QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 29 ta’ Novembru 2018

Numru 5

Appell Nru. 51/2018

Glenn Micallef

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Glenn Micallef tat-18 ta’ Lulju 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta’ Gunju 2018 fejn cahad PA 5107/16 ’to redevelop a disused, dilapidated poultry farm (part of which has been demolished in the 1980’s) into a dwelling inlcuding demolition of residual structure’ fl-Imtahleb, Malta;

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 ghall-bini ta' residenza minnflok fdalijiet ta' razett tat-tigieg li m'ghadux jopera (disused farm) [Referenza ghall-proposta kif indikata fuq Dok 7B (demolition plan), 7C (proposed plans, elevations, section) u 7D (proposed block plan) fl-inkartament tal-PA5107/16]. Is-sit jinsab f'zona maghrufa bhala Ta' Golf, li jinsab fil-limiti ta' l-Imtahleb, ir-Rabat. Is-sit jifforma parti minn zona li hija skedata bhala Level 3 Area of Ecological Importance u kif ukoll Area of Agricultural Value [Skont l-Avviz tal-Gvern 1236 tal-2012 u Mappa 4 tal-Pjan Lokali tal-Majjistral rispettivament].

L-izvilupp propost gie rifjutat mill-Awtorita` tal-Ippjanar fuq il-bazi illi l-izvilupp mhux konformi mal-provedimenti ta' Policy 6.2C tal-linja gwida ghall-zvilupp rurali tal-2014, u dan minhabba illi:
1. Il-binja ma tistax titqies bhala 'disused farm' minhabba li ma setghax jigi konfermat illi l-fond kien jintuza bhala razett tat-tigieg;
2. L-erja u l-iskala tal-binja originali u dak li ghadu jezisti fuq is-sit ma jiggustifikawx li jigi stabbilit residenza fuq is-sit, kif ukoll ma jezisti l-ebda prova illi ll-binja kienet tintuza bhala residenza qabel l-1992; u
3. Il-proposta tonqos milli tinkludi landscaping scheme adegwat.

Ir-rifjut ukoll jindika illi l-gholi tax-xatba u l-pilastri huma ghola minn dak permessibli f'Policy 2.9 tal-linja gwida ghall-zvilupp rurali tal-2014.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-Policy 6.2C tal-linja gwida ghal zvilupp rurali tal-2014, fejn din il-policy tipprovdi gwida fir-rigward ta' 'Redevelopment and change of use of existing buildings ODZ'. L-ewwel kriterju jirrikjedi illi jigi konfermat li l-binja li ser titwaqqa' hija binja legittima jew li kienet tezisti fuq is-sit qabel l-1978. Fuq dan il-punt jidher li sewwa l-appellant u kif ukoll l-Awtorita' tal-Ippjanar qeghdin jaqblu, fejn gie konfermat illi fuq is-sit de quo kien hemm binja ezistenti kif jidher fuq ir-ritratti millajru tal-1968 [Referenza ghall-Dok 72A fil-PA5107/16]. Parti zghira biss mill-binja originali ghadha tezisti fuq is-sit kif muri fuq ir-ritratti a fol 1B fil-PA5107/16. LAwtorita' tindika li l-binja originali kienet b'daqs ta' footprint ta' madwar 80 metu kwadru, filwaqt li dak li fadal fuq is-sit huwa biss 20 metru kwadru [Skont Sezzjoni 4.8 tal-Case Officer's Report a fol Dok 74A tal-PA5107/16].

Ghalkemm proposta bhal dik ta' l-applikazzjoni odjerna trid tikkonforma mal-kriterji kollha ta' Policy 6.2C tal-linja gwida ghal zvilupp rurali tal-2014, ta' relevanza partikolari ghall-kaz de quo huwa kriterju 5(c), li tghid illi:
"the replacement building shall be limited to: 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 uni which is not to exceed 200m² floor space;"

Fir-risposta ta' konsultazzjoni mad-Dipartiment ghar-Regolazzjoni Veterinarja u Sahha tal-Pjanti, dan id-Dipartiment ma setax jikkonferma jekk il-binja li kien hemm fuq is-sit kinietx tintuza bhala razzett ghat-trobbija tat-tigieg u dan minhabba li d-Dipartiment m'ghandux records li jmoru lura minn l-1980, kif dikjarat fis-segwenti [Referenza ghad-dokument anness f'minuta 28 tal-PA5107/16]:
"The VRD may not confirm if the farm in question was actually an operational farm in the 1980's since there are no records of farms kept at the VRD going back so far in time."

L-Awtorita' tinkonkludi li galadarba m'hemmx records li ir-razzett kien licenzjat mad-Dipartiment rispettiv, allura m'hemmx evidenza adegwata li l-binja kienet tintuza bhala razzett ghat-trobbija tal-annimali. L-appellant izda prezenta zewg affidavits ta' bdiewa li jahdmu art biswit is-sit de quo, u f'dawn l-affidavits jiddikjaraw li jiftakru li l-bini kien jintuza fiz-zmien is-sittinijiet biex jitkabbru tigieg u dundjani [Skont id-dokumenti a fol 88C u 88D fil-PA5107/16].

It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita' ma setghetx tasal ghall-konkluzjoni li l-binja li kien hemm fuq is-sit ma kinitx tintuza ghattrobbija tat-tigieg sempliciment ghax id-Dipartiment tal-Regolazzjoni Veterinarja m'ghandux records ta' rziezet operattivi qabel issnin tmenin. Mill-banda l-ohra, l-affidavits ukoll mhumiex bizzejjed biex wiehed jasal ghall-konkluzjoni fuq in-natura ta' trobbija ta' annimali li kien isehh fuq il-post.

Fil-kaz ta' Policy 6.2C, jidher li l-ispirtu tal-policy hija wahda indirizzata lejn rziezet imdaqqsa, li kienu jintuzaw ghall-skopp kummercjali, u kif ukoll li huma 'creating a negative environmental impact on the site and its surroundings'. Fil-kaz talapplikazzjoni odjerna, gie relevat li parti biss mill-binja originali ghadha tezisti fuq is-sit de quo, u li dan jammonta biss ghal 20 metru kwadru. Mir-ritratti annessi fl-applikazzjoni a fol 1B, l-istruttura li baqa fuq is-sit tikkonsisti biss f'xi hitan u saqaf bilcorrugated sheeting, u li dawn l-anqas biss m'huma ghola mill-hajt li hemm mal-perimetru tas-sit mat-triq pubblika.

Ghalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-istruttura li hemm fuq is-sit ma tikkrejax xi impatt vizwali negattiv fuq iz-zona, u b'hekk l-izvilupp propost mhux se jkun ta' xi gwadan jew beneficju ghall-kwalita' ambjentali tas-sit u madwaru. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-izvilupp ma jimmeritax konsiderazzjoni favorevoli skont il-provedimenti ta' Policy 6.2C tal-linja gwida ghal zvilupp rurali tal-2014.

Ghaldaqstant, galadarba l-principju w il-mertu tal-proposta odjerna mhumiex konsidrati bhala konformi mal-policy, m'hemmx lok illi t-Tribunal jidhol fil-kwistjonijiet l-ohra mqajma minn l-Awtorita' fir-rigward ta' landscaping, id-daqs tal-binja, u kif ukoll firrigward tad-dettal tal-xatba u l-pillastri.

Tenut kont tac-cirkustanzi, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut ta' PA5107/16.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal mar oltre ir-ragunijiet ta' rifjut li ghalihom l-applikazzjoni kienet giet rifjutata meta ikkonkluda li l-izvilupp ma kienx accettabbli ghax ir-razzett attwali ma kienx qed jikkawza impatt negattiv fiz-zona jew li r-razzett ma kienx kbir.

L-appellant ma ghandux ragun f'dan l-aggravju. L-Awtorita fost ir-ragunijiet ghaliex qieset l-izvilupp ma kienx accettabbli ghax imur kontra l-kriterju 5(c) tal-policy 6.2C tal-Rural Policy and Design Guidance. Hu minnu illi taht dan l-aspett l-Awtorita semmiet li a bazi ta' dan il-kriterju ma giex stabbilit li s-sit kien disused farm peress li ma kienx hemm records li l-binja qatt intuzat bhala razzett.

Pero fil-mori tal-appell quddiem it-Tribunal u sabiex jirribatti l-argumenti migjuba mill-appellant, issemmiet mill-Awtorita li l-kondizzjoni 5(c) tal-policy 6.2C tal-linji gwida tal-RPDG 2014 tinkludi wkoll li l-binja tkun qed tikkreja impatt negattiv fuq l-ambjent biex jigi sodisfatt il-kriterju 5(c) tal-policy 6.2c tal-RPDG.

It-Tribunal dahal f'din il-kwistjoni billi hu irriproduca l-kundizzjoni 5(c) u qies jekk l-izvilupp jissodisfax dan il-kriterju. Ma jistax jinghad li t-Tribunal qies kwistjoni li fuqha ma kienx hemm ir-rifjut mill-Awtorita billi l-konidzzjoni 5(c) tal-policy 6.2C kienet fil-fatt raguni ghal rifjut. Kull ma gara hu illi t-Tribunal wasal ghall-istess konkluzjoni tal-Awtorita izda fuq fatturi ohra li jissemmew fl-istess kriterju. Ma jistax jinghad li t-Tribunal mar oltre r-raguni tar-rifjut maghmul mill-Awtorita izda qies il-policy u l-kondizzjoni specifika fl-intier taghha. Lanqas jista' jitqies li l-appellant gie sorpriz b'konsiderazzjonijiet li lanqas issemmew fit-trattazzjoni tal-appell ghax anki fuq dan, l-Awtorita stess ghamlet sottomissjonijiet fuq dan il-punt. Thares mnejn thares lejh, l-aggravju tal-appellant ma jsibx sostenn la fil-fatt u lanqas fil-ligi.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Glenn Micallef u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Gunju 2018, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur