**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**

**Illum L-Erbgha, 12 ta' Lulju, 2023**

Numru 15

**Appell Nru. 88/2022**

**Spiridione Farrugia**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Spiridione Farrugia tas-27 ta’ Dicembru 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta’ Dicembru 2022 li biha cahad l-appell ta’ Spiridione Farrugia u ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA4744/20 ’proposed consolidation of two legally established structures into a dwelling with an indoor pool. The proposed landscaping includes alterations to the existing boundary wall’ fis-Siggiewi;

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 konsolidazzjoni ta' zewg strutturi *legally established* f'residenza wahda li tinkludi *indoor pool*, bil-proposta tinkludi alterazzjonijiet fil-hitan ezistenti tal-konfini. L-izvilupp propost jinsab f'zona rurali fi Triq ta' Ghar Lapsi, is-Siggiewi.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' hames (5) ragunijiet ta' rifjut, ossia:
1. Illi dak li qed jigi propost jinkludi rilokazzjoni min siti differenti li jmur lil hinn min dak li huwa permessibli bil-*Policy* 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014. Jigi ndikat ukoll li l-*generator room* koperta bil-permess PB2807/83 ma tikkwalifikax bhala residenza u li r-rilokazzjoni ta' parti min *farmhouse* qadima tirrizulta f'*subdivision* tal-propjeta originali.
2. Illi r-residenza proposta tinkludi *floorspace* t'aktar min 200 m.k., livell sotterran espost, hitan t'appoggi mikxufa, kif ukoll rampa esterna u *car port* konsistenti min art imbattma, u dan imur kontra *Rural Objectives* 1.7 u 4.3c tal-i*SPED*;
3. Illi m'hemm l-ebda gustifikazzjoni ghal kostruzzjoni ta' *farmhouse* gdida fuq art agrikola vergni, u ghaldaqstant il-proposta tmur kontra *policy* 1.2D tal-linja gwida rurali tal-2014 u Policy NWAG 01 tal-Pjan Lokali ghal protezzjoni t'art agrikola, u *Thematic Objective* 1 u *Rural Objectives* 1, 3 u 4 tal-i*SPED* ghal protezzjoni taz-zoni rurali.
4. Illi s-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali qed toggezzjoni ghal dan l-izvilupp minhabba l-impatt ta' dan l-izvilupp fuq il-mitjar storiku skedata fit-tieni grad, u ghaldaqstant il-proposta tmur kontra *Thematic Objective* 8 tal-i*SPED*.
5. Illi l-gholi tal-hajt ta' demarkazzjoni fuq in-naha tal-punent huwa ta' aktar min 0.6 metri bi ksur ta' kriterju 3 tal-*Policy* 2.9 tal-linja gwida rurali tal-2014. Barra min hekk, iz-zewg accessi separati li qed jigu proposti m'humiex meqjusa gustifikati, u ghalhekk imorru kontra *Thematic Objective* 1.10 tal-i*SPED*.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bis-segwenti hames (5) aggravji:
1. Fir-rigward tal-ewwel raguni tar-rifjut jindika:
● Illi fl-1979 saru xoghlijiet mid-Dipartiment tat-Toroq fuq Triq il-Qrendi li rrizulta fl-evakwazzjoni u twaqqiegh parzjali ta' residenza li huwa s-sid taghha flimkien taz-zewg objectors, u n-nuqqas tal-Awtoritajiet li ma tergax tinbena rresidenza rrizultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali ghat-tgawdija tal-propjeta;
● Illi kif indikat fil-Pjan Lokali, it-triq fejn saru x-xogholijiet hija suxxettibbli ghall-gharghar u tifforma parti min-*National Lorry Route Network* li ghalija *Policy* SMTR 04 tirrestringi zvilupp fil-*buffer zone* tat-triq arterjali, u minhabba dawn ir-restrizzjonijiet qed jigi mitlub li r-residenza terga tinbena fiz-zona ta' San Niklaw li l-i*SPED* jidentifika bhala *Intensive Agricultural Zone*;
● Illi kieku l-propjeta ma gietx imwaqqa, huwa kien japplika sabiex issir *subdivision* skont il-*Policy* 6.2A, filwaqt li filprezent il-procedura f'kaz ta' ammiljormanet ta' toroq hija li s-sid japplika ghal bini mill-gdid ta' residenza imwaqqa skont il-*Policies* 6.2C u 6.3, bil-*Policy* 6.2C ma' tistipulax li l-bini ghandu isir fuq l-istess impront;
● Illi l-proposta hija konformi ma' *Thematic Objective* 1.10 u *Rural Objective* 3 tal-i*SPED* minhabba li r-residenza mwaqqa kienet struttura legittima u ghadaqstant l-izvilupp mhux ser jirrizulta ki krejazzjoni ta' residenza gdida fl-ODZ;
● Illi kif jirrizulta mir-ritratti sottomessi, il-gebel tal-parti mwaqqa gie mnehhi u ghalhekk huwa difficli li jsir il-*work method statement* mitlub.

2. Fir-rigward tat-tieni raguni tar-rifjut jindika:

● Illi l-proposta hija bbazata fuq rakkomandazzjoni tat-Tribunal fl-applikazzjoni PA03212/16, l-gholi tal-bini fil-PA01924/14 u PA05030/17 u fuq il-kuncett tal-PA05845/16 li jinkludi qsim ta' bini f'zewg residenzi;
● Illi s-sit huwa wiehed infill pozizzjonat bejn zewg *farmhouses* li ghandhom gholi ta' 7.4 metri u 3.6 metru, u gialadarba qed jigi propost irtirar ta' 5 metri, intalab li jkun hemm rampa li tipprovdi access ghall-livell sotterran, liema livell huwa espost biss min-naha ta' wara li jhares fuq l-ghelieqi;
● Illi t-tehid ta' art huwa mmitigat billi l-*pool* qed tigi proposta bhala *indoor pool*, filwaqt li l-hajt tal-appogg mannaha tal-punent ser ikun kompletament mohbi bil-*farmhouse* ezistenti ta' zewg sulari;

3. Fir-rigward tat-tielet raguni tar-rifjut jaghmel referenza ghal kummenti precedenti;

4. Fir-rigward tar-raba` raguni tar-rifjut jindika li fit-2 ta' Frar tal-2017 it-Tribunal approva l-applikazzjoni PA07823/06 li kienet tidentifika z-zona kollha ta' San Niklaw ser tigi allokata ghal rilokazzjoni ta' 12-il razzett, u fl-evalwazzjoni ta' din lapplikazzjoni li fiha gie sottomess *Cultural Heritage Assessment,* is-Sovrintendenza approvat il-pjanti emendati. Lappellant jikkontesta l-oggezzjoni tas-Sovrintendenza ghaliex din timmina l-istudji maghmula fl-imsemmija applikazzjoni, filwaqt li s-sit jinsab il-boghod mill-fortifikazzjonijiet;

Fir-rigward tal-hames raguni tar-rifjut jindika li b'addozzjoni tar-ragunament applikat mit-Tribunal fl-applikazzjoni PA03212/16, lgholi predominenti tal-hitan ta' demarkazzjoni ivarja min 1.5 metri ghal 2.1 metri; Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u tirrispondi bil-punti segwenti:
● Illi l-appellant jitratta zewg siti, bl-ewwel sit huwa dak ta' fdalijiet ta' razzett allegatament mwaqqa mill-gvern fis-snin sebghin meta sar it-twessiegh tat-triq, izda kif jixhdu r-ritratti mill-ajru tas-sit tal-1967, tal-1978 u tal-1988, din il-binja baqghet shiha u mhux mittiefsa mill-arrangamenti tat-toroq li saru fil-madwar. Tindika li dak li gara lil din l-istruttura huwa rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni u kien għalhekk li partijiet minn din il-binja cedew ghall-elementi;
● Illi fil-kuntratt tal-1929 giet mibjuha parti mill-binja a favur tal-Gvern sabiex seta' jsir l-bini tat-triq kif pjanata dak izzmien, u dak li jidher fir-ritratt tal-1967 jirrifletti l-ezitu tat-twaqqiegh ta' parti mill-binja u t-triq kif inbniet;
● Illi l-kuntratt bejn l-Gvern u s-sid ma jindikax li l-binja kienet residenza, ghalhekk huwa ampjament car li din l-struttura ma kienetx tintuza bhala tali, filwaqt li l-ebda persuna msemmija fl-istess kuntratt ma tissemma li kienet residenti f'din listruttura. Tindika li dan kien post fejn jinzammu l-annimali u dan hekk kif koraborrat f'pagna 8 ta' dok a fol 88b;
● Illi l-appellant ghandu biss sehem mill-binja li baqa` u ghalhekk l-imsemmija struttura ma tista' qatt twassal ghal gustifikazjoni ta' bini ta' residenza;
● Illi t-tieni sit huwa dak ta' *generator room* li kienet approvata fl-applikazjoni PB 2807/83, bis-sit okkupat minn din lkamra jifforma parti mill-kumpless tad-Dar tal-Providenza, u l-appellant ma jistax jaghmel uzu minn dan is-sit ghaliex permezz ta' diversi permessi fuq dan il-kumpless, din il-kamra ma baqghetx tezisti, kif ukoll ghaliex l-applikazjonijiet li saru fuq dan il-kumpless dejjem ghajtu lid-Direttur tad-Dar tal-Providenza;
● Illi l-ebda wiehed min dawn is-siti ma jista jigi kkunsidrat sabiex tinbena residenza fuq it-tielet sit, u ghalhekk dak propost huwa residenza gdid barra mill-iskema tal-izvilupp li mhux koncess skont il-linja gwida rurali tal-2014 u l-objettivi tal-i*SPED* 2015;
● Illi c-cirkostanzi ta' kull sit huma ferm differenti u ghahekk l-argumenti tal-appellant dwar kazijiet ohra ma jreggux u huma perikoluzi, filwaqt li hadd ma jista jikkwota sitwazzjoni fejn hemm kontravenzjoni ghall-beneficcju tieghu, b'referenza ssir ghal sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet *Nazzareno Abela vs Kummissarju tal-Pulizija et noe*;
● Illi d-distanza ta madwar 25 metru ma titstax tigi kkunsidrata bhala *infill* ghaliex *policy* NWRS 3 tindika li l-unika *infills* li kkunsidrati huma dawk ta' inqas minn 14 il-metru, b'referenza ssir ghal decizjoni moghtija mit-Tribunal fl-appell numru 65/21;

● Illi l-appellant jonqos milli jaghti apprezzament lejn il-patrimonju kulturali minhabba nuqqas ta' rispett lejn l-akwedott li hemm fuq is-sit u t-thassib espress mis-Sovrantendenza tal-Wirt Kurtulari minhabba l-vicinanza ghal mitjar ta' zmien ilgwerra skedat fit-tieni grad;
● Illi t-talba tal-appellant dwar il-hitan hija waħda li ma taqbilx mal-ambjent rurali u hija kjarament kontra kriterju 3 ta' *Policy* 2.9, b'referenza ssir ghal decizjoni moghtija mit-Tribunal fl-appell numru 70/20.

Illi partecipi f'dan l-appell hemm is-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali li fis-sottomissjoni taghha tindika li l-izvilupp propost ma jirrispettax il-kuntest u jirrizulta f'impatt negattiv fuq il-pajsagg, dan minhabba li s-sit jinsab f'zona rurali li tinkludi akwedott storiku u mitjar storiku skedat fit-tieni grad. Tindika li kwalunkwe zvilupp f'din iz-zona ghandu jkun soggett ghad-dispozizzjonijiet fil*Planning Circular* 3/20, u fir-rigward tal- PA07823/06 tindika li din l-applikazzjoni kienet tirrigward zvilupp ta' rziezet li huwa gustifikabli fi hdan zoni rurali u li fil-masterplan approvat gie assigurat li ma jkunx hemm impatt fiziku fuq l-istrutturi storici, mentri ssit odjern jinsab aktar min 500 metru l-boghod min dan il-*masterplan*. Is-Sovrintendenza tindika li hija l-entita kompetenti sabiex jithares il-wirt storiku u li skont l-Artikolu 59(1) ma jistax isir zvilupp fuq propjeta kulturali minghajr il-kunsens tas-Sovrintendenza.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet l-appellant josserva ulterjorment:
● Illi wara t-twessiegh ta' Triq l-Imqabba fis-sena 1975 ir-razzett kien gie fix-xifer ta' Triq il-Qrendi li holoq ostaklu filvizibilta lis-sewwieqa u ghalhekk fis-snien disghajn kien twettaq xoghol iehor t'ammiljorament fl-istess triq fejn parti mirrazzett gie mwaqqa, kif jirrizulta mir-ritratti tal-ajru ricenti. Jindika li l-Awtorita hija skorretta li tindika li x-xogholijiet ta' twessiegh huma biss tas-sena 1929 ghaliex naqset milli tirrokonoxxi t-tieni fazi ta' xogholijiet, u li ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni f'dan ir-rigward fir-rapport tal-*case officer*;
● Illi fir-rigward tal-kummenti tal-Awtorita fuq in-natura residenzjali tar-razzett, jindika li l-Awtorita tinstilet biss part middeskrizzjoni tal-propjeta inkluz fil-kuntratt tal-1929, kif ukoll li l-kontestazzjoni li qed tigi mqajjma mill-Awtorita ma gietx imqajjma fil-kors tal-applikazzjoni u lanqas m'hija riflessa fir-ragunijiet tar-rifjut;
● Illi fir-rigward tal-kwistjoni tas-*subdivision* tal-propjeta jerga` jaghmel referenza ghal *Policy* 6.2A, u jindika li kif jirrizulta mill-provedimenti tal-Artikolu 496 tal-Kodici Civili huwa ma jistax jigi sfurzat li jibqa` fi stat ta' ko-propjeta;
● Illi s-sit odjern huwa klassifikat bhala *Area of Containment*, b'*Rural Objective* 3 tal-i*SPED* jindika li f'tali zona certu tip ta' zvilupp ghandu jitqies bhala accettabbli, u ladarba z-zona hija meqjusa b'mod favorevoli ghal rilokazzjoni ta' rziezet ezistenti, l-applikazzjoni odjerna ghal rilokazzjoni ta' residenza tar-rahhal ghandu jitqies bhala zvilupp accettabli;
● Illi fir-rigward ta' dak li qed jigi ndikat mill-Awtorita li rilokazzjoni min sit differenti m'huwiex possibli ai termini tal-*Policy* 6.2C, jaghmel referenza ghal permess PA04044/16;
● Illi l-izvilupp propost huwa *infill* bejn zewg *farmhouses* u m'huwiex ser johloq impatt vizwali avvers minhabba l*commitments* ezistenti fl-i*streetscape*, u fir-rigward tal-punt imqajjem mill-Awtorita li s-sit odjern ma jikkwalifikax bhala *infill*, jaghmel referenza ghal permessi PA10767/17 u PA06900/18;
● Illi fir-rigward tal-kwistjonijiet dwar il-wirt storiku, josserva:
i. li l-akwedott ma' jidher min imkien u m'huwiex ser jintmess, u li l-Awtorita ghal darb' ohra qed tqajjem kontestezzjoni gdida fil-mori tal-appell li m'huwiex permessibli kif stabbilit bl-Artikolu 77 tal-Kapitolu 552;
ii. li l-Awtorita sempliciment rreplikat l-oggezzjoni tal-SCH u injorat dak li gie ndikat fuq il-hrug tal-permess PA07823/06. Jindika wkoll li s-sit odjern jifforma parti mill-*buffer zone* tal-mitjar izda ma' jiffurmax parti millmitjar, u li ladarba l-Awtorita ma sabet l-ebda oggezzjoni ghal diversi talbiet gewwa l-konfini tal-mitjar, l-argument tal-Awtorita li l-izvilupp ser ikollu impatt avvers fuq il-mitjar ma jreggiex.

Illi permezz ta' nota separata, fir-rigward tal-kwistjoni tal-*infill site* l-appellant jaghmel referenza ulterjuri ghal decizjoni moghtija mit-Tribunal fl-appell fl-ismijiet *Raymond Darmanin kontra l-Awtorita' tal-Ippjanar.*

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-Awtorita jigu nkluzi s-segwenti punti addizzjonali::
● Illi l-fatt li ma hemmx twaqqiegh fit-totalita tal-istruttura, ma jezisti l-ebda konsolidament;
● Illi waqt l-iprocessar tal-applikazzjoni kien tqajjem thassib fuq in-nuqqas ta' prova tal-uzu residenzjali u tal-qsim talpropjeta, u dan huwa korroborat mill-fatt li hekk kif elenkat f'dok a fol 72A l-appellant ghandu biss sehem ta' porzjoni indiviz tal-binja;
● Illi s-sit ma jinstabx gewwa jew fil-viċinanzi ta' *Category Rural Settlement*;
● Illi fir-rigward ta' permessi li jirrigwardaw numru ta' intraprizi agrikoli fl-inhawi ta' San Niklaw, dawn isegwu wiehed *Rural Objective* 1.4 tal-i*SPED* li m'huwiex komparabli ghal dak li qed jigi propost fl-applikazzjoni odjerna;
● Illi fir-rigward tal-PA04044/16 tindika li l-kaz m'huwiex komparabli u c-cirkostanzi huma ferm differenti ghaliex din tikkonsisti f'intrapriża agrikola regolata b'*policies* oħra;
● Illi l-argumenti tal-appellant dwar kazijiet oħra fil-konfront ta' allegatament *infill site* ma jreggux u huma perikoluzi, minhabba li c-cirkostanzi ta' kull sit huma ferm differenti. Fir-rigward tal-PA10767/17 tindinka li dan is-sit jinsab f'lokalitá differenti u kien ukoll biswit *Category 2 Rural Settlement*;
● Illi l-izvilupp approvat fil-PA07823/06 huwa prospettat mill-objettiv tal-i*SPED*;
● Illi l-applikazjoni PA3212/06 mhux ta' rilevanza għal kaz odjern.

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

Ikkunsidra**;**
L-Ewwel, it-Tieni u t-Tielet Aggravji
Illi dawn l-aggravji jirrigwardaw il-principju u l-iskala tal-izvilupp propost, ossia il-kostruzzjoni ta' residenza gdida f'zona rurali. Flewwel aggravju l-appellant jipprezenta diversi argumenti fir-rigward tal-istrutturi fuq zewg siti separati u r-raguni ghar-rilokazzjoni min dawn l-imsemmija siti, b'wahda min dawn l-istrutturi indikata li tikkonsisti min *farmhouse* parzjalment imwaqqa li tinkludi uzu residenzjali *legally established.* It-Tieni aggravju wkoll jinkludi argumenti li jikkoncernaw il-principju tal-izvilupp stante li qed jigi argumentat li s-sit odjern huwa wiehed klassifikata bhala *infill*, filwaqt li t-tielet aggravju jaghmel referenza ghal argumentazzjoni pprezentata fl-ewwel zewg aggravji.
Illi t-thassib ewlieni imqajjem mill-Awtorita` fil-kors tal-applikazzjoni odjerna hekk kif espress fl-ewwel u t-tielet ragunijiet tarrifjut huwa l-principju tal-izvilupp ta' residenza gdida f'zona rurali, partikolarment in vista li l-izvilupp allegatament imur oltre dak li jista' jitqies bhala accettabbli *ai termini* ta' *Policy* 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014.
Illi fir-risposti tal-Awtorita jigi ndikat li l-istruttura fuq l-ewwel sit huwa razzett li allegatament gie mwaqqa fis-snin sebghin minhabba twessiegh tat-triq, izda tindika li dan m'huwiex minnu hekk kif jidher mir-ritratti mill-ajru tal-1988. L-Awtorita taghmel referenza specifika ghal kuntratt tal-1929 li jindika li kienet giet mibjuha parti mill-binja a favur tal-Gvern ghat-twessiegh pjanat u li l-imsemmi kuntratt jindika li l-*farmhouse* kienet post fejn jinzammu l-annimali u ghalhekk ma titqiesx bhala wahda residenzjali, filwaqt li l-appellant ghandu biss sehem indiviz mill-*farmhouse* li baqa. Fir-rigward tal-*generator room* fuq it-tieni sit tindika li lappellant m'ghandux dritt fuq dan minhabba li din l-istruttura minhabba li dan is-sit jifforma parti mill-kumpless tad-Dar talProvidenza, filwaqt li jigi osserva li din il-kamra ma baqhetx tezisti in vista ta' diversi permessi segwenti mahruga fuq dan ilkumpless.
It-Tribunal jibda billi josserva li l-principju tal-kaz odjern huwa ferm simili ghal kaz separat gia deciz min dan l-istess Tribunal flappell numru 214/20 li fih kien gie kkonfermat ir-rifjut tal-applikazzjoni PA05398/16, u dan ghaliex is-sit odjern fejn qed tigi proposta r-residenza l-gdida wkoll hija propjeta` distinta mill-propjetajiet l-ohra ndikata li kienu okkupati b'zewg strutturi indikati mill-appellant bhala *legally established.* It-Tribunal josserva wkoll li l-

appellant fl-appell numru 214/20 u fl-appell odjern huwa listess persuna, kif ukoll li d-decizjoni moghtija min dan it-Tribunal fl-appell numru 214/20 giet ricentament kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza moghtija 9 ta' Novembru, 2022 fil-kawza fl-ismijiet *Spiridione Farrugia Vs L-Awtorita tal-Ippjanar* (appell numru 28/2022).
It-Tribunal josserva li similarment ghall-imsemmi appell, is-*site plan* a fol 20A tinkludi biss is-sit fejn qed tigi proposta r-residenza l-gdida u ma tinkludiex iz-zewg siti separati indikati mill-applikant (illum appellant). It-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat mill-Awtorita, is-sit tal-*farmhouse* huwa pozizzjonat madwar 1.5 kilometri l-boghod mis-sit odjern, u mill-evidenza pprovduta jirrizulta li fil-kuntratt tal-1929 kien gie moghti kumpens ghal twaqqiegh ta' parti mir-razzett sabiex isir twessiegh tat-triq [Skont il-kuntratt a fol 86C fl-inkartament tal-PA04744/20], bl-istruttura tarrazzett jidher li baqghet bl-istess qisien mill-1967 sal-1988, ghalkemm is-soqfa jidher li jaqaw bejn l-1967 sal-1978 [Skont ir-ritratti mill-ajru f'dok a fol 161B fl-inkartament tal-PA04744/20]. Fil-mori talappell l-appellant indika li fis-snin disghin kien twettaq xoghol iehor t'ammiljorament fl-istess triq fejn parti mir-razzett gie mwaqqa, u f'dan ir-rigward it-Tribunal josserva li t-tigrif ta' dan ir-razzett huwa evidenzjat mir-ritratti tal-ajru ricenti [Skont il-Mapserver tal-Awtorita] kif ukoll fir-ritratti pprovduti mill-Awtorita a fol 92A.
Illi l-appellant huwa korrett meta jargumenta li fir-risposta taghha l-Awtorita qajjmet kontestazzjoni fir-rigward tal-uzu residenzjali tal-*farmhouse* li ma kienetx giet mqajjma mill-Awtorita fil-kors tal-applikazzjoni, u dan ma jinkwadrax ma' dak li jipprovdi l-Artikolu 20 tal-Kapitolu 551 li *inter alia* jesigi *"L-Awtorità tal-Ippjanar għandhati pprezenta r-risposta taghha […] f'kull kaz, tkun limitata għar-raġunijiet ta' rifjut jew ghall-kondizzjonijiet imposti mill-Awtorità tal-Ippjanar u għar-ragunijiet mogħtija mill-appellant.".* Illi fil-kaz odjern, hekk kif indikat fl-ewwel raguni tar-rifjut, il-principju tal-izvilupp ma giex milqugh ghar-raguni li l-proposta tinkludi rilokazzjoni min siti differenti li jmur lil hinn min dak li huwa permessibli bil-*Policy* 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014. Fir-rifjut taghha l-Awtorita ndikat ukoll li l-*generator room* koperta bil-permess PB2807/83 ma tikkwalifikax bhala residenza u li r-rilokazzjoni ta' parti min *farmhouse* qadima tirrizulta f'*subdivision* tal-propjeta originali.
It-Tribunal josserva li stante li l-applikazzjoni odjerna qed titlob kostruzzjoni ta' residenza gdida minflokk zewg strutturi fuq siti distinti mis-sit odjern li gew imwaqqghin, dak li qed jintalab huwa ripjazzament ta' zvilupp min sit ghal iehor. It-Tribunal hawnhekk jaghmel referenza ghal insenjament moghti fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet *John Cordina vs L-Awtorita talIppjanar* (Appell Nru. 14/2018) li giet moghtija sussegwenti ghal decizjoni tat-Tribunal kif diversament kompost moghtija flappell numru 102/17. Illi l-imsemmija sentenza tal-Qorti kienet propju kienet tirrigwarda kwistjoni simili, u fijha kien gie ndikat kif gej:
*"Din il-Qorti hi perplessa bid-decizjoni tat-Tribunal li donnu skarta l-kwistjonijiet legali imqajma mill-appellant dwar l-applikazzjoni tal-Rural Policy 2014 senjatament il-parti 6.2C taghha ghal vertenza ftit anomala mressqa quddiemu fejn l-applikant lest li jirrinunzja ghal zvilupp li hu legali cioe s-sit li jinsab fis-Siggiewi u jirripristinah ghal dak li kien qabel l-izvilupp u b'kambju jinhareg il-permess ta' sanzjoni tas- supermarket u addizjonijiet ohra f'Haz-Zabbar. Ta' min jinnota li z-zewg siti huma ttnejn barra z-zona ta' zvilupp.*
*[…]*
*Fl-ewwel lok din il-Qorti ma taqbilx mat-Tribunal fil-mod kif applika l-artikolu 72 tal-Kap. 552. Anki harsa superficjali lejn l-element tal-commitment imsemmi mit-Tribunal, tali commitment kien u baqa' jirriferi ghal zvilupp simili <u>fl-istess vicinanzi</u> tal-izvilupp propost u mhux bhal dan il-kaz fejn iz-zewg zviluppi, ghalkemm ittnejn barra z-zona tal-izvilupp pero qeghdin ferm il-boghod minn xulxin, anzi f'irhula differenti. Dan mhux lispirtu ta' 'kull haga ta' sustanza inkluz commitments legali fil-vicin'. B'zieda ma' dan meta l-istess parti talartikolu 72(2) jirreferi ghal 'kunsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji' bhala 'kull haga ta' sustanza' qed jirreferi ghall-izvilupp propost fih innifsu anki jekk komparat ma' zviluppi ohra fil-vicinanzi imma mhux qed jirreferi ghal izvilupp b'paragun ma' xi zvilupp iehor f'rahal iehor. L-Awtorita fil-kunsiderazzjonijiet taghha semmiet zviluppi ohra ta' natura differenti lil hinn mill-izvilupp in kwistjoni pero t-Tribunal ma dahalx f'dan il-mertu.*

*It-Tribunal imbaghad qaghad lura milli jqis b'mod korrett jekk fil-fatt ir-Rural Policy, kif applikata setghetx tigi applikata kif giet applikata. F'kumment wiehed xott jghid biss illi ma ra ebda abbuz ta' diskrezzjoni da parti talAwtorita fil-mod kif applikat ir-Rural Policy. Dan mhux bizzejjed biex jitqies li d-decizjoni giet motivata kif imiss. Din il-Qorti tqis illi r-Rural Policy, kuntrarjament ghal dak li qal it-Tribunal giet applikata hazin fejn jirrigwarda l-parti li fuqha donnu giet ibbazata d-decizjoni tal-Awtorita konfermata mit-Tribunal cioe policy 6.2C tal-Rural Policy.*
*[…]*
*Huma diversi l-kundizzjonijiet li jridu jigu sodisfatti biex tali policy issib applikazzjoni korretta. L-Awtorita minflok li qabdet il-policy u indirizzata limitatament fil-konfront taliizvilupp mertu tal-applikazzjoni, halltet zewg applikazzjonijiet flimkien imressqa mill-istess applikant biex iggustifikat l-uzu tal-policy 6.2C. Dan fil-fehma talQorti hu zbaljat ghaliex anke harsa lejn il-kunsiderazzjonijiet maghmula mill-Awtorita l-policy giet applikata filkonfront tal-applikazzjoni 6600/16 u mbaghad fl-istess nifs daret ghall-applikazzjoni in kwistjoni u qalet li rreplacement building (cioe s-supermarket f'Haz-Zabbar) skont il-kriterji (a) fil-policy 6.2C u l-kirterju (d) cioe kull uzu iehor li ser jirrizulta f'beneficcju akbar ambjentali huma accettabbli mehudin fil-kuntest ta' dak li kien qed jigi propost li jitnehha fis-sit mertu tal-applikazzjoni 6600/16 cioe s-sit fis-Siggiewi. Bir-rispett kollu lejn lAwtorita, dan l-uzu ta' policy fejn hemm tahlit ta' kriterji biex jigu sodisfatti zewg applikazzjonijeit distinti minn xulxin, f'irhula differenti, b'fattispeci differenti hlief ghal fatt li l-applikant hu l-istess, imur ferm oltre mill-ispirtu u realta fattwali tal-policy. Imkien fil-policy ma hemm l-icken referenza li tali policy tista' tigi mgebbda biex takkomoda zewg applikazzjonijiet b'mertu differenti. Il-policy qed titkellem fuq zvilupp totali jew konsolidazzjoni ta' binja barra z-zona ta' zvilupp. Tali policy ghalhekk ghandha tkun limitata ghall-izvilupp fih innifsu mhux imqabbla jew bi tpartit ma' dak propost f'applikazzjoni ohra fuq sit differenti f'zona kompletament differenti minn dak propost. Jekk applikant lest li ghall-beneficcju tassocjeta jirrinunzja ghal zvilupp ghall-ahjar interess tal-ambjent hu meqjus lodevoli minn din il-Qorti u gest filantropiku li ghandu jigi approvat pero ma ghandux jitqies bhala pedina biex isib gustifikazzjoni ghall-applikazzjoni ohra li ghandha titqies fuq il-mertu taghha wahedha fil-konfini ta' dak li jridu l-pjanijiet u l-policies u b'referenza anki ghall-artikolu 72 tal-Kap. 552."*

Illi fl-isfond tal-insenjament supra-cittat huwa ferm car li d-dispozizzjonijiet tal-*Policy* 6.2C m'humiex estizi sabiex isir ripjazzament ta' zvilupp min sit ghal iehor, u fil-kaz odjern dak li qed jintalab (bi skambju ghaz-zewg siti distinti tal-*farmhouse* u tal-*generator room*) huwa zvilupp ta' residenza gdida fuq sit mhux kommess bi zvilupp, liema sit jinsab pozizzjonat barra z-zona tal-izvilupp. Illi fil-fehma tat-Tribunal tali proposta ma tinkwadrax fid-dispozizzjonijiet tal-*Policy* 6.2C, filwaqt li fir-rigward tazzewg siti relattivi li l-appellant jindika li jinkludu zewg strutturi *legally established*, it-Tribunal jkompli josserva s-segwenti:

●Is-sit okkupat bil-fdalijiet tal-*farmhouse*

Illi kif gie osservat mill-Awtorita, dak li qed jindika l-appellant huwa biss *ownership* parzjali tal-*farmhouse* in kwistjoni u ghalhekk hekk kif indikat l-Awtorita, jekk jaghti l-kaz li l-uzu residenzjali huwa wiehed *legally established* kif titlob il-*Policy* 6.2C, zvilupp ta' residenza gdida fuq is-sit odjern ikun qed jirrizulta f'*subdivision* tal-uzu residenzjali, dan minhabba li hemm zewg persuni ohra indikati bhala sidien tal-*farmhouse*. Ghalkemm l-appellant qed jargumenta li tali *subdivision* ta' uzu residenzjali huwa permessibli bil-*Policy* 6.2A, naqas milli jipprovdi evidenza ta' kif dan jista jkun il-kaz, u ghalkemm jindika li s-sit okkupat mill-fdalijiet tal-*farmhouse* huwa soggett ghal restrizzjonijiet minhabba li huwa suxxettibbli ghall-gharghar u qieghed fil-*buffer zone* tat-triq arterjali, it-Tribunal josserva li fuq dan l-imsemmi sit ma saret l-ebda applikazzjoni ricentament [Skont il-Mapserver tal-Awtorita ma saret l-ebda applikazzjoni fuq is-sit okkupat mill-fdalijiet tal-farmhouse], u ghaldaqstant ikun prematur li dan it-Tribunal jesprimi ruhu fuq kif tali allegat restrizzjonijiet jinfluwenzaw x'tip ta' zvilupp jista jsir, partikolarment in vista li dan ma jifformax parti mis-sit odjern kif indikat fis-*site plan* a fol 20A. Oltre min hekk, itTribunal ma jistax jonqos milli josserva li l-appellant naqas milli jindika b'mod car il-kobor tal-porzjon tal-bini tal-*farmhouse* li huwa s-sid tieghu, filwaqt li *Policy* 6.2A li tirregola *"Rehabilitation and change of use of existing buildings of Architectural,*

*historical (Not scheduled), Vernacular or of other significance ODZ"* tippermetti biss aktar min abitazzjoni wahda *"provided that each unit can be accommodated with a minimum habitable area of 150m² (habitable area refers to the roofed internal space between walls), provided the site is already serviced by a road network that would adequately cater for the proposed residences*" [Skont kriterju 2(e) fil-Policy 6.2A tal-linja gwida rurali tal-2014]. Fil-kaz odjern, dak li jidher fuq l-imsemmi sit huwa xi fdalijiet tal*farmhouse* originali u ma jirrizultax li hemm il-*minimum habitable area* ta' 150 m.k. kif definit fl-istess kriterju necessarju f'kaz ta' proposta t'aktar min abitazzjoni wahda. Fi kwalunkwe kaz, ma jirrizultax li proposta ghal bini ta' residenza gdida fuq sit kompletament distint min dak okkupat bil-bini, hekk kif propost fl-applikazzjoni odjerna, jaqa` fl-ambitu ta' dak permessibli abbazi tal-*Policy* 6.2A, aktar u aktar meta fuq l-imsemmi sit distint hemm biss fdalijiet tal-binja originali. Ghalhekk id-dispozizzjonijiet tal-*Policy* 6.2A m'ghandhom l-ebda relevanza ghal mertu tal-kaz odjern.

● Is-sit precedentament okkupat b'*generator room*

L-Awtorita tindika li din il-kamra ma baghqetx tezisti in vista ta' diversi permessi segwenti mahruga fuq dan il-kumpless, u dan it-Tribunal jikkonferma li filwaqt li r-ritratti mill-ajru tal-1988 jikkonfermaw il-prezenza ghal imsemmija struttura [Skont dok a fol 1I fl-inkartament tal-PA04744/20], ir-ritratti millajru mill-1998 il-quddiem [Skont ir-ritratti mill-ajru fuq il-Mapserver tal-Awtorita] jindikaw li tali struturrua ma baghqetx prezenti.

L-Awtorita ndikat li l-appellant m'ghandux dritt fuq din l-istruttura minhabba li s-sit jifforma parti mill-kumpless tad-Dar talProvidenza. It-Tribunal m'huwiex ser jidhol fil-mertu tad-dritt o meno tal-appellant fuq l-imsemmija *generator room* ghaliex din hija kwistjoni t'*ownership* li m'hijiex kwistjoni ta' ppjanar, aktar u aktar meta s-sit in kwistjoni li kien okkupat blimsemmija struttura ma jiffurmax parti mis-sit odjern kif indikat fuq is-site plan a fol 20A, u ghalhekk id-*declaration of ownership* maghmula fl-applikazzjoni odjerna ma tirrigwardax is-sit tal-*generator room*. It-Tribunal josserva li dak li huwa pertinenti huwa l-fatt inkontestat bejn il-partijiet li l-imsemmi *generator room* ma jikkwalifikax bhala zvilupp residenzjali, u ghaldaqstant ma jiggustifika bl-ebda mod ir-residenza gdida proposta fl-applikazzjoni odjerna.

Illi fir-rigward ta' dak li qed jigi ndikat mill-Awtorita li rilokazzjoni min sit differenti m'huwiex possibli ai termini tal-*Policy* 6.2C, lappellant jaghmel ukoll referenza ghal permess PA04044/16. It-Tribunal ha konjizzjoni tal-permess citat u minghajr ma jidhol filmertu specifiku tal-kaz josserva li rilokazzjoni tal-uzu residenzjali min binja ghal ohra (pozizzjonati madwar 70 metru l-boghod) kien fuq sit li huwa nkluz bhala parti mill-applikazzjoni hekk kif indikat fil-pjanti approvati [Skont is-site plan a fol 171B u l-block plan a fol 215B fl-inkartament tal-PA04044/16], mentri fil-kaz odjern il-*farmhouse* li minnu qed jintalab rilokazzjoni tal-uzu residenzjali (li taghha l-appellant jiddikjara li huwa biss ko-propjetarju) m'huwiex inkluz bhala parti mis-sit [Kif indikat fuq is-site plan a fol 20A fl-inkartament tal-PA04744/20] u kif gie ndikat aktar kmieni jinsab madwar 1.5 kilometri l-boghod. Ghaldaqstant tali permess ma huwa talebda relevanza ghal kaz odjern, u fi kwalunkue kaz, il-hrug ta' permess wiehed zgur li ma jistax jintuza biex jxejjen il-*policy* jew isir il-bazi sabiex wiehed jinjora l-ligi. Dan hekk kif anke johrog mill-insenjament moghti mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza datata 27 ta' Mejju tal-2021 (appell numru 5/2021) fl-ismijiet: Mario Said vs L-Awtorita' tal-Ippjanar et., fejn il-Qorti indikat hekk kif gej:

*"Dan l-aggravju jimmerita konsiderazzjoni ghax jitratta l-kwistjoni spinuza tal-valur u effett tal-element talcommitment ghal determinazzjoni ta' applikazzjoni ta' zvilupp. Il-Qorti gia esprimiet ruhha fis-sens illi ebda commitment ma jista' jgib fix-xejn ligi, pjan jew policy u dan hu l-ispirtu tal-artikolu 72 tal-Kap. 552. L-elementi kollha msemmija fl-istess artikolu jikkomplimentaw mhux jissostitwixxu l-ligijiet, pjanijiet u policies li fejn huma cari, kull approvazzjoni ta' zvilupp kontrihom hi trasgressjoni ta' dak li ried il-legislatur."*

Illi fir-rigward tal-argumenti mqajjma mill-appellant fit-tieni aggravju, ossia li s-sit odjern huwa wiehed *infill*, fir-risposta talAwtorita ssir referenza ghad-decizjoni moghtija min dan it-Tribunal

fl-appell numru 65/21, f'liema decizjoni kien gie ndikat issegwenti fir-rigward ta' dan is-suggett:
"It-Tribunal jirreferi ghall-*Policy* CG04 tal-Pjan Lokali, fejn ghalkemm din il-*policy* hija ntiza sabiex tigwida zvilupp gewwa *Category 2 Rural Settlements*, li m'huwiex il-kaz fl-appell odjern, din il-*policy* taghti definizzjoni cara ta' dak li ghandu jitqies bhala *infill site*, kif fis-segwenti:
*"infill sites with a street frontage of not more than 14.0m which abut blank party walls one storey high, or more, on both sides*"
Huwa car li l-intenzjoni tal-*policy* hija sabiex tillimita dak l-izvilupp gdid li jista' jsir gewwa zoni li huma barra millkonfini tal-izvilupp, u ghaldaqstant tqis distanza ta' mhux aktar minn 14 metru bhala daqs ta' art li jista' jigi kkunsidrat bhala *infill site, u dan biss gewwa Category Settlement,* li ma huwiex il-kaz f'dan l-appell. Is-sit propost ghall-izvilupp, ghandu wisa' ta' faccata ta' madwar 24 metru u infatti jkopri daqs ta' zewg *plots*. Hija lfehma tat-Tribunal li fuq il-bazi tad-definizzjoni ta' *infill site* skont *Policy* CG04 tal-Pjan Lokali, is-sit ojdern, blebda mod ma jikkwalifika ghal tali tip ta' konsiderazzjoni, aktar u aktsr, hawnhekk it-Tribunal jerga` jissotolinea, meta is-sit ma jinsabx gewwa *Category Settlement."*
Illi similarment ghal dak li gie ndikat fid-decizjoni supra-citata, il-Plan Lokali tal-Majjistral ta' Malta applikabli ghas-sit odjern jinkludi il-policy NWRS 3 li tiddefinixxi *infill site* bhala *"infill sites with a street frontage of not more than 14.0m which abut blank party walls one storey high, or more, on both sides;",* u similarment ukoll ghal-imsemmi kaz, is-sit odjern wkoll ma jiffurmax parti min *Category Settlement*.

It-Tribunal josserva li filwaqt li l-appellant jaghmel referenza ghal permessi PA10767/17 u PA06900/18, dawn il-permessi jirrigwardaw zvilupp residenzjali fuq sit fil-lokalita taz-Zejtun li jinsab biswit *Category 2 Settlement*. Hekk kif gie ndikat firrisposta tal-Awtorita, il-kuntest tas-sit odjern u s-sit kopert bl-imsemmija permessi citati mill-appellant ivarja b'mod sinjifikanti stante li s-sit odjern jinsab f'lokalita ohra u ma jinsabx fil-vicinanza ta' xi *Category Settlement,* ghaldaqstant isegwi li l-hrug talpermessi citati m'humiex influwenti ghal mertu tal-kaz odjern. Illi l-appellant jaghmel referenza wkoll ghal permess PA04437/16 li kien gie kkonfermat fid-decizjoni moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 237/18, f'liema decizjoni gie gie kkunsidrat hekk kif gej:
"Illi l-kwistjoni n mertu tirrigwardja kontestazzjoni favur l-applikazzjoni ta' *policies* tal-Ippjanar li jirregolaw l-izvilupp
gewwa il-*hamlet* ta' Santu Rokku, b'mod partikolari *Policy* GK04 fil-Pjan Lokali tal-Port il-Kbir, kif qed jinsisti lappellant, u konsiderazzjonijiet ta' sustanza, f'dan il-kaz il-kuntest tal-madawr is-sit inezami u *commitments* ta' zvilupp simili fil-konfini tal-*hamlet* inezami, li kkkunsidrat il-Kummissjoni tal-Ippjanar fid-decizjoni favur l-izvilupp propost flapplikazzjoni odjerna a bazi ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 72 tal-Kap 552.
Illi l-*Policy* GK 04 tirrigwardja specifikament l-izvilupp f'Santu Rokku Hamlet kif identifikat fil-mappa numru 26 tal-Pjan Lokali. Huwa pacifiku bejn il-partijiet illi s-sit jinsab fil-konfini tal-*hamlet*, ghalkemm ma hemmx qbil jekk tali sit jistax jitqies bhala parti minn zona eligibbli ghall-izvilupp ghalkemm tinsab fil-konfini tal-Hamlet."

Illi mis-suespost huwa pjuttost car li l-kuntest tal-*hamlet* ta' Santu Rokku huwa wiehed specifiku tant li huwa regolat b'*policy* specifika, u ghaldaqstant il-hrug ta' dan il-permess wkoll m'huwiex influwenti ghal merti tal-kaz odjern.
It-Tribunal josserva ulterjorment li ghalkemm fil-mori tal-appell gie ndikat mill-appellant li s-sit odjern hawn denominat bhala *Area of Containment*, ma jirrizultax li dan huwa l-kaz u konsegwentament l-argument ipprezentat minnu li l-izvilupp odjern jaqa flambitu tal-ghanijiet esperessi f'*Rural Objective* 3 tal-i*SPED* huwa wiehed bla bazi.
It-Tribunal josserva wkoll li filwaqt li l-appellant iressaq diversi argumenti sabiex jiggustifika l-iskala tar-residenza proposta u elementi ohra tal-proposta li ghalihom giet imposta t-tieni raguni ta' rifjut, gialadarba l-principju tal-izvilupp m'huwiex qed jigi milqugh, ikun inutli li t-Tribunal jikkonsidra ulterjorment tali argumenti.

In vista ta' dak hawn diskuss, l-Awtorita kienet korretta meta kkonkludiet li r-residenza proposta tmur oltre dak provdut fil*Policy* 6.2C u ghalhekk m'huwiex zvilupp gustifikabli u jmur kontra l-objettivi tal-i*SPED*. Ghaldaqstant, dawn l-aggravji qed jigu michuda.

Ir-Raba` Aggravju
Dan l-aggravju huwa fil-konfront tal-oggezzjoni maghmula mis-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali minhabba l-impatt tal-izvilupp fuq il-mitjar storiku skedata fit-tieni grad, hekk kif indikat fir-raba raguni tar-rifjut. L-appellant jindika li fit-2 ta' Frar tal-2017 itTribunal approva l-applikazzjoni PA07823/06 li tirrigwarda rilokazzjoni ta' 12-il razzett fiz-zona ta' San Niklaw, u li l-oggezzjoni tas-Sovrintendenza fl-applikazzjoni odjerna timmina l-istudji maghmula fl-imsemmija applikazzjoni.
It-Tribunal jibda billi josserva li ma kien hemm l-ebda approvazzjoni tal-applikazzjoni PA07823/06 fit-2 ta' Frar tal-2017, u jirrizulta li l-imsemmija applikazzjoni kienet wahda tat-tip outline li giet approvata mill-Bord tal-Ippjanar fl-10 ta' Lulju tal-2014 [Skont il-minuti tal-laqgha tal-Bord PA 064-13/14 – kopja f'dok a fol 177 fl-inkartament elettroniku tal-PA07823/06]. It-Tribunal josserva li sussegwentament kien gie ntavolat appell mill-Kunsill Lokali fil-konfront ta' din id-decizjoni (appell numru 155/14), u fid-decizjoni moghtija fit-30 ta' Marzu, 2016 it-Tribunal kif diversament kompost kien ikkonferma l-permess kif mahrug, madankollu l-imsemmija decizjoni kienet giet annullata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza moghtija fid-19 ta' Ottubru, 2016 fil-kawza fl-ismijiet *Dott. Karol Aquilina et vs L-Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar* (appell numru 10/2016).

It-Tribunal josserva li hekk kif gie indikat fil-mori tal-imsemmi appell numru 155/14, jirrizulta li l-izvilupp propost fl-applikazzjoni PA07823/06 kien imiss ezatt mal-linja ta' dak tal-iskedar tal-mitjar storiku pozizzjonat man-naha tat-tramuntana tas-sit, u kif indikat fid-decizjoni moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 155/14 kif gie ndikat hekk kif gej f'dan irrigward:
"Dan l-aggravju jitratta dwar il-fatt illi s-sit jinsab biswit iz-zona tal-ex-mitjar militari tal-Qrendi skedat fi Grad 2 skont ilPolicy UCO 7 tal-Pjan ta' Struttura, fejn l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' zona ta' transizzjoni bejn l-izvilupp tal-irziezet u l-erja skedata. Skont l-appellanti tali zona hija necessarja sabiex il-protezzjoni moghtija mill-iskedar tkun wahda effettiva.
Illi f'dan il-kaz, l-ezercizzju li sar mill-process tal-EIA gie identifikat l-importanza storika militari li wassal ghall-iskedar ta' parti mis-sit li kien originarjament parti mill-proposta ghall-izvilupp ta' numru ta' rziezet. Dwar dan kien mehtieg *Cultural Heritage Assessment* li gie analizzat mill-Superintendent tal-Wirt Storiku, li dan tal-ahhar approva il-proposta kif amendata u finalment approvata mill-Awtorita' skont l-ittra tat-3 t'Awissu 2009.
Illi f'dan il-kaz, dan it-Tribunal huwa sodisfatt illi l-permess kif mahrug, inkluz il-kondizzjonijiet kif indikati misSuperintendent tal-Wirt Storiku huma bizzejjed sabiex jipprotegu z-zona tal-ex-mitjar tal-Qrendi skedat fi Grad 2."
It-Tribunal josserva ulterjorment li filwaqt li decizjoni moghtija fl-appell numru 155/14 kienet giet annullata mill-Qorti tal-Appell flappell numru 10/2016, f'din l-ahhar decizjoni gie ndikat is-segwenti fir-rigward tal-kwistjoni tal-iskedar u l-izvilupp propost:
"Dan l-aggravju mhux wiehed legali izda hu wiehed ta' ppjanar. It-Tribunal qies l-aggravju u wasal ghal konkluzzjoni li ssupretendent tal-wirt storiku li analizza il-Cultural Heritage Assessment qies li l-izvilupp kif emendat kien qed jipprotegi b'mod adegwat is-sit skedat. Tali konsiderazzjonijiet mhumiex legali izda ta' natura ta' ppjanar li din il-Qorti ma ghandhiex tindahal dwarhom. Lanqas ma jista' jinghad li 'buffer zone' hu sine qua non kondizzjoni meta jsir skedar ta' sit."
Illi mis-suespost jirrizulta li l-konsiderazzjonijiet maghmula mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 155/14 f'dak li ghandu x'jaqsam mal-impatt tal-izvilupp fuq il-wirt storiku skedat kien wiehed validu.
It-Tribunal josserva li kuntrarju ghal dak li gie kkunsidrat fl-applikazzjoni PA07823/06, is-sit odjern ma jinsabx magenb iz-zona skedata tal-mitjar skoritu, izda propju jifforma parti min din iz-zona skedata. Oltre min hekk, it-Tribunal ghal darb' ohra josserva li l-applikazzjoni

PA07823/06 kienet wahd tat-tip *outline*, filwaqt li segwenti ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell l-appell numru 155/14 gie ddikjarat ezawrit stante li l-permess PA07823/06 ma' giex segwit b'applikazzjoni tat-tip *full development* u ghalhekk kien skada [Skont il-verbal tas-seduta mizmuma fit-2 ta' Frar, 2017 fl-appell numru 155/14]. Ghaldaqstant jirrizulta li l-attentat tal-appellant sabiex jikkontendi l-oggezzjoni tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali huwa bbazata fuq permess tat-tip *outline* li huwa skadut u li ma' mmaterjalizza fl-ebda tip ta' zvilupp. Dan filwaqt li hekk kif gie ndikat aktar kmieni, l-imsemmi permess PA07823/06 kien jkopri zona barra l-iskedar, filwaqt li s-sit odjern propju jifforma parti miz-zona skedata.
Ghal dawn il-motivi, it-tribunal jichad dan l-aggravju.

Il-Hames Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda kwistjoni ta' natura sekondarja, ossia l-gholi tal-hajt ta' demarkazzjoni li qed jigi propost, li fil-konfront tieghu giet imposta l-hames raguni ta' rifjut. Illi gialadarba l-principju tal-izvilupp m'huwiex qed jigi milqugh, ikun inutli li t-Tribunal jikkonsidra ulterjorment dan l-aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA04744/20.

**Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Illi fid-determinazzjoni tal-appell it-Tribunal applika b'mod skorrett il-provvedimenti tal-policy 6.2C tal-RDPG 2014 meta ikkonkluda li l-policy ma tippermettix ripjazzament ta' binja bejn siti differenti;

2. Fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni u b'referenza ghan-natura tas-sit bhala 'infill', it-Tribunal ha konjizzjoni ta' policies cioe CG04 (Category 2 Rural Settlements) u policy NWRS (Category 2 Rural Settlements ODZ) li huma irrelevanti ghall-izvilupp billi l-izvilupp jinsab f' 'Intensive Agricultural Zone';

3. It-Tribunal ha kont tal-oggezzjoni da parti tas-Superintendenza tal-Wirt Kulturali b'mod irregolari minghajr ma ta' kont siewi ghal PA7823/06 u applikazzjonijiet ohra approvti f'siti li jinsabu entro l-parametri tal-mitjar ta' San Niklaw bhal ma hu l-izvilupp odjern.

**L-ewwel aggravju**

Jidher pacifiku bejn il-partijiet illi l-applikazjzoni li saret ghall-izvilupp imsemmi fl-applikazzjoni hu regolat bil-policy 6.2C tal-RPDG 2014. L-ewwel raguni ta' rifjut tal-Awtorita kienet li l-izvilupp ma jistax jitqies regolat b'din il-policy billi l-izvilupp mhux isir fuq is-sit fejn bhalissa hemm l-istrutturi in kwistjoni. L-appellant isostni li l-policy ma tipprekludix li l-izvilupp ma jsirx fl-istess sit fejn jinsabu l-istrutturi illum.

It-Tribunal applika l-policy 6.2C tal-RPDG 2014 u kif jikkoncedi l-istess appellant, it-Tribunal interpreta l-policy fis-sens li d-dispozizzjonijiet tal-policy 6.2C mhumiex intizi biex isir rimpjazzament ta' zvilupp minn sit ghal iehor u fil-kaz odjern dak li qed jintalab bi skambju ghaz-zewg siti distinti tal-farmhouse u tal-generator room hu zvilupp ta' residenza gdida fuq sit mhux kommess bi zvilupp li jinsab f'zona barra l-izvilupp sitwat 1.5 kilometru boghod mill-istrutturi fuq imsemmija. Din hi interpretazzjoni mhux applikazzjoni ta' policy u sakemm l-interpretazzjoni mhix irragonevoli, assurda jew tmur kontra l-kelma u l-ispirtu tal-policy, din il-Qorti ma ghandhiex il-vires tintrometti ruhha. Ghalhekk l-aggravju tal-appellant ma jistax jigi kunsidrat. Madankollu l-Qorti ma tistax ma tissenjalax l-approvazzjoni taghha ghall-interpretazzjoni moghtija mit-Tribunal billi l-policy fil-kelma u fl-ispirtu taghha trid il-bini mill-gdid ta' binja ezistenti jew konsolidazzjoni ta' binjiet f'ODZ. Il-policy qed tirreferi ghal dak ezistenti f'sit partikolari li ghandu jkun il-mertu ta' zvilupp skont policy 6.2C u mhux tpartit jew rimpjazzament ta' strutturi f'siti differenti biex tigi applikata l-policy.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud u l-izvilupp kif mitlub ma jistax ikollu ezitu favorevoli. Billi dan l-aggravju jmur ghal qalba tal-proposta ta' zvilupp, id-determinazzjoni tal-aggravji l-ohra issir irrelevanti fl-isfond ta' dak deciz.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Spiridione Farrugia u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Dicembru 2022. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur