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 2

Appell Nru. 70/2018

Mark Gasan

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Catherine Caruana, third party objector tal-21 ta' Dicembru 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-6 ta' Dicembru 2018 rigward PA 501/15 'to replace abandoned pre 1992 farm with one villa fi Sqaq Bordin, Zebbug, Malta', li biha laqa' l-appell ta' Mark Gasan u approva l-applikazzjoni;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat ir-risposta ta. Mark Gasan li ssottometta 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 it-Tribunal jinnota d-decizjoni preliminari tas-17 ta' Dicembru 2015 fejn l-applikazzjoni odjerna giet referuta lura lillAwtorita' sabiex tigi deciza fid-dawl tal-linja gwida dwar l-izvilupp rurali tas-sena 2014.

Il-permess outline PA 245/07 kien intiz sabiex tinbena dar residenzjali flok bini ta' razzett ezistenti. Illi full development application sussegwenti hija ntiza li tindirizza r-reserved matters elenkati fil-permess outline.

Il-full development application PA 501/15, huwa ntiz ghall-zvilupp ta' zewgt-id djar fuq is-sit, u ghaldaqstant huwa evidenti li din l-applikazzjoni ma kinietx intiza li s-segwi l-permess outline PA 245/07.

Illi madankollu fil-process tal-applikazzjoni l-izvilupp propost gie ridott ghal bini ta' residenza u dan b'konformita mal-permess outline PA 245/07, kif ukoll mal-policies fil-linja gwida dwar l-izvilup rurali kif gie indikat mill-case officer fi hdan id-Direttorat tal-Ippjanar [Vide 'Additional note no. 1' fir-rapport a fol 129a fl-inkartament tal-PA 501/05].

Illi fil-laqgha tal-25 t'April 2017, il-Kummissjoni talbet aktar informazzjoni sabiex tiddetermina jekk il-bini ezistenti ta' razzett kienx wiehed legali u kopert b'licenzji ghat-trobbija tal-annimali. Illi fil-laqgha tat-13 ta' Gunju 2017, il-Kummissjoni wara li hadet konjizzjoni tad-decizjoni tat-Tribunal diversament kompost fir-rigward tal-permess outline PA 245/07, irrifjutat l-izvilupp tenut illi mhux konformi mal-Policy 6.2C tal-linja gwida billi l-bini ezistenti ma kienx kopert b'permess tal-izvilupp.

Madankollu, il-kwistjoni dwar it-twaqqiegh tal-bini ezistenti kien gja deciz mit-Tribunal diversament kompost meta kkunsidra fiddettal l-istat tal-bini fejn filwaqt li ma rrizultax li hemm permess tal-izvilupp tenut illi l-unika permess li kien hemm fuq is-sit kien dak ta' residenza imma ma kien hemm ebda azzjoni ta' nfurzar fuq is-sit. Madankollu t-Tribunal kkonkluda li jkun ta' beneficcju li jigi mnehhi kull zvilupp minn fuq is-sit, u sostitwit b'residenza wahda. F'dan ir-rigward ma kienx aktar necessarju ghall-Kummissjoni li tikkunsidra mill-gdid it-twaqqiegh tal-bini ezistenti.

Illi fil-kaz odjern, il-kwistjoni pendenti tirrigwardja l-kobor tar-residenza tenut illi fil-permess outline kien limitat ghal bini ta' 120 metru kwadru, filwaqt li skont il-linja gwida dwar l-izvilupp rurali huwa permessibli bini ta' residenza ta' 200 metru kemm skont ilPolicy 6.2C (f'kaz ta' re-development) kif ukoll il-Policy 6.3 (f'kaz ta' estensjoni). F'dan ir-rigward dan it-Tribunal jinnota li lizvilupp gdid huwa konformi mal-linja gwida.

Illi ghalhekk dan it-Tribunal qed jilqa' l-appell, ihassar id-decizjoni ta' rifjut u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex johrog il-permess tal-izvilupp skont il-pjanti u kondizzjonijiet gja elenkati fil-case officer report a fol 129a fl-inkartament tal-applikazzjoni PA 501/15.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. La darba l-applikant ghazel li l-proposta teighu tigi kunsidrata in linea mal-policy Rural Policy and Design Gudiance 2014, hu irrinunzja ghal kull effett u dritt favur tieghu naxxenti mill-outline permit PA 245/07 ippublikat fit-8 ta' Ottubru 2014. It-Tribunal zbalja legalment meta hu ta hajja lil outline permit u fl-istess waqt injora dak impost fl-istess outline permit u approva l-applikazzjoni a bazi ta' dik il-parti tal-policy RPDG 2014 fejn jirrigwarda l-kobor tal-izvilupp

Din il-Qorti tqis illi l-appell ta' Catherine Caruana hu legalment gust. Bhala fatt jirrizulta illi l-applikant kellu favurih outline permit PA 245/07 fejn fost il-kundizzjonijiet imposti inghad li wara l-hrug tal-full development permit kellu jsir it-tnehhija tal-bini illegali kollu ezistenti fuq is-sit fi zmien sitt xhur u tinbena dar wahda b'sular wiehed ta' 120 metru kwadru. L-applikant fil-proposta odjerna talab li l-proposta tieghu kif maghmula kellha tigi deciza a bazi tal-RPDG 2014 [ara ittra tal-perit Mintoff tat-28 ta' April 2015 (fol. 59a tal-atti tal-Awtorita] u t-Tribunal laqa' dan l-aggravju fejn jinghad hekk:

> Illi din id-decizjoni preliminari tirrigwardja t-talba tal-appellant sabiex din l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell, ossia PA 501/15, terga tigi rimessa lura lill-Kummissjoni sabiex tiddeciedi mill-gdid din l-applikazzjoni bhala applikazzjoni separata mill-permess outline PA 245/07, u ghaldaqstant tigi kunsidrata a abazi tal-Rural Policy and Design Guidance tal-2014 li gew fis-sehh bejn id-data tal-hrug tal-permess outline u l-prezentazzjoni tal-applikazzjoni full development odjerna

u irrimetta l-atti lura lil Awtorita ghal dan l-iskop.

Il-Qorti tqis illi dak mitlub mill-applikant kellu bil-fors jitqies li dak akkwistat bl-outline permit kien qed jigi mill-gdid assoggettat ghal policy RPDG 2014 b'dak kollu li l-istess policy kienet timponi. Tant hu hekk li t-Tribunal stess fid-decizjoni tieghu tas-17 ta' Dicembru 2015 jghid li hu evidenti li din l-applikazzjoni cioe mertu ta' dan l-appell ma kinitx intiza u issegwi l-permess outline PA 245/07. L-applikant ma setghax juza l-

outline permit bhala dritt akkwizit pero fl-istess waqt ma jqis ruhu marbut bih safejn il-policy RPDG 2014 tavvantaggjah biss. L-applikant bit-talba tieghu kif milqugha mit-Tribunal kellha titqies bhala rinunzja da parti tal-applikant ta' dak gia mirbuh bl-outline permit u l-izvilupp kellu jerga' jitqies fid-dawl ta' dak li tipprovdi l-RPDG 2014. Ghalhekk l-appellant kellha ragun li tissottometti li t-Tribunal ma setghax jaqbad parti mill-outline permit u japplika ghalih dak li hu ta' vantagg ghall-applikant mill-RPDG 2014. L-applikazzjoni tal-applikant kellha titqies esklussivament in linea mal-RPDG 2014 u jqis jekk l-applikazzjoni tal-applikant kinitx konformi maghha f'dak kollu li tipprovdi.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell ta' Catherine Caruana, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-6 ta' Dicembru 2018, u tirrinvija lura l-atti lit-Tribunal biex jerga' jiddeciedi l-applikazzjoni b'referenza biss ghal dak li tipprovdi l-RPDG 2014. Spejjez ghall-Mark Gasan.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur