QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 4 ta' Marzu, 2019

Numru 4

Appell Nru. 50/2018

Nazzareno Bugeja

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Nazzareno Bugeja tas-16 ta' Lulju 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Gunju 2018 li cahdet l-PA 2529/16 'sanctioning of change of use from farm to farmer's dwelling. Proposal includes sanctioning of alterations of the dwelling in question, shifting of rubble wall and landscaping. Demolition of concrete paving' f'Bingemma Road, Mgarr;

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 bdil ta' uzu ta' razett ghal residenza ghall-bidwi, u kif ukoll is-sanzjonar tal-binja residenzjali kif inbniet, ic-caqliq ta' hajt tas-sejjieh u landscaping [Referenza ghall-pjanti a fol 22D (block plan) u 22E (plan) fl-inkartament tal-PA2529/16]. Pavimentar bil-concrete madwar il-bini u bhala access ghalllivell tal-kantina huma inkluzi fil-proposta biex jitnehhew [Ibid. Dok 25B (demolition plan). Is-sit ghall-propost zvilupp jinsab barra miz-zona tal-izvilupp tal-Imgarr, fl-akwata tal-Bingemma.

L-appellant huwa s-sid ta' razett tal-annimal fuq sit biswit l-art tal-binja residenzjali suggett ghal l-applikazzjoni odjerna [Ibid Dok 49B li huwa s-site plan u fejn ir-razzett jinsab fl-art immarkat fil-bordura blu]. Fuq ilparti tas-sit fejn inbniet residenza, kien hareg permess f'PA3249/06 ghall-bini ta' sheep farm [Ibid. Dok 25A li juri dak li kien hareg bil-permess (bl-ahdar) u dak li eventwalment inbena (bil-blu)].

L-izvilupp propost gie rifjutat minn l-Awtorita` tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' erba' raguni tar-rifjut, ossia illi:
1. L-applikant, illum l-appellant, ma jrabbiex il-minimu kwota fir-razzett tieghu biswit is-sit, u b'hekk ma jikkwalifikax ghall-bini ta' full time farmer's residence skont il-provedimenti ta' Policy 2.2A tal-linja gwida ghal zvilupp rurali tal-2014.

2. M'hemmx evidenza li jikkonferma li r-razzett ilu 10 snin inoperabbli, filwaqt li dak li inbena ghandu impatt akbar fuq lambjent minn dak li kien approvat qabel f'PA3249/06, u ghalhekk l-izvilupp ma jistax jigi kunsidrat taht il-provedimenti ta' Policy 6.2C tal-linja gwida ghal zvilupp rurali tal-2014.

3. Ir-rampa tal-concrete li jipprovdi access ghall-vetturi, huwa eccessiv u rizulta fit-telf ta' art agrikolu, u b'hekk meqjus li jmur kontra Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 4 tal-iSPED.

4. Il-proposta tinkludi talba ghat-tnehhija ta' xogholijiet illegali, li huma kontra dak li tipprovdi regolament 17(4) tal-Avviz Legali 162 tal-2016.

It-Tribunal ezamina l-pjanti prezentati f'din l-applikazzjoni, u innota illi skont il-pjanta 25A fil-PA2529/16, ir-razzett tan-naghag li kien permess f'PA3249/06 qatt ma inbena, minhabba li dan immarkat bhala 'as approved but not built'. Ghalhekk il-proposta odjerna hija kunsidrata li tikkonsisti fis-sanzjonar ta' binja residenzjali annessa ma' razzett tat-trobbija tal-annimali, u f'dan il-kaz ghandhom japplikaw il-provedimenti ta' Policy 2.2A tal-linja gwida ghal zvilupp rurali tal-2014.

Skont id-dokument 101 fil-PA2529/16, fil-11 ta' Novembru 2016 gie konfermat mir-records tad-Dipartiment tal-Agrikoltura illi:
"this applicant was a licensed pig producer with registration number M668 but has been dormant and not breeding or rearing animals any longer for about a year."

Dan ukoll gie konfermat f'korrespondenza mid-Diretorat ghar-Regolazzjoni Veterinarja bid-data 17 ta' Lulju 2017, prezentata minn l-appellant [Prezentata lit-Tribunal fis-seduta tal-20 ta' Lulju 2017], fejn gie dikjarat illi:
"…farm M668 was operational for more than ten years. The mentioned farm was licensed until year 2016 and operational until 2015."

Ghalhekk huwa car illi l-appellant m'ghadux aktar meqjus bhala 'farmer' ghal finijiet tal-linja gwida dwar l-izvilpp rurali li tikkunsidra 'farmer' bhala dak il-persuna 'registered with the Agriculture Directorate who actively conducts an agriculture activity producing output.' U fil-kaz ta' livestock farmer, huwa persuna 'engaged in the rearing and/or breeding of animals/livestock for agriculture production.'

Ghalhekk, fil-kaz odjern, l-appellant mhuwiex elegibbli ghal bini ta' dar residenzjali ma razzett tentut illi Policy 2.2A hija cara firrigward ta' residenza ghall-full-time animal breeder, fejn tghid:
"Permission may be granted for the construction of a single dwelling unit for a livestock farmer, within the boundary of an operational dairy or swine liverstock farm only,…"

Ghalkemm l-appellant prezenta dokumentazzjoni mid-Dipartiment ghar-Regolazzjoni Veterinarja fir-rigward tal-licenzja talappellant biex irabbi il-majjali fir-razzett biswit is-sit, din il-korrespondenza iggib dati ta' Ottubru 2016 u Jannar 2015. Madankollu, id-Direttorat tar-Regolarizzazzjoni Veterinjarja kien car li l-appellant m'ghadux aktar involut fit-trobbija tal-annimali mis-sena 2016, b'dan illi l-licenzja tieghu numru M668 hija meqjusa 'dormant' u dan kif indikat mill-AAC, skont dokument datat 11 ta' Novembru 2016 fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, kif ukoll minn korrispondenza tal-istess Direttorat prezentata fisseduta tal-20 ta' Lulju 2017.

Ta' minn izied ukoll illi milli provi provduti mill-Awtorita', l-istess razzett indikat fl-applikazzjoni odjerna qieghed jigi ukoll utilizzat minn bidwi bl-isem Kersten Bugega bir-registrazzjoni numru M168 bhala l-bidwi li jiggestixxi r-razzett inkwistjoni, fejn qed jigi mitlub dar residenzjali, ossia farmhouse addizzjonali f'applikazzjoni ta' zvilupp separata PA 1751/14.

Illi f'dan l-istadju, m'hemmx lok illi t-Tribunal jidhol fil-kwistjonijiet l-ohra imsemmija fir-rifjut, minhabba li l-principju tal-izvilupp huwa inaccettabli.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-PA2529/16.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-appellant isostni li r-razzett hu operabbli stante li ghandu licenzja ta' rahhal u ghalhekk japplika policy 2.2A tal-Rural Policy and Design Guidance (RPDG) 2014. Meta sar ir-rapport tal-Awtorita r-razzett ma kienx jopera ghax kienu qed isiru

refurbishments. Ir-razzett jesa aktar minn erbghin hanzir u l-fatt li fi zmien l-imsemmi rapport kellu inqas, kien dovut ghal restrizzjonijiet tal-koperattiva tal-hniezer;
2. L-applikazzjoni ta’ Kerstin Bugeja PA 1751/14 tirrigwarda razzett iehor u l-istess applikant ghandu numru ta’ licenzja differenti. Mhux gust li l-appellant ma jinhariglux permess ghax applikant iehor fil-vicin inhariglu permess;
3. L-appellant isostni li din l-applikazzjoni mhix msejsa fuq policy 6.2C tal-RPDG 2014 billi r-razzett mhux jinbidel f’residenza. Il-proposta inkitbet kif inkitbet bi svista u l-pjanti juru li dan mhux il-kaz;
4. Ir-rampa tal-konkos ser tinbidel fi grass blocks u decking u ghalhekk art agrikola ma tibqax mehuda bil-konkos.

Din il-Qorti tqis illi dan l-appell ma sar fuq ebda punt ta’ ligi deciz izda biss fuq nuqqas ta’ qbil dwar il-fatti saljenti li waslu ghad-decizjoni tat-Tribunal. Din il-Qorti tista’ tichad l-appell fuq din il-bazi biss izda ghal kompletezza tqis l-appell infondat anki rigward l-allegazzjonijiet maghmula. Fl-ewwel lok it-Tribunal qies li s-sit fejn qed jintalab il-permess kien originarjament inhariglu permess PA 3249/06 ghal sheep farm li qatt ma nbena. Ghalhekk l-applikazzjoni kellha titqies bhala wahda ta’ sanzjonar ta’ binja residenzjali annessa ma razzett. Ghalhekk gustament it-Tribunal qies li japplika policy 2.2A tal-linji gwida ghal zvilupp rurali. Billi jirrizulta mill-provi li almenu mill-2016 ir-razzett ghat-trobbija tal-annimali ma kienx qed jigi utilizzat u l-ahhar licenzja inharget sal-2016 l-applikant ma setghax jitqies bhala farmer ghal fini tal-linji gwida billi ma jissodisfax id-definizzjoni ta’ ‘farmer’ u ‘livestock farmer’ kif trid il-policy 2.2A. Dawn il-konsiderazzjonijiet wasslu lit-Tribunal jiskarta l-applikazzjoni kif maghmula. L-appellant ma gab ebda prova kuntrarja ghal dan li iggib fix-xejn dawn il-kostatazzjonijiet, fl-ewwel u t-tieni aggravju. In kwantu ghat-tielet u r-raba’ aggravji, dawn l-ilmenti ma’ kienux parti mid-decizjoni tat-Tribunal ghax it-Tribunal sab ostakolu sostantiv li minhabba fih l-applikazzjoni qatt ma seta’ jkollha ezitu pozittiv. Ghalhekk l-aggravji qed jigi michuda.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell ta’ Nazzareno Bugeja 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