QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 9 ta' Dicembru, 2021

Numru 2

Appell Nru. 19/2021

Carmel Mamo

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Carmel Mamo tat-23 ta’ Gunju 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta’ Gunju 2021 li biha cahad l-applikazzjoni PA448/20 ’to sanction pre 1994 structures for agricultural use, proposed amelioration to structure and also to reinstate hard area with soil’ fl-Imsida;

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 jikkoncerna talba ghal sanzjonar ta’ strutturi ta’ qabel l-1994 ghall-uzu agrikolu, inkluz proposta ghat-titjib talistrutturi u terga` tigi implimentata l-formalizzazzjoni tas-sit bil-hamrija. L-izvilupp propost jinsab f’zona rurali barra l-konfini talizvilupp tal-Imsida, f’zona identifikata ghall-importanza ekologika fir-raba’ livell [Skont in-Notifika tal-Gvern 869 tal-2009]. L-access ghas-sit huwa minn Triq San Gwann talGhorghar.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita’ tal-Ippjanar abbazi ta’ raguni wahda tar-rifjut, ossia illi:
Is-sanzjonar propost ta’ strutturi ta’ qabel l-1994 imur kontra d-dispozizzjonijiet ta’ Policy 2.5B tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014, u dan ghaliex il-proposta ma gietx approvata mill-Agricultural Advisory Committee (AAC) sta li ma giet sottomessa l-ebda prova ta’ arable farming. Oltre dan, l-uzu ezistenti tal-imhazen imur kontra Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 4 tal-iSPED u dan ghaliex il-proposta m’hijiex ikkunsidrata legittima jew necessarja fiz-zona rurali.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant ressaq is-segwenti aggravju:
Illi ma kellu jkun hemm l-ebda kwistjoni stante li l-applikant huwa rregistrat bhala part-time farmer hekk kif ikkonfermat kemm mill-Agricultural Directorate kif ukoll mill-Agricultural Rural Paying Agency. Illi skont il-Policy 2.5B talRPDG 14, l-AAC kellha tivverifika li tali informazzjoni hija wahda korretta. Illi l-ghan tal-appellant huwa li jirrettifika nnuqqasijiet u llegalitajiet li seta’ kien hemm sal-lum, tant li qed jipproponi titjib estetiku, uzu limitat ghal wiehed agrikolu u tnehhija ta’ kwalunkwa zvilupp bla permess.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita’ baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha billi ssostni li dan huwa t-tielet attentat biex jigu sanzjonati limhazen ezistenti. L-Awtorita’ turi t-thassib li l-imhazen ezistenti mhux qed jituzaw ghal uzu agrikolu genwin, hekk kif konfermat fl-Avviz ta’ Infurzar EC 618/11 li juri li parti mis-sit qed jintuza ghal materjal/vetturi skreppjati. Oltre dan, ma ddahlet l-ebda prova ta’ art li tinhadem, hekk kif ikkonfermat mill-Agricultural Advisory Committee. B’referenza ghar-ritratti sottomessi mar-rikors tal-appell, l-Awtorita’ tghid li ritratt ta’ trakk u makkinarju m’huwiex prova konkreta ghall-uzu agrikolu genwin fuq is-sit.

Illi permezz ta’ risposta maghmula mill-appellant ghall-argumenti mressqa mill-Awtorita’, l-appellant jaghmel referenza ghall-Avviz ta’ Infurzar kwotat mill-Awtorita’ u jghid li l-imsemmi scrap tnehha minn fuq is-sit, u jerga’ jissottolinea li kemm l-imhazen u anke l-art cirkondanti qed jintuzaw ghal skop agrikolu u xejn inqas. L-appellant izid li l-ingenji prezenti fuq is-sit huma konnessi mal-attivita’ agrikola mwettqa minnu stess ghall-garr tal-ilma tas-saqi minn post ghall-iehor fil-propjeta’ kif ukoll ghall-garr tal-prodott agrikolu.

Ikkunsidra;

Illi permezz tal-aggravju mressaq, l-appellant jargumenta li l-Awtorita' u l-Agricultural Advisory Committee kellhom jikkunsidraw il-fatt li huwa rregsitrat bhala part-time farmer hekk kif titlob policy 2.5B tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal2014. Jinghad ukoll illi l-ghan ahhari huwa li jitnehha zvilupp bla permess u jsir titjib tas-sit mill-aspett estetiku u b'uzu limitat ghal wiehed agrikolu.

Illi primarjament qed issir referenza ghall-evalwazzjoni tal-proposta odjerna ic-Chairperson Ezekuttiv li kien ikkunsidra ssegwenti:
Policy 2.5B of the RPDG 2014 states that there will be a presumption in favour of existing storage facilities for arable farming constructed before October 1994, subject to AAC consultations. Perusal of 1994 aerial photo (doc1i) the stores being requested for sanctioning are visible. According to AAC, doc 41A applicant and site are registered with the agricultural directorate and currently tills 11.2.9 tumoli within the region as per AD comments at doc 42A. However, the Agricultural Advisory Committee did not clear the proposed works since proof of arable farming as defined in the Rural Policy and Design Guidance, 2014 as required in PA Circular 4/16 (4.4) was missing. In addition, the directorate shares the AAC's view in that the stores being requested for sanctioning are not being utilized for genuine agricultural use. In this regard the proposed sanctioning of pre 1994 store for agricultural use is in conflict with Policy 2.5B of the Rural Policy and Design Guidance 2014. I

lli mill-estratt supra-citat it-Tribunal jinnota li filwaqt li l-Awtorita' tirrikonoxxi li strutturi ezistenti fuq is-sit kienu prezenti qabel l1994, gie espress thassib fir-rigward tal-genwinita` tal-uzu ezistenti bhala wiehed agrikolu. Illi l-Awtorita' fir-risposta taghha taghmel referenza ghall-Avviz ta' Infurzar EC 618/11 fuq is-sit, liema avviz jirrelata ma' depozitu ta' materjali/vetturi skrappjati bla permess.

Illi minn analizi tal-inkartament ta' EC 618/11, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li l-kaz ta' nfurzar ghadu pendenti fejn jinghad li lizvilupp propost fl-applikazzjoni odjerna ma jissanzjonax l-izvilupp illegali fuq is-sit li jikkonsisti f'uzu ta' scrap yard, panel beating u spray painting [Min. 58 fl-inkartament ta' EC 618/11]. Nonostante dan, mill-ahhar spezzjoni tas-sit jirrizulta li l-attivita' illegali giet mnehhija, b'dana illi l-fond qed jintuza ghall-makkinarju agrikolu evidenti fuq is-sit. Illi f'dan ir-rigward, id-Direttorat tal-Infurzar prezenta numru ta' ritratti mehuda fuq is-sit li jirriflettu dawn il-bidliet [Dok. 62B-62D fl-inkartament ta' EC 618/11].

Oltre dan, it-Tribunal jinnota li l-Awtorita' taghmel referenza ghal zewg applikazzjoniiet precedenti fejn tispjega li "this application is the third time in which the mentioned stores are being requested for sanctioning. PA1498/13 & PA 9045/18 were both refused since the proposed works were not considered legitimate or necessary within the rural area."

Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal jinnota li dawn iz-zewg applikazzjonijiet kwotati mill-Awtorita' kienu jinkludu sanzjonar ta' uzu relatat mal-uzu ta' panel beating u spray painting, inkluz bitha ghal open storage fejn gie konkluz, inkluz mit-Tribunal kif diversament kompost f'PAB 278/13 b'rabta ma' PA 1498/13, li l-uzu ezistenti m'huwiex ikkunsidrat legittimu u mhux idoneju barra z-zona ta' zvilupp. Madanakollu, dan it-Tribunal jinnota li l-iskop tal-uzu qed jinbidel ghal wiehed agrikolu fl-applikazzjoni odjerna, hekk kif osservat ukoll mid-Direttorat tal-Infurzar permezz tal-ahhar access mizmum fuq is-sit fit-22 ta' Jannar 2021, fejn jidher li l-attivita' relatata

mal-applikazzjonijiet precedenti twaqqfet. Min-naha l-ohra, meta giet ipprezentata l-applikazzjoni odjerna, it-tali sit kien ghadu jinkludi l-attivita' illegali industrijali, u ghaldaqstant it-Tribunal jifhem it-thassib tal-Awtorita' firrigward tal-genwinita' tal-uzu agrikolu propost. Illi l-istess thassib tqajjem mill-AAC fejn jinghad li "the Committee notes that said stores are not being used for agricultural purposes as per photos in doc. 1h."

Illi minn dawn l-osservazzjonijiet johrog bic-car li kien biss ricentament, u wara r-rifjut tal-Awtorita', li saru tibdiliet fl-attivita' fuq is-sit. Ghaldaqstant, it-Tribunal ser jikkunsidra jekk tali strutturi ghandhomx jitqiesu bahal strutturi accettabbli ghal skop agrikolu ai termini tal-linja gwida dwar l-izvilupp rurali, fejn il-policy rilevanti f'dan il-kaz hija Policy 2.5B tal-linja gwida rurali tal-2014, tiddisponi hekk kif gej:
There will be a presumption in favour of existing storage facilities for arable farming that were erected before October 1994 when the Authority is considering applications for development permission for the upgrading and modernisation of arable farms, in accordance with the relevant policies in this document, provided that all of the following criteria are satisfied:
(1) subject to consultation with the AAC concerning the applicant's status; and
(2) the existing building is visible on maps/aerial photos taken before October 1994
Necessary improvements to the building may be required according to the rural context on a case by case basis." I

lli fil-kaz odjern, jidher li l-AAC ma kienetx f'pozizzjoni li tevalwa l-attivita' agrikola minhabba n-nuqqas ta' prova ta' arable farming, kif rikjest fic-cirkulari tal-Awtorita' 4/16 (4.4) li tesigi li "applications related to stores and greenhouses require the submission of proof that there is agricultural activity taking place on the holding registered on the applicant." Illi b'referenza ghad-dokumenti provduti fil-kors ta' konsultazzjoni mal-AAC, a fol 43A (Certifikat tal-Ipriza Agrikola) u 46A (LPIS's), jidher li dawn wehedhom ma kienux prova sodisfacenti ghall-AAC. Illi min-naha l-ohra, it-Tribunal jinnota li fil-mori ta' dan l-appell ma giet ipprovduta l-ebda evidenza li tikkontradixxi dan, ghajr li fir-rikors tal-appell l-appellant ssottometta numru ta' ritratti li juru makkinarju u vetturi relatati mal-uzu agrikolu kif ukoll li gie argumentat li huwa registrat bhala part-time farmer, liema status qed jigi rikonoxxut mill-istess AAC [Dok. 41A fl-inkartament ta' PA 448/20]. fejn jinghad li "applicant and adjacent site are registered with the Agriculture Directorate."

Illi t-Tribunal hu tal-fehma li ritratti ta' makkinarju fil-fond in mertu m'humiex prova bizzejjed li l-attivita' agrikola hija wahda genwina. Illi hawnhekk it-Tribunal jissottolinea li, hekk kif indikat fl-ewwel paragrafu tal-policy supra-citata, l-iskop ewlieni talpolicy jirreferi ghal facilitajiet ezistenti ta' qabel l-1994 li kienu diga` jintuzaw ghal skopijiet agrikoli. Illi minn kif spjegat fid-dettall supra, l-avviz ta' nfurzar u applikazzjonijiet precedenti fuq is-sit juru bic-car li s-sit in mertu kien jintuza ghal skopijiet industrijali ghal hafna snin, u kien dan l-ahhar li sar attentat ghal skop agrikolu. Illi fil-fehma tat-Tribunal, l-applikazzjoni odjerna tmur lil hinn mill-iskop tal-policy 2.5B ghal "upgrading and modernisation of arable farms".

Illi t-Tribunal josserva ulterjorment li l-policy supra-citata titkellem fuq titjib fil-kuntest rurali u ghaldaqstant huwa mportanti li wiehed jevalwa l-proposta f'termini tal-kuntest tas-sit. F'dan ir-rigward, it-Tribunal juri t-thassib tieghu ghall-kobor sostanzjali ta' bini li jezisti fuq is-sit odjern u l-formalizzazzjoni estensiva tas-sit, hekk kif jidher mir-

ritratti tal-ajru. Illi mill-pjanti [Dok. 1F fl-inkartament ta' PA 448/20] sottomessi filkors tal-applikazzjoni, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li l-istrutturi ezistenti jkopru erja ta' madwar 326 metri kwadri u gholi ta' madwar 5 metri. Illi ghaldaqstant, it-Tribunal jikkunsidra l-izvilupp ezistenti bhala wiehed massiv u dominanti fil-kuntest rurali. F'dan ir-rigward, it-Tribunal huwa fi qbil mal-kummenti mressqa mill-Awtorita' ghall-Ambjent u r-Rizorsi fil-process talapplikazzjoni fejn jinghad li "interventions have led to the uptake of rural land, significantly degraded the site and also resulted in loss of rural character of the area and intensification of built structures ODZ."

Illi abbazi ta' dak hawn diskuss, u b'referenza partikolari ghall-fatt li l-iskop tal-fond in mertu kien intiz ghal wiehed industrijali u mhux agrikolu ghal hafna snin, wara l-1994, dan it-Tribunal ma jarax lok ghall-approvazzjoni tal-uzu agrikolu f'dan l-istadju u ghaldaqstant jichad l-aggravju mressaq mill-appellant.

Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-PA0448/20.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal fir-rigward tal-'applicant status' kif tippreskrivi policy 2.5B kellu jivverifika jekk l-applikant hux registered farmer u li l-bini kien jidher fir-ritratti mill-ajru f'Ottubru 1994. Minflok it-Tribunal zamm mal-fatt li l-applikant kellu tassew l-istatus ta' farmer u waqaf hemm u minflok ma ivverifikax li l-bini jidher fir-ritratti tal-1994, zied jara jekk il-bini kienx wiehed massic. Dan imur oltre kull diskrezzjoni ta' interpretazzjoni moghti skont il-ligi;

2. L-appellant kien lest jissagrifika parti mill-binja biex jaghmel 'necessary improvements to the building that may be required according to the rural context on a case by case basis'. It-Tribunal ma ha ebda konjizzjoni ta' din it-talba fl-appell anzi zied li l-kobor tal-istrutturi kienu oggezzjonabbli u massivi fil-kuntest rurali;

3. It-Tribunal irid jara skont cirkolari 4/16 li hemm attivita agrikola fuq l-art registrata f'isem l-applikant. Pero fil-fatt kull ma ghamel it-Tribunal hu li irrefera ghal dokumenti provduti fil-konsultazzjoni mal-AAC u ghamilhom tieghu bla analizi ulterjuri. Dan jikkostitwixxi zball ta' ligi ghax it-Tribunal kellu jivverifika r-rakkomandazzjoni qabel jaghmilha tieghu;

4. It-Tribunal sejjes id-decizjoni tieghu fuq konsiderazzjoni irrelevanti u cioe l-uzu li seta' kien isir mill-bini ezistenti fil-passat u anki jekk dan hu l-kaz, naqas li jiggustifika ghalfejn dan kien vjolattiv tal-policy 2.5B.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa. Hu minnu illi t-Tribunal f'paragrafu wiehed ikkummenta fuq il-kobor esagerat tal-izvilupp u kif dan wassal ghal tehid ta' art rurali, iddegradaw is-sit u waslu ghat-telfien tal-karattru rurali taz-zona, skont ma qalet l-Awtorita ghall-Ambjent u Rizorsi. Pero din ma kinitx ir-raguni ghac-cahda izda invece r-raguni tac-cahda kienet li l-binja qatt ma intuzat bhala 'storage facilities for arable farming' kif irid policy 2.5B anzi kellha skop industrijali kif jirrizulta minn zewg applikazzjonijiet PA1498/13 u PA9045/18 ghal sanzjonar ta' uzu ta' panel beating u spray painting u illi kien biss fil-mori tal-applikazzjoni illi l-applikant dahhal makkinjarju agrikolu fuq is-sit. Din kienet wahda mir-ragunijiet principali li fuqha sejjes id-decizjoni tieghu t-Tribunal li tidhol fl-ambitu tad-diskrezzjoni tieghu meta ezamina l-applikazzjoni fl-isfond ta' dak kollu li trid il-policy 2.5B fil-kelma u l-ispirtu taghha.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Hu minnu li t-Tribunal ma ikkonsidrax is-sottomissjoni tal-applikant fl-appell li kien lest icekken l-izvilupp, pero kif gia intqal fl-ewwel aggravju, it-Tribunal qies li l-binja qatt ma kienet ghal 'existing facilitites for arable farming' izda intuzat ghal skop industrijali sakemm fil-mori tal-appell, l-applikant biddel dan l-uzu u dahhal makkinarju agrikolu. It-Tribunal pero xorta ma qies li dan kien bizzejjed biex jiggustifika t-talba skont il-policy 2.5B u l-Qorti ma issib xejn x'ticcensura dwar dan. Kienet fid-diskrezzjoni tat-Tribunal li jqis sottomissjoni tal-appellant fl-isfond fattwali u tekniku tal-kaz li dwarhom din il-Qorti ma tintromettix ruhha.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa. It-Tribunal xtarra u iddecieda fuq il-provi li kellu quddiemu, provi mhux kontradetti mill-applikant bi provi ohra li jxejnu r-rakkomandazzjoni tal-Agricultural Advisory Board. It-Tribunal wizen il-prova li gab l-applikant li kellu vetturi agrikola fuq is-sit li kif inghad iddahhlu ricentement pero t-Tribunal ma hux konvint minn xi prova illi fil-fatt kien hemm attivita agrikola fuq is-sit

ghajr li l-applikant kien registrat bhala part-time farmer u li l-art registrata mal-Agricultural Directorate. Dawn huma kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet ta’ fatti li l-Qorti ma tiddisturbax hlief f’kazijiet eccezzjonali u fejn ikun sar zball ta’ fatt li wassal ghal decizjoni zbaljata. F’dan il-kaz din l-estremita ma tirrizultax u l-aggravju qed jigi michud.

Ir-raba’ aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma fihx mertu. Il-policy 2.5B stess tibda bil-kliem ‘There will be a presumption in favour of existing storage facilities for arable farming’, u kwindi kien doveruz ghat-Tribunal li jqis l-intenzjoni wara t-talba kunsidrati l-fatti li irrizultaw lit-Tribunal. Altru milli ma kienx rilevanti l-uzu li kien isir mill-binja ghal fini tal-policy 2.5B, kemm fil-kelma u l-ispirtu taghha.

L-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell ta’ Carmel Mamo u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta’ Gunju 2021, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur