



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 25 ta' Jannar, 2018

Numru 1

Appell Nru. 28/2017

Salvu Buttigieg

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Salvu Buttigieg tal-15 ta' Novembru 2017 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-26 ta' Ottubru 2017 li cahad l-applikazzjoni PA 3825/04 'to sanction internal and external alterations and change of use from a poultry farm to a residence' fir-Rabat;

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 skont l-ewwel raguni ta' rifjut tal-applikazzjoni de quo, il-proposta ta' tibdil minn razzett tat-trobbija tat-tigieg ghall-uzu ta' residenza ma tissodisfax il-kriterji tal-policy 6.2c tal-linja gwida dwar l-izvilupp rurali tas-sena 2014, ghar-raguni li tali zvilupp ma jissodisfax ir-rekwizit tal-proviso 5(c) tal-Policy 6.2C tal-linja gwida dwar l-izvilupp rurali tas-sena 2014.

Din il-policy 6.2c tipprovdi dan li gej:

“Permission may be granted for the total redevelopment of an existing building, or the consolidation of buildings, located outside development zone, provided that all of the following criteria are satisfied:

- (1) the applicant can sufficiently prove that the building/s is covered by development permission (other than those specifically permitted for agricultural use after the coming into force of this policy document), or that it is/are/was a pre-1978 building/s;
- (2) the building/s does not merit inclusion in the list of scheduled property and/or is not of historical, architectural, vernacular or other significance;
- (3) the replacement building does not exceed the total floor area of the previous building/s;
- (4) the replacement building is of a high quality rural design and shall fully respect the wider context in which it is located;
- (5) the replacement building shall be limited to:
 - a) a use already legally established and/or covered by a development permission; or
 - b) new uses permitted by this policy document subject to the respective criteria. Except for dwellings referred to in Policy 2.2B, this policy excludes dwellings which dwellings can only be permitted in terms of policies 6.2A and 6.2B;
 - c) disused livestock farms which have ceased operation for at least 10 years (prior to the coming into force of this policy document) and which are creating a negative environmental impact on the site and its surroundings. These may be redeveloped into 1 single dwelling unit which is not to exceed 200m² floor space;
 - d) any other use that would result in a wider environmental benefit, provided the site is already serviced by a road network that would adequately cater for the proposed new use;
- (6) the use of the building shall be subject to prior consultation with the Departments/Authorities responsible for regulating such use; and
- (7) any existing trees and shrubs within and around the site shall be fully cared for and retained, and if no such vegetation exists, soft landscaping around the redeveloped building shall contain a number of trees and shrubs of at least three different indigenous species, planted in clusters.”

Illi din il-policy mhix intiza sabiex jigi approvat zvilupp jew uzu ta' residenza gdida, b'eccezzjoni fejn lizvilupp huwa ntiz ghal redevelopment ta' disused livestock farms li ma baqghux operattivi ghal mill-inqas 10 snin qabel ma gie f-sehh ir-Rural Policy tas-sena 2014.

Fil-kaz odjern, l-Awtorita' qeghda tinsisti li l-bini in ezami qatt ma kien jintuza bhala razzett, u dan konfermat b'Avviz ta' Infurzar numru ECF 735/97 ghal zvilupp li mhux skont il-permess PA 2025/92.

Illi l-appellant qed jikkontesta tali rifjut peress li fil-process ta' dan l-appell permezz ta' xhieda ta' Dr Duncan Chetucuti Ganado, Veterinarju fid-Direttorat tar-Regolarizzazzjoni Veterinjara (Xhieda mehuda fis-27 ta' Jannar 2011), kien konfermat illi l-appellant kien irabbi t-tigieg fil-fond mertu ta' dan l-appell u dam jaghmel hekk sal-ahhar tas-sena 2003 (Sottomissjoni tat-2 ta' Frar 2012).

Illi minn ezami tal-provi provduti fil-process pjuttost twil ta' dan l-appell, dan it-Tribunal osserva dan li gej:

1. Illi l-appellant iddikjara fl-affidavit tas-27 ta' Novembru 2012 (Prezentat fit-30 ta' Novembru 2012) li huwa kellu razzett fis-sit fejn kien residenti cioe 'Susanne Farmhouse' Wied il-Buzbiez, fil-limiti tar-Rabat u li kien beda jahdem mid-disghinijiet u kompla sa cirka s-sena 2004.
2. Gie ukoll konfermat illi l-licenja originali ghat-trobbija tat-tigieg f' 'Susanne f/h' giet trasferita minn Salvu Buttigieg ghal fuq ibnu Mario Joseph Buttigieg (Xhieda tas-Dr Duncan Chetchuti Ganado tas-27 ta' Jannar 2011; Dikjarazzjoni bil-miktub tal-istess xhud prezentata fl-1 ta' Marzu 2011; u affidavit tas-Sur Mario Guttigieg);
3. Illi l-gestjoni tar-razzett damet ghaddejja sas-sena 2004 kif gie dikjarat mix-xhud Dr Duncan Chetchuti Ganado, u ghalkemm il-licenzja kienet tiskadi sal-ahhar ta' Dicembru 2005, f'dik is-sena ma kienx gie registrat ebda qtil ta' tajr u l-istess licenzja ma gietx aktar mahruqa minn wara tali sena (Dikjarazzjoni bil-miktub prezentata fl-1 ta' Marzu 2011).

Illi mill-provi provduti, dan it-Tribunal huwa sodisfatt li bhala uzu tal-bini bhala razzett tat-trobbija tat-tigieg kien waqaf fis-sena 2004. Ghaldaqstant prima face, jidher illi r-rekwizit sabiex tigi applikata l-proviso '5c' tal-Policy 6.2c tal-linja gwida qed jigi sodisfatt.

Madankollu, dan it-Tribunal mhux tal-fehma illi l-proposta fl-applikazzjoni odjerna tista titqies ghal kollox konformi mal-istess proviso '5c' tal-Policy 6.2C sucitata. Illi l-proviso jaghmel referenza ghall' disused livestock farm' u ghaldaqstnat il-proviso japplika ghal-bini tar-razzett kollu originarjament registrat mill-Agricoltura u mhux biss parti minn razzett.

Mill-provi provduti fil-process ta' dan l-appell huwa evidenti illi l-appellant u ibnu kienu jiggestixxu r-razzett bl-isem ta' Susanne F/H, u skont kif dikjarat mill-appellant stess dan kien jigi gestit kemm fil-bini inkwisjoni kif ukoll minn bini adjacent (Verbal waqt is-seduta tat-22 ta' Mejju 2012).

Il-bini inkwistjoni kien originarjament kopert bil-permess PA 2025/92 (Mahrug fis-26 ta' Jannar 1996) favur l-appellant ghal zewg imhazen ghat-trobbija tat-tigieg, adjacenti ma bini ezistenti suggett ghal permess PB 4775/90 (Permess PB 48789/91/4775/90 mahrug fit-23 ta' Dicembru 1991 ghal zieda ta' bini ma bini ezistenti) kif dikjarat fid-deskrizzjoni tal-applikazzjoni (A fol 1 fil-inkartament tal-PA 2025/92). Illi l-bini ezistenti jirrizulta li huwa r-razzett bl-isem 'Susanne Farmhouse' u li pjanta tal-istess tinsab fil-file tad-Direttorat tas-Servizzi Veterinariji bir-referenza AGRIC 181/99 u li tali pjanta tikkorrispondi mal-pjanta approvata numru PB 4775/90/18A kif dikjarat minn Dr Duncan Chetchuti Ganado fix-xhieda tieghu mehuda fis-seduta tat-23 ta' Frar 2017.

Ta' min izied illi fil-process tal-applikazzjoni PA 2025/92 ghar-rigward il-bini inkwistjoni l-Kummissjoni tal-Kontroll tal-Izvilupp ikkunsidrat il-proposta ta' zewg imhazen bhala estensjoni tar-razzett ezistenti (Minuta numru 25 fl-inkartament tal-PA 2025/92). Minn naha l-ohra kif ammess mill-appellant stess illi filwaqt li l-kwota tar-razzett kienet tlahhaq disat elef, fl-imhazen in kwistjoni kien irabbi bejn wiehed u iehor elf u hames mitt tigiega (Affidavit tas-27 ta' Novembru 2012).

F'dan ir-rigward dan it-Tribunal jista jikkonkludi li l-applikazzjoni de quo hija monka, b'dan illi filwaqt li bhala razzett gie pprovat li dan waqaf jopera fis-sena 2004, il-proposta mhix intiza li jitnehha l-bini kollu tar-razzett li originarjament kien gestit mill-appellant u ibnu, imma biss limitat ghal bini ta' mhazen ghat-trobbija tat-tigieg bhala estensjoni tar-razzet bl-isem 'Susanne F/h' gja ezistenti fuq is-sit. Ghaldaqstnat l-applikazzjoni in mertu mhux qed tissodisfa r-rekwiziti kollha tal-proviso 5(c) tal-Policy 6.2C tal-linja gwida.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-PA 3825/04.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal kien skorrett meta iddecieda li l-proviso 5(c) tal-policy 6.2C tal-linja gwida dwar l-izvilupp rurali tal-2014 kienet tapplika ghar-razzett kollu cioe l-binja kollha originarjament registrata mal-Agricoltura u mhix il-parti li dwarha saret l-applikazzjoni, billi dan ma jinghad imkien fil-policy;
2. It-Tribunal qies illi r-razzett kien jintuza ghat-trobbija tat-tigieg u dan waqaf fl-2004 u ghalhekk prima facie kien jissodisfa r-rekwiziti tal-policy pero mbaghad ipoggi f'dubju dan, meta jghid li kienu jitrabbew inqas tigieg milli kellhom kapacita l-kmamar. Barra minn hekk it-Tribunal qies li skont ix-xieghda tal-appellant u ibnu l-kmamar soggetti ghall-applikazzjoni kienu estensjoni tal-farmhouse originali;
3. It-Tribunal naqas li jqis l-aggravju tal-appellant mressaq quddiem il-Kummissjoni illi s-sit kien jikkonsisti f'farm abbandunat madwar numru ta' abitazzjonijiet u ghalhekk il-konverzjoni tal-farm kellu jitqies b'mod pozittiv.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju hu purament punt ta' ligi u cioe jekk it-Tribunal fl-applikazzjoni tal-proviso 5(c) tal-policy 6.2C tal-linji gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 kienx korrett. Din il-policy tirrizulta verbatim fil-kunsiderazzjonijiet tat-Tribunal supra. Il-Qorti tqis illi t-Tribunal ghandu japplika policy fil-limiti li tali policy timponi u fejn hi cara ghall-ahhar ma hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni soggettiva jew diskrezzjonali. Jekk il-policy

thalli lok ghal interpretazzjoni, din il-Qorti ma tindahalx fl-apprezzament tat-Tribunal sakemm tali interpretazzjoni ma tmurx wisq lil hinn minn dak li hu ragonevolment kompriz fid-dicitura tal-policy. Dan qed jinghad ghax it-Tribunal hu munit b'esperti teknici li xoghlhom hu li jevalwaw l-iskop tekniku wara l-policy u jistghu jghinu lic-Chairman tat-Tribunal fil-kunsiderazzjonijiet legali li jinsorgu.

Maghdud dan din il-Qorti ma issibx illi t-Tribunal kien skorrett meta iddecieda illi l-applikazzjoni kellha tolqot il-binja kollha cioe l-farmhouse u z-zewg imhazen u mhux l-farmhouse jew l-imhazen biss. It-Tribunal qies illi l-applikazzjoni PA 2052/92 cioe dik relattiva ghall-imhazen tqieset bhala estensjoni tal-farmhouse soggett ghal permess PB4775/90, liema farmhouse u zidiet kienu jintuzaw ghat-trobbija tat-tigieg kif ammess mill-applikant u ibnu. Dan mhux kontradett minn xi prova jew aggravju fuq il-fatt.

It-Tribunal qies li l-proviso 5(c) tal-istess policy issemmi 'disused livestock farms' u qies li allura qed isemmi t-totalita tal-farm u mhux semplicement parti a diskrezzjoni tal-applikant. In oltre l-Qorti izzid li l-ewwel parti tal-policy 6.2C tghid li 'permission may be granted for the total redevelopment of an existing building'. Din fil-fehma tal-Qorti issostni dak li iddecieda t-Tribunal cioe li la darba r-razzett u l-imhazen tqiesu bhala binja wahda u dan mill-aspett fattwali, l-applikazzjoni biex ir-razzett ghat-trobbija tat-tigieg (liema razzett kien jinkorpora kemm ir-razzett originali u l-estensjoni tal-imhazen approvati mill-agrikoltura ghat-trobbija tat-tigieg) kellha issir ghas-sit kollu mhux parti minnu biss.

Il-Qorti tqis li din kienet applikazzjoni korretta tal-policy u l-proviso u mhux xi interpretazzjoni soggettiva jew diskrezzjonali li tmur lil hinn minn dak li trid il-policy.

Ghalhekk il-Qorti qed tichad dan l-aggravju.

It-tieni u t-tielet aggravji

Dawn l-aggravji ma jimmeritawx li jigu milqugha. It-Tribunal fl-ewwel lok ma cahadx l-applikazzjoni ghaliex fil-fatt it-trobbija tat-tigieg ma kienx waqaf f'perjodu qabel saret l-applikazzjoni kif irid il-proviso 5(c) tal-policy. Kull ma qal hu illi ghalkemm ir-razzett u

I-imhazen kienu jintuzaw ghat-trobbija tat-tigieg, fl-imhazen kienu jitrabbew mal-1,500 tigiega meta l-kwota li seta' jrabbi l-applikant kienet ta' disat elef. Din il-kostatazzjoni ta' fatt ma influet bl-ebda mod fuq l-ezitu tal-vertenza. In kwantu ghat-tielet aggravju, it-Tribunal ma qies dan l-aggravju ghax gustament, ladarba l-appellant naqas li jsostni l-applikazzjoni a bazi ta dak li trid il-policy, kull kunsiderazzjoni ohra kienet irrelevanti ghaliex it-Tribunal ma ghandux jiddeciedi applikazzjoni favorevolment jekk din tmur kontra dak li trid il-policy. It-Tribunal ma kienx iqis siti ohra, jezitu u anki jekk ma jezistux, li kieku l-applikant issodisfa d-dettami tal-policy ghax il-permess kien jinhareg, ovvjament jekk ma jkun hemm kwistjonijiet ohra li jridu jigu epurati u decizi oltre dak li trid il-policy li kienet l-iskoll principali tar-rifjut.

Ghalhekk dawn l-aggravji qed jigu michuda wkoll.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Salvu Buttigieg u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar tas-26 ta' Ottubru 2017, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.

Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur