QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 30 ta' April, 2018

Numru 5

Appell Nru. 18/2018

Kenneth Grima

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Kenneth Grima tal-21 ta’ Marzu 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta’ Marzu 2018 wara r-rifjut ta’ PA 3844/16 ’proposed reinstatement of rubble walls, gate and stables’;

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:
Illli dan l-appell jirrigwardja l-manutenzjoni u bini ta' hitan tas-sejjieh, xatba, u l-bini ta' stalel ghaz-zamma taz-zwiemel. Skont ilblock plan sottomessa ma' l-applikazzjoni [Dok 127B f'PA 3844/16], il-hitan tas-sejjieh se jzommu l-forma u posizzjoni tal-hitan prezenti, waqt li ix-xatba ta' l-injam hija proposta fuq in-naha t'isfel tas-sit minn fejn hemm access mit-triq pubblika.

Is-sit de quo jidher li huwa imqassam fuq tlett livelli, bil-livell ta' fuq jinsab madwar seba' (7) metri 'l fuq mill-livell tat-triq [B'referenza ghal Dok 127B/C (block plan u section) f'PA 3844/16]. Listalel ser ikunu allokati fil-livell tan-nofs li jinsab madwar hames (5) metri 'l fuq mit-triq. Il-proposta tinkludi erba' (4) stalel b'kollox, u kif ukoll strutturi ohra ancillari ghaz-zamma ta' zwiemel fuq il-post, bhal paddock, fossa u kamra ghall-ghalf. Dawn listrutturi se jkunu migburin fl-istess zona fit-Tramuntana tas-sit, u sigar taz-zebbug ser jithawwlu madwarhom.

Id-Direttorat ta' l-Ippjanar irrakkomanda li l-applikazzjoni tigi approvata, billi ikkonkluda li l-izvilupp huwa konformi ma' Policy 5.2 tal-linji gwida ghal zvilupp rurali. Dan minhabba li d-Direttorat jispjega li d-disinn ta' l-izvilupp huwa konformi ma' dak rikjest mid-Dipartiment ta' l-Agrikultura u l-ispecifikazzjonijiet ta' Policy 5.2, u kif ukoll ghaliex d-Direttorat jghid li l-istess Policy jipprojbixxi l-izvilupp ta' stalel biss fuq siti li huma protetti bhala Class A jew B Siti ta' Importanza Arkeologiku jew Level 1 jew 2 Siti ta' Importanza Xjentifika jew Ekologika, li s-sit odjern mhuwiex.

Nonostante r-rakkomendazjoni favorevoli, il-proposta giet irrifjutata mill-Kummisjoni ta' l-Izvilupp a bazi ta' zewg ragunijiet primarji, ossia li l-izvilupp se jkun ta' detriment ghall-kwalita ta' l-art agrikolu taz-zona u li l-izvilupp se jkollu impatt negattiv fuq ilkwalita tal-pajsagg u valur xenografiku immedjat mas-sit [Minuta 92 u 128 f'PA 3844/16].

It-Tribunal ra wkoll l-argumenti imressqin mill-appellant, fejn dan jaqbel mar-rakkomendazzjoni tad-Direttorat ta' l-Ippjanar u kif ukoll jirrimarka li kull sforz sar biex id-disinn u materjali fl-izvilupp propost ikunu sensitivi fil-kuntest tas-sit.

Wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-process kollu w s-sottomissjonijiet tal-partijiet, ma jistax jinjora d-deskrizzjoni tas-sit kif spjegat tajjeb mid-Direttorat ta' l-Ippjanar, fejn intqal illi:
"The site forms part of a series of traditional cultivable agricultural fields and various rural/topographic features sloping downwards 'Wied Anglu' valley system…..The area is relatively open and unspoilt" [Estratt minn paragrafu 4.3 tad-DPAR a fol Dok 78 f'PA 3844/16]

Dan jigi kkonfermat immedjetament meta wiehed jannalizza r-ritratti sottomessi ma' l-applikazzjoni PA3844/16 [A fol 1J u 1K] u specjalment dawk anessi mill-Enforcement/Compliance Office [A fol 148A]. Gie innotat mit-Tribunal ukoll li z-zona immedjatament biswit is-sit, li jinkludi Wied Anglu, huwa skedat bhala Area of High Landscape Value [GN671/03, GN85/01], u li ghalhekk konsiderazzjoni ghal zvilupp f'din iz-zona jrid jitqies b'reqqa minhabba l-potenzjal ta' impatt detrimentali ghal valur xenografiku taz-zona. Meta wiehed jikkunsidra li parti mis-sit jinsab f'Strategic Open

Space Gap [Mappa GRM1 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta] u kif ukoll li s-sit jinsab kollu f'zona rikkonoxuta bhala wahda ta' valur agrikolu [Mappa GRM4 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta], huwa car illi il-konservazzjoni ta' l-karaterristici rurali taz-zona tiehu precedenza. F'dan il-kaz dan it-Tribunal qed jaqbel mal-konkluzzjoni tal-Kummissjoni illi l-valur xenografiku u ambjentali tal-pajsagg rurali ghandhom jiehdu precedenza u ghalhekk ihoss li s-sit mhux idoneju ghall-izvilupp ta' stalel.

Ghal dawn il-motivi premessi, u wara li gew ikkunsidrati l-fattispeci tal-kaz, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Il-MEPA Appeals Board ghamel enuncjazzjoni zbaljata tal-ligi meta ibbaza d-decizjoni tieghu fuq l-allegat fatt li peress li si tratta ta' art agrikola f'area ta' scenic beauty allura l-applikazzjoni kellha tigi michuda ghax mhux kompatibbli mal-kontinwazzjoni tal-uzu tal-art ghal skop agrikolu;

2. L-applikazzjoni kienet imsejsa fuq policy li kienet tippermetti l-binja ta' stalel ta' certu daqs u miksija bl-injam sabiex jinbnew f'ghalqa;

3. L-appellant kellu aspettativa ta' dritt billi l-permess intalab fuq ligijiet u policies applikabbli.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma hux ibbazat fuq punt ta' ligi kif qed jigi allegat izda fuq l-apprezzament mill-gdid tal-fatti u kif dawn il-fatti fil-fehma tal-appellant ma kellhomx iwasslu ghar-rifjut tal-applikazzjoni. Din il-Qorti gia esprimiet diversi drabi l-fehma illi hi ma tindahalx la fl-apprezzament tal-fatti u wisq anqas kif dawn il-fatti isibu soliev f'konsiderazzjonijiet ta' natura purament ta' ippjanar. It-Tribunal qies zewg konsiderazzjonijiet li fil-fehma tieghu kienu ta' relevanza cioe li s-sit jifforma parti minn serje ta' artijiet agrikoli u fatturi rurali u topografici li jwassluh sa Wied Anglu fejn iz-zona hi relattivament miftuha u mhux mittiefsa. In oltre z-zona immedjatament biswit is-sit li tinkludi Wied Anglu hu skedat u meqjus bhala 'area of high landscape value'. Dan ipoggi piz fuq kull zvilupp minhabba l-potenzjal ta' impatt detrimentali ghal valur xenografiku taz-zona. Ma' dan jizdiedu l-fatturi li parti mis-sit jinsab f'strategic open space gap. Hu ikkonkluda li l-valur xenografiku u ambjentali fejn jinsab is-sit kellhom jiehdu precedenza fuq kull aspett iehor. It-Tribunal ghalhekk

qabel mal-konkluzjoni tal-Kummissjoni fiz-zewg ragunijiet ta' rifjut it-tnejn ibbazati fuq policies senjatament ir-Rural Policy and Design Guidance RPDG 2014, Central Malta Local Plan Policy CG24 u Rural Objective 1(1) tal-iSPED, u dan kuntrarjament ghal dak allegat mill-appellant. Nonostante kull argument ta' natura fattwali maghmula mill-appellant f'dan l-aggravju ghaliex ghandu jigi applikat policy aktar minn ohra, ma hemm ebda argument legali ghaliex il-policies li fuqhom strah it-Tribunal kif maghmula mill-Awtorita ma kellhomx assolutament ebda applikazzjoni f'dan il-kaz, jew ghaliex it-Tribunal ma kellux iqis il-policies kollha rilevanti izda jistrieh fuq wahda biss.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma fih ebda mertu. L-appellant jilmenta li l-case officer qies li l-permess ghandu jinhareg mentri l-Kummissjoni tal-Ippjanar u wara t-Tribunal cahad il-hrug tal-permess. Il-kwistjoni kif qed jesprimiha l-appellant hi li hu ma kellux jigi mcahhad mill-permess specjalment meta hu altera xi partijiet tal-izvilupp biex jakkomoda l-Kummissjoni f'dak li kien qed jigi suggerit biex ikun hemm l-approvazzjoni tal-istalel. Il-Qorti ma issib ebda sahha f'dan l-argument ghax kemm il-Kummissjoni u t-Tribunal ibbazaw ir-rifjut fuq policies li l-appellant ma gab ebda prova li kienu zbaljati fil-ligi. Hi l-prerogattiva tal-Awtorita u t-Tribunal li fejn hemm diversi policies u/jew pjanijiet applikabbli ghal kaz, sta ghall-Awtorita u t-Tribunal li jikkonsidra kif ghandhom japplikaw ghal kaz u liema kellha tipprevali ghas-sitwazzjoni partikolari.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud. Irid pero jinghad li l-appellant f'dan l-aggravju qed jirriserva li jressaq sottomissjonijiet dwar permessi simili li inhargu. Pero dan mhux aggravju tal-appel quddiem din il-Qorti u anqas sar qua aggravju quddiem it-Tribunal u din il-Qorti ma trattattax aggravji li ma johorgux mill-proceduri quddiem it-Tribunal.

It-tielet aggravju

Ma hemm ebda aspettativa legittima kif qed jipprospetta l-appellant minn semplici applikazzjoni. Applikazzjoni hi talba li trid tigi kunsidrata fl-isfond kollu tal-ligijiet,

pjanijiet u pollicies tal-ippjanar fil-mument li tkun qed tigi deciza u mhux biss fuq dak li l-applikant iqis bhala relevanti ghalih. Dan kollu jinghad ghaliex l-appellant donnu iqis li ladarba jqis li applikazzjoni kellha titqies bhala regolari taht xi policy jew ohra, ghalkemm fl-appell innifsu dawn l-anqas jissemmew mill-appellant, jibqa' l-fatt illi l-Awtorita trid tara l-izvilupp kienx kompatibbli mal-kondizzjonijet jew kriterji li timponi l-policy u mal-policies kollha relevanti bid-dritt tal-applikant li jappella quddiem it-Tribunal jekk iqis xi raguni ta' rifjut ma taqax fil-pjan, policy jew ligi li minhabba fiha jkun gia michud il-permess. L-argument tal-appellant li l-fatt li zvilupp huwa accettabli taht policy, allura policies ohra isiru irrelevanti anki jekk konnessi jew applikabbli ghall-izvilupp hi bla fondament guridiku.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellant u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Marzu 2018, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur