**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 2

**Appell Nru. 42/2022**

**Carmel Busuttil**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Carmel Busuttil tat-18 ta' Lulju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Gunju 2022 li biha cahad l-appell ta' Carmel Busuttil u ikkonferma r-rifjut ghall-applikazzjoni PA7957/19 'Demolition existing rural structures and reconstruct as per 1968 footprint' f'Had Dingli;

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 sabiex isir twaqqiegh ta' strutturi ezistenti u bini mill-gdid skont il-footprint tal-1968. Is-sit inmertu jifforma parti min Category 3 rural settlement u jinsab fi Triq Santa Katerina, Had-Dingli.

L-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' erba (4) ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
1. Illi l-proposta tmur kontra policy NWRS 4 tal-Pjan Lokali minhabba li ma' kien hemm l-ebda strutturi prezenti fl-1967, filwaqt li l-illegalitajiet prezenti rrizultaw fit-tehhid ta' art vergni. Ghaldaqstnat il-proposta tmur kontra Urban Objective 3 tal-iSPED;
2. Illi l-proposta tmur kontra kriterju (3) tal-policy 6.2C tal-RPDG 2014 minhabba li l-footprint teccedi l-bin ta' qabel l1978. Barra min hekk, l-applikant huwa gia fil-pussess ta' strutturi ohra fl-art rregistrata, filwaqt li l-karma proposta m'hijiex imdawwra bl-ghelieqi tal-applikant. Ghalhekk il-proposta tmur ukoll kontra Rural Objective 4 u Thematic Objective 1.10 tal-iSPED.
3. Illi t-tnehhija tal-passagg u l-pjattaforma tal-konkos u t-tqeghid ta' cangatura m'humiex accettabbli minhabba li l-passagg ezistenti ma' jipprovdiex access ghal porzjon ta' raba, b'hekk bi ksur tal-Policy 1.2D tal-RPDG 2014 u b'kunflitt ma' Rural Objective 1 tal-iSPED.
4. Illi hemm diversi illegalitajiet kolpiti bl-Avviz ta' Nfurzar 10/15 li mhumiex jigu ndirizzati inkluz l-uzu tal-kmamar bhala residenza, passagg tal-konkos u pjattaforma tal-konkos imdawwra b'hajt gholi 3 filati, u struttura tal-injam, u ghalhekk il-proposta hija bi ksur ta' Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'erba (4) aggravji, fejn jindika:
i. Illi gialadarba l-applikazzjoni odjerna qed tipproponi twaqqiegh u bini mill-gdid fuq il-footprint tal-1968, l-applikazzjoni ma tmurx kontra Regolament 17 tal-A.L. 162 tal-2016, liema regolament sahansitra jikkontempla li zvilupp illegali mhux inkluz ghal sanzjonar jigi mnehhi qabel il-hrug tal-permess;
ii. Illi l-passagg ezistenti huwa l-unika access ghas-sit in kwistjoni u ghal art agrikola u ghalhekk jirrizulta ex lege, kif ukoll li l-passagg kien min dejjem hemm kif jidher fis-survey sheets tal-1968 u s-site plans ta' qabel l-1978. Jinghad ukoll li ttnehhija tal-passagg u l-pjattaforma tal-konkos jwassal ghal dehra isbah u ahjar fl-ambjent tal-madwar;
iii. Illi huwa ntitolat ghal hazna adekwata stante li l-RPDG 2014 tippermetti li tigi kostruita struttura tal-istess daqs tal-istruttura ezistenti jew sahansitra struttura ikbar f'kaz li jigu sodisfatti l-kriterji tal-policy;
iv. Illi ma kienx hemm trattament gust minhabba li fl-ahhar snin l-Awtorita approvata applikazzjonijiet simili f'din iz-zona.

Illi sussegwentament l-appellant issottometta numru ta' ritratti mehuda permezz ta' drone li juru s-sit mertu tal-appell odjern u l-izvilupp fil-madwar tieghu.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, b'din tindika s-segwenti:
●Illi fil-process tal-applikazjoni saru talbiet sabiex l-illegalitijiet identifikati fl-Avviż tal-Infurzar ECF10/15 jigu indirizzati izdal-pjanti sottomesi naqsu li jindirizzaw dawn l-illegallitajiet kif ukoll naqas milli jnehhi l-illegalitajiet mhux murija fuq il-pjanti sottomessi;
●Illi l-Awtorita taqbel li t-tnehhija tal-passagg u l-pjattaforma tal-konkos jwassal ghal dehra ahjar fl-ambjent tal-madwar, izda l-ahhar pjanti sottomessi ma jinghadx ser jigri mill-passagg u ghalhekk dak li ingħad mill-appellant jirrikjedi ssottomisjoni ta' pjanti riveduti sabiex tiġi ndirizzata t-tieni raġuni tar-rifjut, u li dawn ibiddlu s-sustanza tad-deċiżjoni, b'referenza ssir ghad-decizjoni meħudha mill-Qorti tal-Appell fl-Appell Nru. 39/2019 Roderick Grech vs L-Awtorita tal-Ippjanar.

●Illi l-appellant jonqos milli jindika kif l-Awtoritá naqset fil-komputazzjoni taghha ta' kif jikwalifika o meno ghad-daqs tal-mahzen aggrarju hekk kif indikat fil-case officer report, bl-Awtorita taghmel ukoll ghad-decizjoni moghtija mit-Tribunal diversament kompost f'Appell PAB 398/16 fl-ismijiet Carmel Busuttil kontra l-Awtorita' tal-Ippjanar.
●Illi ghalkemm l-appellant qed jagħmel riferenza għal-iżvilupp fuq is-sit adjaċenti, dan jikkonsisti f'pool li huwa biswit residenza, u li hekk kif indikat fil-case officer report il-proposta odjerna ma ssegwiex il-kriterji stabilliti fil-Pjan Lokali

Illi partecipi f'dan l-appell hemm ukoll l-ghaqda non-governattiva Din l-Art Helwa bhal terz interessat li fil-mori ta' dan l-appell esprimiet qbil ma' dak li gie ndikar fir-rispost tal-Awtorita.

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

L-Ewwel u t-Tieni Aggravji
Illi dawn l-aggravji ser jigu trattati flimkien billi huma relatati ma` xulxin f'certi aspetti.
Illi l-ewwel aggravju huwa fil-konfront tal-applikazzjoni ta' Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016 kif indikat fir-raba raguni tar-rifjut, bl-appellant jargumenta li gialadarba l-proposta tipproponi twaqqiegh u bini mill-gdida tal-kmamar ezistenti, dan irregolament ma japplikax.
Illi t-tieni aggravju jirrigwarda l-passagg ezistenti, bl-appellant qed jargumentat li dan huwa l-unika access ghas-sit in kwistjoni, u li dan kien min dejjem hemm kif jidher fis-survey sheets tal-1968 u s-site plans ta' qabel l-1978.
It-Tribunal josserva li hekk kif indikat fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna u fir-raba raguni tar-rifjut, is-sit in mertu huwa kolpitbl-Avviż tal-Infurzar ECF10/15 li jaqra hekk kif gej:
"Ghandek zvilupp minghajr permess li jikkonsisti f'binja li qed tintuza bhala residenza; pjattaforma tal-konkos imdawwra b'hitan gholjin tliet filati; struttura ta' l-injam adjacenti ma' l-istess binja; kif ukoll passagg tal-konkos li jaghti ghall-istess zvilupp illegali"
Illi l-Awtorita qed tindika li fil-process tal-applikazjoni saru talbiet sabiex l-illegalitijiet identifikati fl-Avviż tal-Infurzar ECF10/15 jigu indirizzati, izda l-pjanti sottomesi naqsu li jindirizzaw dawn l-illegallitajiet. Tindika wkoll li ghalkemm taqbel li t-tnehhija tal-passagg u l-pjattaforma tal-konkos jwassal ghal dehra ahjar fl-ambjent tal-madwar, skont l-ahhar pjanti sottomessi dan ma' jirrizultax li huwa l-kaz.
Illi min analizi li ghamel dan it-Tribunal tas-survey sheets u r-ritratti mill-ajru, jirrizulta li l-prezenza tal-passagg tidher ghall-ewwel darba fir-ritratti mill-ajru tal-1978. Illi hekk kif gie ndikat aktar kmieni, is-sit in kwistjoni huwa munit bl-Avviż tal-Infurzar ECF10/15, liema avviz mhux biss jaghmel referenza ghal binja minghajr permess, izda jinkludi l-uzu residenzjali, il-pjattaforma tal-konkos imdawwra b'hitan gholjin tliet filati, struttura ta' l-injam adjacenti mal-binja, u passagg tal-konkos li jaghti ghall-istess zvilupp illegali. It-Tribunal josserva ulterjorment li l-imsemmi Avviz ta' Nfurzar ECF10/15 ma giex appellat.
Illi min analizi li ghamel dan it-Tribunal tal-pjanti sottomessi, jirrizulta li s-sit in kwistjoni prezentament jinkludi passagg li jipprovdi access min Triq Santa Katarina ghal kmamar ezistenti, bl-ebda tibdil m'hu qed jigi propost. Illi fl-evalwazzjoni taghha l-Awtorita ndikat dan li gej fuq il-pjattaforma u l-passagg:
"The initial proposal included the removal of the concrete passageway and of the concrete platform and the laying of hardstone paving instead. This was reflected in drawing doc 26b however this work has been omitted from the latest submitted block plan in doc 73c when applicant was informed with the notification of the objection letter received in docs 61b/61d re ownership. In fact, the proposal description was also amended. This imply that the proposal does not address the active Enforcement Notice on site." [Skont sezzjoni 4.8.1 tal-case officer report a fol 94A fl-inkartament tal-PA07957/19]
Jirrizulta wkoll li fil-kors tal-applikazzjoni odjerna saret konsultazzjoni mad-Direttorat tal-Infurzar fi hdan l-Awtorita, bir-risposta segwenti giet moghtija:
"The Enforcement Officer has indicated that this application does not sanction all illegalities mentioned inEC/00010/15, for the following reasons: Proposal needs to be arrange as 'To

sanction (or to remove) the concrete passageway and concrete platform.” [Skont sezzjoni 4.7.13 tal-case officer report a fol 94A fl-inkartament tal-PA07957/19]

Illi filwaqt li t-tielet raguni tar-rifjut ma tirriflettiex il-proposta ahharija [Skont il-pjanti elenkati mal-case officer report a fol 94A fl-inkartament tal-PA07957/19] stante li din ma’ tinkludiex tnehhija tal-passagg u l-pjattaforma tal-konkos u t-tqeghid ta' cangatura, jibqa l-fatt li l-proposta odjerna ma tindirizzax b’mod komplut l-illegalitajiet kolpiti b’dan l-avviz. Dan ghaliex ghalkemm il-kmamar ezistenti inkluz l-uzu residenzjali taghhom kif indikat fl-Avviz ta’ Nfurzar ECF10/15 ma jibqax ta’ relevanza stante li l-izvilupp jinkludi t-twaqqiegh tal-bini ezistenti, il-proposta ma’ tindirizzax il-bqija tal-izvilupp illegali kolpit bl-Avviz li jinkludi l-passagg tal-konkos, il-pjattaforma tal-konkos imdawwra b'hitan gholjin tliet filati, u struttura ta' l-injam adjacenti mal-binja. In vista ta’ dan, jirrizulta li l-Awtorita kienet korretta fl-applikazzjoni taghha tar-Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016, u ghaldaqstant it-Tribunal qed jichad l-ewwel u t-tieni aggravji.

It-Tielet u r-Raba Aggravji
Illi dawn l-aggravji jirrigwardaw il-principju tal-izvilupp odjern, ossia l-mahzen aggrarju propost li jinkludi livell sotterran, bl-appellant qed jargumenta li huwa ntitolat ghal hazna adekwata in vista ta’ dak provdut fl-RPDG 2014 u li kien hemm diskriminazzjoni fil-konfront tieghu minhabba li fl-ahhar snin l-Awtorita approvat applikazzjonijiet simili f’din iz-zona.
Illi fir-risposta taghha l-Awtorita tirrivela li l-iżvilupp fuq is-sit adjaċenti huwa diversi stante li jikkonsisti f’pool biswit residenza, u filwaqt li taghmel referenza ghal dak li gie ndikat fil-case officer report, targumenta li l-appellant jonqos milli jindika kif jikkwallifika o meno ghad-daqs tal-mahzen aggrarju kif ukoll li l-proposta ma ssegwiex il-kriterji stabilliti fil-Pjan Lokali.
Illi fl-ewwel lok it-Tribunal josserva li l-unika zvilupp li ghalih qed jaghmel accenn ghalieh l-appellant huwa dak approvat filpermess 867/20 ghal “To reinstate soil to previous levels. To construct pool and ancillary facilities. (It is to note that poolwill be located within an already committed volume in order to avoid fresh land take up).”. Illi kif gie ndikat mill-Awtorita, in-natura tal-izvilupp propost fl-applikazzjoni odjern huwa diversi min dak approvat fl-imsemmija applikazzjoni. In vista li l-appellant ma pprovda l-ebda evidenza fir-rigward tal-permessi simili mahruga fiz-zona sabiex jaghti sostenn ghal dak li gie ndikatfir-raba aggravju, ma jirrizultax li kien hemm xi att diskriminatorju fil-konfront tal-appellant.

It-Tribunal ha konjizzjoni ta’ dak li gie ndikat fl-evalwazzjoni maghmula mill-Awtorita, fejn seta josserva li b’mod preliminari l-Awtorita kkunsidrat il-proposta abbazi tal-Pjan Lokali. Jirrizulta li filwaqt li l-Awtorita ghamlet referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fir-rigward tal-appell numru 474/18 (li tirrigwarda zvilupp fuq is-sit adjacenti) u tindika li policies tal-RPDG2014 m’humiex applikabli ghal zvilupp fi hdan rural settlements, din imbaghad kompliet bl-evalwar tal-proposta abbazi tal-RPDG2014 kif anke rifless fit-tieni u t-tielet raguni tar-rifjut [Skont sezzjoni 4.8.1 tal-case officer report a fol 94A fl-inkartament tal-PA07957/19].
It-Tribunal josserva wkoll li fil-parti inizzjali ta’ din l-evalwazzjoni, l-Awtorita ndikat li “the site falls within a Category 3 Rural Settlement, in which only rehabilitation and redevelopment of existing buildings will be permitted, provided the criteria stipulated in Policy NWRS 3 are complied with. In this case since the existing building is less than 50sqm, Policy NWRS 3 is not relevant, hence new development which takes up fresh land, will not be permitted under policy NWRS 4.”

It-Tribunal josserva b’mod ulterjuri li d-definizzjoni ta’ existing building hija elenkata ma’ Land-Use A tal-Policy NWRS 3 fejnjigi ndikat li “For the purposes of this policy an existing building [enfasi mizjuda] 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."
Illi 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 fl-isfond tal-estratt supra-citat, jirrizulta li r-referenza maghmula fl-evalwazzjoni tal-Awtorita ghad-definizzjoni ta' existing building hija specifikament intiza sabiex jigi rregolat zvilupp residenzjali fi hdan Category 2 u Category 3 rural settlements, bl-uzu residenzjali jaqa taht Land-Use A tal-Policy NWRS 3.

Illi l-uzu tal-izvilupp propost fl-applikazzjoni odjerna huwa wiehed agrikolu u ma jaqax taht Land-Use A u ghaldaqstant id-definizzjoni ta' existing building inkluz f'din il-parti tal-Policy m'hijiex relevanti ghal kaz odjern. It-Tribunal jkompli billi josservali l-uzu tal-izvilupp propost jaqa taht Land-Use C tal-Policy NWRS 3 li tindika kif gej:
"Agricultural buildings for livestock farming and for arable farming provided they comply with the criteria set out in draft Agriculture, Farm Diversification and Stables (2005) and future amendments. The rural settlement is to be considered as an inhabited area for the purposes of the draft Agriculture, Farm Diversification and Stables (2005) and future amendments."
Illi l-linja gwida rurali aggornata hija fil-prezent l-RPDG2014, u hekk kif gie ndikat fl-istess evalwazzjoni tal-Awtorita, il-policies relevanti f'din il-linja gwida ghal kaz odjern huma policies 2.5A u 6.2C.

Illi l-Policy 6.2C tirregola "Redevelopment and change of use of existing buildings ODZ", bl-ewwel u t-tielet kriterji jezigu kif gej:
"(1) the applicant can sufficiently prove that the building/s is covered by development permission (other than those specifically permitted for agricultural use after the coming into force of this policy document), or that it is/are/was a pre-1978 building/s;
(3) the replacement building does not exceed the total floor area of the previous building/s;"
Illi hekk kif gie ndikat fl-evalwazzjoni tal-Awtorita, ir-ritratti mill-ajru juru li ma' kien hemm l-ebda struttura fl-1967, izda li sas-sena 1978 giet mibnija kamra u sal-1994 din giet estiza billi giet mibnija kamra adjacenti man-naha tat-tramuntana [Skont ir-ritratti mill-ajru f'dokumenti a fol 78A, 79A, 80A, 81A u 82A fl-inkartament tal-PA07957/19]. Illi skont il-pjanti sottomessi, il-kejl taz-zewgt ikmamar ezistenti jammonta ghal 34.2 m.k., bil-kejl tal-kamra man-naha tan-nofsinhar (li tidher fir-ritratti millajru tal-1978) ghandha kejl ta' madwar 15-il m.k.
Illi l-mahzen aggrarju propost, li jinkludi wkoll livell sotterran, wkoll ghandu impront ta' 34.2 m.k., u ghaldaqstant jirrizulta li l-Awtorita kienet korretta meta ndikat li l-proposta tmur kontra kriterju 3 tal-Policy 6.2C.

Illi Policy 2.5A tirregola "New or extensions to agricultural stores for arable farming", bi kriterju (2) jezigi li "the proposal shall be located on land registered in the name of the farmer, located within the region containing the agricultural land registered on the farmer" u kriterju (6) jitabbilixxi l-intitolament ghal hazna aggrarja skont l-ammont ta' raba mahduma.
Illi fil-kaz odjern, fl-evalwazzjoni taghha l-Awtorita ndikat li "applicant has 14 parcels registered on his Agriculture Directorate having a total area of 14.2.7 tumoli and all positioned within one region […] applicant would be eligible fora store of 20m² as long as no other structures are present within his registered holding" izda rrizulta li l-proposta ma kientx ikkunsidrata bhala wahda konformi ma' kriterji 2 u 6 tal-Policy 2.5A minhabba li "site under

consideration is not registered with the Agriculture Directorate, thus implying that applicant has no agriculture title on this land." u minhabba l-prezenzata' diversi strutturi ohra fi tlett porzjonijiet ta' raba rregistrata b'referenza RBT0-4470-00840, RBT0-4470-01021 u RBT0-4470-01026.

Illi hekk kif gie ndikat fir-risposta tal-Awtorita, l-appellant ma pprovda l-ebda indikazzjoni ta' f'liema istanza jew istanzi l-Awtorita kienet zbaljata fl-analizi u l-verifiki taghha. Barra min hekk jirrizulta li d-daqs tal-mahzen aggrarju propost fl-applikazzjoni odjerna jeccedi b'mod konsiderevoli l-intitolament massimu ghal hazna aggrarja li l-appellant jista jkollu, ossia massimu ta' 20 metru kwadru [Skont kriterju 6 f'Policy 2.5A tal-RPDG2014]. Dan dejjem f'kaz li t-thassib imqajjem fir-rigward tal-prezenza ta' strutturi ohra fil-porzjonijiet tar-raba rregistrata gie ndirizzat, haga li l-appellant ma attentax li jaghmel.

It-Tribunal josserva b'mod ulterjuri li gialadarba hekk kif indikat fl-Avviz ta' Nfurzar 10/15 il-binja ezistenti tintuza bhala residenza, dan iqajjem thassib fuq l-iskop genwin aggrikolu tal-izvilupp propost, anke minhabba l-fatt li l-appellant m'ghandu l-ebda raba rregistrata ma genb is-sit odjern [Skont l-LPIS site plans f'dok a fol 72A fl-inkartament tal-PA07957/19].
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad it-tielet u r-raba aggravji.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA07957/19.

**Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Kuntrarjament ghal dak deciz, l-iskop tal-applikazzjoni kienet id-distruzzjoni tal-istrutturi kollha u bini mill-gdid ta' dak li kien hemm fl-1968. Kwindi kull kwistjoni dwar enforzar jew sanzjonar kien ser jigi indirizzat bid-demolizzjoni tal-istrutturi kollha ezistenti. Dan jirrizulta mill-pjanti prezentati;

2. Il-kostruzzjoni l-gdida kienet ser issir fuq il-footprint ta' dak li kien hemm fl-1968 u ghalhekk ma kinitx ser tittiehed aktar art. Il-bini l-gdid kien ser isir skont il-policies vigenti, ghal dak li kien gia ezistenti fl-1968;

3. In kwantu ghal passagg, dan hu l-uniku access ghas-sit u johrog mis-site plans u survey sheets ta' qabel l-1978. Skont il-ligi civili ghandu jigi provdut access ghal fond li ma ghandux access minn ebda naha. In oltre dan il-passagg iwassal ghal art agrikola ohra. Anki fid-dehra l-passagg ser isir tal-pavimentar mhux tal-concrete kif inhu bhalissa;

4. Rigward il-kwistjoni tal-kobor tal-istrutturi, ma hu ser isir ebda skavar akbar mill-area li fiha ser jkun qed isir ix-xoghol ta' kostruzzjoni tal-istrutturi l-godda u ser ikun konformi mal-Land Use Policy tal-NWRS;

5. Is-sit mhux registrat mad-Direttorat tal-Agrikoltura peress li huwa irregolari u soggett ghal ordni ta' enforzar. In oltre ghandu dritt ghal mahzen agrarju irrispettivament hemmx art biswit l-istrutturi.

**L-ewwel, it-tieni u r-raba' aggravji**

Hu pacifiku mit-talba fl-applikazzjoni lil applikant talab li jnehhi l-istrutturi kollha u flokhom jibni struttura ekwivalenti ghal dak li kien hemm fl-1968. Mandankollu t-tribunal sab li l-passagg ma kienx jezisti qabel l-1978 u dan mhux parti minn dak li qed jinghad mill-applikant li ser jitnehha. L-istess jinghad ghal pjattaforma tal-konkos li skont it-Tribunal ghadha prezenti fil-pjanti tal-izvilupp. L-applikant isostni fl-appell li l-istrutturi kollha ser jitnehhew pero din hi kwistjoni ta' fatt li din il-Qorti ma tintromettix ruhha dwarha. Ghalhekk l-applikazzjoni tal-regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016 kien wiehed korrett.

Pero dan mhux kollox ghaliex anki jekk ghal grazzja tal-argument tigi injorata l-kwistjoni tas-sanzjonar, jibqa' l-fatt illi biex l-applikant ikollu success f'dak li qed jitlob skont policy 6.2C tal-RPDG 2014 'redevelopment and change of use of existing buildings ODZ, it-tielet kriterju jghid 'the replacement building does not exceed the total floor area of the previous building'. Skont it-Tribunal il-kamra ezistenti fl-1968 ghandha kejl ta' 15-il metru kwadru. Bil-proposta maghmula, il-mahzen agrarju bil-livell sotterran tieghu ghandu area ta' 34.2 metru kwadru. Ghalhekk anki ghal din ir-raguni l-izvilupp ma jistax jitqies li hu skont il-policy rilevanti. Ghalkemm l-applikant jghid fl-appell li l-iskavar qed jigi limitat ghal area li kienet tokkupa l-istruttura, jekk l-istruttura qed tokkupa wkoll area taht il-wicc tal-art dan ghandu jigi inkluz fil-kejl kif gustament ghamel it-Tribunal.

Ghalhekk la darba dawn l-aggravji qed jigu michuda u l-aggravji l-ohra ma huma ser ibiddlu xejn mill-konkluzjoni tat-Tribunal bazata fuq kwistjoni ta' ippjanar ic-cahda tal-permess kienet korretta u ma hemmx lok li l-Qorti tqis l-aggravji rimanenti.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tichad l-appell ta' Carmel Busuttil 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