QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 27 ta' Gunju, 2018

Numru 7

Appell Nru. 28/2018

Dominic Azzopardi

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Dominic Azzopardi tas-17 ta' Mejju 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Mejju 2018 li cahad applikazzjni PA 1734/15 'Demolition of disused cow farm and construction of dwelling' f'Marsacala;

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 jirrigwardja proposta ghal 'demolition of disused cow farm and construction of dwelling' [Vide Dok 1E (existing block plan), 1G (elevations u 20C (plans) annessi fil-PA1734/15] f'sit b'access minn Triq Torri Mamo, barra miz-zona tal-izvilupp tal-lokalita` ta' Marsascala. Is-sit huwa wiehed sensittiv fir-rigward ta' arkeologija, minhabba li jinsab f' 'Class A Archaeological Buffer Zone'.

L-izvilupp propost gie rifjutat mill-Awtorita` tal-Ippjanar minhabba tlett ragunijiet principali, ossia illi:
1. Il-binja ma tistax titqies bhala 'disused farm' minhabba li m'hemmx evidenza adegwata li jikkonferma li l-fond kien jintuza bhala razett tal-baqar, u ghalhekk il-proposta ma tistax tigi ikkunsidrata taht il-provedimenti ta' Policy 6.2C tallinja gwida ghall-izvilupp rurali ta' l-2014.
2. Id-disin ta' l-izvilupp mhuwiex ikkunsidrat bhala accettabli f'kuntest rurali kif rikjest minn Policy 6.2C(4), fir-rigward tal-wisa' tat-twieqi fuq in-naha retrostanti tal-binja u kif ukoll minhabba li huwa propost li jintuza hard stone paving.
3. Il-proposta tinkludi t-twaqqiegh ta' hitan tas-sejjiegh antiki, li skont l-avviz legali 169 tal-2004 huma protetti.

L-ewwel raguni tar-rifjut tikkoncerna kunsiderazzjoni preliminari ghal din l-applikazzjoni, ghaliex minnha jigi determinat jekk ilprincipju tal-izvilupp huwiex accettabbli jew le. Iz-zewg ragunijier l-ohra huma incidentali ghall-ewwel raguni u ghaldaqstant it-Tribuanl ser jibda biex jikkunsidra l-aggravju rigward l-ewwel raguni tar-rifjut.

L-ewwel raguni tar-rifjut jindika li m'hemmx evidenza adegwata li jikkonferma jekk il-bini ghandux jitqies bhala disused farm. Fir-rigward ta' din il-kwistjoni, l-appellant issottometta affidavit tas-Sur Joe Seychell, fejn dan jghid illi:
'Jiena kelli farm tal-baqar tal-halib il-Fgura ezattament fl-indirizz 23 Hompesch Street Fgura. Eventwalment ottjenejt permess ta' farm f'Marsascala permess ta' PAPB3613/88, liema permess kien imgedded permess ta' PA170/93.
Wara li bnejt il-farm, jien kont inzomm l-eghrieh (baby cows), ghoxrin b'kollox u ghogol maghhom, ilkoll f'dan is-sit il-gdid li bnejt f'Marsascala, L-eghrieh kont inbieghhom lir-rahhala ghall-produzjoni tal-halib. Nispjega li dak iz-zmien ma kienx hemm bzonn tirregistra dawn l-eghrieh.
Jien domt inzomm dawn l-eghrieh f'dan is-sit sas-sena 1995 meta imbaghad trasferejt il-farm lil Domnic Azzopardi.'

Illi fir-rikors tal-appell, l-appellant qieghed jaghmel referenza ghall-permessi PB3613/88 u PA170/93 bhala evidenza li s-sit kien munit bil-permess ghal uzu ta' razzett tal-baqar. Min-naha l-ohra, l-Awtorita` taghmel referenza ghall-komunikazzjoni tad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura tas-16 ta' April 2008 [B'referenza ghal Dok 25 fl-inkartament tal-PA4281/07], fejn kien inghad illi:
'Please note that this office back in 22nd November 1988 did not object for PAPB 3613/88, renewed later on by PA170/93 on condition that the applicant, Mr. Joe Seychell moves out of the Development Zone from Fgura.

Also our records show that Mr. Joe Seychell has seized his dairy activity with effect from 16th January 1994 when he transferred all his milk quota on to third parties. This office holds no records if Mr. Joe Seychell effectively ever moved to this site.'

L-Awtorita` spjegat ukoll dan li gej [Skont il-case officer report a fol Dok 50 fl-inkartament tal-PA1734/15]:
"The site was originally permitted as a dairy farm in PAPB3613/86 and renewed in PA170/93, to reallocate the herd from a farm within Fgura. It results that although the cow farm in Fgura has ceased operations, there are no records that the site subject to the current application was ever used as a dairy farm (see document 25 by the Department of Agriculture in PA4281/07). The original permit was issued on condition that the applicant 'transfers his whole herd from Fgura where the herd is in an urban area', however the Department of Agriculture noted that there are no records that the approved farming activity ever took place (see document 25 in PA4281/07).
The site is subject to an active enforcement notice ECF354/04 in view that the building was not built according to permit, possibly to suit the requested residential use. The sanctioning of the existing structures was requested through previous applications PA7468/96 and PA2065/04, however the sanctioning was denied on both occasions. In these circumstances, the existing building cannot be considered as a 'disused livestock farm which has ceased operation for at least 10 years' and therefore does not qualify for re-development in terms of criterion 5(c) of policy 6.2C of the Rural Policy and Design Guidance (2014)."

Illi l-appellant qieghed jinsisti li l-bini ezistenti jikwalifika bhala disused farm, u dan stante li s-sit odjern kien kopert b'permess ghall-bini ta' razzett f'PAPB3613/88, kif imgedded f'PA170/93 a favur tas-Sur Joe Seychell, li dan ta' l-ahhar iddikjara li ghal xi zmien kien jaghmel uzu mil-bini ezistenti ghaz-zamma ta' xi annimali.

Min-naha l-ohra l-Awtorita` mhux qieghda tikkunsidra tali bini bhala disused farm u dan ghaliex il-bini ezistenti ma jikkonforma xejn mal-permessi originali, u li tentattiv ta' sanzjonar ta' tali bini kien gie rifjutat fl-applikazzjoni PA2065/04, liema decizjoni kienet konfermata mill-Bord tal-Appell (referenza ta' appell numru 162/06).

It-Tribunal jinnota li fid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell f'PAB162/06 kien gie konfermat li d-Dipartiment tal-Agrikoltura ma kienx ta permess ghal uzu tal-bini bhala razett. Mill-banda l-ohra anke minn evidenza f'appell precedenti fuq l-istess sit, f'PAB27/00, rapprezentant tad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura xehed illi:
"Jiena nghid illi originarjament kienet saret talba da parti ta' Joseph Seychell sabiex jittrasloka il-farm tieghu li kien il-Fgura ghas-sit in kwistjoni. J. Seychell kien irregistrat bhal cattle breeder u ahna konna favur ghat-traslokament. Sussegwentement tfacca l-appellant u ahna konna preokkupati mill-fatt li ma kienx registered breeder u ridna inkunu nafu min ser imexxi il-farm. Sussegwentement l-appellant infurmana li lahaq ftehim ma' registered breeder Nazzarenu sive Nenu Aquilina sabiex imexxi il-farm b'titolu ta' kera, nikkonferma li Nenu Aqulina huwa registrat bhala cattle breeder u imexxi cattle farm filvicinanzi tas-sit"

F'dan ir-rigward dan it-Tribunal huwa tal-fehema li galadarba l-bini ezistenti jinstab fi stat ta' illegalita` u ma giet prezentata ebda prova li d-Dipartiment tal-Agrikoltura

iccertifika l-uzu tar-razzett fuq is-sit, it-Tribunal ghalhekk qieghed jaqbel mal-konkluzjoni tal-Awtorita` li l-bini ezistenti ma jistax jigi meqjus bhala disused farm.

It-Tribunal ukoll innota li l-applikazzjoni tas-sit odjern tkopri erja ferm izghar u parti biss minn dak li fuqu kienu inhargu l-permessi PAPB3613/88 u PA170/93 biex jinbena razzett. Dan ukoll isostni l-fatt li l-bini ezistenti lanqas ma jista jigi identifikat bhala disused farm, minhabba li huwa biss parti mis-sit originali li kienu jkopru l-permessi precedenti, li fuqu qieghed isir talba ghal redevelopment taht il-provedimenti ta' Policy 6.2C.

Tenut kont tac-cirkostanzi, it-Tribunal huwa tal-fehema li l-provi mressqa u l-andament ta' kif zvolgew l-applikazzjonijiet, u lizviluppi kif proposti fuq dan is-sit, ma jippermettux li l-izvilupp propost jigi ikkunsidrat taht il-provedimenti ta' Policy 6.2C, minhabba li l-bini ma jistax jitqies bhala disused farm.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma r-rifjut tal-PA 1734/15.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja dwar il-fatti rilevanti li waslu ghal konsiderazzjonijiet tad-decizjoni. It-Tribunal qies li japplika paragrafu 5C tal-policy 6.2C li jipprovdi dwar disused livestock farms. Ghalkemm l-applikant ipproduca prova li kien hemm permessi ghal dairy farm fuq is-sit it-Tribunal iddecieda li la darba s-sit jinsab fi stat ta' illegalita, u ma gietx prezentata prova mid-Dipartiment tal-Agrikoltura dwar l-uzu tar-razzett, il-bini ezistenti ma setghax jigi meqjus bhala disused farm. Ir-rekwizit msemmija fil-paragrfu 5C tal-policy 6.2C ma jinkludux il-konsiderazzjnijiet li waslu ghad-decizjoni tat-Tribunal;

2. It-Tribunal ma qies is-sottomissjonijet verbali li saru mill-appellant nonostante li tenna li sema t-trattazzjoni tal-partijiet. Fid-decizjoni tieghu ma ghamilx referenza ghalihom.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. Dak li ssottomettew il-partijiet jirrzulta mill-atti fil-process tal-Awtorita u t-Tribunal. Fl-ewwel parti tad-decizjoni tieghu t-Tribunal irrefera ghas-sottomissjoniet kolha tal-partijiet u mbaghad ghadda biex ikkunsidra dak li fil-fehma tieghu kienu l-partijiet saljenti tal-fatti u ikkonsidra r-rilevanza taghhom ghal finijiet tad-decizjoni tieghu. In kwantu ghall-illegalitajiet dwar ir-rubble walls u non habitable structures, din giet attakkata mill-appellant pero t-Tribunal naqas li

jikkunsidraha. Ghalkemm hu minnu li t-Tribunal ma ghamilx accenn esplicitu f'hiex kienu jikkonsistu l-illegalitajiet pero t-Tribunal issoferma ruhu principalment jekk is-sit kellux jitqies bhala disused farm u hemm dahal fil-kwistjoni ta' illegalita tal-uzu premess. Il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi s-sit hu milqut b'enforcement notice 354/04 li mhux kontestat u jipprova li hemm illegalitajiet fuq is-sit, liema illegalitajiet fil-fehma tat-Tribunal urew li s-sit qatt ma nbena biex jintuza bhala farm, u ghalhekk il-policy 6.2C paragrapfu 5C ma jsibx applikabilita. Fis-sottomissjonijiet quddiem il-Qorti l-appellant jghid li irribatta l-kwistjoni tal-illegalita tal-uzu tal-farm izda t-Tribunal naqas li jikkonsidra dan. Il-Qorti tqis li dak li ma jirrizultax mill-atti ma jistax jittiehed konsiderazzjoni tieghu u dan apparti li t-Tribunal irrefera ghal dak li dehrlu li kienu l-punti saljenti tal-kaz u ma jfissirx li ghandu jidhol f'kull punt imqajjem sakemm jaghti ragunijiet validi ghal cahda jew akkoljiment ta' appell.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma fihx mis-sewwa. Apparti l-fatt li din titratta apprezzament ta' fatt milli punt ta' ligi, it-Tribunal qies il-fatti li kellu quddiemu biex jasal ghal konkluzjoni jekk is-sit kienx jikkwalifika bhala 'disused farm' li fit-tifsira fuq quddiem tal-RPDG 2014 iqisu bhala f'kondizzjoni ta' nuqqas ta' uzu. Hekk fil-fatt kellu jaghmel. Il-fatti wrew li l-applikant ma tax prova cara li l-bini kien qatt farm ghaliex il-bini ma kienx jikkonforma mal-permessi originali u t-tentattiv ta' sanzjonar permess ta' PA 2065/04 gie rifjutat mill-Bord tal-Appell. F'dik id-decizjoni hemm prova li d-Dipartiment tal-Agrikoltura ma kienx ta permess ghall-uzu ta' razzett. Dan wassal lit-Tribunal ghal konkluzjoni li s-sit kien fi stat ta' illegalita u billi qatt ma gie certifikat ghal uzu ta' razzett, l-applikant ma setghax jikkontendi li dan kien jikkwalifika bhala 'disused farm'. Din hi interpretazzjoni tal-fatti u l-ispirtu tal-ligi ghal dak li jipprovdi l-policy 6.2C fil-paragrafu 5C, fejn din il-Qorti ma ghandhiex tintrometti ruhha jew tiddisturba bla raguni serjissima li mhux il-kaz. Il-prova tad-Dipartiment tal-Agrikoltura kienet biss wahda mill-fatti li wasluh ghal konsiderazzjoni ahharja jekk kienx hemm prova sodisfacenti migjuba mill-applikant li hawn si tratta ta' disused farm liema farm semmai kien f'xi zmien qed jigi operat b'mod legali.

Kwindi l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Dominic Azzopardi u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Mejju 2018. Spejjez ghall-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur