QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 9 ta' Novembru, 2022

Numru 11

Appell Nru. 28/2022

Spiridione Farrugia

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Spiridione Farrugia tat-18 ta' Mejju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April 2022 li biha cahad l-applikazzjoni PA5398/16 'outline application for the construction of farmhouse, in view of farmhouse demolished to make way for Triq ta' Ghar-Lapsi. Old farmhouse visible on 1967 survey sheets', fis-Siggiewi;

Rat ir-risposta tal-appellat 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 l-appell jikkoncerna talba ghal outline development permit sabiex issir kostruzzjoni ta' farmhouse gdida, bid-deskrizzjoni tal-proposta pprezentata tindika li l-izvilupp qed jigi propost minhabba farmhouse mwaqqa fi Triq ta Ghar Lapsi li hija vizibli fis-survey sheets tal-1967. L-izvilupp propost jinsab fi Triq ta Ghar Lapsi, limit tas-Siggiewi.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' tlett (3) ragunijiet ta' rifjut, ossia:
1. Illi l-proposta tmur kontra d-dispozizzjonijiet f'Policy 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014 minhabba li gia sar redevelopment ta' parti mill-istrutturi ta' qabel l-1978 bhala kumpens tal-Gvern ghat-twaqqiegh parzjali tal-farmhouse hekk kif kkonfermat fil-PA00065/02, filwaqt li m'hemmx evidenza konklussiva li s-sit kien okkupat b'aktar minn unita residenzjali wahda. Barra min hekk, il-partijiet affetwati gew imwaqqa qabel l-1978 u ghaldaqstant kwalunkwe uzu residenzjali ma jistax jigi kkunsidrat bhala legally established. Ghaldaqstant huwa konkluz li l-izvilupp imur kontra Thematic Objective 1.10u Rural Objective 3 tal-iSPED.
2. Illi l-iskala tal-izvilupp proposta jinvolvi tehid esagerat ta' art u formalizzazzjoni tas-sit, li huwa bi ksur ta' Rural Objectives 1.7 u 4.3c tal-iSPED.
3. Illi m'hemm l-ebda gustifikazzjoni ghal kostruzzjoni ta' farmhouse gdida fuq art agrikola vergni, u ghaldaqstant l-izvilupp jmur kontra Thematic Objective 1 u Rural Objectives 1, 3 u 4 tal-iSPED

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bis-segwenti tnax-il aggravju:
i. Illi t-titolu originali huwa spjegat fil-kuntratti meta l-estate gie maqsum bejn z-zewgt ahwa Apap Bologna, hekk kif kjarifikat fil-minuta 167B;
ii. Issir referenza ghad-definizzjoni ta' 'ricetto' fis-sentenza bir-rikors numru 418/2005 u moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti;
iii. Issir referenza ghad-deskrizzjoni dettaljata tal-propjetajiet datata 1887 hekk kif indikat f'pagni min 4 sa 8 fid-dokument a fol 253A;
iv. Illi d-deskrizzjoni tal-propjetajiet fid-dokument a fol 253A mhux biss hija dettaljata izda tinkludi n-numri tal-bibien, li jfisser li hemm (i) distinzjoni ta' kull unita residenzjali; (ii) in-numru ufficjali tal-propjeta li kienet tinkludi zewg bibien, wiehed bin-numru 25 u l-iehor bla numru;
v. Illi dan kollu juri bic-car li l-propjeta kellha aktar min unita residenzjali wahda;
vi. Illi r-ritratti mill-ajru tal-1967 juru li dawn it-tlett farmhouses kien jikkonsistu min binjiet rurali simil ghal dik soggetta ghal PA 5874/08 pozizzjonata fuq in-naha l-ohra tat-triq, u li l-Awtorita` kkunsidrata bhala legally established. Ghaldaqstant ma jistax jinftiehem ghalfejn fil-kaz odjern l-Awtorita m'addotatx l-istess prassi;
vii. Illi l-applikant fl-applikazzjoni PA00065/02 ma kellu l-ebda dritt li jutilizza l-propjeta` tal-appellant, liema propjeta` giet imwaqqa` mir-Roads Department;
viii. Illi huwa inkoncepibbli li jigi rikonoxxut il-fatt li bhala kumpens ghal tlett rziezet li flimkien kellhom floor space ta' 350 m.k. imqassma fuq zewg sulari, is-sid precedenti accetta l-kostruzzjoni ta' zewgt' ikmamar f'kejl kumplessiv ta' 40 m.k. mibnija 27 metri l-gewwa mit-triq, u l-kmamar li kien fadal;
ix. Illi fil-PA00065/02 il-Bord tal-Ippjanar kien accetta li r-residenza kien fl-ewwel sular li gie mwaqqa, mentri ghalkemm fl-applikazzjoni odjerna gie ppruvat li kien hemm iktar min propjeta` wahda, l-Awtorita` ma rrikonoxxietx dan;

x. Illi l-applikazzjoni odjerna hija ghal kostruzzjoni ta' propjeta` izghar min dik originali li kienet mibnija fil-pjan terran 100 metru l-boghod mis-sit odjern u mwaqqa mill-Lands Department, bil-pozizzjoni originali llum tifforma parti min Triq Lapsi;
xi. Illi in vista ta' dawn l-ispjegazzjonijiet, il-proposta tikkonforma ma' Rural Objectives 1.7 u 4.3c tal-iSPED, u taghti lura lil applikant il-godija tal-propjeta` tieghu; xii. Illi applikazzjoni simili PA 1687/19 giet ricentament approvata.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, fejn tosserva li l-istrutturi rurali ndikati fid-dokumentazzjoni pprezentata hija propjeta` wahda, u li d-deskrizzjoni tar-ricetti indikati fis-sentenza tal-Qorti tindika li l-binjiet kienu intiza ghal zamm t'annimali fil-maggior parti ghal skop ta' hrit tal-ghelieqi. L-Awtorita` tirrivela li dokument a fol 253I jirrigwarda estate li fl1892 kien ta' 62,000 m.k. u jinkludi hames ricetti ghal zamma t'annimali u hazna tal-ghalf, u li fid-dikjarazzjonijiet m'hemm l-ebda referenza ghal unitajiet residenzjali jew farmhouses. Tindika wkoll li l-enumerar tal-bibien bla ebda mod ma jittraduci ruhu fi prova residenzjali, filwaqt li fir-rigward tal-permess PA 5874/08 u PA 65/02 tosserva li dawn gew evalwati taht regim ta' policies differenti, u fil-kaz tal-PA 65/02 il-Kummissjoni kienet osservat il-prezenza ta' binja ikbar li kienet tintuza bhala residenza. Fir-rigward tal-permess PA 1687/19 jigi ndikat li l-kuntest u t-timeframes fil-permessi huwa differenti u ghalhekk il-kaz m'huwiex komparabbli, u tikkonkludi li gialadarba l-appellant naqas milli jipprovdi evidenza li listruttura fuq is-sit kienet tintuza ghal skopijiet t'abitazzjoni fl-1978, il-Kummissjoni kienet korretta li tirrifjuta l-applikazzjoni abbazi ta' Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 3 tal-iSPED.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet addizzjonali, l-appellant ressaq is-segwenti punti addizzjonali:
• Illi l-inkluzjoni tal-kliem 'was' fil-Policy 6.2C tfisser li din il-policy hija ntiza wkoll ghal binjiet li kienu jezistu qabel l-1978, u li fil-kaz odjern il-bini jezisti fl-1967 u kien twaqqa` fl-1975;
• Illi fiz-zewg dikjarazzjonijiet presidenzjali, t-total ta' erja esproprjati jammonta ghal 280 m.k., li hija l-erja approssimattiva inkluza fl-applikazzjoni odjerna;
• L-applikazzjoni odjern hija wahda tat-tip outline u ghaldaqstant jistaw jigu mposti kundizzjonijiet fir-rigward talestent tal-izvilupp;
• Hemm provi estensivi f'dokumenti a fol 253A-N fir-rigward tat-tlett farmhouses li kienu jezistu qabel l-1978;
• Illi l-enumerar tal-bibien fl-1892 u qabel kien jinghata biss f'kaz ta' residenzi u dan huwa evidenti hafna fid-divizjoni tal-propjeta` fejn il-periti elenkaw in-numri tal-bibien tar-residenzi u eskludew il-bibien tal-binjiet ghaz-zamma tal-animali;
• Illi l-Awtorita` m'hijiex korretta meta tindika li l-kaz PA 1687/19 m'huwiex komparabbli.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
L-Ewwel sal-Hdax-il Aggravju
Illi dawn l-aggravji jirrigwardaw il-prova residenzjali tal-farmhouse proposta. Fl-ewwel hames aggravji jsir accenn ghal titolu residenzjali tal-propjeta`, bl-appellant jaghmel referenza ghal kuntratti tal-qasma tal-estate tal-1892, id-definizzjoni ta'ricetto moghtija fis-sentenza bir-rikors numru 418/2005 u moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti u d-deskrizzjoni tal-propjetajiet datata 1887 li tinkludi enumerar tal-bibien tal-propjeta`. Fis-sitt aggravji segwenti, l-appellant jerga jaghmel accenn ghall-propjeta` originali, fejn jigi ndikat li din kienet tinkludi tlett farmhouses, u l-appellant jargumenta li l-applikant fl-applikazzjoni PA00065/02 ma kellu l-ebda dritt li jutilizza l-propjeta` tal-appellant li kienet giet imwaqqa` mir-Roads Department. Fl-ghaxar aggravju, l-appellant josserva li l-applikazzjoni odjerna hija ghal kostruzzjoni ta' propjeta` izghar min dik originali mibnija 100 metru l-boghod mis-sit odjern minhabba li l-propjeta` originali llum tifforma parti min Triq Lapsi.

Illi t-thassib ewlieni imqajjem mill-Awtorita` fil-kors tal-applikazzjoni odjern hekk kif espress fl-ewwel u t-tielet ragunijiet tarrifjut huwa l-principju tal-izvilupp ta' farmhouse gdida f'zona rurali, partikolarment in vista li l-izvilupp allegatament imur oltre dak li jista' jitqies bhala accettabbli ai termini ta' Policy 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014.
Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' tal-Ippjanar tishaq li ghalkemm il-propjeta` indikata mill-appellant kienet tinkludi strutturi rurali, l-uzu residenzjali m'huwiex accettabbli minhabba nuqqas ta' prova fir-rigward ta' dan l-uzu.
It-Tribunal jibda billi josserva li skont kif gie ndikat mill-Awtorita fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna "proposal involves the relocation of a previously existing building on a new vacant site located approximately 100m away from the site of the original building (refer to block-plan 1a)." [Skont sezzjoni 4.1 tal-case officer report a fol 100A fl-inkartament tal-PA05398/16], u skont il-block-plan sottomessa, ir-residenza proposta tkopri erja ta' 281 m.k. lihija ta' daqs ugwali ghal erja indikata bhala "area demolished due to road works as seen from archive sheets of 1967" [Skont pjanta a fol 1A fl-inkartament tal-PA05398/16]
Illi fl-aggravji mressqa, l-appellant jaghmel accenn ghal kjarifiki fir-rigward tat-titolu tal-propjeta` moghtija fil-minuta 167b, is-sentenza 418/2005 moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti fir-rigward tad-definizzjoni ta' 'ricetto', id-deskrizzjoni tal-propjeta` skont is-sottomissjoni a fol 253A, u r-ritratt mill-ajru tal-1967.
Illi l-kjarifiki fir-rigward tat-titolu tal-propjeta` moghtija fil-minuta 167b hija bbazata fuq kuntratt datat 22 ta' Novembru tal-2001 li jirrigwarda l-akkwist indiviz ta' zewg porzjonijiet t'art li jikkumbacaw mas-sit odjern u s-sit kopert bil-permess PA 65/02 [Skont il-pjanta annessa mal-kuntratt t'akkwist tal-2001 f'dok a fol 167B fl-inkartament tal-PA05398/16] li fieh il-kompraturi kien propju l-appellant flimkien ma' martu Jacqueline Farrugia.
Illi l-permess PA 65/02 li ghalih hemm referenza fl-ewwel raguni tar-rifjut gie mahrug fuq Karmenu Farrugia u jirrigwarda "Partial demolition of existing dilapidated structure and erection of dwelling.". Dan il-permess jkopri porzjon indikat fuq il-pjanta annessa mall-kuntratt t'akkwsist tal-22 ta' Novembru tal-2001, izda min ezami tal-istess, jirrizulta li dan il-permess jeskludi l-erja indikata fil-block plan tal-applikazzjoni odjerna bhala "area demolished due to road works as seen from archive sheets of 1967" [Skont pjanta a fol 1A fl-inkartament tal-PA05398/16], u ghaldaqstant m'huwiex car ghaliex l-appellant qed jargumenta li l-applikant fl-applikazzjoni PA00065/02 ma kellu l-ebda dritt li jutilizza l-propjeta` tal-appellant.
Illi hekk kif indikat mill-appellant, jirrizulta li l-erja indikata fil-block plan tal-applikazzjoni odjerna bhala "area demolished due to road works as seen from archive sheets of 1967" kienet okkupata b'diversi bini ta' qabel l-1967 [Skont il-Mapserver tal-Awtorita], u f'dan ir-rigward l-Awtorita` ndikat li "According to the DPAr in PA65/02, it was declared that the new structures were constructed by the Government to compensate for the partial demolition of the farmhouse when the road was widened before the applicant purchased the land." [Skont sezzjoni 4.8 tal-case officer report a fol 100A fl-inkartament tal-PA05398/16].
Illi l-appellant jaghmel referenza ghal dikjarazzjonijiet presidenzjali li jirrigwardaw esproprazzjoni ta' art, u t-Tribunal hawnhekk josserva li fil-kors tal-applikazzjoni odjern l-appellant indika s-segwenti propjetajiet li kienu soggetti ghal dawn id-dikjarazzjonijiet:
"a. March 1975 expropriation of plot No 5 which included rooms (Annex A)
b. September 1987 expropriation of plot 1 which included rooms (Annex B)" [Skont dok a fol 253B fl-inkartament tal-PA05398/16]
Illi l-appellant kien prezenta kopja tal-Gazzetta tal-Gvern datata 14 ta' Marzu tal-1975 li fiha l-art numru 5 hija deskritta "Bicca art, li tinkludi 2 ikmamar u 2 ibtiehi ghall-annimali …" [Skont dok a fol 253K fl-inkartament tal-PA05398/16] izda Annex B li jaghmel referenza ghalih tikkonsisti biss fi pjanta tal-Lands Department f'referenza 635/74/1 datata 6 ta' Frar tal-1975 [Skont dok a fol 253L fl-inkartament tal-PA05398/16], filwaqt li fl-atti tal-appell odjern ma'giet prezentata l-ebda kopja tad-dikjarazzjoni tal-1987.
It-Tribunal josserva li l-kuntratt t'akkwist tal-22 ta' Novembru tal-2001 jispecifika dan li gej fir-rigward ta' xi dritt ta' kumpens minhabba t-twessiegh tat-triq:

"Qed jigi miftiehem specifikament illi nkluz ukoll f'dan il-bejgh u prezz imhallas hija dik il-parti kollha [...] kif tidher fil-pjanti annessi mal-istess kuntratti u li illum hi inkorporata fit-toroq ghaddejjin illum u ghalhekk kull kumpens dovut mill-Gvern firrigward tal-istess toroq ghaddejjin mill-art ta' Binnieri jittihed mill-kopraturi."

Illi ghalkemm huwa possibli li l-appellant jista' jkollu xi dritt ghal kumpens, ma sar l-ebda accenn ghal xi provvedimenti filligi jew il-policies tal-ippjanar li jirrigwardaw xi tip ta' kumpens f'kaz ta' twaqqiegh ta' bini ghal bzonnijiet ta' infrastruttura. Madankollu, hekk kif gie ndikat mill-appellant, policy 6.2C tal-linja gwida rurali taghmel referenza ghal redevelopment ta' bini ta' qabel l-1978, bi kriterju (1) jipprovdi kif gej:

"the applicant can sufficiently prove that the building/s is covered by development permission (other than those specifically permitted for agricultural use after the coming into force of this policy document), or that it is/are/was a pre1978 building/s;"

It-Tribunal hawnhekk josserva li s-sit odjern fejn qed tigi proposta l-farmhouse il-gdida hija propjeta` distinta mill-propjeta` indikata li kienet okkupata bil-bini ta' qabel l-1967, filwaqt li s-site plan sottomessa [Skont dok a fol 1H fl-inkartament tal-PA05398/16] ma tinkludiex il-parti fejn kien hemm l-istrutturi indikata fil-block plan bhala "area demolished due to road works as seen from archive sheets of 1967". Illi filwaqt li l-kuntratt t'akkwist tal-22 ta' Novembru tal-2001 jirrikonoxxi li jista` jkun hemm xi tip ta' kumpens, u l-appellant beda wkoll prodecuri legali quddiem il-Qorti fir-rigward tal-kumpens tal-erja affetwata bit-twessiegh tat-triq [Skont dok a fol 253J fl-inkartament tal-PA05398/16], ma giet pprovduta lebda informazzjoni addizzjonali fir-rigward ta' fiex waslu dawn il-proceduri. Madankollu, it-Tribunal jerga` josserva li fil-process tal-ippjanar ma hemmx stabbilit xi tip ta' skema sabiex ikun hemm hrug ta' permessi bhala kumpens ghal xi propjetajiet affetwati b'xoghlijiet ta' infrastruttura.

Illi l-appellant jaghmel referenza ghal provi estensivi f'dokumenti a fol 253A-N fir-rigward ta' tlett farmhouses li kienu jezistu qabel l-1978, u b'mod specifiku fir-raba` aggravju jaghmel referenza ghad-deskrizzjoni tal-propjetajiet fiddokument a fol 253A li tindika li r-raba 'ricetto' kellu numru ufficjali kienet tinkludi zewg bibien, wiehed bin-numru 25 u liehor bla numru. Fil-konfront ta' dan l-Awtorita` targumenta li l-enumerar tal-bibien bla ebda mod ma jittraduci ruhu fi provaresidenzjali, madankollu l-appellant jargumenta li l-enumerar tal-bibien fl-1892 u qabel kien jinghata biss f'kaz ta' residenzi.

Illi dokument a fol 253A pprezentat fil-kors tal-applikazzjoni odjerna jaghmel referenza ghal kuntratt ta' divizjoni tal-1892 li jirrigwarda diversi propjetajiet li kien jappartjenu lill-familja Apap Bologna, inkluz Terra tal-Binnieri li kien jinkludi hames ricetti. Illi f'dan id-dokument hemm inkluz kopja tal-parti tal-kuntratt li jirreferi ghal Terra tal-Binnieri, kif ukoll traskrizzjoni tieghu u traduzzjoni mit-Taljan ghall-Malti.

Illi min analizi li ghamel dan it-Tribunal jirrizulta li r-raba 'ricetto' indikat mill-appellant [Skont punt numru 1 u pjanta skematika f'dok a fol 253B fl-inkartament tal-PA05398/16] kien affettwat mit-twessiegh tat-triq, madankollu jibqa` l-fatt li kwalunkwe dritt ta' kumpens ghal dan ma jiggustifikax l-izvilupp proposta fl-applikazzjoni odjern, partikolarment meta dan l-izvilupp qed jigi propost fuq sit kompelament distint min dak li kien affettwat bit-twessiegh tat-triq.

Barra min hekk, Policy 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014 tinkludi diversi kriterji li ghandhom jigu rispettati, bi kriterju 5(a) ta' din il-policy jezigi li hija mehtiega prova li l-uzu residenzjali fuq is-sit huwa gia 'legally established' jew/u 'covered by a development permission'. Il-frazi 'legally established' hija definit fl-istess linja gwida hekk kif gej:

"Unless specified otherwise in the policy document, the term 'legally established' refers to any intervention, including land-use change and land reclamation covered by development permission or that which is visible on the 1978 aerial photographs." [Skont il-Glossary tal-linja gwida rurali tal-2014]

Illi l-appellant qed jibbaza l-prova residenzjali tieghu fuq id-deskrizzjoni dettaljata tal-propjetajiet kif indikat f'pagni min 4 sa 8 fid-dokument a fol 253A, b'din id-deskrizzjoni hija ndikata li giet maghmula mill-Periti Enrico Calleja, Egidio Lapira u Francesco Caruana u datata 1887, u li skont it-traskrizzjoni u traduzzjoni tal-kuntratt hemm referenza ghal tlett rziezet bin-numri tal-bibien 24, 25 u 26. Illi l-appellant jaghmel ukoll referenza ghad-

definizzjoni ta' 'ricetto' fis-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti bir-rikors numru 418/2005.

It-Tribunal josserva li s-sentenza surreferita ma tinkludi l-ebda definizzjoni generika tat-tifsira ta' ricetto, ghaliex din tinkludi biss deskrizzjoni tar-ricetto li kien soggett ghal din il-kawza. It-Tribunal ikompli billi josserva li traskrizzjoni u traduzzjoni tal-kuntratt inkluz fid-dokument a fol 253A tkompli billi tindika li "L-ahhar tlett irziezet deskritti huma fi stat hazin hafna".

It-Tribunal josserva ulterjorment li ma tressqet l-ebda prova residenzjali ghal istrutturi originali li jaghmel accenn ghalihom l-appellant fi block plan a fol 1A, ghaliex id-deskrizzjoni tar-ricetto numru 4 hija dik ta' razzett li jikkonsisti f'zewg porzjonijiet, u ma tissemma l-ebda residenza. Barra min hekk, it-Tribunal jippuntwalizza li ghalkemm l-appellant qed jaghmel referenza ghal tlett irziezet, dawn ma jiffurmawx parti mis-sit indikat fuq is-site plan a fol 1H, filwaqt li hekk kif gie ndikat fl-ewwel raguni tar-rifjut, il-porzjon li hemm indikat fil-kuntratt t'akkwist tal-2001 huwa kopert bil-permess PA65/02 li jinkludi zvilupp residenzjali. It-Tribunal josserva ulterjoment li din id-deskrizzjoni tal-istrutturi indikati fil-Gazzetta tal-Gvern datata 14 ta' Marzu tal-1975 wkoll ma jindikax uzu residenzjali, ghaliex dawn huma ndikati "2 ikmamar u 2 ibtiehi ghallannimali …" [Skont dok a fol 253K fl-inkartament tal-PA05398/16].

Illi barra min hekk, il-bini li jaghmel accenn ghalih l-appellant ma kienx ghadu prezenti fl-1978 ghaliex hekk gie ndikat dan kien twaqqa fl-1975, u ghaldaqstant isegwi li anke f'kaz li xi darba kien jezisti uzu residenzjali, dan certament ma kienx ghadu jezisti fis-sena 1978 u ghalhekk m'huwiex 'legally established' ai termini tal-linja gwida rurali. Dan barra mill-fatt li ssit odjern kif indikat fuq is-site plan sottomessa [Skont dok a fol 1H fl-inkartament tal-PA05398/16] ma jinkludiex l-erja indikata li kienet okkupata bil-bini ta' qabel l-1978.

Illi finalment jigi osservat mit-Tribunal li ghalkemm l-appellant jaghmel accenn ghal sumiljazzjoni tal-istrutturi rurali ghal dawk soggett ghal permess PA05874/08, dan m'huwiex il-kaz. Dan ghaliex filwaqt li l-applikazzjoni odjerna titentna li tottjeni permess ta' residenza gdida b'daqs ta' 281 m.k. minflokk strutturi fil-pjan terran li gew imwaqqa qabel l-1975 li lanqas jiffurmaw parti mis-sit indikat fuq is-site plan, is-sit kopert bil-permess PA05874/08 kien u baqa okkupat min bini ta'qabel l-1967 li kien jikkonsisti min 81 m.k. fil-pjan terran u 24 m.k. fl-ewwel sular [Skont Notes to Committee 3.2 fil-case officer report ggornat a fol 113A fl-inkartament tal-PA05874/08] , ossia floor area ta' 105 m.k. Barra min hekk, l-izvilupp approvat kien soggett ghal Restoration Method Statement [Skont il-permess f'dok a fol 128A fl-inkartament tal-PA05874/08] u l-estensjoni approvata kienet wahda minima li bija l-floor area tal-bini zdiedet min 105 m.k. ghal 130 m.k. [Skont Notes to Committee 3.6 fil-case officer report aggornat a fol 113A fl-inkartament tal-PA05874/08]

Tenut kont ta' dak hawn diskuss, jirrizulta li l-Awtorita` kien korretta meta fl-evalwazzjoni u d-decizjoni taghha kkonkludiet li l-proposta tonqos milli tissodisfa Policy 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014 u ghaldaqstant hija bi ksur ta' Thematic Objective 1 u Rural Objectives 1, 3 u 4 tal-iSPED.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad dawn l-aggravji.

It-Tnax-il Aggravju

Illi f'dan l-aggravju l-appellant jaghmel referenza ghal zvilupp simili ricentament approvat fl-applikazzjoni PA01687/19, u bi twegiba ghal dan l-Awtorita` tindika li l-kuntest u t-timeframes f'dawn il-permessi huwa differenti u ghalhekk il-kaz m'huwiex komparabbli.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-permess PA 1687/19, fejn seta` josserva li ghalkemm l-izvilupp approvat ukoll jirrigwarda redevelopment ta' strutturi ta' qabel l-1978 minhabba twessiegh ta' toroq abbazi tal-provvedimenti fil-Policy 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014, dan l-izvilupp m'huwiex komparabbli ghal kaz odjern. Dan ghal diversi ragunijiet inkluz li l-istrutturi li ghalihom intalab redevelopment kienu ghadhom prezenti sa zminijiet ricenti (jigifieri wara is-sena 1978), ghalkemm sar caqlieq tal-istrutturi dan sar fl-istess porzjonijiet ta' raba li ghandhom daqs ta' madwar 12-il tomna [Skont block plan a fol 56D fl-inkartament tal-PA05398/16], filwaqt li l-uzu ta' dawnl-istrutturi baqa` wiehed agrikolu [Skont pjanti a fol 56A u 56F fl-inkartament tal-PA05398/16]. It-Tribunal josserva ulterjorment li fil-kaz tal-permess PA 1687/19 is-sit indikat fuq is-site plan jinkludi kemm il-parti okkupata bl-istrutturi ta' qabel l-

1978 [Skont site plan a fol 1A fl-inkartament tal-PA05398/16], mentri fil-kaz odjern l-erja indikata fuq il-block plan bhala “area demolished due to road works as seen from archive sheets of 1967” m’hijiex inkluza fis-site plan, pero` dan ma jbiddel xejn ghaliex dawn l-istrutturi ma kienux ghadhom ezistenti u ma kienux vizibbli fir-ritratti mill-ajru tal-1978.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad dan l-aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA05398/16

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant gie spjegat b’dan il-mod:

Illi fattwalment, it-Tribunal innota illi fuq is-sit kien hemm zvilupp illi tnehha meta giet zviluppata it-triq, tant illi fil-permess numru PA 65/02 kien inhareg permess sabiex isir zvilupp bhala kumpens ta' dak li kien twaqqa.

Illi dan huwa dak li a bazi tieghu l-Awtorita harget ir-rifjut taghha meta hija sostniet illi stante li ma hemm l-ebda prova ("conclusive evidence") li fuq is-sit kien hemm izjed minn residenza wahda, allura stante dak approvat fil-permess PA 65/02, ma ghandux jinhareg permess iehor.

Illi allura hawn si tratta ta' kaz fejn anke l-Awtorita stess irikonoxxiet il-kuncett ta' compensatory planning, u cioe meta jitnehha zvilupp minhabba esigenza (f’dan il-kaz triq) u jsir zvilupp banda ohra (PA 65/02).

Illi mir-raguni ta' rifjut, jirrizulta car illi jekk hemm prova li kien hemm izjed minn residenza wahda, allura kienu japplikaw il-provvedimenti tal-RPDG 2014 (mhux necessarjament jinhareg il-permess pero huwa car illi il-policy tigi applikata).

Illi pero wiehed ma jistax jifhem kif kemm l-Awtorita u anke t-Tribunal wasslu ghall-konkluzjoni li l-entitlement li kien hemm issa ittiehed mill-permess PA 65/02, u dan meta ma hemm l-ebda prova li fil- PA 65/02 rega nbena dak li kien hemm qabel ma twessghat it-triq.

Illi oltre dan, jekk, kif qal it-Tribunal, fl-ippjanar tal-izvilupp ma jezistix il-kuncett ta' "kumpens", allura kif jista’ wiehed jispjega il-permess PA 65/02, u izjed minn hekk, kif "l-entitlement" ta' tali "kumpens" ittiehed kollu fil-PA 65/02, u dan meta huwa car illi fil-PA 65/02 sar zvilupp mill-gdid ta' dik il-parti tal-binja li ma twaqqghetx meta twessghat it-triq.

Illi d-definizzjoni ta' Legally Established skont RPDG, fil-glossary jghid hekk:

> Legally-established: Unless specified otherwise in the policy document, the term 'legally-established' refers to any intervention, including land-use

change and land reclamation covered by development permission or that which is visible on the 1978 aerial photographs.

Illi minhabba li l-Gvern kien wessa 't-triq skont il-permess approvat qabel ma saru ix-xoghlijiet fis-sena 1978, l-Awtorita kif ukoll it-Tribunal ma jistghux jisiltu parti mid-definizzjoni u jghidu ghax il-bini ma jidhirx fl-aerial photos ta' 1978, allura 'any prior residential use cannot be considered as legally established'.

U hawn huwa l-argument kollu, u cioe jekk meta saret it-triq kien hemm partial demolition ta' binja li kienet abitabbli kif kien ikkonfermat fil-permess PA 65/02, allura l-binja li ma tnehhietx minhabba it-triq, x'inhu l-istat taghha? Binja li kienet residenza (dan huwa ikkonfermat mill-PA 65/02 u mill-raguni ta' rifjut) u li parti minnha li twaqqghat, titlef l-uzu residenzjali taghha sempliciment ghax parti minnha twaqqghet?

Konsiderazzjoni tal-Qorti

Il-Qorti ma tqis dan l-aggravju gustifikat ghaliex dak li finalment l-appellant irid li din il-Qorti tqis hu jekk saritx prova li f'xi zmien il-binjiet ezistenti qattx servew bhala residenzi biex tkun applikabbli l-policy 6.2C tar-Rural Policy and Design Guidance (RPDG 2014).

It-Tribunal qies l-ewwel kriterju tal-policy 6.2C tal-linji gwida li b'referenza ghal redevelopment ta' binjiet ta' qabel l-1978 irid jigi pruvat li jew kienu moghnija b'permess jew li jirrizulta li kienu jezistu qabel l-1978. Maghdud ma' dan, il-kriterju 5(a) tal-istess policy trid illi issir il-prova tal-uzu residenzjali bhala 'legally established' cioe fejn jirrizulta 'intervention, including land use change and land reclamation covered by a development permission jew visibbli fuq ir-ritratti mill-ajru tal-1978. Dwar din il-kwistjoni t-Tribunal ikkonsidra l-punt ta' fatt imqajjem u qal hekk:

> Illi l-appellant qed jibbaza l-prova residenzjali tieghu fuq id-deskrizzjoni dettaljata tal-propjetajiet kif indikat f'pagni min 4 sa 8 fid-dokument a fol 253A, b'din id-deskrizzjoni hija ndikata li giet maghmula mill-Periti Enrico Calleja, Egidio Lapira u Francesco Caruana u datata 1887, u li skont it-traskrizzjoni u traduzzjoni tal-kuntratt hemm referenza ghal tlett rziezet bin-numri tal-bibien 24, 25 u 26. Illi l-appellant jaghmel ukoll referenza ghad-definizzjoni ta' 'ricetto' fis-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti bir-rikors numru 418/2005.
>
> It-Tribunal josserva li s-sentenza surreferita ma tinkludi l-ebda definizzjoni generika tat-tifsira ta' ricetto, ghaliex din tinkludi biss deskrizzjoni tar-ricetto li kien soggett ghal din il-kawza. It-Tribunal ikompli billi josserva li traskrizzjoni u traduzzjoni tal-kuntratt inkluz fid-dokument a fol 253A tkompli billi tindika li "L-ahhar tlett irziezet deskritti huma fi stat hazin hafna".

> It-Tribunal josserva ulterjorment li ma tressqet l-ebda prova residenzjali ghal istrutturi originali li jaghmel accenn ghalihom l-appellant fi block plan a fol 1A, ghaliex id-deskrizzjoni tar-ricetto numru 4 hija dik ta' razzett li jikkonsisti f'zewg porzjonijiet, u ma tissemma l-ebda residenza. Barra min hekk, it-Tribunal jippuntwalizza li ghalkemm l-appellant qed jaghmel referenza ghal tlett irziezet, dawn ma jiffurmawx parti mis-sit indikat fuq is-site plan a fol 1H, filwaqt li hekk kif gie ndikat fl-ewwel raguni tar-rifjut, il-porzjon li hemm indikat fil-kuntratt t'akkwist tal-2001 huwa kopert bil-permess PA65/02 li jinkludi zvilupp residenzjali. It-Tribunal josserva ulterjoment li din id-deskrizzjoni tal-istrutturi indikati fil-Gazzetta tal-Gvern datata 14 ta' Marzu tal-1975 wkoll ma jindikax uzu residenzjali, ghaliex dawn huma ndikati "2 ikmamar u 2 ibtiehi ghall-annimali …".
> Illi barra min hekk, il-bini li jaghmel accenn ghalih l-appellant ma kienx ghadu prezenti fl-1978 ghaliex hekk gie ndikat dan kien twaqqa fl-1975, u ghaldaqstant isegwi li anke f'kaz li xi darba kien jezisti uzu residenzjali, dan certament ma kienx ghadu jezisti fis-sena 1978 u ghalhekk m'huwiex 'legally established' ai termini tal-linja gwida rurali. Dan barra mill-fatt li ssit odjern kif indikat fuq is-site plan sottomessa ma jinkludiex l-erja indikata li kienet okkupata bil-bini ta' qabel l-1978.

Dawn huma kostatazzjonijiet ta' fatt li din il-Qorti mhix sar terga' tikkunsidra ghax ma jirrigwardax appell fuq punt ta' ligi.

Ghalhekk ghalkemm il-Qorti taqbel mal-appellant f'dak sottomess f'paragrafi 3 sa 6 tal-appell tieghu dak li jinghad f'para 7 il-quddiem mhux gustifikati billi t-Tribunal imkien ma qal li bil-hrug tal-permess PA65/02 id-dritt ghal 'kumpens' f'sens wiesa mit-tehid tal-art ghal skop ta' twessiegh tat-triq gie ezawrit kollu bil-permess PA65/02. In kwantu ghal kumplament tal-istrutturi, fattwalment ma tressqitx prova adegwata bizzejjed li l-binjiet li dwarhom qed jintalab l-izvilupp kienu xi darba entitajiet residenzjali.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Spiridione Farrugia u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April 2022, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur