QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 11 ta' Jannar, 2023

Numru 18

Appell Nru. 15/2018

B&B Property Development Co. Ltd.
vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia L-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Emmanuel Scicluna

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ B&B Property Development Co. Ltd. tal-20 ta’ Marzu 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta’ Marzu 2018 li ikkonfermat PA1310/13 favur Emmanuel Scicluna ghal proposta ’Renewal of PA2457/06. To extend dairy farm to required European Standards’ f’Hal Ghaxaq;

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 l-aggravji huma s-segwenti:
1. Illi l-permess orignali PA 2457/16 kien lahaq skada meta giet prezentata l-applikazzjoni ta' renova;
2. Illi l-applikant ghamel dikjarazzjoni falza billi fl-applikazzjoni gie dikjarat illi ser isir zvilupp a bazi ta' Skema ta' entita talGvern, stante illi ma tezisti l-ebda skema vigenti li tkopri l-izvilupp propost mill-applikant
3. Illi s-sit huwa kolpit b'Avviz sabiex Tieqaf u ta' Twettiq u l-istess applikazzjoni ama tinkludiex sanzjonar ta' l-izvilupp illegali fuq is-sit
4. Illi stante li l-applikant ghazel li l-applikazzjoni tigi deciza bil-policies dwar l-izvilupp rurali tas-sena 2014 l-applikazzjoni ma kellhiex tigi konsidrata bhala applikazzjoni ta' tigdid stante li hawn si tratta ta' kaz fejn l-applikazzjoni originali giet determinata a bazi ta' policy illi sussegwentement inbidlet. Illi ghalhekk huwa nkoncepibbli kif l-Awtorita' tirrifjuta l-applikazzjoni u sussegwentement tapprova l-istess;
5. Illi l-izvilupp odjern huwa diga operattiv u l-operat tieghu diga m'huwiex konformi mal-policies vigenti snante l-prossimita talistess maz-zona tal-izvilupp. Huwa ghalhekk inkoncepibbli kif dan ir-razzett jinghata permess sabiex jestendi u jikber.

L-ewwel aggravju:
Dan kien il-mertu ta' decizjoni parzjali minn dan it-Tribunal tat-2 ta' Frar 2017 fejn gie michud tali aggravju stante li l-validita tal-permess orignali gie estiz b'mod awtomatiku bis-sahha tal-AL 158 tal-2013 u ghaldaqstant l-Awtorita' kienet korretta li tqies lapplikazzjoni odjerna bhala wahda ta' tigdid tal-permess PA 2457/06 kif mitlub.

It-tieni aggravju:
Illi tali aggravju mhux fis-sewwa stante li d-dikjarazzjoni fil-sezzjoni numru 15 tal-formola tal-applikazzjoni [A fol 1t fl-inkartament tal-PA 1310/13] trid tigi moqrija filkuntest tal-Artikolu 68(3) tal-Kap 504, fejn proviso 'ii' tal-istess artikolu jipprovdi s-segwenti:
"(ii) l-applikant mhuwiex is-sid tal-art iżda għandu titlu ta' qbiela, jew jiddetjeni l-fond that titolu ta' lokazzjoni u se jaghmel xoghlijiet taht xi skema ta' xi entita' Governattiva, l-applikant għandu javża lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra reġistrata li l-Awtorità tkun irċeviet kopja tagħha, iżda ma għandux bżonn jiċċertifika li s-sid ikun ta l-kunsens tiegħu għal dik il-proposta."

Illi l-applikant kellu jaghzel wahda mill-erba' (4) ghazliet ta' dikjarazzjoni ta' ownership fil-formola tal-applikazzjoni li huma trasposti mill-Aritkolu 68(3) tal-Kap 504. Madankollu kliem tal-ligi huwa car li d-dikjarazzjoni ta' ownership hija marbuta mal-bzonn ta' notifika lill-owner f'kaz li l-applikant ghandu titolu ta' qbiela (li huwa l-kaz odjern) jew [sottolinjat minn dan it-Tribunal] li jiddetjeni l-fond taħt titolu ta' lokazzjoni u se jagħmel xogħlijiet taħt xi skema ta' xi entità governattiva.
Illi f'dan il-kaz id-dikjarazzjoni hija wahda korretta u fil-fatt gie provudut ukoll in-notifika lis-sid il-proprjeta flimkien mal-applikazzjoni [A fol 1o fl-inkartament tal-PA 1310/13]. Id-dikjarazzjoni hija biss mehtiega sabiex jigi determinat jekk l-applikanti huwiex is-sid jew le u f'kaz tal-ahhar ikun hemm l-obbligu ta' notifika lis-sid u m'ghandha ma ebda skop jew motiv ulterjuri. Ta' min isemmi illi l-formola talapplikazzjoni ma tipprovdi ebda distinzjoni bejn 'agricultural lease' u 'a title of lease', ghalkemm l-Aritikolu sucitat jipprovdi ghal tali distinzjoni billi huwa fil-kaz tal-ahhar ossia 'a title of lease' li huwa marbut ma 'works under a scheme of a Government entity'. Madankollu l-applikant ma ghamel ebda dikjarazzjoni falza u ipprovda dak kollu mehtieg skont id-dispost tal-Artikolu 68 (3) tal-kap 504.

It-tielet aggravju

Illi dan l-aggravju ma giex sostnut. Illi ta' min isemmi illi l-Awtorita' kienet konxja dwar Avviz ta' Infurzar numru ECF 295/06 rigward numru ta' garaxxijiet, wiehed minnhom kien jinsab fis-sit mertu ta' dan l-appell. Dan tal-ahhar gie mnehhi mill-applikant qabel il-hrug tal-permess orginali PA 2457/06, u ghaldaqstnat ma kienx hemm ostakli ghal hrug ta' tali permess [Ara case officer report re. 'illegal development a fol 61 fl-inkartament tal-2457/06]. Illi s-sit kien ukoll kolpit b'Avviz ta' Infurzar numru ECF 247/06 ghar-rigward tal-izvilupp mertu tal-applikazzjoni PA 2457/06 kif dikjarat fl-istess Avviz [Ibid. 'Notes to Committee' no. 1].

Ir-raba' u l-hames aggravji
Illi l-appellanti qed isostnu li gjaladarba l-applikazzjoni giet determinate a bazi ta' policies godda tali applikazzjoni ma setghax tibqa' titqies bhala wahda ta' renova. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal tali aggravju ma fihx mertu. Illi huwa ben stabbilit illi kull applikazzjoni trid tigi determinata a bazi ta' policies vigenti. Minn naha l-ohra f'kaz ta' applikazzjoni ta' renova, ghandu jigi determinat ukoll l-estent ta' commitment li sar fuq is-sit.
Illi fil-kaz odjern, il-kwistjoni ewlenija kienet rigward l-estensjoni tal-bini tar-razzett ezistenti li jinsab f'distanza ta' madwar 50 metri miz-zona tal-izvilupp tenut illi tali razzett kien ilu gja jopera ghal diversi snin, bl-applikant registrat mis-sena 1987 [Ara dikjarazzjoni mid-Dipartiment ta' l-Agrikoltura Sezzjoni tat-Trobbija ta' l-annimali a fol 1h fl-inkartament tal-PA 2457/06]. Illi flewwel decizjoni ta' rifjut, il-Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kienet ibbazat ukoll tali decizjoni fuq policies godda dwar lizvilupp agrikolu tas-sena 2008 [Policy and Design Guidance on Agriculture, Farm Diversification and Stables (January, 2008)]. Illi f'din id-decizjoni l-Kummissjoni qieset il-kummenti tal-Dipartiment ghar-Regolazzjoni Veterinarja u Sahha tal-Pjanti [Dokument tal-5 ta' Gunju 2013 a fol 50 fl-inkartament tal-PA 1310/13] fejn gie ndikat zieda fil-numru ta' 'milking cows' li jistghu jinzammu fuq is-sit u li dan qieghed jizdied minn numru ta' 'milking cows' approvat fil-permess precedent. Hawnhekk il-Kummissjoni qieset l-applikazzjon bhala wahda ntiza ghal-zieda ta' operat u mhux biss talba ta' renova, ghalkemm id-Direttorat tal-Ippjanar kien qieghed jirrakomanda kondizzjni li tillimita l-operat tar-razzett ghal dak approvat fil-peremss originali.
Illi mill-banda l-ohra, ghalkemm l-applikazzjoni in mertu giet referita lura lill-Kummissjoni minn dan it-Tribunal sabiex tigi meqjusa a bazi tal-policy gdida dwar l-izviulpp rurali tas-sena 2014 li ssuperat dik tas-sena 2008, il-kwistjoni principali ta' konsiderazzjoni kienet dik dwar iz-zieda fl-operat tar-razzett baqghet.
Illi fil-kaz odjern, Dipartiment ghar-Regolazzjoni Veterinarja ippreziza illi l-applikant huwa marbut ma 'milking quota ta' 216,33kgs anually' li huwa ekwivalenti ghal 30 milking cows, ghalkemm ir-razzett jista jakkomoda madwar 65 milking cows – imam gie ccarat li dan mhux possibbli peress li ser tinqabez il-kwota fuq dan ir-razzett [Ibid. A fol 60]. F'ittra ohra gie indikat illi r-razzett jista jakkomoda madwar 38 'milking cows' [Ibid. A fol 66b] u f'dan ir-rigward l-Awtorita' kienet sodisfatta illi z-zamma tal-animali mhux ser tizdied minn dak originarjament approvat fil-permess PA 2457/06.
Illi kif gja nnotat supra, dan l-izvilupp ma jikkoncernax bini ta' razzett gdid imma renova ta' permess li huwa ntiz li jtejjeb l-operat ta' tali razzett gja ezistenti ghalkemm jinsab vicin iz-zona tal-izvilupp. Illi fil-kaz odjern, kemm il-linja gwida tas-sena 2008 kif ukoll dawk tas-sena 2014 jikkunsidraw zvilupp f'irziezet ezistenti biswit iz-zona tal-izvilupp u ghaldaqstant l-hames aggravju mhux fissewwa.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jichad l-appell u jikkonferma l-permess PA 1310/13.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-appellant appella kemm mid-decizjoni dwar il-validita tal-applikazzjoni ta' tigdid deciza fit-2 ta' Frar 2017 kif ukoll mid-decizjoni finali tal-1 ta' Marzu 2018. Rigward l-

ewwel decizjoni l-appellant isostni li l-permess originali ghal PA2457/06 inhareg fit-28 ta’ Novembru 2007 validu ghal hames snin. L-iscreening request ghat-tigdid (PA1310/13) beda fis-16 ta’ Novembru 2012 izda l-applikazzjoni giet validata fl-14 ta’ Mejju 2013 cioe oltre t-terminu ta’ hames snin. It-Tribunal zbalja meta qies li t-tigdid kien validu a bazi ta’ dak li jghid l-Avviz Legali 158/2013 billi dan dahal fis-sehh fl-14 ta’ Gunju 2013 cioe wara li giet validata l-applikazzjoni. Ghallhekk l-applikazzjoni hi nulla;

2. Rigward il-mertu l-appellant jissottometti illi ghalkemm l-applikant iddikjara li mhux is-sid izda ma ressaq ebda prova biex jiggustifika li kien qed japplika a bazi ta’ xi skema kif iddikjara fl-applikazzjoni. It-Tribunal zbalja meta qies li l-artikolu 68(3) li l-htiega li zvilupp isir skont skema governattiva japplika biss f’kaz ta’ kirja mhux qbiela. Il-ligi ma taghmilx din id-distinzjoni u l-Awtorita u l-applikant ma ghamlu ebda riserva jew kjarifika f’dan l-aspett. Lanqas ma hu korrett it-Tribunal li jqis li tali dikjarazzjoni hi importanti biss biex jigi determinat l-applikant hux sid jew le.

Izid illi kien l-istess applikant li talab li l-applikazzjoni tigi deciza a bazi tal-policy RPDG2014 u jekk mhix konformi t-tigdid ma jistax isir. It-Tribunal ghamel referenza ghall-iSPED li wkoll kienet dahlet fis-sehh pero ma applikax l-RPDG2014 fejn policy 2.3A tghid li permess ghal estensjoni jrid jghaddi minn rekwiziti fosthom id-distanzi tar-razzett miz-zona residenzjali. Kien ukoll zbaljat it-Tribunal li ta importanza lil permess precedenti bla ma qies li kellha tigi segwita policy RPDG2014.

L-ewwel aggravju

Jghid hazin l-appellant illi l-applikazzjoni ghat-tigdid tal-permess saret wara z-zmien li fih setghet tigi mitluba. Regolament 15 tal-Avviz Legali 158/2013 jghid:

> “Kull permess ghal zvilupp, hlief ghal permess ghal zvilupp parzjali, li jkun approvat fi jew wara t-3 ta’ Awwissu, 2006, li skada qabel id-dhul fis-sehh ta’ dawn ir-regolamenti jew li kieku kien jiskadi qabel il-31 ta’ Marzu, 2014, ghandu jkun operattiv b’mod awtomatiku sal-31 ta’ Marzu, 2014.”.

L-Awtorita tissottometti hekk fuq dan l-aggravju:

> Kif tghid I-appellanti, ”l-permess PA 2457/06 gie mahrug (publikat) fit-28 ta' Novembru 2007" wara li I-proposta kienet giet approvata mill-Awtorita b'decizjoni moghtija fit-30 ta' Ottubru 2007 (ara Dok A anness), Ghalhekk I-permess PA 2457/06 kien gie approvat “wara t-3 ta' Awwissu 2006" - kif irid r-regolament 15 tal-A.L. 158/2013 hawn fuq citat.
> L-appeliant jghid ukoll li I-permess PA 2457/06 kien "validu ghall-hames snin ossia sat-28 ta' Novembru 2012”. Meta allura I-istess permess lahaq "skada

> qabel id-dhul fis-sehh ta' dawn ir-regolamenti", ossia l-Avviz Legali 158/2013; liema Avviz Legali, kif tghid l-appellanti, "dahal fis-sehh fl-14 ta' Gunju 2013 "
> Ghalhekk, skont ir-regolament 15 tal-imsemmi Avviz Legali, il-permess PA 2457/06 baqa' "operattiv b'mod awtomatiku sal-31 ta' Marzu, 2014".
> Kif tghid ukoll l-appellanti, l-applikazzjoni ghal renova (PA 1310/13) "giet validata fl-14 ta' Mejju 2013" u ghalhekk, giet validata waqt li l-permess PA 2457/06 kienu ghadu operattiv.
> Ifisser ghalhekk, kif tajjeb ikkonkluda t-Tribunal, illi "dan [l-ewwel aggravju] kien il-mertu ta' decizjoni parzjali minn dan it-Tribunal tat-2 ta' Frar 2017 fejn gie michud tali aggravju stante li l-validita tal-permess orignali gie estiz b'mod awtomatiku bis-sahha tal-AL 158 tal-2013 u ghaldaqstant l-Awtorita kienet korretta li tqies l-applikazzjoni odjerna bhala wahda ta' tigdid tal-permess PA 2457/06 kif mitlub."

Il-Qorti taghmel taghha l-konsiderazzjonijiet fuq imsemmija billi huma applikazzjoni korretta tal-ligi.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Rigward l-ewwel parti tal-aggravju l-artikolu 68(3) tal-Kap. 504 fis-sehh fiz-zmien rilevanti kien jghid:

> Il-proviso tal-artikolu 68(3) jipprovdi testwalment kif gej:
> "Izda meta:
> (i) l-applikant huwa l-Gvern ta' Malta jew xi dipartiment, agenzija, awtorita, jew korp kostitwit li s-sid taghha huwa l-Gvern; jew
> (ii) l-applikant mhuwiex is-sid tal-art izda ghandu titlu ta' qbiela, jew jiddetjeni l-fond taht titolu ta' lokazzjoni u se jaghmel xoghlijiet taht xi skema ta' xi entita governattiva,
> l-applikant ghandu javza lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra registrata li l-Awtorita tkun irceviet kopja taghha, izda ma ghandux bzonn jiccertifika li s-sid ikun ta l-kunsens tieghu ghal dik l-proposta."

Il-kwistjoni mhix wahda ta' applikazzjoni hazina ta' ligi izda ta' interpretazzjoni cioe jekk il-proviso jehtiegx li issir prova li l-applikant ser jaghmel xoghlijiet taht xi skema governattiva jekk ghandu kirja jew tapplikax ukoll jekk ghandu qbiela. It-Tribunal ikkonkluda li l-kliem tal-proviso jesigu dikjarazzjoni li x-xoghliijiet ser isiru taht skema governattiva jekk ikun qed jiddetjeni s-sit b'titolu ta' kera mhux ta' qbiela. Fil-fehma tat-Tribunal l-applikant kellu qbiela u ghalhekk ma kellu ebda htiega jiddikjara xejn hlief li kellu operat ta' razzett tal-baqar li xtaq jestendi biex igibu f'konformita ma'

standards Ewropej u li l-iskop wara l-artikolu 68(3) kien li s-sid ikun avzat b'dak li l-applikant kien ser jitlob. Din il-Qorti ma issibx l-interpretazzjoni tat-Tribunal irregonevoli u ghalhekk ma tistax tikkonkludi li saret applikazzjoni hazina tal-ligi.

Din il-parti tal-aggravju qed tigi michuda.

It-tieni parti tal-aggravju wkoll ma fihx mis-sewwa. Fl-ewwel lok it-Tribunal stess kien irrefera l-applikazzjoni lura lil Kummissjoni biex iqis l-izvilupp a bazi tal-RPDG2014. Maghdud ma' dan policy 2.3A tal-RPDG2014 ma taghmel ebda kondizzjoni rigward il-prossimita maz-zona residenzjali.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' B&B Property Development Co. Ltd. u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Marzu 2018, b'dan li fil-mori ta' dan l-appell inghatat sentenza fl-ismiijiet B&B Property Development Co. Ltd. vs Toni Caruana et (App Inf 18/05/2022) li ikkonkludiet liema parti mill-art in kwistjoni kienet tappartjeni lis-socjeta appellanta u li ghalhekk il-permess li qed jigi konfermat hu bla pregudizzju ghad-dritijiet civili ta' terzi fuq l-art in kwistjoni. Spejjez tal-appell tbatihom B&B Property Development Co. Ltd.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur