ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
24 AUG 2021
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

Fit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar

ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
24 AUG 2021
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

PA/05524/19

Gordhan Mohnani (397064M) f'ismu proprju u f'isem Kaysons Limited (C4762)
vs
Awtorita' ta' l-Ippjanar

Rikors ta' Appell ta' Gordhan Mohnani (397064M) f'ismu proprju u f'isem Kaysons Limited (C4762)

Jesponi bir-rispett:

Applikazzjoni

1. Dan hu appell mid-decizjoni tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar tat-22 ta' Lulju 2021, u pubblikata fl-4 ta' Awissu 2021, li biha cahdet l-applikazzjoni tal-esponenti Gordon Mohnani u Kaysons Ltd (PA/05524/19) ghal *Outline application for the excavation and construction of basement level garages, apartments at ground, first - fifth floor and overlying penthouse level* fis-sit li jinsab fi Triq Luqa Briffa, Gzira.

Decizjoni Appellata

2. L-Awtorita' tal-Ippjanar immotivat id-decizjoni taghha fuq ir-raguni li:

"The proposed development runs counter to the specific zoning conditions as stipulated in NHGT 03 of the North Harbour Local Plan which designates the area for the proposed Manoel Island Link Road. Also there is no height limitation set for the site in question. The proposal therefore also runs counter to the SPED Urban Objective 3 which aims to prtect and enhance the character and amenity of urban areas."

Aggravji

3. L-esponent proprio et nomine hass ruhu aggravat minn din id-decizjoni, u ghalhekk qed jinterponi appell minnha u jitlob li, ghar-ragunijiet hawn taht spjegati u dawk kollha li jirrizultaw ahjar waqt it-trattazzjoni tieghu, dan it-Tribunal joghgbu jilqa' dan l-appell u konsegwentement ihassar id-decizjoni tar-rifjut ghall-hrug tal-permess imsemmi, u minflok jordna l-hrug tal-permess relattiv skond l-applikazzjoni PA/05524/19.

Konsiderazzjonijiet

4. Din l-applikazzjoni diga' kienet mertu ta' appell iehor quddiem dan l-istess Tribunal (Appell 8/20 JB fl-ismijiet *Gordhan Mohnani kontra l-Awtorita' tal-Ippjanar*) deciz fid-9 ta' Settembru 2020. F'dik id-decizjoni dan it-Tribunal kien laqa' l-appell tal-esponent parzjalment u b'mod limitat u kien irrimetta lura l-applikazzjoni PA 5524/19 lill-Awtorita' tal-Ippjanar, ghad-determinazzjoni mill-gdid tal-Bord ta' l-Ippjanar, sabiex terga' tikkkunsidra t-talba ta' zvilupp wara li jergghu jsiru l-konsultazzjonijiet u l-konsiderazzjonijiet mehtiega ma' Transport Malta.

5. Fil-konsiderazzjonijiet tieghu f'dik id-decizjoni dan it-Tribunal kien innota li l-bazi tar-rifjut tal-Awtorita' kien li s-sit huwa identifikat gewwa zona rizervata ghall-bini tal-Manoel Island Link Road skond Policy NHGT03 tal-Pjan Lokali. B'danakollu l-istess Tribunal kien deherlu li kien argument validu dak tal-appellant li, meta saret l-evalwazzjoni tal-impatt tat-traffiku relatat mal-progett tal-Manoel Island (fit-Traffic Impact Statement) kien gie ddikjarat li ma kienx hemm aktar hsieb li ssir din il-*link road*.

6. Inoltre l-istess Tribunal minn jeddu rrimarka li ma setghax lanqas jinjora li permezz ta' zewg applikazzjonijiet separati - PA 7670/18 u PA 6907/18 - l-Awtorita' stess kienet approvat zvilupp ghat-twaqqiegh ta' bini ezistenti u l-bini minflok ta' blokka ufficini, meta parti sostanzjali mis-sit tal-izvilupp approvat f'dawn iz-zewg permessi, jinsab gewwa z-zona progettata ghal-*link road*. F'dawk il-kazijiet, fid-diskussjonijiet ma Transport Malta, ma ttiehdet ebda konsiderazzjoni ghall-fatt li z-zona kienet progettata bhal *link road*. Dan it-Tribunal gustament kien irrimarka li dak li jghodd fil-kaz tal-esponenti kellu jghodd f'dawk il-kazijiet ukoll.

7. Minhabba dawn id-differenzi cari fit-trattament tal-applikazzjonijiet, it-Tribunal kien deherlu li kellu jibghat l-applikazzjoni lura quddiem l-Awtorita' biex terga' taghmel konsultazzjoni ma' Transport Malta biex din tiddikjara b'mod car il-pozizzjoni taghha fid-dawl ta' dak li gie dikjarat fit-Traffic Impact Statement ta' Manoel Island u fid-dawl tal-izvilupp approvat permezz tal-permessi PA 7670/18 u PA 6907/18 li jolqot ukoll iz-zona progettata ghal-*link road* ta' Manoel Island.

8. Minkejja din id-decizjoni cara ta' dan it-Tribunal, Transport Malta meta regghet giet konsultata regghet qalet biss li l-policy NHGT 03 ghadha tapplika ghaz-zona tal-*link road* ta' Manoel Island u li fil-principju ghadha favur li tinzamm dik il-policy. Ma jidhirx pero li Transport Malta wiegbet ghall-kweziti kif artikolati minn dan it-Tribunal fid-decizjoni tieghu imsemmija.

9. Kien ghalhekk li l-Planning Authority ddecidiet kif iddecidiet u regghet cahdet l-applikazzjoni. Il-Planning Authority hassitha marbuta li terga' tirrifjuta l-applikazzjoni minhabba li ma rcevietx *clearance* min-naha ta' Transport Malta.

10. Din id-decizjoni kienet wahda zbaljata u l-Awtorita' tal-Ippjanar kellha obbligu li tiehu kont mhux biss ta' dak li qalet, jew ahjar, li ma qalitx, Transport Malta, izda kellha tiehu kont ukoll tar-realta' li ghalkemm il-*link road* ghadha tidher fuq il-karta, minkejja li din kienet progettata aktar minn tmintax-il sena ilu, sallum mhux talli

qatt ma sar xejn biex issir, talli l-izviluppatur stess ta' Manoel Island, fl-istudji li ghamel ghall-progett, wasal ghall-konkluzjoni li l-*link road* ma kienx hemm bzonnha. Fuq kollox il-ligi stess tobbliga lill-Bord tal-Ippjanar li fid-determinazzjoni ta' applikazzjonijiet ghandu jqis ukoll 'kull haga ohra ta' sustanza' (*material considerations*) 'komprizi *commitments* legali fil-vicin' (artikolu 72 tal-Kap 552). Dak li kien jghodd fiz-zewg applikazzjonijiet indikati minn dan it-Tribuinal stess ghandu jghodd fil-kaz tal-applikazzjoni prezenti. La Transport Malta u lanqas L-Awtorita' tal-Ippjanar, ma jistghu jiddiskriminaw b'mod tant palezi u minghajr ragunijiet oggettivament accettabbli u legalement validi.

11. L-Awtorita' tal-Ippjanar ma tistax tinjora l-fatt li bl-agir taghhom, kemm hija kemm l-Awtorita' tat-Trasport f'Malta, qeghdin effettivament jiksru d-drttijiet fondamentali tal-appellanti billi qeghdin ifixkluhom fit-tgawdija tad-drittijiet fundamentali taghhom. Huma qeghdin ukoll jiddiskriminaw kontra l-esponent proprio et nomine billi, kif tajjeb innota dan it-Tibunal fl-ewwel decizjoni tieghu, qeghdin jitrattaw l-applikazzjoni prezenti b'mod differenti milli trattaw applikazzjonijiet ohra, minghajr raguni cara, u legalment valida, ghal din id-differenzjazzjoni. Din id-diskriminazzjoni ukoll tikser id-drittijiet fondamentali tal-esponenti.

12. Dan it-Tribunal ghandu ghalhekk mhux biss id-dritt, izda u d-dmir legali li jaghti rimedju effettiv ghan-nuqqasijiet ga riskontrati minnu fl-ewwel decizjoni tad-9 ta' Settembru 2020. Xort'ohra, dan it-Tribunal stess ikun qieghed jidhol partecipi mal-Awtorita' tal-Ippjanar u Transport Malta fid-diskriminazzjoni u l-ksur sfaccat tad-drittijiet tal-esponenti proprio et nomine.

13. L-esponenti jerga' taghmel riferenza shiha ghas-sottomissjonijiet tieghu fl-ewwel appell quddiem dan it-Tribunal inkluz ukoll l-applikazzjonijiet approvati kollha li diga' ghamel riferenza ghalihom fosthom PA8058/17; PA 8448/17; PA 2371; PA 89034/17; PA 2653/17; PA 2018/17; PA 4722/17; u PA 8313/18.

Talba

14. Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet t'hawn fuq, kif ukoll, ghar-ragunijiet l-ohra kollha li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-esponent proprio et nomine, filwaqt li jaghmel riferenza shiha ghall-fajl tal-applikazzjoni u d-dokumenti u l-informazzjoni kollha ga prezentati, u filwaqt li jirrizerva li jwiegeb ghas-sottomissjonijiet tal-Awtorita' u li jressaq il-provi kollha opportuni, jitlob bir-rispett li dan it-Tribunal joghgbu jilqa' l-appell tieghu u, filwaqt li jhassar id-decizjoni tal-Awtorita' li tichad l-applikazzjoni tieghu PA/05524/19, jordnalha tilqa' l-istess applikazzjoni ghal *Outline application for the excavation and construction of basement level garages, apartments at ground, first - fifth floor and overlying penthouse level* fis-sit fi Triq Luqa Briffa, Gzira.

Av. Pawlu Lia
62, Old Bakery Street, Valletta VLT 1455.

Xhieda:

L-appellant.
Rapprezentanti tal-Awtorita' tal-Ippjanar.
Rapprezentati tal-Awtorita' ta' Malta ghat-Trasport.
Il-Perit Ian Cutajar, l-applikanti fil-permessi approvati fuq imsemmija.
L-ufficjali tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar li trattaw l-applikazzjoni.
L-esponent jirrizerva li jressaq xhieda ohra jekk ikun il-kaz.

Av. Pawlu Lia
162, Old Bakery Street, Valletta VLT 1455.

Notifika: Awtorita' tal-Ippjanar, Floriana.