QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 7 ta' Dicembru, 2022

Numru 15

Appell Nru. 32/2022

Anthony Vella

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Anthony Vella tat-3 ta' Gunju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Mejju 2022 li biha cahad l-appell tal-applikant ghal PA5232/19 'rehabilitation and partial reconstruction of existing dilapidated and vacant dwelling and wind mill. Restoration/reconstruction of existing rubble walls and proposed extension to existing rubble walls' f'San Pawl il-Bahar;

Semghet is-sottomissjonijiet li l-appell ghandu jigi milqugh safejn it-Tribunal ma hax qies tad-distinzjoni bejn sit u proprjeta izda ghandu jigi michud safejn l-appellant qed jitlob li l-Qorti tikkonferma d-decizjoni tat Tribunal in parte;

Rat l-atti kollha;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jikkoncerna talba ghal riabilitazzjoni u rikostruzzjoni parzjali ta' mithna tar-rih u ta' binja ohra deskritta bhala abitazzjoni vakanti, bil-proposta tinkludi restawr u rikostruzzjoni ta' hitan tas-sejjiegh ezistenti u bini ta' hitan godda tas-sejjiegh. L- izvilupp propost jinsab f'zona rurali maghrufa bhala 'Tal-Bur', fl-akkwati ta' L-imbordin, limiti ta' San Pawl il-Bahar.

L-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar ghar-raguni li l-proposta tonqos milli tinkludi evidenza li l-uzu residenzjali tal-bini huwa legally established u/jew kopert b'permess tal-izvilupp u ghalhekk tonqos milli tissodisfa kriterju 2(a) f'Policy 6.2A tal-linja gwida rurali tal-2014. Jigi ndikat ukoll li ghalkemm il-bini ezistenti ghandu ghandu kejl intern ta' 100 m.k., l-uzu residenzjali ma jistax jigi kkunsidrat ai termini ta' kriterju 2(d) tal-istess policy minhabba li l-ERA kkunsidrat li l-access ezistenti ghas-sit bhala inadekwat sabiex iservi ghal din ir-residenza. Ghaldaqstant huwa konkluz li l-proposta hija bi ksur ta' Rural Objective 1.7 tal-iSPED.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'zewg (2) aggravji, fejn jindika:
1. Illi d-dokumentazzjoni pprovduta fil-kors tal-applikazzjoni turi li l-bini kien jintuza bhala residenza, b'referenza ssir ghal kuntratt ta' divizjoni tal-1980, certifikati tat-twelid u tal-mewt, zewg affidavits, dikjarazzjoni notarili, registri elettorali tal1962, 1966 u 1970, u evidenza korraborattiva ohra;
2. Illi ghalkemm l-ERA qajjmet thassib fuq l-access, din qatt ma specifikat li l-access ezistenti huwa inadegwat sabiex iservi ghal residenza, filwaqt li jigi rrimarkat li l-access ezistenti huwa ta' qabel l-1967 kif kkonfermat mill-Awtorita` u s-survey sheets. Illi gialadarba dan l-access kien gia jservi residenza, tali access huwa adekwat anke minhabba li l-proposta ma tinkludiex bdil fl-uzu jew estensjonijiet. Jindika wkoll li l-access jista` jigi mnaddaf permezz ta' tindif u zbir tal-vegitazzjoni li prezentament jimblokka l-access, u li l-applikant huwa propens li jaghmel tali interven taht is-supervizjoni tal-ERA hekk kif kien gie ndikat waqt l-access fuq is-sit mill-ERA. Jigi osservat wkoll li l-access ezistenti prezentament iservi zewg residenzi ohra fiz-zona;

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, b'din targumenta li l-kuntratti esebiti jonqsu milli jipprovdu evidenza li l-propjeta` kienet tintuza bhala residenza kif tesigi l-linja gwida rurali tal-2014, fejn Policy 6.2A tesigi li dan l-uzu ikunu legally established, ossia li tali uzu kien stabbilit fl-1978. L-Awtorita` tindika wkoll li l-kuntratt tal-qasma jaghmel biss referenza ghal razzett, filwaqt li fir-rigward tar-registri elettorali jinghad li dawn ma jaghmlux referenza ghall-istess propjeta`, ghaliex dawn jirrelataw ma' propjeta` ohra li hija msemmija fl-istess kuntratt tal-qasma, b'referenza ssir ukoll ghall-indirizz tas-sit kopert bilpermess PA3449/96. Fir-rigward tal-access, l-Awtorita` tindika li nuqqas t'adekwatezza ta' dan sabiex iservi r-residenza kif jidher fir-ritratti mill-ajru tal-2016. L-Awtorita` taghmel accenn ghall-impatt ggenerat mill-makkinarju sabiex isiru x-xogholijiet, u tindika li hekk kif gie ndikat fil-case officer report, ghalkemm gie sottomess rapport li jipprovdi dettalji tal-makkinarju u mizuri ta' mitigazzjoni, l-ERA xorta wahda oggezzjonat ghal din il-proposta, u l-Awtorita` kienet korretta li tikkunsidra tali oggezzjoni ankein vista tal-kuntest sensittiv tas-sit f'zona protetta.

Illi fil-mori tal-appell xehdet ukoll Doris Zarb, b'din tindika li mindu kienet zghira kien tghix gewwa r-razzett Tal-Bur, Limbordin flimkien mall-genituri u tlett ahwa, u baqghet tghix hemm sa meta kella 22 sena. Hija ddeskriviet kif wiehed kien jasal ghal propjeta, u b'mod partikolari gie ndikat li ma tantx kienu jidhlu karozzi fil-parti tat-triq imserrpa u jekk wiehed ikun bil-karozza ikollu jieqaf 'il boghod u jkompli bil-mixi.

Illi partecipi f'dan l-appell hemm ukoll l-ERA li fil-fazi finali tosserva li l-interventi proposti huma f'zona sensittiva li qed tigi proposta ghal skedat fit-tieni u t-tielet livelli, filwaqt li tosserva li r-ritratti sottomessi mill-perit rapprezentant tal-appellant u mill-istess ERA jaghtu stampa cara tan-natura tas-sit u s-sensittivita tieghu, u ghaldaqstant tishaq li s-sit ghandu jithalla hieles minn zvilupp ta' natura urbana. Tindika wkoll li hija kienet esprimiet riservi dwar l-access ghas-sit, u waqt spezzjoni fuq il-post, gie kkonfermat li l-passagg rurali ezistenti mhuwiex adegwat minghajr ma jsirulu modifici, anke in vista tax-xogholijiet ghal provizzjonita' servizzi marbuta mar-riabilitazzjoni tal-istruttura. B'referenza ghar-risposta moghtija fil-kors tal-applikazzjoni odjerna u x-xhieda moghtija min Doris Zarb, l-ERA targumenta li l-passagg rurali ezistenti ma jistax jitqies bhala parti mir-road network, u ghaldaqstant l-ERA kienet korretta fl-oggezzjoni taghha abbazi ta' kriterju 2(d).

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

Ikkunsidra;
L-Ewwel Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda l-uzu residenzjali propost ghal binja ezistenti b'gholi ta' zewg sulari pozizzjonata taht sies man-naha tat-Tramuntana tas-sit in kwistjoni. Dan il-binja tidher li tinsab vakanti u fi stat ta' abbandun [Skont ritratti f'dok a fol 9D fl-inkartament tal-PA05232/19], u l-proposta odjern tinkludi talba sabiex jsir xoghol ta' riabilitazzjoni u rikostruzzjoni parzjali. L-appellant jargumenta li dokumentazzjoni pprovduta fil-kors tal-applikazzjoni odjern turi li l-bini ezistenti kien jintuza bhala residenza, filwaqt li l-Awtorita targumenta li r-registri elettorali jaghmlu referenza ghall-propjeta ohra fl-inhawi li hija koperta bil-permess PA3449/96, kif ukoll li l-evidenza pprovduta tipprecedi s-sena1978 u ghaldaqstant l-uzu residenzjali m'huwiex legally established kif tesigi Policy 6.2A tal-linja gwida rurali tal-2014.
It-Tribunal josserva li fl-evalwazzjoni tal-proposta, l-Awtorita ndikat li:
"Several documents were submitted to confirm the residential status of the property as per documents 9J, 9K, 47A, 47B & 55B. However, the proposal still raises doubt as to whether the previous owners (Antonia & Giuseppi Chetcuti) resided within the property in question or in the other 'razzett' they owned in the area of 'Tal-Palma'. […] In the absence of a definitive link with the site, the residential use of the building cannot be considered as'legally established' in terms of criterion 2(a) of policy 6.2A." [Skont sezzjoni 4.1 tal-case officer report a fol 61A fl-inkartament tal-PA05232/19]

Illi fil-mori tal-appell gew sottomessi diversi dokementi relatati mal-allegat uzu residenzjali li jinkludu: ·
●Affidavit ta' Doris sive Maria Dolores Zarb nee Chetcuti (ID: 350548M) ·
●Affidavit ta' Anthoy Vella (ID: 102551M) ossia l-appellant; ·
●Kuntratt ta' bejgh datat 16 ta' April tal-2018 ·
●Kuntatt tal-qasma datat 6 ta' Gunju tal-1980; ·
●Kuntratt t'akkwist datat 19 ta' Jannar tal-1931; ·
●Certifikati tat-twelid.
It-Tribunal josserva li fl-argumentazzjoni tieghu, l-appellant jaghmel referenza ghal kuntratti t'akkwist u qasma, b'mod partikolari l-kuntratt tas-sena 1980 bl-intendiment li dawn jipprovdu evidenza fir-rigward tal-uzu residenzjali kif ukoll link bejn in-nies indikati fuq ir-registri

elettorali [Indikati fil-kors tal-applikazzjoni odjern permezz ta' dok a fol 55B fl-inkartament tal-PA05232/19] u l-binja in ezami. F'dan ir-rigward l-Awtorita` kienet ghamlet l-analizi segwenti: "Additional documentation consisting of a contract of division dated 1980 and a declaration by notary were submitted at documents 47A & 47B. The submitted contract outlines the division of the property belonging to Antonia and Giuseppe Chetcuti between their heirs, which property includes the 'ghalqa bir-razzett maghha denominata "tal-Bur" fil-kontrada "Tal-Limbordin", f'San Pawl il-Bahar', as well as the 'ghalqa denominate "Tal-Palma" b'razzett maghha in kommuni ma haddiehor fil-kontrada "Tal-Palma" f'San Pawl il-Bahar'. The contract includes site plans which confirm that the properties subject to the contract of division incorporate the site being applied for, including the existing building indicated as a 'razzett'.
Nonetheless, it is unclear whether Antonia and Giuseppe Chetcuti resided within the site being applied for or the other building located in the area of 'Tal-Palma', particularly since the name of the property shown in the electoral register (Ta' Vitor Farmhouse) corresponds with the address of another building subject to permission PA3449/96 ('Ir-Razzett Ta' Victor, Tal-Palma'), which lies due south-west of the site. In view of this, it cannot be determined whether the submitted electoral registers are directly linked to the site in question. The submitted declaration by notary also fails to establish a link between the residents indicated in the electoral register and the site in question." [Skont sezzjoni 4.8 tal-case officer report a fol 61A fl-inkartament tal-PA05232/19]

Illi fil-fehma tat-Tribunal id-deskrizzjoni tal-bini (skont il-kuntratt ta' qasma tas-sena 1980) bhala razzett fl-ghalqa denominata tal-Bur m'hijiex meqjusa bhala prova li kien hemm uzu residenzjali fil-binja in kwistjoni. Illi madankollu l-persuni indikati fir-registri elettorali tal-1962, 1966 u 1970, ossia Antonia u Guiseppe Chetcuti, huma ndikat fil-kuntratt tal-qasma tas-sena 1980, izda kifgie spjegat tajjeb fl-evalwazzjoni tal-Awtorita citata hawn supra, jirrizulta li dan il-kuntratt jinkludi razzett iehor fiz-zona maghrufa bhala tal-Palma [Skont il-kopja tal-kuntratt dok a fol SW2 anness mas-sottomissjonijiet datati 16 ta' Marzu, 2021].
It-Tribunal josserva li wahda mill-gustifikazzjonijiet pprovduti mill-appellant sabiex jelimina t-thassib imqajjem li r-registri elettorali m'humiex relevanti ghas-sit kopert bil-permess PA03449/96 ('Ir-Razzett Ta' Victor, Tal-Palma') huwa li l-applikant Dominic Zammit fl-imsemmija applikazzjoni kien inkluz fir-registru elettorali fiz-zona tal-Palma bin-numru tal-bieb 1 [Skont punt 1(b) fil-pagna 4 tad-dok a fol 129A fl-inkartament tal-PA05232/19]. It-Tribunal josserva lil-estratt tar-registru elettorali anness fl-istess sottomessi huwa estratt ricenti li jindika Dominic Zammit rregistrat fiz-zona tal-Palma bin-numru tal-bieb 1 [Skont pagna 3 tad-dok a fol 129A fl-inkartament tal-PA05232/19], filwaqt li l-unika kopja tar-registru elettorali ta' qabel l-1978 ghaz-zona tal-Palma li seta josserva dan itTribunal hija dik tal-1966, u din ma tindika l-ebda Dominic Zammit rregistrat fiz-zona tal-Palma [Skont l-estratt inkluz fil-pagna numru 7 tad-dok a fol 74B fl-inkartament tal-PA05232/19].
Illi l-gustifikazzjoni l-ohra pprovdut hija li l-farmhouse bl-isem Ta' Vitor koperta bil-permess PA03449/96 tinsab fiz-zona tal-Palma, mentri l-farmhouse ukoll bl-isem Ta' Vitor tinsab fiz-zona maghrufa bhala Gherien il-Hida, u stante li dawn huma zoni distint, il-persuni indikati fir-registri elettorali m'humiex relatati mal-farmhouse koperta bil-permess PA03449/96. It-Tribunal huwa tal-fehma li tali gustifikazzjoni m'hijiex konvincenti partikolarment minhabba l-vicinanza ta' dawn iz-zewg zoni, u l-fatt li Triq tal-Palma tibqa` tiela l-fuq sa fejn hemm l-access ghas-sit in kwistjoni [Skont il-Mapserver tal-Awtorita tal-Ippjanar]. Barra min hekk, jibqa` l-fatt li ghalkemm skont ir-registri elettorali Antonia u Guiseppe Chetcuti kienu rregistrati fil-propjeta Ta' Vitor farmhouse, l-ebda wiehed mill-kuntratti pprovduti ma jikkonferma li l-binja in kwistjoni wkoll iggib dan l-isem, ossia Ta' Vitor farmhouse.
Illi fl-affidavit ta' Doris sive Maria Dolores Zarb nee Chetcuti (ID: 350548M) gie ndikat li hija kienet tghix flimkien mal-familja f'razzett "tal-Bur" sive Ta' Limbordin, li l-familha taghha qatt ma ghexet fl-inhawi maghrufa bhala "tal-Palma" u li missierha kien xtara l-ghelieqi fis-sena 1931. Illi madankollu l-evidenza pprovduta permezz ta' dan l-affidavit hija dubjuza minhabba li ghalkemm il-binja in kwistjoni hija b'gholi ta' zewg sulari [Skont pjanti a fol 9B u 9C fl-

inkartament tal-PA05232/19] fix-xhieda moghtija min din il-persuna din ndikat li r-razzett "kienet kollha pjan wiehed" [Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-14 ta' Settembru, 2021].
Illi fl-affidavit tal-appellant ssir referenza ghal certifikati tat-twelid ta' Marija Chetcuti u Guzeppa Grima nee Chetcuti, b'kopja ta'dawn gew inkluzi fl-istess sottomissjoni, b'dawn jindikaw li z-zewg persuni msemmija kien mwielda 'Farmhouse without number, District Limbordin Limits of Saint Paul's Bay' fl-anni 1939 u 1941. Illi skont dawn ic-certifikati jirrizulta li Maria Dolores wkoll kienet imwielda fl-istess post, u dan fl-annu 1948.
Illi fl-istess affidavit tal-appellant qed jigi ndikat li skont ic-certifikat tal-mewt ta' Marija Chetcuti hemm indikat li kienet ghada tirrisjedi fl-Imbordin, madankollu it-Tribunal josserva li c-certifikat provdut fil-kors tal-applikazzjoni odjerna jindika biss il-post tat-twelid Limbordin filwaqt li l-post tal-mewt fis-sena 2007 huwa l-Pieta [Skont dok a fol 9K fl-inkartament tal-PA05232/19].
Illi l-affidavit tan-Nutar Anthony Abela sottomess fil-kors tal-applikazzjoni odjerna wkoll hemm indikat li huwa personalment jiftakar nies joqghodu fuq is-sit odjern sa min qabel l-1965 [Skont dok a fol 47A fl-inkartament tal-PA05232/19] filwaqt li l-appellant jaghmel ukoll referenza ghal evidenza korraborattiva ohra minhabba li l-binja kienet konessa man-network tal-elettriku, u fil-binja ghad hemm appliances qodma u sodda. Illi mandankollu jibqa l-fatt li l-evidenza pprovduta permezz tal-affidavits hija l-unika prova li taghmel referenza specifika ghal binja in kwistjoni, ghaliex ic-certifikati tat-twellied jaghmlu biss referenza ghaz-zona ta' Limbordin, u r-registri elettorali jaghmlu referenza ghal Ta' Vitor farmhouse u mhux 'Tal-Bur' kif deskritta fil-kuntratti.
Illi barra min hekk, huwa fatt inkontestat li l-binja in kwistjoni hija fi stat dilapidat u abbandunat [Skont ritratti f'dok a fol 9D fl-inkartament tal-PA05232/19], u ghaldaqstant anke f'kaz li jirrizulta li xi darba kien jezisti uzu residenzjali ufficjali, huwa pertinenti li jigi stabbilit hekk tali uzu huwa wiehed 'legally established'. Illi l-frazi 'legally established' hija definita fil-linja gwida rurali tal-2014 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."

Illi dan it-Tribunal huwa tal-fehma li minhabba li l-provi migjuba jaslu biss sas-sena 1970, anke f'kaz li tigi pprovduta evidenza addizzjonali sabiex telimina l-konessjoni tal-persuni ndikat fuq ir-registri elettorali mal-farmhouse bl-isem Ta' Vitor koperta bil-permess PA03449/96, xorta wahda jibqa` l-kwistjoni jekk l-uzu residenzjali tkompliex maghtul is-snin sas-sena 1978. Dan ikun bzonnjuz sabiex wiehed ikun jikkunsidrat jekk dan l-uzu residenzjali huwiex wiehed 'legally established' skont kif definit fil-linja gwida rurali tal-2014, u hekk kif mitlub fi kriterju 2(a) tal-Policy 6.2A.
In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qed jichad dan l-aggravju

It-Tieni Aggravju
Illi dan l-aggravju jirrigwarda t-tieni parti tar-raguni tar-rifjut minhabba li jittratta l-kwistjoni tal-access ghar-residenza. Illi fil-konfront ta' dan, l-appellant jargumenta li l-access ezistenti huwa ta' qabel l-1967 u li gialadarba l-proposta ma'tinkludiex bdil fl-uzu jew estensjonijiet, tali access huwa wiehed adekwat. Illi min-naha tal-Awtorita tal-Ippjanar u l-ERA qed jishqu li l-access m'huwiex adekwat sabiex iservi r-residenza, bi thassib addizzjonali jitqajjem fuq l-interventi proposti f'zona sensittiva proposta ghal skedat fit-tieni u t-tielet livelli, inkluz l-impatt ggenerat mill-makkinarju fil-fazi ta' kostruzzjoni, u xogholijiet ohra relatati ma' provizjoni ta' servizzi ghar-residenza.
It-Tribunal jibda billi josserva li ghalkemm l-uzu residenzjali fil-kaz odjern m'huwiex legally established skont kif jitlob kriterju 2(a) fil-Policy 6.2A, jirrizulta li skont kriterju 2(d) ta' din il-policy, il-konverzjoni ta' bini ezistenti ghal uzu residenzjali jista` jigi permess meta dan il-bini jkollu valur arkitettoniku, storiku jew vernakulari, jkollu minimum habitable area ta' 100 m.k. u s-sit 'is already serviced by a road network that would adequately cater for the proposed residence'.

Illi fl-evalwazzjoni taghha l-Awtorita kompliet tindika li: "Although the existing building has an internal area of over 100sqm, the site gains access from a somewhat narrow and restricted passageway, and given the sensitive site context, the Environment & Resources Authority does not deem the existing site access to be adequate to serve the dwelling. Hence, the residential use would also run counter to criterion 2(d) of policy 6.2A." [Skont sezzjoni 4.1 tal-case officer report a fol 61A fl-inkartament tal-PA05232/19]
It-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat mill-appellant, is-survey sheets tal-1968 jikkonfermaw li kien jezisti access li propju jasal sal-bini propost ghal uzu residenzjali, liema access ikompli ghaddej taht is-sies man-naha tal-lvant tal-bini [Skont il-Mapserver tal-Awtorita tal-Ippjanar].
Illi filwaqt li ma johrogx daqstant car fl-oggezzjonijiet tal-Awtorita tal-Ippjanar u l-ERA liema parti tal-access huwa kkunsidrat bhala inadekwat, fir-rapport pprezentat ghan-nom tal-applikant bhala risposta ghat-talbiet inizzjali tal-ERA [Skont dok a fol 43A fl-inkartament tal-PA05232/19] jirrizulta li l-access pubbliku li jasal sat-tarf tal-propjeta in kwistjoni [Skont site plan f'pagna 4 tad-dok a fol 48C fl-inkartament tal-PA05232/19] huwa fil-maggior parti tieghu finished bil-konkos u ma jinkludiex sigar jew vegitazzjoni li ser jigu affetwati [Skont ritratti f'pagni 6, 7 u 8 tad-dok a fol 48C fl-inkartament tal-PA05232/19], u ghaldaqstant ma jidhirx li dan l-access huwa inadekwat.
Illi madankollu jirrizulta li fir-risposta tal-ERA moghtija fil-kors tal-applikazzjoni odjerna hemm annessi ritratti mehuda waqt access fuq is-sit li juru l-access fil-konfini tas-sit propju bhala wiehed dejjaq u ostakolat b'sigar u vegitazzjoni [Skont ritratti f'dok a fol 54A fl-inkartament tal-PA05232/19]. Illi filwaqt li l-appellant qed jindika li huwa propens jnaddaf l-access billi jsir zbir tal-vegitazzjoni taht is-sorveljanza tal-ERA, it-Tribunal josserva li ma gew pprovduti l-ebda dettalji ta' kif tali nterveni jistaw jsiru minghajr ma ssir hsara ambjentali f'din iz-zona sensittiva. It-Tribunal josserva ulterjorment li l-unika dettalji pprovduti huma dawk indikati fir-rapport pprezentat ghan-nom tal-applikant fil-kors tal-applikazzjoni odjerna [Skont dok a fol 48C fl-inkartament tal-PA05232/19], madankollu dan jinkludi biss dettalji tal-makkinarju li ser jintuza u ma jipprovdi l-ebda dettalji tal-wisa ezistenti tal-passagg li jwassal mit-tarf tas-sit odjern ghal bini propost bhala residenza, kif ukoll x'tip ta' nterventi, bhal zbir u tqaccit ta' sigar protetti, huma necessarji sabiex l-access ikun adekwat sabiex ikun accessibli ghal karozzi u makkinarju.
It-Tribunal finalment josserva li ghalkemm l-appellant jaghmel referenza ghal zewg residenzi ohra fiz-zona servuti bl-access ezistenti, ma gewx provduti ta' fejn jinsabu dawn ir-residenti, u b'mod ulterjuri josserva li t-thassib ewlieni fir-rigward tal-inadekwatezza tal-access huwa fir-rigward tal-access li propju jifforma parti mis-sit odjern, u mhux it-triq rurali li tasal sat-tarf tas-sit.
In konkluzjoni, gialadarba l-uzu residenzjali tal-binja mhuwiex legally established, l-access ezistenzi ghar-residenza m'huwiex wiehed adekwat [Hekk kif muri fir-ritratti annessi mar-risposta tal-ERA f'dok a fol 54A fl-inkartament tal-PA05232/19] skont kif mitlub fi kriterju 2(d) tal-Policy 6.2A, u l-appellant naqas milli jipprovdi evidenza fil-kuntrarju ta' dan jew evidenza ta' kif ix-xoghol ta' tindif jista jsir minghajr hsara ambjentali, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-Awtorita kienet korretta fir-rifjut taghha.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA05232/19.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu li t-Tribunal ikkommetta zball ta' ligi meta qies hazin ir-rekwizit f'policy 6.2A(2)(d) tar-Rural Policy and Deign Guidance 2014, cioe dak li

jirrigwarda l-access li ghandu jkun adegwat kif mitlub fi kriterju 2(d) tal-istess policy. It-Tribunal qies l-inadegwatezza tal-access li jifforma parti mis-sit u mhux it-triq rurali li tasal sat-tarf tas-sit. Il-kriterju 2(d) invece tistabilixxi biss li s-sit ikun 'already serviced by a road network that would adequately cater for the proposed residence'. Il-policy tinjora accessi interni ghax terreferi biss ghal road network u ghalhekk it-Tribunal ghamel konsiderazzjonijiet irrelevanti li ma jirrizultawx minn qari tar-rekwiziti tal-policy.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Il-Qorti tirreleva illi l-aggravju hu car u t-talba tal-appellant hi biex tikkonfermaha in kwantu qieset li l-access mit-toroq pubblici li jasal sas-sit mertu tal-applikazzjoni de quo huwa adegwat, izda thassarha in kwantu qieset li l-access ezistenti ghar-residenza mhuwiex wiehed adekwat skont kif mitlub fil-policy 6.2A(2)(d) tar-Rural Policy and Design Guidelines, 2004 a bazi ta' konsiderazzjonijiet relattivi ghall-access li jifforma parti mis-sit mertu tal-applikazzjoni.

Il-Qorti tqis li l-appellant ghandu ragun fl-appell tieghu ghalkemm b'mod limitat. Ir-rifjut sar a bazi ta' dak li jrid l-artikolu 6.2(2)(d) tal-RPDG 2014. Dan fih tlett elementi cioe li hemm binja anki jekk mhux residenzjali li ghandha spazju abitabbli ta' mill-anqas mitt metru kwadru u li s-sit hu provdut 'b'road network that would adequately cater for the proposed residence'. Jiher li t-Tribunal ikumpara r-road network cioe t-triq li twassal ghas-sit mal-passagg intern li jwassal ghal proprjeta u cahad l-appell tal-appellant a bazi ta' hekk. Il-Qorti tqis li jidher li r-rekwiziti tal-artikolu 6.2(2)(d) huma privati billi hemm binja ta' aktar minn mitt metru kwadru, u fejn is-sit bhala passagg u binja huma accessibbli minn triq (road network). It-Tribunal ma setax jichad it-talba fuq hekk biss ghalkemm il-Qorti taghmilha cara li qed thalli impregudikat jekk l-izvilupp jiksirx xi provvediment jew policy ta' ippjanar dwar l-acess mit-triq ghal proprjeta permezz tal-isqaq li jiddividi l-proprjeta mit-triq. Ghalhekk fic-cirkostanzi qed tilqa' parzjalment l-appell tal-appellant billi din l-ahhar kwistjoni trid tigi kunsidrata fis-shih mit-Tribunal.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddecidi billi tilqa’ l-appell ta’ Anthony Vella safejn kompatibbli ma’ dak deciz, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta’ Mejju 2022, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex iqis l-izvilupp fuq il-kwistjoni tal-access shih mit-triq pubblika sal-proprjeta mertu tal-izvilupp. Spejjez tal-appell jibqghu bla taxxa minhabba c-cirkostanzi tal-kaz.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur