformi mal-coastal objective 1 tal-iSPED li tesprimi l-ghan 'to prioritise uses that necessitate a location on the coastal zone and marine area in a manner which minimises user conflicts' u coastal objective 3 li ghandha l-ghan 'to ensure that existing coastal recreational resources are protected, enchanced and accessible and to facilitate the provision of new recreational facilities which do no restrict or interfere with physical and visual public access of the coast and in a manner which does not have an

unacceptable adverse impact on protected areas, species and areas of high landscape sensitivity'. Hu f'dan il-kuntest li t-Tribunal qies li l-izvilupp mhux accettabbli u li qed jiehu post dawk l-uzi bhal tqieghid ta' dghajjes li hu aktar konformi mal-uzu tas-sit intier bhala bajja u r-rampa li taghti ghall-istess bajja. It-Tribunal immotiva fuq principju ta' ippjanar li l-izvilupp mhux addatat ghaz-zona u din hi kwistjoni ta' natura teknika u ippjanar li d-diskrezzjoni dwarha hi fdata f'idejn l-Awtorita u t-Tribunal, salv f'kazijiet eccezzjonali li din il-Qorti f'sentenzi ohra kellha okkazjoni li tikkjarifika.

Anki dwar policy P5 it-Tribunal kien car li l-applikazzjoni taghha hi soggetta skont kriterju (a) ghal evalwazzjoni ta' kaz b'kaz. Dan il-kriterju jitkellem kemm fuq jetties u beaches u kwindi hu skorrett l-appellant li t-Tribunal ma fehmx sew in-natura tal-izvilupp b'referenza ghas-sit fejn kien sitwat, tant li fir-rakkont tal-fatti specifika sew fejn hu sitwat l-izvilupp u l-iskop tas-sit fl-isfond taz-zona meta fi kliemu ikkumenta li l-'proposta fuq in-naha esterna tar-rampa li twassal ghal bajja ta' Ghar Lapsi.

Ghalhekk l-appell qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Gilbert Borg u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Gunju 2022, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur