



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 10 ta' Mejju, 2023

Numru 8

Appell Nru. 26/2022

Alex Gollcher, Steve Grima, Austin Darmanin, Monika Wittkemper, David Xuereb, David Camenzuli, Mark Wilson, Kathy Williams, David Lewis, Annamaria Baldacchino, Mario Schembri, Michael Frendo

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Anthony Stivala**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati tas-17 ta' Mejju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April 2022 li biha cahad l-appell tat-terzi u ikkonferma l-hrug tal-permess PA6260/20 'sanction signage on facade and propose an increase of signage on either side of entrance door. To sanction existing changes from original permit where the back yard has been roofed over, as well as internal walls were built differently from proposed original permit. Proposal for change of use from class 4B to class 4C and proposed alterations to

interior to enlarge the bathroom size and install a beverage counter' fix-Xatt tas-Sliema;

Rat ir-risposti tal-Awtorita u tal-applikant li ssottomettew 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 intavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA 6260/20 li jikkoncerna talba ghal sanzjonar ta'tabella mal-faccata u tibdil li sar mill-permess originali, inkluz proposta ta' zieda fit-tabelli fuq kull naha tal-bieb tal-entrata, tibdil fl-uzu minn Klassi 4B ghal Klassi 4C u alterazzjonijiet ohra interni. Il-fond jinsab f'zona residenzjali [Skont Mappa SJ1 tal-Pjan Lokali ghat-Tramuntana] fi Triq ix-Xatt, fil-lokalita' ta'Tas-Sliema.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti qed iressqu s-segwenti aggravji:

1. Illi s-sit jinsab f'zona residenzjali fejn l-uzu propost m'huwiex ikkunsidrat accettabbli;
2. Iz-zona n mertu m'hijjex kommissa b'uzi simili fil-vicinanze mmedjati hlief ghal stabbiliment tal-catering li jservi bhala facilita' ancillari ma' lukanda fil-qrib;
3. Illi fir-ringiela ta' propjetajiet sal-kantuniera ma' Triq Manwel Dimech ma jezisti l-ebda uzu simili. Ir-rapport tal-case officer jaghmel referenza ghal dokument 79A u jikkonkludi li z-zona hija ben kommissa b'numru ta' permessi ghal uzu kummercjali simili u ghalhekk ghandha tapplika proviso (g) tal-Flexibility Policy. Madanakollu, huwa car li ma kienhemm l-ebda valutazzjoni dwar il-kriterji applikabbli li jkomplu wara l-paragrafu (g) tal-istess policy;
4. Illi r-referenza tal-permess PA 7659/17 fl-istess rapport ma kienetx applikabbli stante li l-propjeta' reghet giet lura ghalluzu ta' Klassi 4B. Illi anki r-referenza ghal PA 6140/16 li jappartjeni ghal lukanda huwa qarrieqi ghax jaghti x'jifhem li llukanda giet approvata fl-2016, filwaqt li gia kienet tezisti lukanda minn qabel l-1997. Oltre dan, ir-referenza ghal PA4766/19 ukoll m'hijjex korretta ghaliex is-sit kien jaqa' f'zona identifikata bhala Town Centre;
5. L-izvilupp propost m'huwiex kompatibbli mal-uzu tal-lukanda fil-vicinanze ghaliex ser tirrizulta f'aktar tehid ta' parkegg udan ghad-detriment tal-operazzjonijiet ta' loading u unloading tal-istess lukanda;
6. Illi l-estensjoni ta' mwejjed u siggijiet fuq barra ser trendi l-uzu tal-garaxx ezistenti fuq is-sit biswit bhala wiehed difficili u perikoluz;
7. Applikazzjoni simili giet irrifjutata u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Planet Court Association vs. l-Awtorita'tal-Ippjanar (appell nru. 32/17).

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, l-applikant (illum il-permit holder) qed iressaq is-segwenti punti:

1. Ghalkemm indikata bhala wahda residenzjali, iz-zona hija kommissa b'hafna uzi kummercjali simili kif inhu evidenti mill-block plan sottomessa fl-applikazzjoni;
2. Illi kif indikat tajjeb mill-Awtorita', fil-kaz in kwistjoni kellu japplika l-proviso (g) tal-Flexibility Policy;
3. Illi ezattament biswit is-sit in mertu hemm lukanda u ghalhekk altru mhux il-kaz li l-vicinanze huma skarsi minn attivita' kummercjali simili. Oltre dan, il-fond de quo huwa diga` kommiss kummercjament stante li ilu snin twal jopera bhala souvenir shop;

4. Illi f'applikazzjoni precedenti fuq il-lukanda biswit, ossia PA 6140/16, gie ndikat li z-zona hija kkaratterizzata b'mod ampju minn zvilupp kummercjali, kif rifless fir-rapport tal-case officer fl-applikazzjoni odjerna. Inoltre, l-applikazzjoni odjerna ma timpingix fuq l-allegata kongestjoni rizultanti minn din il-lukanda stante li prezentament il-vetturi jieqfu fuq spazju li hemm fuq in-naha tax-xellug tal-lukanda u mhux quddiem is-sit in mertu, filwaqt li bl-approvazzjoni tal-PA 6140/16, kwalsiasi loading/unloading ser isir min-naha ta' Triq Manwel Dimech;
5. Illi l-PA 7659/17 kwotata mill-appellant titratta propju talba ghal tibdil minn Klassi 4B ghal Klassi 4C li giet approvata fl-24 ta' Jannar 2018 u talba ghal rikonsiderazzjoni tal-istess giet irtirata, b'mod li l-permess kif approvat huwa finalizzat. Illi f'dan il-kaz giet ikkunsidrata wkoll proviso (g) tal-Flexibility Policy;
6. Illi m'huwiex il-kaz li l-izvilupp ser inaqqas mill-ispazji ghall-parkegg u dan stante li l-operat tal-hanut mhux ser ikun qed jokkupa tali spazji. Dwar dan, l-applikant ma sabx oggezzjoni li jaghti kumpens ekwivalenti ghal tlett vetturi lejn il-fond tas-CPPS;
7. Illi l-allegazzjoni tal-appellanti rigwardanti l-imwejjed u s-siggijiet barra l-hanut hija ghal kollox infondata stante li gew sottomessi proposta u pjanti riveduti fejn giet eliminata l-outdoor catering area;
8. Illi dwar is-sentenza tal-Qorti tal-Appell kwotata mill-appellanti qed jigi rilevat li l-unika cirkostanza simili li tezisti hija l-lokalita' ta' Tas-Sliema. Illi dan il-kaz kien jirreferi ghal sit mitejn metru 'l boghod minn Tighe' Point, liema zona m'hijeix kommissa kif inhi z-zona n mertu;
9. Illi fil-vicinanze tas-sit in mertu, u permezz tal-PA 4766/19, gew approvati zewg stabbilimenti ta' Klassi 4D ta' 141 u 260 metri kwadri.

Illi fir-risposta taghha, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u taghmel referenza ghall-block plan sottomessa fil-processta l-applikazzjoni li turi b'mod ampju li z-zona hija kommissa bi zvilupp kummercjali fil-vicinanze tas-sit odjern. F'dan ir-rigward, l-Awtorita' tirreferi ghal sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet George Grech vs. l-Awtorita' tal-Ippjanar (appell nru. 6/21) fejn giet ikkonfermata d-decizjoni tat-Tribunal fuq kaz f'kuntest simili f'Ghawdex. L-Awtorita' zzid li parkegg li mhux qed jigi provdut qed jigi kkompensat b'kontribuzzjoni lejn is-CPPS, filwaqt li kwistjonijiet ta' loading/unloading relatati mal-lukanda hija kwistjoni ta' nfurzar u mhux ippjanar f'dan il-kaz. Oltre dan, l-Awtorita' tikkonferma li l-outdoor catering area giet eliminata mill-proposta. Illi fil-kaz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell kwotata mill-appellanti fl-ismijiet Planet Court Association vs l-Awtorita' tal-Ippjanar, l-Awtorita' ma taqbilx li dan huwa komparabbli ghall-kaz odjern u dan ghaliex id-decizjoni tat-Tribunal, u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell, kienet ibbazata fuq il-fatt li l-kuntest partikolari ma kienx kommiss minn livell konsiderevoli ta' commitment legittimu sabiex tigi applikata l-Flexibility Policy. Illi l-Awtorita' ssostni li dan m'huwiex il-kaz fil-kuntest tas-sit in mertu.

Illi fl-ahhar seduta mizmuma quddiem dan it-Tribunal fil-11 ta' Jannar tal-2022 ir-rapprezentant tal-appellanti ghamel referenza ghall-PAB 354/19, ghas-sentenza tat-28 ta' Frar tal-2018 tal-Planet Court Association u ghas-sentenza tad-9 ta' Dicembru tal-2021 tal-PA 4892/19. Illi fl-istess seduta, ir-rapprezentanta tal-permit holder ghamlet referenza ghall-PA 7659/17.

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

Ikkunsidra;

Illi l-aggravji mressqa mill-appellanti huma kollha b'xi mod relatati u ghalhekk ser jigu trattati kontestwalment. Illi principarjament, l-appellanti qed jikkontestaw il-mod ta' kif l-Awtorita' applikat il-Flexibility Policy sabiex tiggustifika t-tibdil tal-uzu propost f'zona li, ghall-kuntrarju ta' dak innutat mill-Awtorita', m'ghandhiex tkun kunsidrata bhala wahda kommissa bi zvilupp simili li jimmerita dipartenza minn dak li jipprovdi l-Pjan Lokali ghal zoni residenzjali.

It-Tribunal jibda billi josserva li ghalkemm fiz-zoni ta' San Giljan u tas-Sliema hemm zvilupp konsiderevoli relatat mas-settur turistiku, jidher car li fl-approvazzjoni tal-Plan Lokali iz-zona li jinsab fiha l-fond mertu ta' dan l-appell giet indikata bhala wahda residenzjali, li fiha skont Policy NHHO01 tal-Plan Lokali jistaw jigu permessi diversi uzi kummercjali, inkluz hwienet u ufficini ta'skala zghira, u guest houses Klassi 3A. Madankollu l-uzu propost fl-applikazzjoni odjerna, ossia wiehed ta' Klassi 4C, m'huwiex wiehed mill-uzu elenkati f'din il-policy, u ghaldaqstant jidher li r-rieda ta' dan il-pjan hija li zvilupp f'din iz-zona jirrispetta l-amenita` taz-zona residenzjali.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li saret rakkomandazzjoni favorevoli da parti tad-Direttorat tal-Ippjanar fejn fl-evalwazzjoni tal-uzu propost gie indikat is-segwenti:

According to the North Harbours Local Plan, the site falls in a designated Residential Area. The proposed change of use from Class 4B to Class 4C is not acceptable since Class 4C establishments are not listed as acceptable land uses within residential areas, as per Policy NHHO 01 of the North Harbours Local Plan. However, a land use survey indicating commercial activity in the area in question was submitted at doc. 79A. The area is heavily committed with similar commercial uses, including Class 4C establishments approved by virtue of PA 7659/17, PA 2431/18 and Class 4D establishments approved by virtue of PA 143/17, PA 2249/13, PA 6630/18 and PA1137/17. Therefore the flexibility policy (General Policy Relating to Regeneration / Consolidation Initiatives -provisio (g)) can be adopted in this case and the change of use may be considered accordingly

Illi ghaldaqstant huwa ben car u ikkontestat bejn il-partijiet li filwaqt li l-uzu approvat m'huwiex konformi mal-policies u pjanijiet tal-Pjan Lokali, dan gie approvat abbazi ta' commitments skont dak li tipprovdi l-Policy FL-GNRL-1 tal-'Partial Review of Subsidiary Plan: General Policy relating to Regeneration/Consolidation Initiatives' tal-2013, ossia l-Flexibility Policy.

Illi l-policy FL-GNRL-1 tesigi li kemm il-darba zvilupp ikun meqjus bhala 'neighbour compatible and will not result in unacceptable cumulative adverse impacts on the locality but may not be in line with the detailed provisions of approved Subsidiary Plans', l-Awtorita` tista tikkunsidra 'justifiable departues from policies which can be adequately justified from a planning perspective'. Illi ghal dan il-ghan il-policy telenka seba' (7) istanzi fejn din l-istess policy tista` tigi applikata. F'dan il-kaz l-izvilupp gie meqjus skont il-kriterju (g) li jipprovdi cirkostanza fejn iz-zona fejn jinsab l-izvilupp propost hija gja 'already occupied by a considerable level of legitimate commitment whose nature may not necessarily be in line with local plan policies or on a site which is a legitimately established business outlet'.

Illi kif indikat ukoll mill-appellanti, il-policy tinkludi diversi objettivi elenkati fil-paragrafi numru 'i' sa 'vi' li l-Awtorita` stress ghandha tikkunsidra biex tiggustifika divergenza mill-pjanijiet u policies vigenti, u li huma s-segwenti:

i) The proposed development does not exceed the height limitation of the area as stipulated in local plans and as guided by the respective policies in the Policy and Design Guidance 2007; and

ii) In the more sensitive locations (eg. Ridge Lines, Ridge Edges Development Zone Edges, in scheduled property or in properties identified as qualifying for scheduling as indicated in clause C of this policy); adjacent or in the proximity of UCAs, near landmark buildings etc.), special care would need to be taken to ensure that the conservation attributes and the surrounding context are fully respected; and

iii) The proposed development would not create an environment which goes diametrically against the thrust of the local plan policy. Particular attention would need to be paid to the traffic and parking carrying capacity of the surrounding transportation network, neighbour compatibility issues as well as surrounding existing and planned uses; and

- iv) Proposals will be strongly encouraged to cater for all its parking as well as loading/unloading requirements on site unless heritage conservation considerations drastically curtails this possibility;
- v) Measures are taken to satisfactorily address infrastructural service provision shortcomings identified to result from the implementation of the proposal; and
- vi) In cases covered by a legitimate development permit which apply for a proposal which is not in line within the relevant Subsidiary Plan Policy but which is more compatible than that contemplated in the original permit may in certain circumstances also be given favorable consideration.

Illi l-appellanti permezz tat-tielet aggravju jinsistu li ma saret l-ebda valutazzjoni fuq dawn l-objettivi applikabbli. Hawnehk it-Tribunal jiccara li mhux bizzzejjed li jigi kkunsidrat li zvilupp jikkwalifika bhala zvilupp taht xi wiehed mill-proviso immarkati 'a' sa 'g', imma ghandhom jigu kkunsidrati wkoll dawk l-objettivi fl-ahhar parti tal-policy sabiex l-Awtorita' tkun tista' tiggustifika d-dipartenza mill-Policy fil-Pjan Lokali.

Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-kuntest tas-sit odjern u seta' jinnota li ghalkemm is-sit jinsab f'zona residenzjali jinsab ukoll fi triq principali tul ix-xatt ta' Tas-Sliema, u liema triq hija diga` kommissa minn attivitajiet kummercjali u turistici fil-livell terran filwaqt li s-sulari ta' fuq huma fil-maggior parti strettament marbuta mal-uzu residenzjali. It-Tribunal jinnota wkoll li s-sit odjern jinsab biss ftit metri `l boghod mill-Primary Town Centre ta' Tas-Sliema fejn l-attivitajiet non residenzjali hija l-fokus primarju.

Illi minn ezami tal-commitments indikati fil-block plan a fol 79A sottomessa fil-process tal-applikazzjoni, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li s-sit in mertu mhux biss qieghed immedjatament magenb lukanda koperta bil-permess ricenti PA 6140/16 ghal zvilupp mill-gdid, izda fuq iz-zewg nahat tas-sit tul din il-medda tat-triq hija kkaratterizzata minn numru ta' permessi li jkopru zvilupp ta' natura kummercjali simili ta' Klassi 4C u sahsitra ta' Klassi 4D. Filwaqt li t-Tribunal huwa fi qbil mal-appellanti li l-istabiliment ta' Klassi 4D fil-kantuniera stabbilit bil-permess PA 4766/19 (kwotat fil-block plan bhala PA 0766/19 u kjarifikat fl-atti bhala PA 4766/19) m'huwiex komparabbli stante li jiffirma parti mill-Primary Town Centre ta' Tas-Sliema fejn tali zvilupp huwa permissibbli, it-Tribunal jirreferi ghall-commitments indikati mill-applikant: l-applikazzjonijiet PA 7659/17, PA 143/17, PA2249/13, PA 6630/18, PA 8496/19, PA 2431/18, PA 1137/17 u PA 397/14 kwotati fl-istess block plan kollha jappartjenu ghal siti li jiffurmaw parti miz-zona residenzjali tul l-istess medda tal-istreetscape li jiffirma parti minnha l-fond de quo.

Ezaminati fid-dettall dawn il-commitments indikati, it-Tribunal huwa tal-fehma li, ghajr ghal PA 8496/19 li tikkonsisti f'applikazzjoni rtirata, il-permessi l-ohra huma kollha komparabbli ma' dak propost fuq is-sit odjern gialadarba huma tal-istess natura u tul l-istess parti tat-triq. Illi xi whud minnhom, li jinsabu aktar il-gewwa fiz-zona residenzjali, jinkludu sahsitra zona ta' outside catering, liema zona zzid fl-intensifikazzjoni tal-attivitajiet tal-uzu. Ghall-kuntrarju, l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna, hekk kif indikat fil-pjanti approvati a fol 67A, jeskludi tali zona ta' outside catering. Ghalhekk, huwa evidenti li l-ilmentta' l-appellanti mressaq fis-sitt aggravju, fejn jinghad li l-estensjoni ta' mwejjed u siggijiet fuq barra ser trendi l-uzu tal-garaxx fuqis-sit biswit bhala wiehed diffiqli u perikoluz, m'ghandux mis-sewwa.

Ghalkemm l-appellanti jinsistu li s-sit kopert bil-permess PA 7659/17, u li jinsab 10 metri biss boghod mis-sit odjern, qed jintuza bhala haunt ta' Klassi 4B, it-Tribunal jissottolinja li dan il-permess inhareg specifkament ghal uzu ta' Klassi 4C, liema permess ghandu validita' sas-sena 2023. Illi in linea ma' dak stipulat fil-policy P1 tal-linja gwida DC15, huwa car li dan il-permess ghandu jigi kkunsidrat bhala commitment legittimu fl-analizi tal-kuntest ezistenti stante li din il-policy tipprovdi li:

The extent of commitments that is to be taken into account when analysing an existing context will include:

1. existing legal developments that are physically present on site;
2. valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuilt;

Illi minn ezami tal-pjanti sottomessi fil-kors tal-applikazzjoni suggett tal-appell odjern, dan it-Tribunal jinnota li l-fond propost ghalstabiliment ta' Klassi 4C ghandu erja pjuttost limitata bi floorspace globali ta' madwar 68 metri kwadri, u ghaldaqstant l-attivitá li sejra tkun iggenerata hija limitata.

Illi fil-hames aggravju l-appellanti jinsistu li l-izvilupp propost ser jirrizulta f'aktar tehid ta' parkegg, u dan ser ikompli johloq detriment fuq l-operazzjonijiet ta' loading u unloading tal-lukanda biswit. Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal huwa tal-fehma li meta wiehed iqis ic-cirkustanzi partikolari li toffri din il-lokalita', l-uzu ta' Klassi 4C propost, li fin-natura tieghu huwa pjuttost limitat, mhux ser ikollu effett kbir fuq il-kwistjoni tal-parkegg, oltre dan, in-nuqqas ta' parkegg provdut jidher li gia gie kkompensat permezz ta' kontribuzzjoni lejn il-Commutated Parking Payment Scheme, konformi ma' policy P18 tal-linja gwida DC15. Il-kwistjonijiet ta' loading/unloading relatati mal-lukanda m'ghandhomx ikollhom effett dirett fuq il-mertu tal-izvilupp propost stante li dan jopera indipendentament mill-lukanda biswit

Illi fl-isfond ta' dawn l-osservazzjonijiet, it-Tribunal huwa tal-fehma li fin-natura taghha din il-parti tat-triq tul ix-xatt ta' Tas-Sliema taghti lok ghal attivita' kummercjali f'livell dirett mat-triq, filwaqt li l-uzu residenzjali huwa principarjament marbut iktar ma' dak fil-livelli distakkati mit-triq, u dan jista' jsehh l-iktar minhabba n-natura ta' bini gholi li jikkarakterizza din l-istreetscape. Ghal din irraguni u galadarba is-sit jinsab f'lokalita' turistika qalb numru konsiderevoli ta' commitments legittimi kummercjali, dan it-Tribunal huwa tal-fehma li l-uzu ta' Klassi 4C propost f'dan il-fond sepcifiku huwa kompatibbli maz-zona u ma jirrizultax f'impatt negattiv kumulattiv fuq l-amenita' tar-residenzi mmedjati.

Illi fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal l-izvilupp indezamina, m'huwiex qieghed johloq "an environment which goes diametrically against the thrust of the local plan policy" kif indikat f'wiehed mill-objettivi elenkati tal-Flexibility Policy succitati u applikabbli ghall-kaz odjern. Ghaldaqstant, il-proposta timmerita tluq gustifikabbli mid-dispozizzjonijiet ta' policy NHHO 01 tal-Pjan Lokali, hekk kif stipulat f'Policy FL-GNRL-1 Partial Review of Subsidiary Plans: General Policyrelating to Regeneration and Consolidation of Initiatives li taghti fakolta ta' tbeghid mill-policy rilevanti fejn si tratta ta' siti fiz-zona tal-izvilupp gia okkupati b'livell legittimu ta' commitment.

Illi fl-ahhar aggravju l-appellanti jaghmlu referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Planet Court Owners Association vs l-Awtorita' tal-Ippjanar (Appell Nru. 32/17) fejn giet ikkonfermata d-decizjoni tat-Tribunal kif diversament kompost fl-appell 154/16. Dan il-kaz jappartjeni ghal sit fiz-zona residenzjali ohra ta' tas-Sliema (max-Xatt ta' Tigne') fejn it-Tribunal iddecieda li jhassar il-permess PA 4046/15 ta' Klassi 4D minhabba nuqqas konsiderevoli ta' commitments simili fil-vicinanze tas-sit. Illi fi kliem it-Tribunal kif diversament kompost stess "ma jezistux dawk ic-cirkostanzi specifi li jiggustifikaw id-dipartenza mill-policies fil-Pjan Lokali." Min-naha l-ohra, u b'risposta ghal dan, l-Awtorita' taghmel referenza ghal decizjoni ohra tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet George Grech vs. l-Awtorita' tal-Ippjanar (Appell Nru. 6/21) fejn giet ikkonfermata d-decizjoni ta' dan it-Tribunal fuq kaz f'kuntest simili fix-Xlendi, Ghawdex, fl-appell 164/19. Illi f'dan il-kaz, it-Tribunal iddecieda li ihassar id-decizjonita' rifjut tal-applikazzjoni PA9028/18 fuq il-bazi ta' dak li tippermetti l-Flexibility Policy tenut li l-uzu ta' Klassi 4D propost kien jinsab f'zona kummercjali kommessa b'numru konsiderevoli ta' commitments legittimi simili.

Ghalkemm dawn id-decizjonijiet kwotati huma zewg kazijiet kuntrastanti, huwa evidenti li kemm dan it-Tribunal kif ukoll dak kif diversament kompost kienu dejjem konsistenti fl-evalwazzjoni taghhom, partikolarment f'dak li titlob il-Flexibility Policy, u dan ghaliex id-decizjonijiet kienu bbazati strettament fuq analizi tal-livell ta' commitment fil-kuntest specifiku tas-siti rispettivi. Ghalhekk, it-Tribunal jishaq li huwa inutli li wiehed jaghmel referenza ghal kazijiet ohra li jinsabu f'kuntest differenti u li kienu suggett ghal assessjar u apprezzament differenti. L-istess japplika ghall-kazijiet ohra kwotati mill-appellanti fit-trattazzjoni tal-appell, ossia PAB 354/19 u PA 4892/19, li jappartjenu ghal sit f'kuntest residenzjali differenti ta' Tas-Sliema u sit iehor fil-lokalita' taz-Zurrieq rispettivament.

Ghar-ragunijiet hawn diskussi, dan it-Tribunal qieghed jichad l-aggravji kollha mressqa mill-appellanti.

Ghal dawn il-motivi, u wara li ezamina l-fattispeci kollha tal-kaz, dan it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA 6260/20.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellanti hu kontra t-tibdil fin-natura tal-izvilupp minn class 4B ghal class 4C. Isostnu li l-uzu jmur kontra dak stipulat fil-pjan lokali billi z-zona hi wahda residenzjali u illi ma hemm ebda permess fil-vicinanze ghal uzu simili li jiggustifika l-applikazzjoni tal-flexibility policy. Anki jekk kellu jigi applikat il-flexibility policy, it-Tribunal ma iggustifikahx b'mod siewi ghaliex kienet tapplika f'dan il-kaz.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

It-Tribunal jikkoncedi li l-uzu approvat mhux konformi mal-policies tal-pjan lokali pero l-Awtorita approvatu a bazi ta' commitments skont il-paragrafu 'g' tal-Flexibility Policy cioe fejn iz-zona hi 'already occupied by a considerable level of legitimate commitment whose nature may not necessarily be in line with local plan policies or on a site which is a legitimately established business outlet'. It-Tribunal qies li t-terzi issottomettew li l-gustifikazzjoni ghall-izvilupp trid tirrizulta mid-diversi objettivi f'paragrafi 'i' sa 'vi' ghall-istess Flexibility Policy. Fil-fatt it-Tribunal ikkonsidra li ghalkemm is-sit jinsab f'zona residenzjali pero hu wkoll fi triq principali fix-Xatt tas-Sliema kommissa minn attivitajiet kummercjali u turistici fil-livell terran. Is-sit jinsab ukoll ftit metri boghod mill-Primary Town Centre tas-Sliema fejn l-attivita non residenzjali hi dik principali. Bhala stat ta' fatt it-Tribunal qies li mhux biss dan is-sit jinsab adjacenti ghal lukanda izda fuq iz-zewg nahat tas-sit tul il-medda tat-triq hemm permessi ta' natura kummercjali simili ta' klassi 4C u anki 4D u irrefera ghal diversi permessi ohra kummercjali tul il-medda tal-istreetscape li jiffurmaw parti miz-zona residenzjali. Zied li whud mill-permessi aktar il-gewwa fiz-zona residenzjali

ghandhom ukoll permess ghal outside catering mentri f'dan l-izvilupp tali permess gie eskluż, u dan apparti li s-sit ghandu floorspace limitat u ghalhekk l-attivitá generata ser tkun baxxa. Rigward l-impatt negattiv tal-izvilupp, it-Tribunal qies ukoll li l-uzu residenzjali hu marbut aktar mal-livelli distakkati mit-triq milli fil-livell tas-siti kummercjali. Dawn il-konsiderazzjonijiet waslu lit-Tribunal jikkonkludi li l-uzu propost ma jkunx qed johloq 'an environment which goes diametrically against the thrust of the local plan policy'.

Apparti li l-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal huma fil-maggor parti ta' natura teknika u fattwali li din il-Qorti ma ghandhiex tmiss jekk mhux ghal ragunijiet gravi, ma hux minnu dak li jissottomettu l-appellanti li t-Tribunal ma hax qies tal-izviluppi fil-madwar, jew ma qiesx sew il-flexibility policy, jew li ma tax ragunijiet dettaljati ghaliex fil-fehma tieghu l-izvilupp kellu jigi approvat.

Ghalhekk l-appell tat-terzi ma jisthoqqlux jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tat-terzi oggezzjonanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April 2022, bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur