



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 15 ta' Marzu, 2023

Numru 3

Appell Nru. 34/2022

Emanuel sive Noel Ciantar

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Dr Ian Borg u Mrs Rachelle Borg Dingli**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Emanuel Ciantar tat-8 ta' Gunju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Mejju 2022 li ikkonferma l-permess PA867/20 'to reinstate soil to previous levels. To construct pool and ancillary facilities (It is to note that pool will be located within an already committed volume in order to avoid fresh land take up) fir-Rabat;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat l-atti kollha u semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell gie ntavolat min terza persuna kontra l-hrug tal-permess PA00867/20 li fih gie approvat kostruzzjoni swimming pool, kif ukoll livellar tal-hamrija. Is-sit in mertu jiffirma parti min Category 3 rural settlement u jinsab fi Triq Santa Katerina, ir-Rabat.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant pprezenta erba` (4) aggravji kontra l-izvilupp approvat, liema aggravji jinkludu ssegwenti:

1. Illi l-applikazzjoni tirrigwarda zvilupp fi hdan Category 3 rural settlement u għalhekk kellha tkun ikkunsidrata skont il-policies NWRS 3 u 4 fil-Pjan Lokali, liema policies ma jinkludux zvilupp ta' swimming pools bhala uzu accettabli. Jigi ndikat li t-Tribunal kien gia stabbilixxa li s-sit tal-izvilupp propost mhux elegibbli għal zvilupp ta' xi land use kif definit fil-policy NWRS 3;
2. Illi Policy NWRS 4 tal-Pjan Lokali tippermetti biss rijabilitazzjoni jew redevelopment ta' bini ezistenti, izda l-izvilupp ezistenti indikat bhala giebja ma jikkwalifikax bhala 'existing building' skont id-definizzjoni fil-Policy NWRS 3;
3. Illi r-residenza li magħha huwa kollegat l-zvilupp propost għandha impront ta' madwar 150 m.k. u floorspace ta' ferm iktar min 200 m.k., u għaldaqstant il-bdil fl-uzu min giebja għal swimming pool se jwassal sabiex l-impront u l-floor area tar-residenza teccedi l-massimu permessibli skont il-Pjan Lokali;
4. Illi l-Awtorita ma segwietx il-precedent tal-applikazzjoni tal-policies applikabli kif stabbilit mill-Awtorita stess, mit-Tribunal u mill-Qorti tal-Appell, għaliex il-Policy NWRS 4 għandha tingħara b'mod shih u r-referenza għal Policy NWRS3 fl-ewwel paragrafu huwa centrali fl-applikazzjoni ta' Policy NWRS 4. Jigi ndikat wkoll li l-Awtorita għamlet serje ta' zbalji ohra fl-applikazzjoni u l-interpretazzjoni tal-policy NWRS 4.

Illi fil-fazi inizjali tal-appell it-Tribunal acceda fuq is-sit in kwistjoni, u waqt dan l-access it-Tribunal ha xi qisien tal-area ddisturbata, bl-appellant u l-permit holder għamlu l-interventi tagħhom fir-rigward tal-izvilupp approvat u l-kuntest tas-sit, inkluz diversi argumenti fir-rigward tat-talba għal sospensjoni, li eventwalment giet michuda permezz ta' decizjoni preliminari mogħtija fl-4 t'Awwissu, 2020.

Illi l-Awtorita' baqgħet ferma fil-pozizzjoni tagħha, b'din tipprovdi diversi kummenti bhala risposta għall-aggravji mressqa, principarjament is-segwenti:

- Fir-rigward tal-ewwel aggravju jigi ndikat li kuntrarju għal permess precedenti PA05334/18 li jagħmel accenn għalih l-appellant u li kien soggett għal decizjoni mit-Tribunal u l-Qorti tal-Appell, l-applikazzjoni odjerna hija fuq committed land. Tindika li fid-determinazzjoni tal-permess odjern giet meqjusa wkoll id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell u konsegwentament għamlet l-analizi tagħha abbazi tal-Policies tal-Pjan Lokali, filwaqt li l-izvilupp ta' pool m'huwiex eskluż bil-policy NWRS 3 u għaladarba s-sit jiffirma parti mir-residenza tal-applikant, tali uzu jaqa taht policy NWRS 3. L-Awtorita' tishaq li l-appellant qed jikkwota b'mod selettiv dak li gie ndikat mill-case officer fir-rapport tal-applikazzjoni precedenti PA05334/18, u tissottolinea li fl-istess lokalita` li tiffirma parti mis-settlement inhargu permessi simili għal dak approvat fl-applikazzjoni odjerna. Fir-rigward tad-decizjoni tal-Qorti, tindika li din m'għandiex gurisdizzjoni biex tagħmel interpretazzjoni tal-policies, u fuq dak li għandu x'jaqsam ma' take up of fresh land it-Tribunal stess kien stqarr li l-applikazzjoni ma ssibx approvazzjoni skont il-Pjan Lokali u l-Qorti qablet ma' dan. Fir-rigward tal-permessi mahruġa indikati fis-sentenza tal-Qorti, l-Awtorita tindika li dawn gew mistharrġa u approvati abbazi tal-policies dak inhar vigenti mingħajr ebda forma ta' deroga, u hija l-Qorti stess li

tindika li fejn hemm applikazzjonijiet simili, dawn ghandhom jinghataw trattament identiku, f'referenza ssir ghal Kapitolu 72(2)(d) tal-Kap. 552 u sentenza tal-Qorti fl-ismijiet ta' Joseph Gauci vs. L-Awtorita. Tikkonkludi billi tindika li fil-kors tal-applikazzjoni saru konsultazzjonijiet mal-ERA u ISCH, li ma' sabux oggezzjoni ghal din il-proposta, u finalment jigi osservat li l-applikazzjoni odjerna segwit ir-regoli tal-procedura kollha.

- Fir-rigward tat-tieni aggravju jigi rilevat li Policy NWRS 4 tippermetti wkoll zvilupp gdid salv li ma jirrizultax f'take up offresh land, u l-izvilupp propost mhux ser jiehu art gdida minhabba li tezisti fossa ezistenti abbandunata fi stat dilapidat li taqa taht id-definizzjoni ta' existing building stante li ghandha footprint ta' mhux inqas min 50 m.k. u ilha tezisti min qabel l-1968.

- Fir-rigward tat-tielet aggravju jigi ndikat li l-applikazzjoni odjerna hija allaccjata mar-residenza approvata fil-permess PA02708/14 kif johrog car mis-site plan u l-pjanti, li bl-izvilupp tas-swimming pool mhux ser jizdied il-footprint jew il-floorspace in vista tal-prezenza tal-fossa, li z-zona tal-beaten earth hija ntiza biex titranga l-art prezentament abbandunata u mhux ser izzid il-footprint jew il-floorspace, illi r-referenza maghmula ghal tibdiliet fil-pjanti tal-PA02708/14 huma ghal kollox irrilevanti,

- Fir-rigward tar-raba' aggravju, l-Awtorita tishaq li fil-fehma taghha l-policies tal-RPDG 2014 huma applikabbli, fil-kaz odjern il-proposta giet evalwata abbazi ta' Policy NWRS 4 tal-Pjan Lokali in vista tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fir-rigward tal-permess PA05334/18, u tkompli tindika li l-uzi accettabli huma daww elenkati fil-Policy NWRS 3 li jinkludu zvilupp residenzjali, u li zvilupp ta' pool jista' jsir bhala parti integrali min residenza. Fir-rigward tar-referenza li ssir ghal PA05334/18, tindika li l-izvilupp propost fl-applikazzjoni odjerna huwa differenti u gie deciz b'policies differenti in vista tad-decizjoni tal-Qorti, ossia li l-applikazzjoni giet evalwata bil-Policy NWRS 4 minflok bl-RPDG2014. Tindika wkoll li l-kaz odjern ma johloq l-ebda precedent, anzi il-precedent gia jezisti in vista ta' permessi simili mahruqa, li gew approvati abbazi ta' Policy NWRS 4 u l-RPDG2014. L-Awtorita ghal darb' ohra tindika li l-appellant qed jikkwota b'mod selettiv estratti mid-decizjoni tal-Qorti, u tindika li dak li tkellmet fuq l-Qorti huma l-uzi li seta' jkun hemm fuq uncommitted land stante li l-permess PA05334/18 kien jestendi fuq art mhux committed, u fil-kaz odjern l-izvilupp tal-pool huwa limitat ghal erja committed bil-fossa, u dan l-uzu huwa permessibli taht Policy NWRS 4 stante li huwa marbut ma' residenza. Tishaq ukoll li l-Policy NWRS 4 giet ikkunsidrata fl-interita taghha fid-decizjoni finali tal-Kummissjoni tal-Ippjanar, li l-artiklu fit-Times of Malta ma ghandu l-ebda bazi ghal dan l-appell, li m'huwix minnu li Policy NWRS 4 ma tippermetti l-ebda zvilupp gdid, li dak li gie ndikat mill-Ombudsman fl-2015 mhux relevanti ghal kaz odjern stante li dan kien jirrigwarda PA06928/05.

Illi l-appellant jaghmel ukoll referenza ghall-applikazzjoni tal-izvilupp PA07957/19, u b'mod specifiku ghad-Decision Notice, il-case officer report, is-site plan, r-ritratti mill-ajru tal-1957, l-1967 u l-1978.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali l-appellant jaghmel sintezi dwar l-applikazzjoni odjerna u l-applikazzjoni precedenti PA5334/18, inkluz id-decizjonijiet tat-Tribunal u tal-Qorti tal-Appell, jaghmel referenza ghall-atti tal-applikazzjoni odjerna kif ukoll latti tal-applikazzjonijiet precedenti PA 2708/14 u PA 5334/18, u jipprezenta diversi argumenti fil-konfront tar-risposta moghtija mill-Awtorita.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartamenta tal-applikazzjoni mertu tal-appell odjern u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet kollha;

Ikkunsidra;

L-Ewwel Aggravju

It-Tribunal jibda billi josserva li l-kwistjonijiet ewlenin mqajjma fil-konfront tal-permess odjern huma fir-rigward tal-uzu tal-izvilupp, hekk imsejjah land use, u fir-rigward tat-tehid ta' art mhux mittiefsa, hekk imsejjah take up of fresh land.

Dan l-aggravju jirrigwarda l-land use tal-izvilupp approvat, bl-appellant jargumenta li ghaladarba l-applikazzjoni tirrigwarda zvilupp fi hdan Category 3 rural settlement, din kellha tkun kkunsidrata skont il-policies NWRS 3 u 4 fil-Pjan Lokali, liema policies ma jinkludux zvilupp ta' swimming pools bhala uzu accettabli hekk kif anke deciz mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza moghtija fl-appell numru 11/2019. L-appellant jindika wkoll li t-Tribunal kien gia stabbilixxa li s-sit tal-izvilupp propost mhux eligibli ghal zvilupp ta' xi land use identifikat fil-Policy NWRS 3, u li dan gie anke rikonoxxut mill-case officer fl-applikazzjoni precedenti PA5334/18 u kkonfermat mill-Qorti tal-Appell.

Illi l-Policy principali relevanti ghal kaz odjern hija NWRS 4 li tidisponi kif gej:

“In the areas classified as Category 3 Small Rural Settlements by Policy NWRS 1, as identified in Maps 3.8 to 3.14, only rehabilitation, and re-development of existing buildings, as defined in policy NWRS 3, for the land-uses identified in Policy NWRS 3 (A) to (E) and tourist accommodation will be permitted, provided the criteria stipulated in Policy NWRS 3 for each land-use are complied with.

New development, which takes up fresh land, notwithstanding the location of the site in relation to existing buildings, will not be permitted. The definition of uncommitted land, which is available for development in Category 2 Rural Settlements, is not applicable to Category 3 Rural Settlements.”

It-Tribunal josserva li hekk kif indikat mill-appellant, l-ewwel paragrafu tal-Policy NWRS 4 jaghmel referenza ghall-uzi elenkati fil-Policy NWRS 3 kif ukoll jinkludi tourist accommodation, u jirrizulta li dawn iz-zewg policies, ossia policies NWRS 3 u NWRS 4, la jeskludu u lanqas jidentifikaw swimming pool bhala wiehed mill-uzi permessibli. Illi madankollu, l-Awtorita` tishaq lil-uzu tal-pool huwa permessibli taht Policy NWRS 4 stante li dan huwa marbut mal-uzu residenzjali approvata fil-permess PA2708/14.

Illi hekk kif gie ndikat mill-partijiet, Policy NWRS 4 tinvoka Policy NWRS 3 billi tipprovdi li “only rehabilitation, and redevelopment of existing buildings, as defined in policy NWRS 3, for the land-uses identified in Policy NWRS 3 (A) to (E) and tourist accommodation will be permitted, provided the criteria stipulated in Policy NWRS 3 for each land-use are complied with.”, filwaqt li skont Policy NWRS 3, zvilupp residenzjali huwa regolat bil-kriterji elenkati taht Land-Use A, ta' din il-policy. Illi dan ifisser li skont Policy NWRS 4, zvilupp ta' unitajiet residenzjali fi hdan Category 3 rural settlements huwa accettabbli biss meta dan isir bhala redevelopment u/jew rehabilitation ta' bini ezistenti (kif definit fil-Policy NWRS 3), filwaqt li zvilupp ta' unitajiet residenzjali abbazi ta' uncommitted land (li huwa accettabbli fi hdan Category 2 rural settlements) m'huwiex accettabbli fi hdan Category 3 rural settlements.

It-Tribunal josserva li fl-applikazzjoni precedenti PA05334/18 li ssir referenza ghaliha mill-partijiet kkoncernati, l-evalwazzjoni u l-approvazzjoni tal-permess kienu principarjament imsejjsa fuq il-provvedimenti tal-Policy 6.4 tal-RPDG 2014, u fid-decizjoni tat-Tribunal kif diversament kompost (appell numru 474/18) kien gie ndikat li “ma tissussistiex sitwazzjoni ta' kunflitt bejn il-pjanlokali u policies fil-linja gwida” filwaqt li fid-decizjoni tal-appell numru 11/2019, il-Qorti tal-Appell kompliet billi tindika li “tqis li ghalkemm it-Tribunal kien korrett legalment li skont il-pjan lokali u l-policies NWRS 4 u NWRS 3 l-applikazzjoni makinitx issib approvazzjoni izda zbalja meta qies li seta' japplika l-policy RPDG 2014 meta din teskludi implicitament il-policy 6.4 applikata mill-Awtorita u approvata mit-Tribunal ghal 'rural settlements' nonostante li l-policy RPDG 2014 tapplika ghal ODZ ghax id-definizzjoni ta' ODZ fl-istess RPDG 2014 teskludi l-applikabbilita tal-policies hemm imsemmija ghal rural settlements.”.

Illi fl-imsemmija decizjoni, il-Qorti tal-Appell kienet indikat ukoll li “‘Rural settlement’ hu dak definit fil-pjan lokali bil-policies li johorgu minnu. L-RPDG japplikaw ghal siti f'ODZ f'cirkostanzi hemm imsemmija imma jeskludi mid-definizzjoni ta ODZ, 'rural settlement'. Din hi l-intiza cara tal-policy RPDG 2014 u kwindi mhix applikabbli ghall-applikazzjoni ta swimming pool f'category 3 rural settlement li ghal tali zoni hemm policies specifici cioe NWRS 4 b'riferiment ghal NWRS3 li jindikaw l-estent ta' zvilupp f'dawn is-sit. Li kieku l-

legislatur ried mod iehor kien jispecificah b'mod car fl-RPDG 2014 mhux jeskludih bid-definizzjoni cara moghtija minnu.”

Illi fl-isfond ta' dawn l-estratti, u min qari tal-case officer report huwa pjuttost car li fl-evalwazzjoni u fl-approvazzjoni tal-proposta odjerna, l-Awtorita` dejjem zammet f'mohhha d-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell, u b'hekk kuntrarju ghal dak li gara fl-applikazzjoni precedenti PA 5334/18, ma sarietx referenza ghad-dispozizzjonijiet elenkati fl-RPDG 2014. Illi madankollu it-Tribunal josserva li fir-risposta tal-Awtorita` ssir referenza ghal permessi simili li gew approvati abbazi ta' Policy NWRS 4 u IRPDG 2014 minghajr ebda forma ta' deroga, dan filwaqt li tindika li l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna huwa differenti min dak prezentat fl-applikazzjoni precedenti PA05334/18, u gie deciz bil-Policy NWRS 4 minflok bl-RPDG 2014 in vista tad-decizjoni tal-Qorti.

Illi b'referenza ghal dak li gie argumentat mill-Awtorita` fir-rigward ta' trattament identiku, it-Tribunal josserva li l-ghalkemm in-natura tal-izvilupp approvat fil-permessi PA 4472/09 u PA 53/06 hija simili ghal dak approvat fil-kaz odjern stante li fihom ukoll gie approvat swimming pool, dawn gew mahruqa fil-konfini ta' Category 3 rural settlement fil-vicinanza, izda mhux fir-rural settlement in kwistjoni. Ghaldaqstant hija l-fehma ta' dan it-Tribunal li ghalkemm hemm sitwazzjoni simili, ma tezistiex sitwazzjoni bhal ma' kien hemm fil-kawza citata mill-Awtorita fl-ismijiet ta' Joseph Gauci vs. L-Awtorita, li fiha l-Qorti esprimiet li l-appell ghandu jigi milqugh “fid-dawl tal-izviluppi li sehew legalment fl-istess inhawi kollox skont il-principji hawn enuncjati u l-gurisprudenza fuq l-istess li hija llum ben stabbilita u affermata” [Decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ta' Joseph Gauci vs L-Awtorita ta' Malta u l-Ippjanar (appell numru 3/2009)]. Illi barra min hekk, lanqas ma jirrizulta li hemm xi commitments legali fil-vicini immedjat li jistaw jitqiesu bhala konsiderazzjoni ta' sustanza hekk kif pprovdut fl-Artikolu 72(2)(d) tal-Kapitolu 552.

Illi fil-fehma meqjusa tat-Tribunal, l-approcc mehud mill-Awtorita` johloq sitwazzjoni ta' ncertezza ghaliex filwaqt li l-Awtorita tishaq li l-RPDG 2014 huwa rilevanti, din tkompli tindika li fil-kaz odjern giet applikata biss Policy NWRS 4, u dan in vista tad-decizjoni tal-Qorti fl-appell numru 11/2019. Illi fil-fehma kkusidrata tat-Tribunal, m'ghandux ikun hemm sitwazzjonijiet fejn ghal listess tip ta' zvilupp fl-istess tip ta' denominazzjoni, jigu applikati policies b'mod diversi. Ghaldaqstant it-Tribunal hass il-htiega li dan il-punt krucjali, ossia l-applikabbilta o meno tal-RPDG 2014 fil-kaz ta' rural settlements ghandha tigi mistharrga ulterjorment.

It-Tribunal josserva li filwaqt li huwa minnu, li hekk kif definit ben car mill-Qorti ta' l-Appell, li fid-definizzjoni ta' Outside the development zone (ODZ) moghtija fl-RPDG2014 hemm indikat “Areas located outside the designated areas in the LocalPlans where urban development is permitted, excluding rural settlements”, jirrizulta wkoll li d-definizzjoni ta' Development zones moghtija fl-istess RPDG2014 hemm indikat “Designated areas where urban development is permitted. Also referred to as ‘urban areas’. This excludes rural settlements.”. Illi ghaldaqstant skont dawn iz-zewg definizzjonijiet, ghal fini ta' din illinja gwida, rural settlements la jaqaw taht il-kategorija ta' ODZ u lanqas taht il-kategorija ta' Development zones.

Illi b'mod addizzjonali, paragrafu 0.24 fl-istess dokument tal-RPDG2014 li jispecifica li “The policies contained hereinsupersede any conflicting provisions concerning Categories 1, 2 and 3 rural settlements”, u ghalhekk jirrizulta li filwaqt lid-definizzjonijiet moghtija fl-RPDG2014 ta' ODZ u Development Zones jeskludu b'mod specifiku rural settlements, paragrafu 0.24 imbaghad jesigi li f'kaz ta' kunflitt bejn il-policies tal-Pjan Lokali u l-RPDG2014, jirbhu l-policies f'dan tal-ahhar, ossia IRPDG2014.

Illi dan jidher li gie ricentament rikonoxxut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet ta' Luke Attard vs L-Awtorita tal-Ippjanardeciza fis-16 ta' Marzu tal-2022 (appell numru 33/2021). Illi din il-kawza tikkoncerna zvilupp residenzjali li jinsab f'zona rurali litiffirma parti min Category 3 Rural Settlement, u fiha l-Qorti ndikat li “bl-introduzzjoni tal-RPDG 2014 senjatament fejn jirrigwarda policy 6 jinghad li fejn hemm konflitt (sottolinear tal-Qorti) bejn il-Pjan Lokali ta' Ghawdex u l-RPDG 2014 f'policy 6, jirbah l-RPDG.”

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, in-nuqqas ta' kjarazza tal- f'dak li jirrigwarda zvilupp fi hdan rural settlements jista` johloqkonfuzjoni ghaliex ghalkemm kif gie ndikat mit-Tribunal kif diversament kompost fid-decizjoni precedenti fl-appell numru 474/18 umill-Qorti tal-Appell fl-appell numru 11/2019, ma tezisti l-ebda sitwazzjoni ta' kunflitt bejn il-pjan lokali u policies tal-linja gwidaRPDG2014, madankollu jezisti kunfitt f'dan li hemm indikat fil-linja gwida minhabba li ma jista qatt ikun hemm kunflitt bejn il-policies (kif qed jindika para. 0.24) jekk tali policies m'humix applikabli (hekk kif ndikat fid-definizzjoni ta' ODZ).

It-Tribunal ikompli billi josserva li d-definizzjoni ta' fiex jikkonsisti rural settlement propju tohrog mill-Plan Lokali, fejn hemmspjegat is-segwenti l-ewwel paragrafu spjegatorju fuq dan is-suggett:

“The countryside in the Local Plan area is dotted with rows of terraced residential units or numbers of individual units in close proximity to one another. These developed areas outside the development zones (ODZ) were not recognised as settlements by the Structure Plan. Furthermore, the Structure Plan does not distinguish between settlements ODZ and open countryside; consequently the blanket prohibition of urban development outside existing and committed built-up areas applied also to these built-up areas.” [Skont paragrafu 5.3.1 tal-Pjan Lokali]

Il-Pjan Lokali jkompli billi jaghti broad overview ta' kif evolwew dawn is-settlements, u jispjega li “It is quite evident that there is a need for a policy framework for settlements ODZ.” Il-klassifikazzjoni ta' dawn is-settlements saret permezz tal-Policy NWRS 1 (li ghalija hemm referenza wkoll fil-policy in ezami NWRS 4), u fil-paragrafi spjegatorji jigi spjegat li “Rural settlements can be very different from one another [...] These different characteristics need to be acknowledged in any policy intended to guide their conservation, rehabilitation and consolidation.”, filwaqt li t-titolu tal-Policies in kwistjoni, ossia NWRS 3 u NWRS 4 hemm ukoll referenza ghal terminu ODZ. Illi dan kollu juri b'mod car li dawn iz-zoni jiffurmaw partimill-ODZ, izda japplikaw policies specifici li jippermettu zvilupp aktar estensiv min dak normalment accettabli fl-ODZ, b'dandipendenti mill-klassifikazzjoni tas-settlement in kwistjoni.

Illi filwaqt li huwa minnu meta l-appellant jindika li Policies NWRS 3 u NWRS 4 ma jispecificawx l-uzu ta' pool bhala wiehed mill-uzi accettabbli, l-Awtorita` qed targumenta li l-zvilupp ta' pool jista` jsir bhala parti integrali min residenza (li hija uzu acceppabli ai termini tal-Policy NWRS 3). It-Tribunal josserva li l-Awtorita` naqset milli tindika abbazi ta' liema dokument qed taghmel din l-asserzjoni, izda jkompli billi jesprimi l-fehma li m'huwix possibli li l-Pjan Lokali seta` jahseb ghal kull sitwazzjoni u eventwalita li tista` tigi rinfaccata.

Jirrizulta li l-legislatur kien ben konxju ta' dan ghaliex il-Pjan Lokali jinkludi Policy specifica fir-rigward ta' tali sitwazzjonijiet, ossia Policy NWUS 2 li tidisponi kif gej:

“MEPA will determine the acceptability of development applications on land, which is not covered by policies in the Local Plan in accordance with:

- i. The zoning conditions and building alignments as indicated in the Temporary Provisions Schemes (1988) or such revised schemes as provided in this Plan;
- ii. Development Control Policy and Design Guidance 2005;
- iii. Other relevant approved policies and design guidance;
- iv. Structure Plan policies and
- v. Any other relevant material planning consideration relating to the site and to its context.”

Illi l-paragrafu spjegatoru segwenti jkompli jispjega li “It is impractical to attempt to indicate an appropriate range of land use for every potential development or redevelopment site in the Local Plan area. To give guidance therefore, unless otherwise specified, it can be assumed that proposals which are compatible

- with the Temporary Provisions Schemes (1988);
- with the Policy and Design Guidance 2000 (and any future revisions);
- all the relevant policy and design guidance;
- and the Structure Plan

will be acceptable. MEPA may also have regard to pre 1988 schemes where these give guidance (particularly on building alignments) and to other material considerations relevant to the site and to the type and form of development proposed.” [Paragrafu 5.2.5 tal-Pjan Lokali]

It-Tribunal josserva ulterjorment li l-applikabbilta` tal-RPDG 2014 tohrog wkoll mill-istess Pjan Lokali, ghaliex zviluppi agrikoli fih dan Category 2 u Category 3 rural settlements li jaqaw taht Land-Uses C u E tal-Policy NWRS 3, u huma regolati billi fil-policy ssir referenza diretta ghal “draft Agriculture, Farm Diversification and Stables (2005) and future amendments [ENFASI MIZJUDA]”. L-RPDG2014 hija l-policy li hija in vigore minflok l-policy msemmija.

Illi l-linja gwida rurali prezentament in vigore hija propju l-RPDG 2014, bil-policy 6.4 tirregola zvilupp ta' swimming pool fl-ODZ u tindika li tali zvilupp jista` jigi kkunsidrat meta dan huwa “located within the curtilage of a legally-established accommodation.” [Skont kriterju (1) tal-Policy 6.4 tal-RPDG2014] Illi ghaldaqstant huwa ben car li l-uzu ta' swimming pool huwa parti integrali min uzu residenzjali, liema uzu fil-kaz odjern huwa stabbilit fil-permess PA02708/14.

Illi finalment it-Tribunal josserva li wahda mill-estratti specifici li l-appellant jaghmel mid-decizjoni precedenti fl-appell numru474/18 hija “Illi ghalhekk huwa minnu li bhala sit li jinsab f'Category 3 settlement skont Policy NWRS 4 fil-Pjan lokali mhux elegibbli ghal zvilupp ta' residenza jew xi landuse iehor skont kif defenit fil-policies NWRS 3 tal-Pjan Lokali...”, izda jirrizulta li din is-sentenza kompliet billi tindika li “...pero mhux eskluż li tali sit bhala parti minn gnien ta' dar residenzjali jista jigi kunsidrat zvilupp ta' swimming pool meta hemm policy specifika ghal dan l-iskop fil-linja gwida.” Illi huwa pjuttost car li dak li kien qed jaghmel referenza ghalieh fil-parti inizjali kwotata mit-Tribunal kif diversament kompost kienetid-definizzjoni ta' uncommitted land inkluza fil-Policy NWRS 3 li permezz taghha huwa permess zvilupp gdid ta' unitajiet residenzjali fi hdan Large Rural Settlements (Category 2 Settlements ODZ). [Skont land-use A fil-policy NWRS 3 huwa permess “Dwelling units (new units on uncommitted land, redevelopment of existing buildings, rehabilitation of existing buildings, and extensions to existing buildings used for residential purposes” – ara pagna 37 tal-Pjan Lokali] Illi ghaldaqstant, tenut kont li l-izvilupp in kwistjoni huwa limitat ghal swimming pool konness ma' uzu residenzjali stabbilit, dan l-estratt li jaghmel accenn ghalih l-appellant ma ghandu l-ebda relevanza ghal merti tal-kaz odjern.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda l-kwistjoni ta' take up of fresh land, bl-appellant jargumenta li Policy NWRS 4 tal-Pjan Lokali tippermetti biss rijabilitazzjoni jew redevelopment ta' bini ezistenti, u li l-izvilupp ezistenti indikat bhala giebja ma jikkwalifikax bhala ‘existing building’ skont id-definizzjoni fil-Policy NWRS 3. Illi f'dan l-aggravju l-appellant jargumenta wkoll: -

- Illi Policy NWRS 4 mhux biss hija restrittiva dwar land uses permessibbli izda hija restrittiva dwar liema art tista` tigi zviluppata ghaliex irid ikun hemm existing building, u fil-kaz odjern ma jezistix existing building kif defenit fil-Policy NWRS 3;

- Illi b'referenza ghad-definizzjoni ta' existing building fil-Policy NWRS 3 u l-istruttura ezistenti indikata bhal giebja agrikola, jigi mqajjem thassib dwar id-daqs ta' din kif indikat fuq il-pjanti, u jigi ndikat li din m'ghandiex permess, ma kienetx tezisti qabel l-1967 u ma' hijjex identifikabli fir-ritratti mill-ajru, ma' hijjex essenzjali ghall-operat tal-agrikoltura, hija abbandunata u hija izolata mill-main settlement;

- Issir referenza ghar-rapprezentazzjonijiet maghmula fl-applikazzjoni PA 5334/18 fejn gie ndikat li l-giebja ezistenti m'hijjex kollegata mad-djar fir-rural settlement u tinsab go ghalqa li tiffirma parti min propjeta` antika msejha l-Gnien tad-Dahla li qeghda fil-Wied ta' Santa Katerina li huwa parti min pajsagg agrikolu.

Illi l-argumenti mqajjma f'dan l-aggravju jinkludu denominatur komuni bbazat fuq nuqqas ta' konformita` tal-izvilupp approvat mal-policies applikabli, ossia policies NWRS 3 u NWRS 4 tal-Pjan Lokali, mentri min-naha taghha l-Awtorita` targumenta li dan m'huwiex minnu ghaliex l-izvilupp tal-pool huwa limitat ghal erja committed b'fossa ezistenti abbandunata li tinsab fi stat dilapidat, u li l-uzu tal-pool huwa permissibli taht Policy NWRS 4 stante li dan huwa marbut mal-uzu residenzjali approvata fil-permess PA2708/14.

Fil-kunsiderazzjoni ta' dak diskuss min dan it-Tribunal fl-ewwel aggravju fuq il-kwistjoni li tirrigwarda l-uzu tal-izvilupp approvat li huma rilevanti anke ghat-tieni aggravju, il-kunsiderazzjonijiet mehuda f'dan l-aggravju ser jkunu limitati ghal kwistjoni ta' take up of fresh land.

It-Tribunal jibda billi josserva li punt (b) imqajjem fir-raba` aggravju huwa relatat ma' dan l-aggravju, u dan stante li fih l-appellant qed jindika li s-sustanza ta' dak li hemm indikat fit-tieni paragrafu tal-Policy NWRS 4 huwa dejjem li "new development" m'huwiex permissibli, u li ghalhekk l-Awtorita ma' setghatx tuza dik is-sentenza sabiex tiggustifika l-izvilupp propost. It-Tribunal ser jitratta dan il-punt ta' thassib fl-imsemmi aggravju, madankollu it-Tribunal josserva li l-izvilupp propost u approvat fl-applikazzjoni odjerna m'huwiex dipendenti fuq id-definizzjoni ta' existing building indikata fil-Policy NWSR 3 li tindika hekk: "For the purposes of this policy an existing building includes only any building with an external footprint of not less than 50sqm which is covered by a valid development permission or else has been existing prior to 1968 and can be identified In the MEPA 1967 aerial photographs. An existing building does not include greenhouses, agricultural buildings which are essential for the operation of an agricultural holding, abandoned and dilapidated structures which are isolated from the main settlement."

It-Tribunal josserva li d-definizzjoni ta' existing building supra citata hija specifikament intiza sabiex tirregola zvilupp residenzjali fi hdan Category 2 rural settlements u dan johrog b'mod ferm car mill-paragrafu li jipprecjedi din id-definizzjoni ta' existing building billi jipprovdi kif gej:

"In addition, when the new dwelling unit is being proposed as complete re-development of an existing building:

- a) the existing building is not worthy of retention due to its historical and/or architectural merit and/or the contribution it makes to the character of the settlement;
- b) the new building, if allowable under (a) above, occupies the same position on the land in relation to the street as the existing building"

Illi l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna ma jinkludi l-ebda unita` residenzjali gdida ghaliex dan primarjament jikkonsisti fi swimming pool li l-uzu taghha huwa intrinsikament marbut mal-izvilupp ezistenti tal-uzu residenzjali approvat fil-permess PA2708/14. Illi ghaldaqstant, fil-fehma kkunsidrata tat-Tribunal, l-izvilupp approvat la huwa dipendenti fuq id-definizzjon ta' existing building u lanqas huwa dipendenti fuq id-definizzjoni ta' uncommitted land li hemm inkluzi fil-Policy NWSR 3, u wara kollox hekk kif specifikat fil-Policy NWRS 4 "The definition of uncommitted land, which is available for development in Category 2 Rural Settlements, is not applicable to Category 3 Rural Settlements."

Illi jigi osservat ukoll mit-Tribunal li l-appellant qajjem zewg argumenti kontradditorji, dan minhabba li filwaqt li qed jargumenta li l-fossa ezistenti ma tikkwalifikax bhala existing building, imbghad qed jargumenta wkoll li l-analizi u d-decizjoni tal-Awtorita huma skoretti ghaliex l-izvilupp tal-pool qed isir bhala redevelopment tal-fossa ezistenti u ghalhekk it-take up of fresh land m'huwiex rilevanti.

It-Tribunal ghal darb'ohra jishaq li l-Policy NWRS 4 ghandha tinqara u tigi applikata b'mod shih, u applikata dan ir-ragunament ghal kaz odjern, gialadarba l-pool approvata hija intrinsikament marbuta mal-uzu residenzjali approvat fil-permess PA 2708/14, u limitata ghall-impront ta' erja tal-fossa ezistenti li ilha prezenti ghal ghexieren ta' snin. Illi dan gie anke rikonoxxut mill-ERA li fir-risposta taghha fejn ndikat li "The submitted plan at Doc.1c indicates that the proposed pool is located within the already disturbed area and the major extent of the formalized site is limited to this disturbed area between the residence and the

edge of the already excavated cesspit. [...] In this regard, ERA has no further comments to add other than it must be sured that the nature of the proposal is in line with the relevant planning policies.” [Skont dok a fol 40 fl-inkartament tal-PA00867/20] In vista ta' dawn il-fatti, it-Tribunal jishaq li l-izvilupp tal-pool approvata m'huwiex dipendenti fuq id-definizzjoni ta' existing building inkluza fil-Policy NWRS 3, kif ukoll ma jirrizultax fit-tehid ta' art vergni, u ghalhekk hija konformi mad-dispozizzjonijiet tal-Policy NWRS 4.

Illi b'mod konklussiv, fir-rigward tar-referenza li ssir ghar-rapprezentazzjonijiet maghmula fl-applikazzjoni PA 5334/18 li jirrigwardaw il-pozizzjoni tal-gibjun go ghalqa li tiffirma parti min propjeta` antika msejha l-Gnien tad-Dahla li qieghda fil-Wied ta' Santa Katerina u li huwa parti min pajsagg agrikolu, it-Tribunal josserva li l-unika denominazzjoni tas-sit in kwistjoni hija dik ta' Category 3 rural settlement u ma tgawdi min ebda protezzjoni addizzjonali. Illi barra min hekk, l-impatt vizwali tal-izvilupp fuq id-dehra generali tal-wied minn naha tat-triq pubblika ser ikun limitat tenut kont ukoll id-dislivell sostanzjali li hemm bejn it-triq u llivell tas-swimming pool.

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

It-Tielet Aggravju

Dan l-aggravju jindika li r-residenza li maghha huwa kollegat l-zvilupp propost ghandha impront ta' madwar 150 m.k. u floorspace ta' ferm iktar min 200 m.k., u ghaldaqstant il-bdil fl-uzu min giebja ghal swimming pool se jwassal sabiex l-impront ul-floorarea tar-residenza teccedi l-massimu permessibli skont il-Pjan Lokali. Illi f'dan l-aggravju l-appellant iqajjem ukoll il-punti segwenti:

- Illi min dak li hemm ippublikat fuq il-website tal-Awtorita` u l-application form ma hemmx indikat li l-permess odjern huwa marbut mal-permess PA 2708/14 (li qed jigi appellat fl-appell numru 110/19), kuntrarju ghal dak li gara fil-permess PA 5334/18;
- Illi r-relazzjoni bejn il-permess odjern u l-permess PA 2708/14 tohrog mill-pjanti sottomessi fl-applikazzjoni, kif ukoll mill-case officer report, filwaqt li jigi osservat li l-pjanti bikrin fl-applikazzjoni PA 2708/14 wkoll kienu jinkludu proposta biex tinbena swimming pool bil-ancillary facilities, izda dawn ma kienx ghandhom hemm fil-pjanti finalment approvati;
- Illi l-Policy NWRS 4 tippermetti rehabilitation u redevelopment “provided the criteria stipulated in Policy NWRS 3 for each land-use are complied with.”, u gialadarba l-massimu permessibli (footprint ta' 150 m.k. u floorspace ta' 200m.k.) gia intlahaq, l-izvilupp approvat li jinkludi 45 m.k. beaten earth, ser jzid 75 m.k. ta' zvilupp ta' footprint u floorspace.

It-Tribunal josserva li huwa minnu dak li qed jigi ndikat mill-appellant fir-rigward tan-nuqqas ta' referenza ghall-permess PA2708/14 fid-deskrizzjoni tal-proposta u l-application forms [Skont dokumenti a fol 1F u 9A fl-inkartament tal-applikazzjoni PA00867/20], izda dan ma jirrizultax li kien influwenti ghal kunsiderazzjonijiet u lezitu finali tal-applikazzjoni ghaliex huwa ir-rabta ta' dan mal-izvilupp approvat fil-PA 2708/14 tohrog kemm mill-pjanti approvati, kif ukoll mill-case officer report a fol 50A.

It-Tribunal ghal darb'ohra jaghmel referenza ghal dak li gie ndikat minnu fit-tieni aggravju, ossia li l-policy ghandha dejjem tinqara b'mod shih, u mhux b'mod spezzettat kif ghmel l-appellant f'diversi istanzi. B'mod specifiku, it-Tribunal josserva li filwaqt li l-appellant qed jargumenta li Policy NWRS 4 tippermetti rehabilitation u redevelopment “provided the criteria stipulated in Policy NWRS 3 for each land-use are complied with.”, jonqos milli jaghmel referenza ghal parti tan-nofs ta' din is-sentenza, li tispecifika“, for the land-uses identified in Policy NWRS 3 (A) to (E) and tourist accommodation will be permitted,”. It-Tribunal josserva li din il-parti tas-sentenza tipprovdi kuntest ghal dak li qed jinghad fl-ahhar ta' din is-sentenza citata mill-appellant, ossia li zvilupp ta' rehabilitation u redevelopment ghandu jkun konformi mal-kriterji inkluzi fil-Policy NWRS 3 dipendenti mill-land use li qed jigi propost. Illi kif gie ndikat fl-ewwel aggravju, l-land use tal-pool m'huwiex specifikat fil-Policies NWRS 3 u NWRS 4, izda tali uzu huwa kkunsidrat bhala parti integrali min uzu residenzjali, liema uzu fil-kaz odjern gie stabbilit fil-permess PA02708/14.

Illi kif gie ndikat precedentament fl-ewwel aggravju, zvilupp residenzjali fi hdan Category 2 u Category 3 rural settlements jaqa` taht Land-Use A tal-Policy NWRS 3, bl-ewwel zewg kriterji jiddisponu hekk if gej:

“Dwelling units (new units on uncommitted land, redevelopment of existing buildings, rehabilitation of existing buildings, and extensions to existing buildings used for residential purposes) provided the units:

i. do not create a building with more than 150m² footprint measured externally at ground floor including any internal court yards;

ii. have not less than 120m² and not more than 200m² total floorspace measured externally;”

Illi huwa car li dak li qed titkellem fuqu l-Policy NWRS 3 huwa l-footprint u l-floorspace tal-binja innifisha ta' unitajietresidenzjali, ghaliex kieku l-intendiment tal-policy maker kien li l-footprint u l-floor area ghandhom jinkludu land uses integrali mal-uzu residenzjali (bhal gonna u swimming pools), dan kien jigi specificat ma kien specificat ghall-internal courtyards; anzi l-inkluzjoni tal-internal court yards bhala parti mill-footprint tindika car li gonna u landscaping jew pools ma ghandhomx jigu nkluzi fil-kalkoli. Illi dan barra mill-fatt li hekk kif gie ndikat fit-tieni aggravju, l-izvilupp tal-pool huwa limitat ghaz-zona disturbata fejn hemm il-fossa li ila prezenti ghal ghaxieren ta' snin, u ghaldaqstant tali zvilupp ma jirrizultax fit-tehid ta' art vergni.

In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qed jichad dan l-aggravju.

Ir-Raba` Aggravju

Illi f'dan l-aggravju l-appellant jargumenta li l-Awtorita ma segwietx il-precedent tal-applikazzjoni tal-policies applikabli kif stabbilit mill-Awtorita` stess, mit-Tribunal u mill-Qorti tal-Appell, ghaliex il-Policy NWRS 4 ghandha tinqara b'mod shih u rreferenza ghal Policy NWRS 3 fl-ewwel paragrafu huwa centrali fl-applikazzjoni ta' Policy NWRS 4. L-appellant jargumenta wkoll li:

- Fl-applikazzjoni precedenti PA 5334/18 l-Awtorita` kienet ghazlet li ma' tapplikax Policy NWRS 4, waqt li fil-kaz odjern l-Awtorita` qed tuza dan it-tieni paragrafu sabiex tapprova dan l-izvilupp fuq l-istess sit;

- Issir referenza ghas-sentenza moghtija mit-Tribunal u sussegwentament ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fir-rigward tal-applikazzjoni PA 5334/18 fejn jigi osservat li l-land uses permissibli huma dawk indikati fil-Policies NWRS3 u NWRS 4, u li l-iskop tal-linja gwida hija ghal kontroll tal-izvilupp li jkun permissibli skont dan il-land use;

Illi l-appellant qed jaghmel analizi ta' dak li tghid Policy NWRS 4, u b'mod ewlieni jindika li din il-policy fiha zewg paragrafi li ghandhom jinqraw flimkien, fejn l-ewwel paragrafu jillimita n-natura tal-izviluppi u jinvoka policy NWRS 3 li jispecifica l-land uses permissibli, u t-tieni paragrafu jeskludi ghal kollox new development.

It-Tribunal jaghmel referenza ghal dak li gie ndikat minnu fl-ewwel u t-tieni aggravju fejn b'mod ewlieni gie ndikat li l-Policy NWRS 4 ghandha tinqara b'mod shih u meta jsir dan jirrizulta li l-izvilupp approvat huwa wiehed konformi mal-iskop ewlieni ta'din il-policy, ghaliex l-uzu tal-pool huwa parti ntegrali mill-uzu residenzjali stabbilit bil-permess PA02708/14, u l-izvilupp gie llimitat ghaz-zona disturbata fejn hemm il-fossa li ilha prezenti ghal ghaxieren ta' snin.

Illi f'dan l-aggravju jigi ndikat wkoll li l-Awtorita` ghamlet serje ta' zbalji ohra fl-applikazzjoni u l-interpretazzjoni tal-policy NWRS 4, b'sitt punti jigu mqajjma kif gej:

a) Filwaqt li fil-case officer report issir referenza ghal zvilupp gdid, dan m'huwiex il-kaz ghaliex l-applikazzjoni hija ghal “redevelopment” u mhux “new development”. Issir referenza ghas-smiegh pubbliku fejn ic-Chairman tal-Bord ghamel referenza ghal definizzjoni ta' new development inkluz fl-Artikolu 70 tal-Kapitolu 552, u jigi argumentat li imkien f'dan l-artikolu m'hemm definizzjoni ta' new development, izda jiddefinixxi biss development, li jinkludi kemm “new development” kif ukoll “redevelopment”;

- b) Illi l-case officer report ma jikkwotax b'mod preciz it-tieni paragrafu tal-Policy NWRS 4, madankollu anke meta din is-sentenza tigi varjata, is-sustanza ta' din huwa dejjem li "new development" m'huwiex permessibli, u ghalhekk l-Awtorita` zgur ma setghatx tuza dik is-sentenza sabiex tiggustifika l-izvilupp propost;
- c) Applikat b'mod hazin it-tieni paragrafu ta' Policy NWRS 4 kontra l-principju ta' "Ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit", ossia li wiehed ghandu japplika dak li tghid il-ligi, jew il-policy f'dan il-kaz;
- d) L-Awtorita` applikat b'mod zbaljat il-kuncett ta' "already disturbed area", izda Policies NWRS 3 u NWRS 4 ma jirreferu mkien ghal dan it-terminu u ghalhekk l-Awtorita` ibbazat id-decizjoni taghha fuq kriterju fittizju;
- e) Applikat it-tieni paragrafu b'mod li kkuntradixxiet ragunament li l-istess Awtorita` kienet ghamlet fid-difiza tal-permess PA2708/14 mal-Ufficcju tal-Ombudsman, ghaliex kien gie argumentat li t-tieni paragrafu ta' Policy NWRS 4 japplika kieku kien ser isir zvilupp totalment gidid fuq art gdida, izda l-Ombudsman kien ikkonkluda li new development jista biss jinftiehem fil-kuntest ta' parti min zvilupp li jinkludi rehabilitation jew redevelopment – fil-kaz odjern l-Awtorita` approvat l-izvilupp go struttura ezistenti;
- f) L-Awtorita` holqot precedent perikoluz ghaliex kull bicca art distribata tista tigi zviluppata gha kull land use minhabba li ttieni paragrafu tal- Policy NWRS 4 gie applikat b'mod indipendenti mill-ewwel paragrafu u ghalhekk minghajr kuntest, minghajr rabta ma' land uses permessibli u minghajr kriterji ta' kontroll tal-izvilupp.

Illi l-ewwel hames punti mqajjma huma relatati ma' dak li gie ndikat fl-ewwel u t-tieni aggravji, u b'mod ewlieni qed jigi argumentat li ghalkemm fil-case officer report hemm indikat li l-proposta hija konformi ma' Policy NWRS 4 li tesigi "new development which takes up fresh land will not be permitted.", dan m'huwiex il-kaz ghaliex l-applikazzjoni hija ghal "redevelopment" umhux "new development".

Illi fl-ewwel punt imqajjem l-appellant qed jaghmel referenza ghal dak li gie ndikat mic-Chairman tal-Kummissjoni tal-Ippjanar waqt is-smiegh fil-pubbliku tal-applikazzjoni odjerna fir-rigward ta' fiex jikkonsisti new development. L-appellant qed jibbaza dan l-argument fuq dak li gie rrapurtat fl-artiklu tat-Times of Malta tat-12 ta' Gunju tal-2020 [Kopja annessa f'dokument 8 mas-sottomissjonijiet tat-18 ta' Marzu, 2021], bl-appellant jindika li dan jaghti rendikont fattwali u indipendenti ta' dak li gie argumentat waqt is-smiegh, u l-Awtorita` tindika li dan ma ghandu l-ebda bazi ghal dan l-appell.

Nonostante l-artiklu f'gazetta lokali it-Tribunal josserva li ghalkemm mill-minuti tal-smiegh quddiem il-Kummissjoni [Skont minuta 69 fl-inkartament tal-PA00867/20] jirrizulta li kien hemm prezenti kemm rapprezentanti tal-applikant kif ukoll tal-objectors, b'dawn jidher li nghataw l-opportunita` li jaghmlu ssottomissjonijiet taghhom hekk kif tipprovdi l-ligi [Skont artikolu 9 tat-Tieni Skeda inkluz fil-Kapitolu 552], izda finalment jidher li tali sottomissjonijiet ma kienux incizivi fuq l-ezitu finali tal-applikazzjoni odjerna, u ghalhekk jidher li l-approvazzjoni hija bbazata fuq l-evalwazzjoni maghmula permezz tal-case officer report a fol 50A. Fl-istess minuti ma hemm l-ebda referenza ghall-new development u redevelopment.

Madanakollu it-Tribunal jinnota li, ghalkemm huwa minnu li l-Artikolu 70 tal-Kapitolu 552 jiddefinixxi biss development (u mhuxnew development), l-appellant donnu jattenta li jaghti huwa stess definizzjoni ta' fiex jikkonsisti "new development". It-Tribunal ghal darb'ohra josserva, ma hemm l-ebda definizzjoni fil-Pjan Lokali ghal dan it-terminu, pero` hekk kif gie ndikat fit-tieni aggravju, fil-paragrafu spjegatorju 5.4.12 ta' l-istess Pjan Lokali propju jaqqad it-terminu ta' new development ma' rehabilitation u regeneration ta' bini ezistenti, u allura dawn it-termini huma inter-konnessi u ghandhom jigu applikati flimkien sabiex jintlahaq l-iskop tal-Policy NWRS 4, ossia li jkun hemm rijabilitazzjoni u rigenerazzjoni tal-istokk ezistenti ta' bini, b'restrizzjonijiet fuq il-volum tal-bini sabiex jigi assigurat li l-izvilupp ma johloqx impatti ambjentali negattiv.

Illi fit-tieni punt imqajjem l-appellant qed jargumenta li skont it-tieni paragrafu tal-Policy NWRS 4, "new development" m'huwiex permessibli, u hawnhekk it-Tribunal josserva li f'diversi istanzi l-appellant jikkwota l-ewwel sentenza tat-tieni paragrafu, fejn hemm indikat kif

gej “New development, which takes up fresh land, notwithstanding the location of the site in relation to existing buildings, will not be permitted.” L-appellant qed jargumenta wkoll li ghaladarba l-izvilupp m’huwiex wiehed gdid (ghaliex qed isir minflok il-fossa) huwa applikabbli wkoll l-ewwel paragrafu.

It-Tribunal jibda billi josserva li kwalunkwe policy dejjem għanda tinqara b’mod shih, u filwaqt li jirrikonoxxi t-thassib imqajjem mill-appellant fir-rigward tan-nuqqas mill-Awtorita` li tanalizza l-proposta odjerna vis-à-vis l-Policy NWRS 4 b’mod komplut, ma jaqbilx mal-approcc mehud mill-appellant li jispezza din il-policy b’diversi bicciet, b’mod ewlieni l-ewwel paragrafu u t-tieni paragrafu. Dan partikolarment in vista tal-fatt li f’diversi istanzi l-appellant jikkwota biss l-ewwel sentenza tat-tieni paragrafu u jonqos milli jkompli jikkwota t-tieni sentenza ta’ dan il-paragrafu, liema sentenza tindika kif gej: “The definition of uncommitted land, which is available for development in Category 2 Rural Settlements, is not applicable to Category 3 Rural Settlements.”

Illi huwa car li hemm rabta bejn dak li hemm specifikat fl-ewwel sentenza u dak li hemm specifikat fit-tieni sentenza ta’ dan il-paragrafu, u li kieku r-rieda tal-legislatur kienet semplicement li ma jkun hemm ebda tip ta’ zvilupp gdid li jirrizulta fit-tehdid ta’ art mhux mittiefa kif qed jargumenta l-appellant, ma kienx ikun hemm in-necessita` tat-tieni sentenza. Illi l-Pjan Lokali ma jinkludi l-ebda definizzjoni ta’ fiex jikkonsisti new development, madankollu l-ahhar zewg sentenzi tal-paragrafu spjegatorju 5.4.12 segwenti għal din il-policy jinkludi dan it-terminu u jaqraw hek kif gej: “Thus restrictions on site planning, floor spaces, building heights, and car-parking provision are being introduced to ensure that all new development for residential purposes will not create unacceptable environmental impacts. The thrust of new development in these settlements should be towards rehabilitation and regeneration of the existing stock of buildings. [ENFASI MIZJUDA]”

Li kieku l-argument tal-appellant jigi applikat, dak li hemm indikat fil-paragrafu spjegatorju ma jagħmel l-ebda sens, għaliex dan il-paragrafu qed propju jaqqad it-terminu ta’ new development ma’ zvilupp residenzjali li jinkludi rehabilitation u regeneration ta’ bini ezistenti, u allura dan ma jista` qatt jezisti skont l-appellant minhabba li skont l-argumentazzjoni pprezentata, new development m’huwiex permessibli. Illi fil-fehma ta’ dan it-Tribunal, tali argumentazzjoni hija wahda inkorretta u nieqsa min kunsiderazzjoni kompluta u fattwali ta’ dak li trid il-policy in kwistjoni.

Illi fil-fehma kkunsidrata ta’ dan it-Tribunal, l-intendiment tal-Policy NWRS 4 huwa car, ossia li l-izvilupp f’dawn is-settlements għandu jkun iffukat fuq rijabilitazzjoni u rigenerazzjoni tal-istokk ezistenti ta’ bini, b’restrizzjonijiet fuq il-volum tal-bini sabiex jigi assigurat li l-izvilupp ma joħloqx impatti ambjentali negattiv. Hawnhekk it-Tribunal jiccar li r-restrizzjonijiet imposti minn din il-Policy fejn jirrigwarda “fresh land” huma principarjament ikkoncernat f’dak li jirrigwarda zvilupp gdid li jirrizulta f’bini t’abitazzjonijiet godda, u dan kif spjegat fil-paragrafu 5.4.12 li b’mod shih jaqra kif gej:

“The third category of settlements are characterised by low densities and can only be considered as small clusters of buildings. This is their most significant feature and this policy seeks to protect it by seriously curtailing the taking up of fresh land for buildings for the creation of new dwelling units, which increase densities and activity in the settlement. Thus restrictions on site planning, floor spaces, building heights, and car-parking provision are being introduced to ensure that all new development for residential purposes will not create unacceptable environmental impacts. The thrust of new development in these settlements should be towards rehabilitation and regeneration of the existing stock of buildings. [ENFASI MIZJUDA]”

Illi l-appellant qed jargumenta wkoll li Policy NWRS 4 mhux biss hija restrittiva dwar land uses permessibli, izda hija restrittiva dwar liema art tista` tigi zviluppata għaliex irid ikun hemm existing building, u fil-kaz odjern ma jezistix existing building kif definit fil-Policy NWRS 3 għaliex l-istruttura m’hijiex identifikabbli fir-ritratti mill-ajru, m’hijiex essenzjali għall-operat tal-agrikoltura, hija abbandunata u hija izolata mill-main settlement. Illi d-definizzjoni ta’ existing building fil-Policy NWRS 3 hija hekk kif gej:

“For the purposes of this policy an existing building includes only any building with an external footprint of not less than 50sqm which is covered by a valid development permission or else has been existing prior to 1968 and can be identified in the MEPA 1967 aerial photographs. An existing building does not include greenhouses, agricultural buildings which are essential for the operation of an agricultural holding, abandoned and dilapidated structures which are isolated from the main settlement.”

It-Tribunal jissollewa li ghalkemm l-appellant qed jindika li l-fossa m'hijjex identifikabli fir-ritratti mill-ajru, dan m'huwiex kompletament korrett ghaliex ir-ritratti mill-ajru fuq il-Mapserver tal-Awtorita (li jaslu sas-sena 1998) juru li z-zona fejn qed isir dan l-izvilupp kienet gia okkupata bi zvilupp. Illi madankollu hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet kemm ilha tezisti l-istruttura tal-fossa, bl-Awtorita` qed tindika li din kienet tezisti qabel l-1968 u l-appellant jargumenta li din m'hijjex vizibli fir-ritratti mill-ajru tal-1967 u m'hijjex koperta b'permess tal-izvilupp, kif ukoll jigi mqajjem thassib fuq id-daqs propju ta' din l-istruttura. F'dan ir-rigward il-permit holder jindika li din storikament kienet agricultural reservoir li maz-zmien giet konvertita fossa communal u jargumenta li struttura pubblika qabel t-Temporary Provision Scheme, il-Gvern ma kienx soggett ghall-Ligjiet tal-Ippjanar.

Illi fir-rigward tal-iskala tal-izvilupp ezistenti hekk kif muri fil-pjanti sottomessi u li ghalieh l-appellant iqajjem thassib, dan it-Tribunal waqt l-access ha xi qisien tal-area ddisturbata li hija mghottija llum bi planki, liema qisien gew recorded fi pjanta. It-tul massimu recorded ivarja bejn 8.4 ghal 8.5 metres, u f'estremita' minnhom hemm wisa' massima ta' 6.95 metres u f'estremita l-ohra hemm wisa' massima ta' 6.4 metres. Illi skont dan il-kejl l-erja approssimattiv tal-fossa ezistenti hija ta' 55 m.k., li huwa qrib hafna l-erja ta' 58 m.k. indikat fuq il-pjanti sottomessi [Skont pjanta a fol 1B fl-inkartament tal-PA00867/20]. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, gialadarba l-izvilupp approvat primarjament jikkonsisti f'redevelopment ta' fossa ezistenti abbandunata fuq l-istess impront, bl-unika ntervent addizzjonali jkun dak li jkun hemm zona limitata beaten earth sabiex ikun hemm consejjsjoni bejn ir-residenza approvata fil-PA 2708/14 u l-pool, u dan huwa kkunsidrat bhala konformi ma' l-iskop ewlieni tal-Policy NWRS 4, li tinkludi restrizzjonijiet sabiex zvilupp ma johloqx impatti ambjentali negattivi.

Illi wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tar-ritratti mill-ajru [Skont dokumenti a fol 79A, 80A u 81A fl-inkartament tal-PA07957/19], seta` josserva li z-zona llum disturbata u okkupata bl-istruttura tal-fossa ila ezistenti min qabel l-1994, izda r-ritratti mill-ajru tal-1967 jonqsu milli jikkonfermaw il-prezenza ta' dawn ix-xogholijiet, u fl-assenza ta' permess tal-izvilupp ghal fossa, m'huwiex car jekk il-fossa ezistenti tikkwalifikax bhala existing building kif indikat fil-Policy NWRS 3. Illi madankollu jibqa` l-fatt li hekk kif gie ndikat mill-permit holder, din l-istruttura kienet tintuza bhala fossa communal qabel t-Temporary Provision Scheme, u r-ritratti mill-ajru jikkonfermaw li din ilha prezenti fuq is-sit ghal ghaxieren ta' snin. Dan filwaqt li hekk kif gie ndikat fit-tieni aggravju, l-izvilupp tal-pool m'huwiex dipendenti fuq id-definizzjoni ta' existing building inkluzja fil-Policy NWRS 3 u fil-fatt huwa ntrinsikament marbut mal-uzu residenzjali stabbilit fil-permess PA 2708/14.

It-Tribunal jaqbel mall-appellant meta dan fit-tielet punt jargumenta li wiehed ghandu japplika dak li tghid il-policy, u fil-fehma ta'dan it-Tribunal huwa dak li sar min-naha tal-Awtorita, ghalkemm forsi b'mod mhux daqstant car fl-uzu tat-termini “development”, “redevelopment” u new development”.

Illi fir-rigward tal-hames punt li jaghmel referenza ghal dak li gie konkluz mill-Ufficju tal-Ombudsman fir-rigward tal-permess PA2708/14, it-Tribunal josserva li dan il-permess huwa soggett ghal appell numru 110/19 li ghadu pendent quddiem dan it-Tribunal. Illi gialadarba l-izvilupp approvat fil-permess PA 2708/14 (twaqqiegh ta' bini u konstruzzjoni ta' zewg residenzi) huwa wiehed divers min dak approvat fl-applikazzjoni odjerna, dan il-kaz m'huwiex meqjus ta' relevanza ghal mertu tal-kaz odjern u ghalhekk ikun prematur li t-Tribunal jikkonsidra ulterjorment dak li gie konkluz mill-Ombudsman fl-imsemmi kaz.

Illi fir-rigward tas-sitt punt, fejn qed jinghad li l-Awtorita` holqot precedent perikoluz, it-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-appell numru 11/2019 fejn gie ndikat kif gej:

“Il-Qorti izzid li ma tara ebda konflitt ta’ policies izda l-intendimant tal-legislatur kif riflessa fl-policies fuq imsemmija. B’referenza ghas-sottomissjoni tal-Awtorita li permessi simili gew approvati, din il-Qorti kemm-il darba kellha okkazzjoni li tqis bhala principju li fejn il-ligi hi cara ebda permess li fil-fehma tal-Qorti imur kontra dak li tghid il-ligi jista’ jikkostitwixxi xi forma ta’ deroga ghal ligi u l-principji hemm applikabbli.”

Illi dan barra mill-fatt li fil-kaz odjern, l-art ilha distributa ghal ghexieren ta’ snin, u hekk kif gie ndikat fir-risposta tal-Awtorita, gew approvati zewg permessi ghal zvilupp simili ta’ swimming pools, ossia PA 4472/09 u PA 53/06. Illi pero, dan ma jbidel xejn min dak li qalet il-Qorti fir-rigward tal-precedent vis-a-vis l-intendiment tal-legislatur, u fil-kaz odjern l-izvilupp approvat huwa kkunsidrat bla wiehed hekk kif intiz bil-policies NWRS 3 u NWRS 4.

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

Konsiderazzjoni addizzjonali

Illi fil-mori ta’ dan l-appell, l-appellant jaghmel ukoll referenza ghall-applikazzjoni tal-izvilupp PA07957/19. Illi fin-nota ta’ sottomissjonijiet finali l-appellant jaghmel analogija tal-ewelwazzjoni maghmula mill-Awtorita` fl-applikazzjoni PA07957/19 sabiex jissostanzja li l-Awtorita` ma kkunsidratx b’mod ugwali l-policies applikabbli ghal dan ir-rural settlement. L-appellant jindika li fl-applikazzjoni PA07957/19 l-Awtorita ndikat li l-bini ezistenti ma tikkwalifikax bhala ‘existing building’, u li r-rifjut tal-imsemmija applikazzjoni jissostanzja dak li qed jghid hu fir-rigward ta’ applikazzjoni hazina tal-Policies NWRS3 u NWRS4 tal-Pjan Lokali.

It-Tribunal josserva li ghalkemm is-sit odjern u s-sit soggett ghal applikazzjoni PA07957/19 jinsabu fil-vicinanze ta’ xulxin, dawnhuwa zewg siti distini. It-Tribunal ghal darb’ohra jaghmel referenza ghal dak li gie ndikat minnu fl-ewwel aggravju ossia li l-policies applikabbli ghal tip ta’ denominazzjoni (f’dan il-kaz Policies NWRS 3 u NWRS 4) ghandhom jigu applikati b’mod ugwali u konsistenti. Illi madankollu, in-natura tal-izvilupp propost fl-imsemmija applikazzjoni PA07957/19 bid-deskrizzjoni “Demolition existing rural structures and re-construct as per 1968 footprint.” huwa divers min dak approvat fl-applikazzjoni odjerna, ossia zvilupp ta’ swimming pool anness ma’ residenza approvata. Dan partikolarment in vista li l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna m’huwiex dipendenti fuq id-definizzjoni ta’ existing building li tinsab fil-Policy NWRS 3.

It-Tribunal josserva ulterjorment li l-applikazzjoni PA07957/19 giet irrifjutata u hija soggett ghal appell numru 88/21 li prezentament qiegħed pendenti ghal decizjoni. In vista ta’ dan, ikun prematur li t-Tribunal jikkunsidra dan il-kaz f’mod addizzjonali.

Konkluzzjoni

Illi bhala sintezi finali tal-kunsiderazzjonijiet ewlenin maghmula min dan it-Tribunal, jigi osservat:

a. Illi hemm nuqqas ta’ kjarezza f’dak li jirrigwarda liema tip ta’ land-uses huma accettabli fi hdan rural settlements, u dan minhabba li tezisti ambigwita f’dak li hemm indikat fil-linja gwida RPDG 2014, ghaliex id-definizzjonijiet ta’ ODZ u Development Zones jeskudu b’mod specifiku rural settlements, filwaqt li paragrafu 0.24 jesigi li f’kaz ta’ kunflitt bejn il-policies ‘concerning Categories 1, 2 and 3 rural settlements’ tal-Pjan Lokali u l-RPDG 2014, jirbhu l-policies tal-RPDG 2014. Dan jidher li gie ricentament rikonoxxut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet ta’ Luke Attard vs L-Awtorita tal-lppjanar deciza fis-16 ta’ Marzu tal-2022 (appell numru 33/2021);

b. Illi l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna, li primarjament jikkonsisti fi zvilupp ta’ swimming pool, huwa intrinsikament marbut mal-izvilupp ezistenti tal-uzu residenzjali approvat fil-permess PA 2708/14. Illi ghalkemm il-land use ta’ swimming pool m’huwiex specifikat fil-Policies NWRS 3 u NWRS 4 tal-Pjan Lokali, dan huwa kkunsidrat bhala parti

ntegrali mill-uzu residenzjali stabbilit hekk kif indikat fil-Policy 6.4 tal-RPDG 2014, filwaqt li l-uzu residenzjali stabbilit jaqa taht Land-Use A elenkat fil-Policy NWRS 3;

c. Illi l-izvilupp approvat huwa limitat ghal zona li ilha disturbata ghal ghexieren ta' snin li tinkludi struttura dilapidata indikata li kienet tintuza bhala fossa communal qabel it-Temporary Provision Scheme, izda tali zvilupp la huwa dipendenti fuq id-definizzjon ta' existing building u lanqas huwa dipendenti fuq id-definizzjoni ta' uncommitted land li hemm inkluzi fil-Policy NWSR 3, b'din tal-ahhar hija specifkament eskluza min dawk l-izvilupp li jista jigi kkunsidrat fi hdan Category 3 rural settlement regolat bil-Policy NWRS 4 (hekk kif specifikat fit-tieni paragrafu tal-policy);

Decide:

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug f'PA00867/20.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwent:

1. Il-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal li hemm permessi simili fi small rural settlements hi zbaljata ghax il-permessi kwotati inghataw qabel id-dhul fis-sehh tal-RPDG2014 u f'kull kaz ebda permess approvat ma ghandu jfisser xi deroga mill-ligi.

It-Tribunal ta importanza lil paragrafu 0.24 tal-RPDG2014 pero l-argument tat-Tribunal kien gia skartat mill-Qorti billi hu l-pjan NWLP li jiddetermina l-land use waqt li l-RPDG hu linja gwida li ma jistax johloq konflitt mal-NWLP. Jekk ghal grazzja tal-argument paragrafu 0.24 jidher li johloq konflitt mal-pjan lokali xorta hi l-NWLP li tiehu precedenza skont artikolu 52 tal-Kap. 552. Jekk fl-ahjar ipotesi jitqies li ghandu jsib applikazzjoni paragrafu 0.24 dan japplika biss ghal land uses C u E tal-policy NWRS3 tal-NWLP;

B'zieda ma' dan, is-sentenza tal-appell Luke Attard vs Awtorita tal-Ippjanar (33/2021) kwotata mit-Tribunal ma hix rilevanti ghax dak l-appell ma trattax il-land use izda dwar kriterju fil-livell ta' linji gwida u d-decizjoni ikkonfermat dak li jrid il-pjan lokali bla ma inghatat xi precedenza favur l-uzu tal-RPDG2014 fi small rural settlement;

In konkluzjoni l-applikazzjoni kellha tigi deciza skont policy NWRS 4 u 3 tal-NWLP kif gie deciz mill-Qorti fil-PA5334/18 fejn swimming pools mhux permessi bhala land use permissibbi;

2. Il-policy NWRS4 tippermetti biss riabilitazzjoni jew zvilupp ta' bini ezistenti kif definit fil-policy NWRS3 izda l-istruttura fl-applikazzjoni qed tissejjah bhala 'agriculture reservoir' u din ma tikkwalifikax bhala 'existing building' ghax la ghandha permess u anqas tidher fir-ritratti mil-ajru tal-1967 u ghalhekk fl-ahjar ipotesi tista' issir biss 'rehabilitation' u mhux 'redevelopment' skont policy NWRS4 tal-NWLP. it-

Tribunal zbalja meta qal li ma tapplikax id-definizzjoni ta' 'existing building' f'policy NWRS3 kif invokata minn policy NWRS4 tal-NWLP ghax id-definizzjoni tapplika biss ghal land use 'A' 'dwelling units'. Jigi arugmentat li d-definizzjoni tapplika ghal kull land use fiz-zewg policies;

3. Ir-ragunament tat-Tribunal li minnhom jirrizulta li ebda provvediment ta' policy NWRS4 u policy NWRS3 tal-NWLP ma japplikaw ghal zvilupp ta' swimming pool ifisser li l-land use ghal zvilupp ta' swimming pool mhux previst u dan meta l-gustifikazzjoni tas-swimming pool bil-RPDG2014 kienet gia eskluza bis-sentenza ta' din il-Qorti fl-appell 11/2019;

4. It-Tribunal naqas li jikkonkludi li l-Awtorita ma kellhiex tapprova l-permess meta iggustifikat l-izvilupp fuq dak li jirrizulta biss mit-tieni paragrafu tal-NWRS4 li hu projbittiv u mhux paragrafu permissiv liema zvilupp kellu wkoll ikun konformi ma' dak li jrid l-ewwel paragrafu;

5. L-appellant jilmenta li din hi t-tielet darba li l-applikant qed jipproponi l-istess zvilupp u kien ingust li t-Tribunal halla li l-izvilupp isehh nonostante l-appell pendenti.

L-ewwel sar-raba' aggravi

Il-kwistjoni prinicipali mertu ta' dan l-appell hu dwar il-kompatibilita bejn dak li jghid il-pjan lokali NWLP 2006 rigward category 3 rural settlements u policy guidance RPDG2014.

Bhala fatt hu pacifiku illi l-izvilupp mitlub 'to construct pool ... within an already committed volume' jirrigwarda zvilupp f'category 3 rural settlement.

Hu pacifiku wkoll illi fil-principju policies ta' pian lokali jstabilixxu l-uzu li hu permess mill-art waqt li policies ohra ta' gwida bhal ma hi RPDG2014 jittrattaw amministrazzjoni xierqa u effettiva tal-izvilupp. Il-policies ghalhekk ghandhom ikunu kumplimentari ghal xulxin mhux konfliggenti.

Din il-Qorti gia kellha l-okkazzjoni li tesprimi l-fehma taghha fuq jekk u kif ghandha tigi applikata l-policy RPDG2014 fil-milja tal-pjan lokali. Sar accenn mit-Tribunal ghal sentenza recenti ta' din il-Qorti fl-ismijiet Luke Attard vs Awtorita tal-Ippjanar deciza fis-16 ta' Marzu 2022 fejn wiehed seta' jaghti x'jifhem li din il-Qorti kienet qed tara li

kemm il-pjan lokali ghal Ghawdex u l-policy RPDG2014 setghu jinhadmu flimkien. Jista' jaghti l-kaz li din il-Qorti ma kinitx kategorika bizzejjed pero dak li jirrizulta minn qari tas-sentenza hu illi b'risposta ghall-aggravju specifiku jekk kienx hemm konflitt bejn il-pjan lokali u l-policy RPDG2014, din il-Qorti ma sabet ebda konflitt u illi r-regoli fil-pjan lokali xorta kellhom jigu osservati u applikati. Ma intmiss xejn mill-principju enuncjat fis-sentenza tal-appell 11/2019.

Maghdud dan pero jirrizulta nuqqas serju ta' 'drafting' meta wiehed iqis dak li jinghad fil-pjan lokali tal-2006 u l-RPDG2014.

F'pagna 36 tal-pjan lokali 2006 fl-introduzzjoni ghal dawk is-siti li jaqghu f'category settlements 1, 2 u 3 b'ittri 'bold' jinghad hekk:

'If conflicts arise between policies NWRS 2, 3 u 4 and any other policy guidance notes in relation to development outside urban areas prepared outside the local plan process, the policies in the local plan should take precedence'

Kliem car u kategoriku li ma jaghti lok ghal ebda interpretazzjoni hlief dak li johrog mill-kliem tal-pjan lokali.

L-RPDG2014 fid-definizzjoni ta' ODZ jeskludi b'mod car rural settlements (ara glossarju). Pero fl-introduzzjoni ghad-dokument innifsu f'para. 0.24 jinghad 'The Policies contained herein supersede any conflicting provisions concerning categories 1, 2 and 3 rural settlements'. Ma jispjegax fejn dawn il'provisions' jistghu jinstabu pero zgur qatt ma jistghu igibu fix-xejn policies fi pjan lokali li jridu intervent legislattiv/ministerjali ghat-tibdil taghom u mhux semplicement policies ta' linji giwida. Tant hu hekk illi f'para. 2.3.1 tal-NWLP (pagna 3 tal-pjan lokali) jinghad illi:

'Since the approval of the Structure Plan Several Planning Policies and Guidance Notes and Circulars have been prepared/issued by MEPA. They plan an important part in establishing planning policies against which decision can be made but they are subsidiary documents to the local plan'

Jekk l-intenzjoni kienet li jigu mibdula policies fi pjan lokali dan ma kienx il-mod kif isir u kemm l-Awtorita, it-Tribunal u din il-Qorti ma ghandhom ebda setgha li jiehd fuqhom tali mansjoni. Ghalhekk para. 0.24 fl-RPDG2014 irid jinqara, jiftiehem, u jigi applikat semmai fl-isfond ta' dak li jinghad fil-NWLP li ma intmiss sallum.

Maghdud dan japplika allura kif gia deciz minn din il-Qorti dak li jrid il-pjan lokali ghal category 3 rural settlements cioe NWRS4. Dan jghid li hu permess biss riabilitazzjoni jew zvilupp mill-gdid ta' binjiet ezistenti kif definit f'policy NWRS3 u ghall-uzu (land uses) kif identifikati fl-istess policy NWRS3 'A sa E' basta li l-kriterju ghal kull land use imsemmi jigu osservati.

Kwindi hu permess biss riabilitazzjoni ta' binja ezistenti jew zvilupp mill-gdid tal-istess. Ovvjament fil-kaz ta' zvilupp mill-gdid dan il-permess jinhareg ghax riabilitazzjoni ma jkunx xieraq, fattibbli jew idoneju. Il-land uses 'A' sa 'E' identifikati f'NWRS3 huma 'dwelling units', farmhouses, agricultural buildings, retail outlets u farm retail outlets kif ukoll rural tourist accomodation.

Dan l-izvilupp ghandu x'jaqsam semmai mal-ewwel kategorija cioe dwelling unit. Meta taqra l-kundizzjonijiet ghal zvilupp ta' dwelling unit jissemma biss binja inkluz il-bitha u l-qies permess ta' tali zvilupp. Ma jissemma xejn aktar. Hu car li l-istrategija wara l-policy NWRS4 abbinat mal-policy NWRS3 hu li jinzamm safejn possibli l-karattru rurali u mhux mittiefes tas-settlement filwaqt li jinkoragixxi r-riabilitazzjoni u zvilupp mill-gdid tal-istess strutturi gia ezistenti bhala binjiet. Swimming pool ma tikkwalifikax bhala binja. Tista' tissejjah forma ta' zvilupp ancillari ghal binja imma din l-estensjoni fit-tifsira ma issibx risposta favorevoli fil-policy NWRS4 abbinat mal-policy NWRS3. Tant hu hekk illi fil-policy NWRS3 meta titkellem fuq 'binja' teskludi mit-tifsira ta' binja anki 'green houses', u 'agricultural buildings essential for the operation of an agricultural holding', li fihom infushom huma parti mill-ambjent rurali. Mhux hekk biss izda fl-istess eskluzjoni jinghad li 'abandoned and dilapidated structures which are isolated from the main settlement' huma wkoll eskluzi. F'dan il-kaz jirrizulta illi r-reservoir mertu tal-applikazzjoni, inbena meta inbena, hu struttura dilapidata almenu kif fehmet il-Qorti mill-atti. Jista' jkun li uzu iehor jaghti dehra ahjar minn dik ezistenti bhalissa pero l-izvilupp irid ikun konformi ma' dak li jrid il-pjan lokali. Ma hux korrett it-Tribunal meta jghid li l-pjan lokali la jeskludi u lanqas jinkludi l-uzu ta' swimming pool bhala zvilupp accettabbli. Il-policy jghidlek car x'inhu permess. Dak li ma jirrizultax li hu permess ma jistax jigi inferit b'argumenti u konsiderazzjonijiet legali li mhux sorretti mill-kelma tal-ligi, interessanti u innovattivi

kemm ikunu dawn l-argumenti u konsiderazzjonijiet. Ma tistax tinghata interpretazzjoni li ma hiex sorretta mill-applikazzjoni cara li trid il-ligi. Hu minnu illi l-applikant ghandu permess vigenti 2708/14 marbut mal-binja u ghalkemm jista' jinghad li swimming pool f'cirkostanzi idoneji tista' titqies bhala struttura ancillari ghal binja, ghalkemm il-Qorti ma taqbilx li jinghad li hi 'integrali jew essenzjali' ghal binja, pero dan ma jiggustifikax l-izvilupp meta l-mertu hu Category 3 Rural Settlement.

Il-kwistjoni dwar divjet ta' zvilupp gdid li jsir fuq uncommitted land skont ma hemm fitieni paragrafu ta' NWRS4 hi irrelevanti ghall-iskop ta' dan l-izvilupp u dak mitlub b'din l-applikazzjoni billi l-applikazzjoni tfalli fuq l-ewwel paragrafu tal-NWRS4.

Din il-Qorti ma taqbilx mat-Tribunal li l-pjan lokali ma hasibx ghal kull sitwazzjoni u eventwalita f'dan il-kaz specifiku. Il-pjan lokali hu car u specifiku f'dak li jirrigwarda 'land use' f'rural settlement category 3 u ghalhekk il-konsiderazzjoni tat-Tribunal li japplika l-policy NWUS2 hi barra minn postha fic-cirkostanzi.

Ghalhekk dawn l-aggravji qed jigu milqugha safejn kompatibbli ma' dak deciz mill-Qorti u b'konsegwenza ma hemmx ghalfejn jigi kunsidrat il-hames aggravju.

Decide

Ghalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel erba' aggravji tal-appellant huma gustifikati safejn kompatibbli ma' dak deciz f'din is-sentenza u ghalhekk qed tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Mejju 2022 u b'konsegwenza l-permess mahrug mill-Awtorita fis-16 ta' Gunju 2020 PA867/20 hu bla ebda effett u ma jaghmel ebda stat. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur