QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 27 ta' April, 2022

Numru 4

Appell Nru. 41/2021

Kenneth Abela

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' terz oggezzjonant Din l-Art Helwa tas-26 ta' Ottubru 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Ottubru 2021 li biha laqa' taht certi kondizzjonijiet l-applikazzjoni PA3600/20 'to construct 15 square metre agricultural store' fil-Qala Ghawdex;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi milqugh;

Rat ir-risposta tal-applikant li ressaq pregudizjali tan-nullita tal-appell u issottometta 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 sabiex jinbena mahzen agrikolu b'daqs ta' 15 il-metru kwadru [Skont il-pjanti a fol 1B u 19B fl-inkartament tal-PA3600/20] fuq sit li jinsab f'zona maghrufa bhala Ta' Rdum, fil-limiti tal-Qala.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi li s-sit jinsab gewwa zona protetta bhala Area of Ecological Value u Area of High Landscape Sensitivity, u ghalhekk l-izvilupp kien ikkunsidrat bhala kontra Policies 2.5A, 1.2F, 1.2G u 1.2H tal-linja gwida rurali tal-2014, u kif ukoll kontra Policies TO1, TO8 u RO4 tal-iSPED li jitolbu ghall-harsien tal-ambjent naturali.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jghid li l-Awtorita' interpretat il-policies tal-linja gwida rurali b'mod zbaljat, u dan fuq il-bazi li kriterju (4) ta' Policy 2.5A ma teskludiex li jista' jsir tali tip ta' zvilupp gewwa zona protetta, izda li dan ghandu jkun suggett ghall-prova li l-izvilupp ma jikkompromettix il-protezzjoni taz-zona. L-appellant jishaq li lAwtorita' naqset milli taghmel l-evalwazzjoni necessarja sabiex tara jekk l-izvilupp propost jikkompromettiex il-karatteristici tassit, u li dan il-fattur ghandu jrendi d-decizjoni tal-Awtorita' bhala wahda nulla u vizzjata. L-appellant ikompli jirribatti li l-policies tal-linja gwida rurali huma generici u li gialadarba jigi ippruvat li l-izvilupp m'huwiex sejjer ikollu adverse effect fuq l-ambjent talmadwar, dak propost ghandu jitqies bhala konformi mal-policies.

L-Awtorita' izzomm ferm mar-rifjut u taghmel referenza ghall-kummenti li kienu gew prezentati mill-Awtorita' tal-Ambjent u rRizorsi fejn din l-entita' provdiet diversi spjegazzjonijiet ghalfejn l-izvilupp m'huwiex accettabbli minhabba l-protezzjoni taz-zona. L-Awtorita' taghmel referenza ghall-kummenti prezentati minn din l-entita' fejn dawn jindikaw li l-izvilupp sejjer ikollu impatt negattiv fuq zona li hija protetta minhabba l-valur xenografiku u mil-vizta tas-sit minn long distance views. Fir-rigward tal-impatt fuq l-ekologija, l-Awtorita' tal-Ambjent u r-Rizorsi tghid li l-izvilupp sejjer jikkreja hsara permanenti fuq l-ekologija u l-pajsagg taz-zona.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost li jikkonsisti mill-bini ta' kamra b'daqs ta' 15 il-metru kwadru sabiex din tintuza bhala agricultural store. Il-kamra hija proposta li tinbena bil-weathered stone, u sejra tinkludi livell sottoterran bl-istess daqs tal-ground floor footprint tal-kamra.

Illi l-Awtorita' ma ressqet l-ebda oggezzjoni fir-rigward tal-elegibilita' tal-applikant (illum l-appellant) fir-rigward tat-talba tieghu ghall-bini ta' kamra aggrarja, u dan minhabba li huwa ghandu registrazzjoni ta' art agrikola ta' daqs adegwat li jippermetti tali tip ta' zvilupp in linja ma' Policy 2.5A tal-linja gwida rurali. L-oggezzjoni tal-Awtorita' tistrieh fuq il-kummenti li gew prezentati waqt l-ipprocessar tal-applikazzjoni minghand l-Awtorita' tal-Ambjent u r-Rizorsi, fejn dawn qalu li l-izvilupp sejjer ikollu impatt negattiv fuq il-kwalita' u protezzjoni ekologika taz-zona, u kif ukoll fuq id-dehra u l-pajsagg taz-zona li hija wkoll wahda stmata u protetta.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-Policies 1.2F, 1.2G, 1.2H u 2.5A tal-linja gwida rurali tal-2014, fejn dawn jaghmlu prezunzjoni kontra zvilupp f'zona rurali fejn dan jista' jaghmel hsara lill-protezzjoni u l-kwalita' ambjentali taz-zona. Fil-kaz tas-sit odjern, dan jinsab gewwa zona lil

hija protetta fuq il-bazi ta' valur ekologiku u kif ukoll protetta bhala parti minn erja akbar protetta ghall-kwalita' xenografiku.

Nonostante dan, kif jindika tajjeb l-appellant, dawn il-policies ma jeskludux li jsir zvilupp fuq tali siti, izda li ghandu jigi ppruvat li l-izvilupp m'huwiex sejjer ixekkel il-protezzjoni taz-zona u lanqas ikun ta' detriment ghall-kwalita' ambjentali taz-zona partikolari. Fil-kaz tal-izvilupp odjern, it-Tribunal innota li l-appellant naqas milli jipprezenta xi forma ta' studju sabiex jistabilixxi dan, ghalkemm mill-prezentazzjonijiet maghmula jidher illi kien propens illi jaghmel dan il-process.

It-Tribunal innota li sewwa mir-ritratti prezentati mal-applikazzjoni u kif ukoll fuq ir-ritratti minn l-ajru li s-sit odjern jikkonsisti minn hamrija, u ghalhekk il-bzonn ta' kamra aggrarja tista' tigi kkunsidrata bhala bzonn genwin u bhala zvilupp li huwa kkunsidrat bhala gustifikat fuq is-sit odjern. Izda minhabba li s-sit huwa suggett ghall-protezzjoni ambjentali, huwa mandatorju illi jigi ippruvat li l-izvilupp mhuwiex sejjer johloq ebda hsara lill-ambjent ta' madwar, sewwa fir-rigward ta' impatt fuq l-ekologija u kif ukoll limpatt fuq id-dehra tal-pajsagg taz-zona.

Wara li t-Tribunal ghamel l-osservazzjonijiet tieghu, u kkunsidra l-fatt li l-izvilupp huwa wiehed gustifikat u neccessarju ma' dan lart agrikolu, it-Tribunal huwa propens illi jilqa' t-talba tal-izvilupp, izda suggett illi l-izvilupp propost jigi rivedut fid-daqs u d-disinn tieghu, sabiex dan ma johloqx impatti detrimentali ghall-kwalita' ambjentali ta' din iz-zona. Ghalhekk, it-Tribunal huwa propens illi jilqa' t-talba tal-izvilupp, izda suggett illi jigu prezentati pjanti emendati, fejn l-izvilupp ikun jikkonsisti biss mis-segwenti:
1. Kamra aggragja fil-forma u disinn ta' girna, fejn din tkun mibnija biss mis-sejjiegh bil-metodi tradizzjonali. Din il-girna ghandha tkun limitata ghal footprint area ta' circa 15 il-metru kwadru meta imkejla esternament; u
2. L-izvilupp jeskludi kwalunkwe tip ta' skavar fuq is-sit, u ghaldaqstant livell sottoterran ghandu jigi eliminat.

Barra minn hekk, sabiex jigi assigurat li ma jsir ebda hsar lill-ambjent, l-appellant ghandu jipprezenta wkoll Works & Construction Method Statement, fejn ghandhom jigi indikati l-metodi ta' kostruzzjoni tal-izvilupp. Dan il-Method Statement ghandu jinkludi kunsens minghand l-Awtorita' ghall-Ambjent u r-Rizorsi sabiex jigi assigurat li l-metodi ta' kostruzzjoni li sejrin jitwettqu u l-access biex jsir dan ma jaghmlu ebda hsara lill-ambjent naturali ta' madwar is-sit, u jekk ikun il-kaz l-istess Awtorita' ghandha timponi kwalunkwe mizuri ta' mitigazzjoni li jidhrilha li huma xierqa f'dan ir-rigward.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar ir-rifjut, u jordna lill-appellant sabiex fizzmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jipprezenta pjanti emendati u Works & Construction Method Statement kif indikat supra f'din id-decizjoni. Wara li dawn id-dokumenti jitqiesu bhala accettabbli mit-Tribunal, it-Tribunal jordna lisSegretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex johrog il-permess PA3600/20, fejn dan il-permess ikun suggett ghall-kundizzjonijiet standard li normalment japplikaw ghall-izvilupp ta' agricultural stores.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Bid-decizjoni tieghu li jbiddel il-forma tal-izvilupp u b'hekk approva l-applikazzjoni, it-Tribunal illeda d-dritt tal-appellanti tad-doppio esame wara li jsiru pjanti godda tal-

izvilupp propost u f'kull kaz mar kontra l-artikolu 31 tal-Kap. 551 fejn it-Tribunal kellu l-ewwel jiehu qies tal-pjanti godda qabel jghaddi biex japprova l-applikazzjoni;
2. It-Tribunal mar kontra dak li jrid l-artikolu 72(2)(f) tal-Kap. 552 meta skarta l-opinjoni cara u skjetta tal-Awtorita tar-Rizorsi u l-Ambjent minghajr ma immotiva tali decizjoni b'konsiderazzjonijiet validi;
3. Id-decizjoni tat-Tribunal tmur kontra l-artikolu 52 tal-Kap. 552 peress li skarta l-pjanijiet lokali u l-iSPED senjatament Oggettivi Tematici 1, 8 u Oggettiv Rurali 9;
4. It-Tribunal laqa' b'mod zbaljat it-tezi tal-appellat Abela meta qies li policy 2.5 tal-RPDG14 hi lex specialis li tidderoga mill-policies l-ohra. Il-policies kollha ghandhom jigu moqrija flimkien.

L-appellant Abela ressaq pregudizjali ta' nullita tal-appell billi l-appellanti ma tistax titqies bhala 'persuna ohra li ippartecipat fl-appell' kif irid l-artikolu 50(2) tal-Kap. 551. Dan il-pregudizjali hu bla ebda valur. Dan l-artikolu jistabilixxi biss min huma l-partijiet li jistqghu jappellaw quddiem il-Qorti tal-Appell. Issemmi l-appellant u <u>kull persuna ohra</u> li ippartecipat fl-appell. Dan l-artikolu jrid jigi allacjat mal-artikolu 11 tal-Kap. 551 dwar min ghandu dritt ta' appell quddiem it-Tribunal, fosthom it-terzi interessati. Imkien fil-ligi ma hemm indikat liema forma trid tiehu il-partecipazzjoni. Kull ma hu rilevanti hu li min kellu jedd jippartecipa f'appell quddiem it-Tribunal ghandu jedd jappella quddiem il-Qorti. L-estent tal-partecipazzjoni jew jekk il-partecipazzjoni kinitx wahda attiva ghall-ahhar jew le ma jnehhi xejn mid-dritt ta' appell quddiem il-Qorti.

Ghalhek il-pregudizjali qed tigi michuda.

L-ewwel aggravju

Jibda biex jinghad li l-artikolu 31 tal-Kap. 551 jaghti diskrezzjoni lit-Tribunal li jitlob tibdil fil-pjanti jew li jigu prezentati dokumenti godda basta li l-mertu tal-kwistjoni cioe l-mertu tal-izvilupp ma jinbidilx u jaghti r-ragunijiet tieghu ghat-talba li issir. Pero l-istess artikolu jghid li dan ghandu jsir <u>qabel</u> tinghata d-decizjoni. L-iskop wara dan l-artikolu hu wiehed car sabiex dak li jordna t-Tribunal ma jiehu lil hadd b'sorpriza u l-partijiet kollha interessati jkollhom l-opportunita jirregolaw ruhhom dwar it-tibdil ordnat mit-Tribunal. Wara li jsir it-tibdil u t-Tribunal jisma lil partijiet li t-Tribunal jista' jkun f'pozizzjoni li jiehu decizjoni finali. Ma jipprovdi ebda certezza legali jekk, bhal

ma sehh f'dan il-kaz, it-Tribunal idawwar id-decizjoni tal-Awtorita minn rifjut ghall-accettazzjoni tal-izvilupp biex imbaghad ibiddel anki l-istruttura li tkun intalbet b'forma ohra ta' struttura bla mal-partijiet kollha interessati jkollhom l-opportunita jqisu u jissottomettu l-fehma jekk it-tibdil hux konformi mal-ligijiet, pjanijiet u policies. Hi biss wara tali ezercizzju li t-Tribunal jista' jiehu decizjoni informata b'dokumenti u pjanti emendati li joqoghdu ghall-iskrutinju tal-partijiet kollha. Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-appellat Abela li dan il-kaz kellu l-istess fattispecie tal-appell Silvan Agius vs Awtorita tal-Ippjanar (30/01/2019). F'dak il-kaz kull ma ghamel it-Tribunal hu li irriduca n-numru ta' kmamar tas-sodda minn tlieta sa tnejn minghajr ma bidel xejn li mill-forma tal-izvilupp u anqas mill-kobor. F'dan il-kaz il-forma inbidel kompletament. Dan kollu bla mat-Tribunal jinza mid-dritt li jregga l-process lura lil Awtorita, jekk iqis aktar idoneju biex jerga' jigi mistharreg l-izvilupp skont dak mitlub mit-Tribunal u terga' tittiehed decizjoni mill-gdid mill-Awtorita.

F'dan il-kaz it-Tribunal hass illi l-izvilupp fil-forma proposta mhix accettabbli pero qies li l-izvilupp seta' jinghata forma ohra aktar accettabbli. Anki hawn il-Qorti tissollecita lit-Tribunal ma jissostitwix ruhu ghall-applikant. It-talba hi tal-applikant u jekk l-izivlupp mhux idoneju t-Tribunal ghandu jirrifjutah mhux jissugerixxi alternattiva. Ghandu jissenjalaha jekk jidhirlu izda mhux jordnaha hu. Il-mansjoni tat-Tribunal hi revizjoni tal-process ta' aggudikazzjoni ta' zvilupp <u>kif propost</u> (sottolinear tal-Qorti) mhux ta' *amicus curiae* ta' xi parti jew ohra.

Ghandhom ragun l-appellati illi t-Tribunal naqas milli jqis l-artiklu 31 tal-Kap. 551 kif ukoll iqis li d-decizjoni tieghu f'dawn ic-cirkostanzi tilledi d-drittijiet tal-partijiet ghall-doppio esame fejn f'cirkostanzi fejn dan l-izvilupp qed jinbidillu l-forma tieghu, fl-istadju bhal ma huma l-fatti f'dan l-appell, dan id-dritt ma ghandux jitnehha jew jigi imxekkel.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ghandu mis-sewwa. It-Tribunal jaqbel li hemm prezunzjoni bil-policies rilevanti kontra l-izvilupp filwaqt li jaccenna cirkostanzi fejn din il-prezunzjoni

tigi meghluba pero sta ghall-applikant li jressaq il-provi dwar dan. Iqis ukoll li l-appellant ma gabx din il-prova f'forma ta' studju li jxejjen il-prezunzjoni. It-Tribunal kellu jieqaf hemm wara li ghamel dawn il-kostatazzjonijiet. Minflok it-Tribunal hadha fuqu li jqis li l-bzonn kien genwin u ippropona hu forma ta' zvilupp li dehrlu li jkun accettabbli bla konsiderazzjoni approfondita ghalfejn girna ser tnehhi l-effetti negattivi li ma kinitx ser taghmel kamra tal-istess daqs u bla ebda studju li jaghti xi forma ta' serenita li fil-fatt hekk kien ser ikun il-kaz. Din il-Qorti tqis illi t-Tribunal mar oltre dak li kellu jqis u kellu jieqaf mil-accertazzjoni li l-applikant ma ressaqx provi li jxejnu l-prezunzjoni tal-policies rilevanti ghal kaz.

Billi dawn iz-zewg aggravji qed jigu milqugha u jwasslu ghar-revoka tad-decizjoni ma hemmx bzonn li jitqiesu l-ahhar zewg aggravji.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Din l-Art Helwa, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Ottubru 2021, u tikkonferma r-rifjut tal-Awtorita. Spejjez ghall-appellat Kenneth Abela.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur