QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 22 ta' Frar, 2023

Numru 8

Appell Nru. 46/2022

Mario Briffa

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Mario Briffa tat-18 ta' Lulju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Gunju 2022 li biha ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA4994/20 'to 1) sanction extension to residential unit including concrete paved area, 2) sanction another small workers quarters and 2 industrial garages, and 3) roof over one industrial garage which walls were already built' f'Birzebbuga;

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' estensjoni ta' unita residenzjali inkluz pavimentar tal-konkos, sanzjonar ta' kwartieri ghal haddiema u zewg garaxxijiet, u sanzjonar ta' saqaf fuq garaxx industrijali. Is-sit in mertu jinsab barra l-konfini taz-zona tal-izvilupp, fi Triq Benghajsa, limiti ta' Birzebbuga.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' tlett (3) ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
1. Illi hemm diversi nterventi illegali ohra fuq is-sit li m'humiex indikati ghal sanzjonar, u ghalhekk il-proposta hija bi ksur ta' Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016;
2. Illi l-proposta tmur kontra d-dispozizzjonijiet f'Policy 1.2D tal-RPDG 2014 minhabba li l-iskala tar-residenza u l-pavimentar irrizultaw f'tehid u formalizazzjoni ta' art agrikola li m'humiex gustifikabbli. Jinghad ukoll li l-proposta giet oggezzjonata mill-AAC, l-ERA u l-SCH, u li ghaldaqstant il-proposta m'hijiex konformi mad-dispozizzjonijiet f'Policy MV01 tal-Pjan Lokali u Thematic Objective 1 tal-iSPED;
3. Illi l-proposta tirrizulta f'abitazzjoni gdida f'zona rurali u ghaldaqstant tmur kontra l-pjanijiet u l-policies tal-Gvern ghal zoni rurali u kontra Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 3 u 4 tal-iSPED.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'erba (4) aggravji, fejn jindika:
1. Illi s-sit kolpit bl-Avviz ta' Nfurzar EC00830/06 jinkludi kwartier tal-haddiema li l-applikazzjoni odjerna qeda tittenta tissanzjona, filwaqt li l-internventi l-ohra msemmija huma propju r-raguni l-ghaliex gew mibnija l-garaxxijiet mitluba ghal sanzjonar, filwaqt li l-istalla msemmija li ma tezistiex;
2. Illi l-applikazzjoni odjerna ghandha tigi kkunsidrata fid-dawl tal-kuntest tas-sit, li jinsab fil-vicinanza tal-Freeport u adjacenti ma' sit li jinkludi zvilupp ta' skala hafna ikbar, b'diversi permissi mahruga jigu citati;
3. Illi l-applikazzjoni odjerna m'hijiex residenza gdida izda estensjoni ta' residenza li ilha tezisti mill-1931, u b'referenza ghall-ispjegazzjoni pprovduta fil-kors tal-applikazzjoni odjerna jigi argumentat li ferm qabel l-1988 kien hemm zewg residenzi u mhux residenza wahda. Ghaldaqstant hemm kontradizzjoni ghal dak li qed jigi ndikat mid-Direttorat tal-Ippjanar ghaliex ghalkemm qed issir referenza ghal residenzi, qed tirreferi ghal footprint ta' residenza wahda, filwaqt li jigi rrimarkat li l-footprint hija 450 m.k. u mhux 490 m.k., b'din tinkludi l-footprint tar-razzett antik li ghandu footprint ta' 204 m.k. u garaxx ta' 80 m.k.;
4. Illi l-pavimentar huwa gustifikabli minhabba li dan jinsab bejn ir-residenza u l-kwartieri tal-haddiema, b'din tal-ahhar tintuza min impjegi tal-appellant li ghandu kumpanija li ghandha x'taqsam ma' heavy machinery, filwaqt li l-kummenti tal-ERA jikkontradixxu dak li qed jghid id-Direttorat tal-Ippjanar;

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u tiribatti permezz tal-punti segwenti:
●Illi mir-ritratti tal-ajru huwa evidenti li jezistu illegalitajiet ulterjuri minn dawk mitluba ghas-sanzjonar u li l-proposta mhuxqed tkopri s-sit kollu indikat fuq is-site plan;

●Illi l-art li tinsab fuq in-naha ta' wara indikata bhala mother's residence kienet bitha u ma kellha l-ebda strutturi, u ghalkemm nbnew xi strutturi bhala estenzjoni mal-binja originali, dawn jidhru minghajr saqaf fir-ritratt mill-ajru tal-2004 u ghaldaqstant l-uzu residenzjali huwa ghal kollox dubjuz;
●Illi l-permessi msemmija b'referenza PA/1958/99 u PA/558/09 gew ivvalutati u mahruga taht regolamenti differenti;
●Illi l-izvilupp approvat fil-permess PA03024/17 gie iggustifikat ai terminu tal-artiklu 72(2d) L.S. 552 tal-2016 minhabba li jinsab bejn il-propjeta tal-appellant (mother's residence) u s-sit kopert bil-permess PA/558/09;
●Illi l-farmhouse datata 1931 tidher fir-ritratti mehuda mill-ajru tal-1967 u l-1978 u fuq is-sit qabel l-2004 kien hemm residenza wahda, u mir-ritratti tal-ajru successivi huwa ampjament car li saru aktar interventi fuq is-sit inkluz krejazzjoni tat-tieni u sahansitra t-tielet residenza;
●Illi kif muri fir-Registru Eletorali tal-1976, il-familja Polidano kienet residenti fin-numru 1 li tikkonsisti minn familja ta' tlieta min-nies, u l-familja l-ohra bl-istess kunjom kienu residenti fin-numru 10 fl-istess triq, u d-distanza bejn in-numri hija indikazzjoni cara li s-siti m'humiex biswit xulxin.
●Illi s-sit jinsab f'zona rurali fejn tapplika l-RPDG2014 li hija kontra zvilupp ta' natura urbana f'zona rurali, u ghalhekk pavimentar eccessiv mhux gustifikabli, dan kif anke espress fid-decizjoni mit-Tribunal diversament kompost moghtija nhar il-7 ta' Novembru, 2019. Issir ukoll referenza ghar-risposta moghtija mill-Awtoritá ghall-Ambjent u ghall-Rizorsi (ERA) utindika li din l-Awtorita bl-ebda mod ma ggustifikat l-izvilupp propost ghas-sanzjonar.

Illi partecipi f'dan l-appell hemm ukoll l-SCH li fis-sottomissjoni tieghu jigi ndikat li ma gew rintraccati l-ebda permessi ghall-estensjonijiet mar-residenza ta' qabel l-1968 li lanqas m'huma qed jintalbu ghal sanzjonar fl-applikazzjoni odjerna, filwaqt li b'referenza ghal ritratti mill-ajru ricenti jigi ndikat li hemm strutturi prezenti fuq is-sit li m'humiex riflessi fil-pjanti u li giet imwaqqa struttura li tidher fuq is-Survey Sheets tal-1968. L-SCH tesprimi l-opinjoni taghha li dak li qed jintalab fl-applikazzjoni odjerna huwa zvilupp intensiv li mhux kompatibli mal-kuntest rurali, u tishaq li kwalunkwe zvilupp ghandu jkun konformi mal-policies relevanti ghal zoni rurali.

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 huwa fil-konfront tal-ewwel raguni tar-rifjut li tindika li jezestu diversi illegalitajiet ohra fuq is-sit li mhux qed jigu ndirizzati, bi ksur ta' Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016.
Illi fl-aggravju tal-appellant qed jigi argumentat li ghalkemm is-sit huwa kolpit bl-Avviz ta' Nfurzar EC00830/06, l-applikazzjoni odjerna tattenta s-sanzjonar tal-kwartier tal-haddiema, filwaqt li l-interventi l-ohra msemmija huma propju r-raguni l-ghaliex gew mibnija l-garaxxijiet mitluba ghal sanzjonar, filwaqt li l-istalla msemmija li ma tezistiex.

Illi fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna, l-Awtorita` ndikat dan li gej fir-rigward tal-illegalitajiet fuq is-sit vis-à-vis il-proposta odjerna:
"The site in question is covered by two pending enforcements namely EC 830/06 for dumping of inert waste, increasing soil level, construction of a structure with franka stone and a structure in front garden and EC 825/06 for the construction of various structures in bricks and franka stone and change of use of site from agriculture to dumping of inert material, dumping/parking of heavy machinery, cars and/or parts of them and placing of containers and various other scrap.
As per 1978 aerial photo (refer to aerial photo at doc. 66B), a structure was already committed on-site. However, no trading / police licenses nor planning permissions were

traced on-site for the other structures and extension constructed after the year 1978 (refer to aerial photos between the year 1979-2016 submitted at document 66AE). In addition to this, the Enforcement Directorate stated that "…the current application does not sanction all the illegalities mentioned in EC 830/06 and EC 825/06…". Therefore, the submitted proposal fails to address all the illegalities present on site, since other structures present on site are not reflected on the submitted drawings and are not being specifically requested for sanctioning. Hence the application cannot be considered further unless these illegal developments are first sanctioned or removed and this in terms of Regulation 17 of Legal Notice 162 of 2016."

Illi skont l-evalwazzjoni supra-citata, is-sit in kwistjoni huwa kolpit b'zewg Avvizi ta' Nfurzar u mhux wiehed kif qed jissemma mill-appellant f'dan l-aggravju, u f'konsultazzjoni mad-Direttorat tal-Infurzar fi hdan l-Awtorita, huwa z-zewg avvizi li m'humiex qed jigu ndirizzati. Jirrizulta wkoll li fl-evalwazzjoni taghha l-Awtorita mhux biss ikkunsidrat dak li hemm imsemmi fl- Avvizi ta' Nfurzar, izda kkunsidrat ukoll il-prezenza ta' struttura fuq is-sit li hija ta' qabel l-1978, izda gie osservat li ma gew ipprezentati lebda licenzji tal-pulizija jew tal-kummerc.
Illi t-Tribunal ha konjizzjoni taz-zewg Avvizi ta' Nfurzar, fejn seta' josserva s-segwenti:
●Illi ECF 830/06 jkopri n-naha ta' quddiem tas-sit li jinsab magenb Triq Benghajsa u jinkludi parti mis-sit adjacenti mannaha tan-Nofsinhar li fuqu giet sottomessa l-applikazzjoni PA04388/20 prezentament soggetta ghal appell separat. Dan l-Avviz ta' Nfurzar jaqra kif gej "Ghandek tfieh ta' materjal inert; ghollejt il-livell tal-hamrija; bnejt struttura bilfranka u struttura fil-front garden mall-hajt tal-madwar";
●Illi ECF 825/06 jkopri n-naha ta' retrostanti tas-sit u jinkludi parti mis-sit adjacenti man-naha tan-Nofsinhar li fuqu giets ottomessa l-applikazzjoni PA04388/20 prezentament soggetta ghal appell separat. Dan l- Avviz ta' Nfurzar jaqra kif gej "Ghandek bini ta' diversi strutturi bil-bricks u franka; ghamilt bdil fl-uzu ta' l-art minn dik agrikola ghal post fejntfajt materjal inert fuq is-sit; qieghed tipparkja/tpoggi ingenji u karozzi u/jew partijiet minnhom; poggejt containers u diversi tipi ta' skrap iehor"

Illi fil-fehma kkunsidrata tat-Tribunal, l-appellant naqas milli jitratta b'mod olistiku l-illegalitajiet prezenti fuq is-sit, ghaliex hekk kif gie ndikat mill-Awtorita meta wiehed iqabbel ir-ritratti mehuda mill-ajru fl-1978 u ritratti mehuda mill-ajru fl-2016 [Skont dokumenti a fol 66B u 66E fl-inkartament tal-PA04994/20] huwa evidenti lil-illegalitajiet jestendu ferm oltre dak li qed jigi mitlub ghas-sanzjonar. Di fatti, meta min analizi tal-pjanti sottomessi jirrizulta li ssanzjonar mitlub fl-applikazzjoni odjerna primarjament jikkoncerna l-parti ta' quddiem tas-sit kolpit bl-ECF 825/06, u jinjoraw il-maggior parti tal-illegalitajiet prezenti fuq il-parti retrostanti tas-sit kolpit bl-ECF 830/06. It-Tribunal josserva wkoll li ghal kuntrarju ta' dak li gie ndikat fir-risposta tal-Awtorita, l-istruttura indikata bhala mother's residence tinsab fuq in-naha ta' quddiem u l-prezenza ta' din il-binja hija kkonfermata fir-ritratti mill-ajru tal-1967, filwaqt li fil-bitha ta' qabel l-1967 annesssa ma' din il-binja (indikata bhala Built footprint visible in the 1967 aerial photos) gew mibnija diversi strutturi qabel u wara l-1978 [Skont ir-ritratt mill-ajru tal-1978 f'dok a fol 66B fl-inkartament tal-PA04994/20 u ritratti mill-ajru ricenti disponibli fuq il-Mapserver tal-Awtorita].
It-Tribunal josserva ulterjorment li ghakemm l-appellant jittenta jiggustifika l-illegalitajiet l-ohra imsemmija fl-Avvizi ta' Nfurzar ECF 825/06 u ECF 830/06 billi jindika li din hija r-raguni ghaliex inbnew il-garaxxijiet illegali mitluba ghal sanzjonar, dan jonqos milli jindika kif tali azzjoni qed tindirizza l-illegalitajiet fuq is-sit b'mod olistiku, u kif dak jikkonforma mar-Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju
Dan l-aggravju huwa fil-konfront tat-tieni raguni tar-rifjut li tindika li l-izvilupp mitlub ghal sanzjonar m'huwiex gustifikabbli u li l-proposta giet oggezzjonata mill-AAC, l-ERA u l-SCH.

Fl-aggravju mressaq l-appellant jargumenta li l-proposta ghandha tigi kkunsidrata fid-dawl tal-kuntest tas-sit minhabba li dan jinsab fil-vicinanza ghal-Freeport u adjacenti ma' siti approvati bi zviluppta' skala hafna ikbar.
Illi fir-rigward tal-vicinanza tal-Freeport, jigi osservat li fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna l-Awtorita ndikat li "The Marsaxlokk Bay Local Plan designates the site as part of a reserve area. Policy MV 01 states that "…no new development will be permitted within the designated reserve area...". Therefore, the proposal runs counter to policy MV01 of MBLP." [Skont sezzjoni 4.8 tal-case officer report aggornat a fol 109A fl-inkartament tal-PA04994/20]. It-Tribunal josserva li figura 1 tal-Pjan Lokali tinkludi zona estensiva ma genb il-Freeport indikata bhala reserve site u jirrizulta li segwenti ghar-rakkomandazzjoni negattiva mid-Direttorat tal-Ippjanar, waqt l-ewwel seduta quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar, giet mitluba s-segwenti kjarifika mill-Kummissjoni:
"Director Forward Planning Unit – The Perit is claiming during the sitting that the area is a reserved site for industrial uses in the Marsaxlokk Bay local plan and it is evident also that several permits have been issued in the area. Kindly advise with any subsequent further planning in the area in relation to the exiting development permit issues in the area." [Skont il-minuti tas-seduta mizmuma fit-18 ta' Dicembru tal-2020]

Illi sussegwentament giet moghtija l-kjarifika segwenti mill- Forward Planning Unit:
"'Site falls in an area which the Marsaxlokk Bay Local Plan Policy Map indicates as a Reserved Site. The Strategy for Benghisa Village and Surrounding Area in the Marsaxlokk Bay Local Plan states: "The area between Hal Far and the Freeport was designated as a Primary Development Area in the sixties for possible eventual industrial use. The Structure Plan confirms the designation subject however to Policy IND1 which delays the useof this land until needs arise which cannot be accommodated elsewhere. On available evidence, it is unlikely that the area will be required for such purpose within the ten-year period of the Local Plan. It is therefore proposed that the current status of the area is retained and is to be referred to as a Reserved Area".
The SPED Thematic Objective 12.4 also seeks the "safeguarding land around the Benghisa area for Freeport related/industrial activities" for the continued "efficient operation of the Harbours and Airport." [Skont Additional Notes 1 tal-case officer report aggornat a fol 109A fl-inkartament tal-PA04994/20]

Illi dak li gie ndikat fir-risposta tal-Forward Planning Unit supra-citata hija l-istrategija tal-Pjan Lokali u l-iSPED ghaz-zona ta' Benghajsa [Skont l-ewwel paragrafu fil-pagna 54 tal-Pjan Lokali ghall-Bajja ta' Marsaxlokk], u ghaldaqstant ikun prematur li kwalunkwe zvilupp jigi appovat abbazi tal-vicinanza tal-Freeport, partikolarment invista li prezentament ma hemm l-ebda pjanijiet ufficjali li din l-entita kummercjali ta' importanza nazzjonali tigi estiza.

Illi fir-rigward tal-vicinanza tal-Freeport, l-Awtorita ghamlet ukoll referenza ghal decizjoni ta' dan it-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 68/18 li tirrigwarda talba ta' zvilupp industrijali (heavy vehicles yard) fl-applikazzjoni PA 7364/17. Illi f'din id-decizjoni, it-Tribunal ikkonferma r-rifjut tal-Awtorita u ndika is-segwenti:
"It-Tribunal ha konjizzjoni tal-kuntest tas-sit, fejn fuq in-naha opposta ta' Triq Kalafrana jinsab il-Freeport. Thematic Objective 12 tal-iSPED jipprovdi illi l-ippjanar tal-pajjiz ghandu jassigura li l-operat kontinwu tal-portijiet u tal-ajruport jigi sostnut billi, fost kriterji ohra, il-pjanijiet jahsbu sabiex isir 'safeguarding land around the Benghajsa area for Freeport related/industrial activities' (punt 4).
Hija l-fehma ta' dan it-Tribunal li dan il-provediment tal-iSPED ma jfissirx li z-zona ta' Benghajsa u madwar il-Freeport awtomatikament gie zoned ghal zvilupp industrijali. Huwa mandatorju li qabel ma jsehh dan, isiru l-pjannijiet dettaljati skont dak li jipprovdi Thematic Objective 12.4 tal-iSPED. Ghalhekk, kontrarjament ghal dak li jghid l-appellant, fil-prezent u fin-nuqqas ta' pjanijiet dettaljati ghal din iz-zona, is-sit ma jistax jitqies li huwa wiehed 'zoned for future industrial use'.

Fil-prezent, u fil-perjodu interim, Policy MV01 tal-Pjan Lokali ta' Marsaxlokk tapplika ghall-konsiderazzjoni, fejn din il-policy tghid li:
"Benghajsa Village is included in the Rural Conservation Area. Development permits for general industrial development and light industry will not be granted. Improvements to existing dwellings will be permitted providing these are in scale with and retain the rural characteristics of the village. No new development will be permitted, except as provided for under Policies MS08 to MS10 or Structure Plan Policy RCO2."
Din il-policy hija cara fir-rigward li zvilupp industrijali fil-prezent m'ghandux jigi permess f'din iz-zona u li l-karattru ruralita' din iz-zona ghandu jinzamm."

Illi s-sit mertu tal-appell supra-citat huwa sahansitra aktar vicin tal-imsemmija facilita tal-Freeport, u ghaldaqstant huwa pjuttost car li l-argument supra jghodd ukoll jekk mhux aktar fir-rigward tal-argument mressaq li s-sit jinsab fil-vicinanza tal-Freeport.

Illi l-argument l-ewlieni iehor imqajjem mill-appellant f'dan l-aggravju huwa marbut mall-commitments ezistenti fil-vicinanzi, b'referenza ssir ghal permessi mahruga u ghas-subartikolu 72(2)(d) tal-Kapitolu 552. Illi dan is-subartikolu jifforma parti mill-Artikolu 72(2) li jipprovdi s-segwenti;
"Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis:
(a) pjanijiet;
(b) policies:
Iżda pjanijiet sussidjarji u policies m'għandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiżiti li jirriżultaw minn permess għall-iżvilupp validu, jew liċenza valida tal-pulizija jew tal-kummerċ maħruġa qabel l-1994;
(ċ) regolamenti magħmula taħt dan l-Att: Iżda l-Bord tal-Ippjanar għandu jirreferi biss għal-pjanijiet, policies jew regolamenti li ġew iffinalizzati u approvati mill-Ministru jew mill-Kamra tad-Deputati, skont il-każ, u pubblikati;
(d) kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriż commitments legali fil-viċin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi u sanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bhala rilevanti;
(e) ir-rappreżentazzjonijiet li jsiru b'risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' żvilupp; u
(f) rappreżentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet magħmula minn bordijiet, kumitati u konsulenti b'risposta għan-notifika ta' applikazzjonijiet."

Illi fl-ispirtu ta' dawn id-dispozzizjonijiet, it-Tribunal jinnota illi filwaqt li l-fatt inkontestat li s-sit jinsab barra miz-zona ta' zvilupp u f'zona identifikata fil-Pjan Lokali bhala reserve site huma konsiderazzjoni importanti, ghandhu jkun hemm ukoll konsiderazzjonijiet ohra inkluz "kull ħaġa oħra ta' sustanza" hekk kif indikat fis-subartikolu 72(2)(d).
It-Tribunal ha konjizzjoni wkoll tal-permessi citati mill-appellant, ossia l-permessi PA01958/99, PA00558/09 u PA03024/17. It-Tribunal josserva li l-permessi cittati jirrigwardaw sit imdaqqas pozizzjonat biswit is-sit odjern man-naha tan-nofinhar. Illi l-permess originali PA01958/99 kien ghal "Construction of stores and offices in plant yard and to sanction buildings already constructed.", bil-permessi segwenti ghal dan jorbtu mall-izvilupp ta' natura ndustrijali approvat fil-permess originali, ossia l-PA01958/99. Illi minghajr ma' jidhol fil-mertu tal-hrug tal-permessi cittati, it-Tribunal b'mod specifiku josserva li l-permess PA00558/09 b'mod ewlieni huwa korrezzjoni tal-pozizzjoni, l-layout u l-iskala tal-bini approvati fil-permess originali PA01958/99, filwaqt li l-garaxx industrijali approvat fil-permess aktar ricenti PA03024/17 huwa b'fond limitat ghal dak tal-binja ezistenti prezenti fuq is-sit odjern. Dan ifisser li l-firxa tal-izviluppi approvati fil-permessi PA00558/09 u PA03024/17 huma fil-maggiore parti limitati ghal commitment legali stabbilit bil-permess originali PA01958/99 u l-binja prezenti fuq is-sit odjern ta' qabel l-1967
Illi dak li qed jintalab fl-applikazzjoni odjerna huwa sanzjonar t'estensjonijiet man-naha tat-Tramuntana tal-binja ta' qabel l-1967, li ghaldaqstant tfisser firxa ulterjuri fiz-zona rurali li

tmur oltre l-commitments legali gia ezistenti fiz-zona, u li fil-fehma kkunsidratata' dan it-Tribunal tmur oltre dak li huwa kkontemplat fis-subartikolu 72(2)(d) tal-Kapitolu 552.

Ili hekk kif pprovdut fl-Artikolu 72(2), commitments legali ghandhom ikunu wahda mill-konsiderazzjonijiet mehuda, madankollu fil-kaz odjern ma' jirrizulta li hemm l-ebda commitments legali li jiggustifikaw l-izvilupp odjern mitlub ghas-sanzjonar. It-Tribunal jaghmel ukoll referenza ghal decizjoni tal-Qorti tal-Appell (nru. 55/2018) moghtija nhar l-24 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet Michael Debrincat vs l-Awtorita' tal-Ippjanar, fejn b'referenza ghall-istess Artikolu 72 jigi ccarat li:
"Il-Qorti hawn tippreciza illi ebda commitment ma jista' qatt jeghleb il-fatt li permess ma ghandux jinhareg jekk isir kontra l-ligi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jipprovdi li l-Bord ghandu jqis l-ewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa quddiemu u ghandu jqis ukoll kull haga ohra ta' sustanza inkluz commitments. Il-kliem tal-artikolu hu car fil-fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-gurisprudenza l-aktar ricenti fil-materja. L-enfasi tal-legislatur hi fuq aderenza ghal ligijiet, pjanijiet u policies u fatturi ohra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli ghal kaz."

In vista tas-suespost, proposti ghal zvilupp ghandhom primarjament jigu kkunsidrati abbazi tal- pjanijiet u l-policies regolatorji, uhuwa biss f'cirkostanzi eccezzjonali li l-principju ta' commitment ghandu jigi applikat sabiex jigi meqjus zvilupp li m'huwiex kontemplat fil-pjanijiet u l-policies. Illi fil-kaz odjern l-izvilupp mitlub ghal sanzjonar mhuwiex konformi mal-pjanijiet u l-policies regolatorji, u lanqas ma jezistu dawk ic-cirkostanzi eccezzjonali li abbazi taghha l-izvilupp seta' jigi kkunsidrat ulterjorment.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad dan l-aggravju.

It-Tielet Aggravju
Dan l-aggravju huwa fil-konfront tat-tielet raguni tar-rifjut li tindika li l-proposta qed tirrizulta f'abitazzjoni gdida f'zona rurali biksut ta' diversi objettivi tal-iSPED. L-appellant jargumenta li l-izvilupp propost ghal sanzjonar kellu jitqies bhala estenzjoni ta' residenza ezistenti, u fl-istess waqt jaghmel referenza ghall-ispjegazzjoni pprovduta fil-kors tal-applikazzjoni fejn gie ndikat li ferm qabel l-1988 kien hemm zewg residenzi u mhux residenza wahda.

Fl-ewwel lok it-Tribunal josserva li d-deskrizzjoni tal-proposta odjerna taqra skond is-segwenti:
"To 1) sanction extension to residential unit including concrete paved area, 2) sanction another small workersquarters and 2 industrial garages, and 3) roof over one industrial garage which walls were already built."

Illi fil-pjanta a fol 100B hemm indikat li s-sit huwa okkupat min zewg residenzi, b'wahda indikata bhala mother's residence u ttieni wahda indikata bhala residence. Skont din il-pjanta, l-estensjoni mar-residenza mitluba ghal sanzjonar tammonta ghal 47m.k., filwaqt li r-residenza indikata bhala "Built footprint visible in the 1967 aerial photos" li fijha hemm dettall tal-kmamar tammonta ghal 223 m.k., b'dan il-kejl jinkludi l-garaxx.

Illi fl-evalwazzjoni tal-Awtorita gie ndikat dan li gej fir-rigward tal-uzu residenzjali fuq is-sit:
"At document 59B, the architect provided a 1978 electoral register which indicates that only one family was residing in the existing dwelling. Also, the architect stated "…originally till 2010 one extended family, lived onthis site, numbered 1 – Benghajsa Road. The farmhouse was built way back in around 1931. Before 1988, an extension to the original farmhouse, at the back of the farmhouse to create a house with better standards, including sanitary standards for his family was constructed.
This dwelling extension replaced other rooms that were already occupying that land. This is evidenced by PA aerial photo taken in 1967. That building envelope (consisting of old farmhouse and extension) housed an extended family…"

Therefore, in this case, only one dwelling was present on site in 1978 and all the existing development was carried out after the year 1978 without a development permission (see aerial photos between the year 1978 and 2016 atdoc. 66A-E). Only the structure labelled as 'mother's residence' (drwg. 57b) is considered legally established and hence the additional existing residential dwelling is not considered to be legally established in terms of the provisions in the Rural Policy and Design Guidance." [Skont sezzjoni 4.8 tal-case officer report aggornat a fol 109A fl-inkartament tal-PA04994/20]

Illi skont l-estratti supra citati jirrizulta li l-Awtorita kkunsidrat l-uzu residenzjali sempliciment abbazi ta' dak li kien jezisti fl-1978, udan minghajr ma saret l-ebda referenza ghal policy specifika fl-RPDG2014. It-Tribunal jesprimi t-thassib tieghu ghal dan l-agir tal-Awtorita ghaliex huwa ben stabbilit li tezisti policy specifika li tirregola dan it-tip ta' zvilupp, ossia Policy 6.3 li tirregola "Extensions to Existing dwellings ODZ". Dak gie spjegat b'mod car fl-insenjament ricenti moghti mill-Qorti tal-Appell fl-appell numru 45/2021 (kawza fl-ismijiet ta' Anthony Camilleri vs L-Awtorita tal-Ippjanar), hekk kif gej:

"Il-Qorti tosserva li minn ezami akkurat tad-decizjoni t-Tribunal qies li ghall-izvilupp in kwistjoni tapplika l-policy 6.3 tal-RPDG2014 'extension to existing dwelling ODZ'. Dan mhux qed jig kontestat mill-appellant.

Din il-policy tipprovdi hekk:

the applicant can sufficiently prove that:

a) the property in question has been used as a residence prior to 1992 or

b) the dwelling is covered by a development permission, or dates back to pre-1978;

Ir-rekwiziti skont dan l-artikolu huma 3 wiehed alternattiv ghall iehor mhux kumulattivi. L-applikant irid jipprova jew li l-fond kien jintuza bhala residenza qabel l-1982 jew li l-binja intiza ghall-abitazzjoni hi koperta b'permess ta' zvilupp jew li hi binja intiza ghall-abitazzjoni (skont id-definizzjoni ta' dwelling fil-glossarju) li tmurlura ghal qabel l-1978.

Rigward l-ewwel rekwizit il-policy imkien ma ssemmi li trid tigi stabbilita l-uzu bhala residenza sal-1978 kifikkonkluda t-Tribunal u li kienet ir-raguni ewlenija tar-rifjut. Il-policy tghid biss li l-fond kien jintuza bhalaresidenza qabel l-1992 bla ebda data specifika ohra jew kemm dam l-uzu tal-fond bhala residenza."

It-Tribunal josserva li fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita m'hijiex qed tikkontesta l-farmhouse datata 1931 li tidher fir-ritratti mill-ajru tal-1967 u l-1978, izda targumenta li mir-ritratti tal-ajru successivi huwa ampjament car li saru aktar interventi fuq is-sit li rrizultaw fi krejazzjoni tat-tieni u sahansitra t-tielet residenza.

It-Tribunal josserva li l-Avvizi ta' Nfurzar ECF 825/06 u ECF 830/06 li huma relevanti ghas-sit odjern ma' jindikawx krejazzjonita' residenzi godda, u gialadarba dak li qed jigi mitlub fl-applikazzjoni odjerna huwa estenjoni tat-tieni residenza, huwa dak li serjigi meqjus min dan it-Tribunal.

Illi fir-rigward tal-uzu residenzjali fuq is-sit odjern, l-appellant spjega hekk kif gej fl-appell imressqa:

"Before 1988, Francesco (son of Giuseppe) and his wife Paola Polidano, constructed an extension to the original farmhouse (see Doc.E), at the back of the farmhouse to create a house with better standards, including sanitary standards for his family. This dwelling extension replaced other rooms that were already occupying that land. This is evidenced by PA aerial photo taken in 1967. (see Doc.F)

That building envelope (consisting of old farmhouse and extension) housed an extended family.

In document 59b I had explained the history of this site, which is the following:

- The farmhouse was built way back in around 1931 (see building permit issued - Docs. C & D).
- Originally till 2010 one extended family, Family Polidano (Francesco, Giuseppe and Paola), lived on this site, numbered 1 – Benghajsa Road. (see Doc. A – Electoral Register 1976)

- Eventually in 2010 the site was bought by family Briffa. In the old farmhouse Mr. Mario Briffa's parents resided; whilst Mr. Mario Briffa and his family resided within part of the former old farmhouse and the extension whichwas built prior to 1988.
- Eventually Mr. Briffa built a further extension, for which a sanctioning application has now been submitted." [Skont pagna 5 tar-rikors promotur]

Illi skont l-ispjega supra-cittata, ir-residenti originali kienu l-familja Polidano li kien jabitaw fil-fond numru 1, bil-familja tinkludi tlett persuni, ossia Francesco, Giuseppe u Paola Polidano. Illi l-evidenza pprovduta fir-rigwarda tal-uzu residenzjali tikkonferma li fl-1976 dawn il-persuni kienu rregistrati fil-fond numru 1 fi Triq Benghajsa, Birzebbuga [Skont document A anness mar-rikors promotur]. Fl-istess registru elettorali ma hemm l-ebda referenza ghall-fond numru 2 [Skont document G anness mar-rikors promotur].
Illi fid-dikjarazzjoni ta' Dun Joseph Berry jigi ndikat li huwa jaf lill-familja Polidano u li dawn kellhom zewg residenzi, b'Giuseppe Polidano indikat li kien joqghod fil-fond numru 1 u t-tifel tieghu Francesco flimkien ma' martu Paola joqghod fil-fond numru 2.
It-Tribunal josserva li ma giet provduta l-ebda evidenza korroborattiva sabiex taghti sostenn ghal dak li gie indikat fid-dikjarazzjoni ta' Dun Joseph Berry li fiha ssir referenza ghal zewg residenzi, filwaqt li fir-registru elettorali tal-2020 pprezentat mill-appellant hemm persuna wahda bl-isem ta' Louis Vella rregistrata bil-fond numru 2 fi Triq Benghajsa [Skont document B anness mar-rikors promotur], u din il-persuna ma jidher li ghandha x'taqsam xejn mal-propjeta in kwistjoni ghaliex il-kunjom tal-appellant u l-propjetarji ta' din il-propjeta huwa Briffa [Fir-rikors promotur gie ndikat mill-appellant li l-familja Briffa akkwistaw is-sit fis-sena 2010 (pagna 5)]. Barra min hekk, id-dikjarazzjoni ma tipprovdi l-ebda informazzjoni fir-rigward ta' meta l-imsemmija zewg residenzi gew stabbiliti, u ghalhekk ma' hijiex sufficjenti sabiex jigi stabbilit jew l-uzu residenzjali bediex qabel l-1992, kif jitlob l-ewwel rekwizit fi kriterju (3) tal-Policy 6.3.
Barra min hekk, l-izvilupp mitlub ghal sanzjonar m'huwiex limitat ghal estensjoni ta' residenza izda jinkludi garaxxijiet industrijali u kwartiera tal-haddiema li kumplessivament ghandhom impront ta' madwar 350 m.k. [Skont pjanta a fol 100B fl-inkartament tal-PA04994/20], u li hekk kif gie ndikat precedentament, ghalkemm jinsabu fil-vicinanza tal-Freeport, m'humiex meqjusa bhala zvilupp accettabli f'din iz-zona rurali. Barra min hekk, ghalkemm l-appellant jindika li l-kwartiera tal-haddiema jintuza min impjegi tal-kumpanija tieghu, ma' gew pprovduti l-ebda dettalji ta' din il-kumpanija u l-bzonnijiet taghha.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad dan l-aggravju.

Ir-Raba Aggravju
Dan l-aggravju wkoll huwa fil-konfront tat-tielet raguni tar-rifjut, izda specifikament jitratta l-kwistjoni ta' pavimentar u tehid ta' artagrikola, bl-appellant jargumenta li dan l-pavimentar huwa gustifikat minhabba li jinsab bejn ir-residenza u l-kwartieri tal-haddiema.
It-Tribunal josserva li gialadarba s-sanzjonar tal-estensjonijiet tar-residenza u s-sanzjonar tal-garaxxijiet industrijali u kwartiera tal-haddiema m'humiex zvilupp accettabli f'din iz-zona, lanqas wahda ma huwa accettabli il-pavimentar mitlub ghas-sanzjonar li sar a skapitu ta' art agrikola u li ghaldaqstant imur kontra d-dispozizzjonijiet tal-Policy 1.2D tal-RPDG2014.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA04994/20.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal fehem hazin l-aggravju tal-appellant rigward zvilupp iehor biswit dak in kwistjoni. It-Tribunal qies l-ilment mill-lenti tal-element tal-'commitment' fiz-zona mentri l-ilment kien li l-applikazzjoni tieghu kellha tigi trattata u deciza favorevolment bhall-izvilupp tal-biswit u ma tinvokax restrizzjonijiet kif ma gewx invokati fis-sit li nghata l-permess biswit dak in kwistjoni. Dan irendi l- gudikat null;
2. Ghalkemm it-Tribunal qies li t-tielet raguni ta' rifjut kienet zbaljata u kellha tigi deciza a bazi tal-policy 6.3C tal-RPDG 2014, ghadda biex iddecieda l-kwistjoni u cahad l-izvilupp anki a bazi ta' din il-policy minghajr mal-appellant inghata l-opportunita li jiddefendi l-pozizzjoni tieghu dwarha quddiem l-Awtorita u eventwalment bid-dritt ta' appell.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Qabel xejn il-Qorti tirreleva illi ma sar ebda appell minn dik il-parti tad-decizjoni tat-Tribunal fejn cahad l-aggravju li kien hemm diversi illegalitajiet milquta b'avviz ta' enforzar li ma kienux parti mit-talba ghal sanzjonar u ghalhekk milquta b'regolarment 17 tal-Avviz Legali 162/2016. Din wahedha hi raguni bizzejjed biex il-process jieqaf hawn u l-Qorti ma tkomplix tiehu konjizzjoni tal-appell billi l-applikazzjoni ma tistax timxi l-quddiem u ghandha tigi skartata. Madankollu ghal kompletezza ser tikkunsidra l-aggravji ghax fil-mertu huma bla bazi.

L-ewwel aggravju

L-appellant isostni li l-aggravju quddiem it-Tribunal kien li hu jigi trattat bl-istess mod kif gie trattat is-sit ta' ma' genbu bla ebda restrizzjoni minhabba xi policy. Dan pero mhux rifless fl-aggravju tal-appell quddiem it-Tribunal li jsemmi specifikament il-commitment skont l-artikolu 72(2)(d). Pero t-Tribunal xorta qies il-kwistjoni minn din il-lenti issa proposta bhala stat ta' fatt u anki mill-lenti jekk l-istess konsiderazzjonijiet kellhomx japplikaw ghaz-zewg zviluppi. It-Tribunal spjega kif inhargu l-permessi fis-sit ta' biswit u illi kif ikkunsidra t-Tribunal, il-permessi tal-2009 u 2017 fis-sit ta' biswit kienu fil-maggor parti korrezzjoni tal-pozizzjoni, layout u skala tal-bini approvat fl-1999 u limitati ghal commitment legali stabbilit fil-permess tal-1999. Dak li qed jintalab fl-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell hu sanzjonar ta' estensjonijiet ta' binja ta' qabel l-1967 li tfisser firxa ulterjuri fiz-zona li tmur oltre dak gia kommess. Ghalhekk ma setax jigi applikat l-istess qies fiz-zewg zviluppi. It-Tribunal pero mar

oltre u spjega li anki a bazi tal-artikolu 72(2)(d) ‘commitments’ legali kienu biss wahda mill-konsiderazzjonijiet ghaliex kellha tinghata wkoll importanza ghal aderenza mal-pjanijiet lokali u policies fejn f’dan il-kaz l-izvilupp kien jonqos mill-konformita.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll hu bla mertu billi l-appellant stess fl-aggravju quddiem it-Tribunal sostna li dak mitlub kien ‘extension to a dwelling’ li kien jezisti mill-1931. Kwindi kien l-istess appellant li stieden lit-Tribunal li jara l-izvilupp minn din il-perspettiva. Hekk ghamel it-Tribunal b’referenza ghal fatti kollha kif esposti mill-appellant stess. Kien id-dover tat-Tribunal li jabbina dan l-istat fattwali mal-policy applikabbli u jiddeciedi dwarha. Hadd ma ittiehed b’sorpriza ghax it-Tribunal iddecieda fuq kwistjoni li giet imressqa ghall-iskrutinju tieghu. Il-fatti kienu li kienu u t-Tribunal applika l-ligi ghal fatti quddiemu. Ma kienx hemm il-htiega li t-Tribunal jibghat l-atti lura lil Awtorita ghaliex il-kwistjoni tqajmet quddiem it-Tribunal biex jiddeciedi dwarha. Kien jabdika minn dmiru li kieku t-Tribunal naqas li jiddeciedi aggravju imressaq meta l-partijiet kellhom l-opportunita li jittrattawh billi hu parti mill-atti, mhux xi kwistjoni gdida li qajjimha t-Tribunal.

Ghalhekk anki dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

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

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur