QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 29 ta' Novembru, 2023

Numru 3

Appell Nru. 34/2023

Nicholas Bianchi

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Nicholas Bianchi tad-19 ta' Gunju 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Mejju 2023 li biha ikkonferma r-rifjut tal-Awtorita ghall-applikazzjoni 'repairs of damaged and dangerous structures' 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 semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jirrigwarda talba sabiex issir tiswija u rijabilitazzjoni ta' strutturi ta' razzett illi fih diversi hsarat u jinsab fi stat perikoluz fi Triq tal-Lunzjata, limiti tar-Rabat. Illi din lapplikazzjoni giet irrifjutata mill-Awtorita' tal-Ippjanar ghar-raguni segwenti:
1. Illi l-izvilupp propost huwa bi ksur tal-kriterju 2(a) tal-*policy* 6.2A tar-*Rural Policy and Design Guidance 2014* (RPDG 2014) in vista illi l-proposta naqset milli tipprezenta evidenza sufficjenti sew jekk l-uzu residenzjali tal-binja originali huwiex "*legally esthablished*" u/jekk huwiex kopert minn permess tal-izvilupp. Ghaldaqstant il-proposta hija bi ksur talprovizzjonijiet tat-*Thematic Objective 1.10* u *Rural Objective 3* tal-i*Strategic Plan for Environment and Development* (SPED).

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq is-segwenti aggravji:
1. Illi l-Awtorita' applikat il-provvedimenti tal-ligi u l-*policies* illi jirregolaw is-sit b'mod skorrett. Illi bir-rifjut tal-applikazzjoni odjerna abbazi ta' interpretazzjoni hazina tal-*policy*.
2. Illi l-Awtorita' naqset milli tapplika l- provvedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll naqset milli tapplika l- provvedimenti tal-iSPED li jitrattaw restawr u rijabiltazzjoni tal-bini simili.
3. Illi l-izvilupp propost huwa in linea mal-pjan lokali illi jirregola s-sit u mhux f'kunflitt malprovvedimenti tal-*policies* applikabbli.
4. Illi l-izvilupp propost huwa konformi mal-kriterji applikabbli u r-rekwiziti necessarji sabiex ilproposta tkun rakkomandata b'mod favorevoli.
5. Illi l-applikazzjoni kienet sempliciment ghal tiswija ta' strutturi ezistenti ta' *farmhouse* rurali u vernakulari fejn partijiet mill-istess *farmhouse* soffrew minn negligenza tal-okkupanti. In oltre, gie nnutat illi kien hemm sinjali ta' vandalizmu u serq ta' komponenti tal-istruttura.
6. Illi l-layout tal-binja jaqbel ezattament ma' dak illi kien jezisti hekk kif indikat fuq iddokumentazjoni sottomessa li l-proposta mhu ser tkun qed tbiddel xejn minn dak illi kien jezisti qabel. In oltre l-appellant jaghmel accenn ghal kif minn skala, layout u pozizzjoni tal-farmhouse huwa ovju illi l-binja kienet mibnija bhala residenza. Izid jghid ukoll li mill-ittra tal-SCH u DPA *report* gie nnutat illi dawn huma strutturi ta' interess vernakulari u l-Awtorita' stess tipikament theggeg ghal rijabilitazzjoni ta' bini simili.
7. Illi l-uniku uzu possibli fuq is-sit kien dak residenzjali, tant hu hekk illi l-applikant ipprezenta evidenza cara ta' dan. Illi b'zieda ma dan, strutturi bhal dawn huma necessarji sabiex ikun hemm supervizjoni taz-zoni agrikoli fejn kif spjegat din ir-residenza ma kienetx abitata peress li l-bidwi joqghod fil-vicinanzi and ma kellux bzonn li juza din ir-residenza.
8. Ill-l-iskop tal-applikazzjoni huwa sabiex jigi ssalvagwardjat is-sit u jigu rijabilitati l-istrutturi antiki li huma parti integrali tal-istorija u l-wirt rurali specjalment meta dan ma jkunx zvilupp pretenzjuz. Illi f'din l-applikazzjoni sar sforz sabiex tillimita l-interventi bl-intenzjoni li jinzamm il-karattru rurali u storiku u minghajr impatt fuq iz-zona tal-madwar.
9. Illi kien hemm diversi proposti simili u identici ghal dak odjern fejn gew approvati. Ghaldaqstant bl-applikazzjoni tal-principju paribus ceribus l-Awtorita' kienet zbaljata illi tirrifjuta l-applikazzjoni.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' baqghet ferma fid-decizjoni taghha u sahqet illi l-izvilupp propost ma jilhaqx ir-rekwiziti hekk kif jitolbu l- provvedimenti tal-*policy* 6.2A 2(a) tal-RPDG 2014. In oltre ssostni illi l-Awtorita' kkunsidrat il-provi kollha sottomessi mill-perit waqt il-process talapplikazzjoni u kkonkludiet illi dan ma jikkorrelax mar-rekwiziti tal-*policy*. Illi b'rabta ma' *policy* 6.2A 2 (a), gialadarba s-sit mhux kopert b'permess, sabiex ikun eligibli, l-uzu irid ikun ikkunsidrat bhala "*legally-established*". Illi filwaqt illi l-istrutturi huma vizibbli fl-*aerial photos* tal-1957 u ghaldaqstant stabbiliti, l-uzu m'huwiex. Illi huwa car li l-istat tal-istrutturi kif jinsabu ma jistghux jitqiesu bhala residenza kuntrarjament ta' kif muri fil-pjanti. In oltre ma hemm l-ebda evidenza illi l-istruttura kienet b'xi mod tintuza bhala residenza fis-

sena 1978. B'rabta ma' dan l-Awtorita' tikkwota parti mid-dokument *a fol* 86B u tghid illi middeskrizzjoni l-binja si tratta minn zewgt ikmamar li lanqas biss huma accessibli internament. L-Awtorita' ssostni illi tradizzjonalment kieku s-sit kien residenza, il-binja kienet tkun aktar kumpatta u l-access mill-kamra ta' taht ghal kamra ta' fuq kien ikun ferm differenti.

Illi l-Awtorita' taghmel referenza ghal hlas tal-kirja u r-registru elettorali u tishaq illi m'hemm l-ebda rabta bejn il-hlas tal-qbiela u l-fatt li s-sit kien jintuza bhala residenza. Izzid tghid illi ma hemm l-ebda referenza/ deskrizzjoni illi s-sit fil-fatt kien jintuza bhala residenza anzi dawn huma prova illi l-unika skop li kellhom dawn il-kmamr kien wiehed agrikolu. Illi b'rabta mar-registru elettorali, l-Awtorita' tishaq illi d-dokumentazzjoni prezentata dokument *a fol* 86B, tirreferi ghal perjodu tal-1960. Illi gialadarba huwa ampjament car illi ma kien hemm l-ebda uzu ta' residenza wara l-1960. Il-*policy* 6.2A tal-RPDG 2014 ma tistax tigi applikata u dan ghaliex l-appellant naqas milli jipprezenta prova tal-uzu fis-sena 1978.

Illi minkejja illi l-SCH m'oggezzjonatx kontra r-restawr tal-binja, r-raguni tar-rifjut hija marbuta ma' kwistjoni tal-Ippjanar u mhux wahda ta' patrimonju kulturali. Ghal dawn irragunijet l-Awtorita' tishaq illi l-Kummissjoni mxiet skond dak li huwa minnha skont lArtikolu 72(2) tal-Kap.552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi waqt it-trattazjoni finali it-terzi ghamlu referenza ghal Appell deciz fl-1 ta' Gunju 2022 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: "**Jonathan & Marthese Micallef vs Awtorita' tallppjanar**" moghtija kif ukoll ghal-appelli fl-ismijiet "**Mario Said vs Awtorita' tallppjanar**". L-appellant, ghamel referenza ghall-appelli fl-ismijiet, "**Elvira Tabone vs Awtorita' tal-Ippjanar**" u "**Casapinta vs Awtorita' tal-Ippjanar.**"

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

Ikkunsidra;
Illi dan it-Tribunal sejjer jittratta l-aggravji tal-appell odjern kontestwalment.

Illi fl-ewwel lok dan it-Tribunal jinnota illi l-applikazzjoni tirrigwarda talba sabiex issir tiswija ta' strutturi ta' razzett ezistenti fis-sit odjern illi fih diversi hsarat u jinsab fi stat perikoluz. Illi b'referenza ghall-*blockplan* [Dokumenti a fol 78C fl-inkartament PA6598/20], it-Tribunal jinnota illi s-sit ghandu erja ta' cirka 2,025 metri kwadri, huwa accessibli minn Triq tal-Lunzjata tramite arkata u jikkonsisti minn zewg strutturi separati. Illi l-indikazzjoni tal-uzu propost residenzjali jinghata x'jifhem illi huma zewg strutturi separati madakollu mhux car jekk humiex zewg residenzi jew wahda hekk kif huwa dubjuz ukoll kif strutturi separati jistghu jintuza bhala residenza hekk kif hemm distanza ta' circa 16.75 metri bejn struttura u ohra. Dan it-Tribunal, b'referenza ghar-ritratti [Dokument a fol 78E fl-inkartament PA6598/20] sottomessi fil-*Works Method Statement*, jinnota ukoll illi ir-razzett huwa wiehed vernakulari hekk kif il-metodu ta' kostruzzjoni huwa wiehed tradizzjonali; dan jidher mill-fatt li ntuzaw ix-xorok u travi tal-injam, kif ukoll mill-arkati u l-hxuna tal-hitan fost ohrajn. Ghal fini ta' dan l-appell, l-istruttura fil-Lvant tas-sit ser tigi annotata bhala 'Struttura A' filwaqt illi l-istruttura l-ohra fil-Punent ser tigi annotata bhala' Struttura B'. Struttura A fiha zewg sulari, fil-livell terran, wiehed isib proposta ghal uzu ta' *kitchen/ living/ dining* u *bedroom* (interkonnessi) u *bathroom* (taht it-tarag) u *bedroom* ohra fl-ewwel livell accessibli minn tarag estern, b'erja abitabbli (interna, bl-eskluzjoni tal-hitan) hija ta' cirka 45 metri kwadri fil-livell terran u 30 metri kwadri fl-ewwel livell Struttura A fiha diversi hsarat fl-istruttura taghha inkluz *detachment* bejn l-hajt estern u s-saqaf kifukoll partijiet mill-istess saqaf jidhru illi cedew u waqghu. Struttura B min-naha l-ohra fiha sular wiehed u hija maghmula minn zewgt ikmamar proposti li jintuzaw bhala "*kitchen/ living/ dining* u *bedroom*" b'erja ta' cirka 35 metri kwadri. Struttura B ghandha hsarat izjed estensivi fil-livell tal-bejt fejn ilmaggior parti tal-bejt kien

waqa flimkien ma' partijiet tal-hitan esterni, hekk kif jixhdu ritratti [Dokumenti a fol 8F, 136A u 143B fl-inkartament PA6598/20]sottomessi mill-appellant dak iz-zmien applikant.

Illi b'rabta mat-talba tal-applikazzjoni illi l-istrutturi jintuzaw bhala residenza, it-Tribunal josserva li in vista tal-valur vernakulari tal-istrutturi ezistenti, giet applikata l-*policy* 6.2A*Rehabilitation and change of use of existing buildings of architectural, historical (not scheduled), vernacular, or of other significance ODZ*, tal-RPDG 2014 liema *policy* tesigi illi:
Permission may be granted for the rehabilitation of an existing building located outside development zone, provided that all of the following criteria are satisfied:
(1) the applicant can sufficiently prove that the building is covered by development permission, or that it is a pre-1978 building;
(2) the converted building shall be limited to:
a) a use already legally established and/or covered by a development permission; or
b) any new use permitted by this policy document, subject to the respective criteria; or
c) any other use that would lead to an overall improvement to the area and/or the agricultural sectorand/or animal welfare; or
d) a dwelling (even if the former use was not residential), provided the existing building to beconverted has a minimum habitable area of 100m² (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 residence; or
e) more than one dwelling provided that each unit can be accommodated with a minimum habitablearea 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.
(3) the proposal does not involve substantial lateral or vertical extensions and/or substantial rebuilding;
(4) the use of the building shall be subject to prior consultation with the Departments/Authoritiesresponsible for regulating such use; and
(5) the use does not involve warehousing and/or industrial activity, unless the building is alreadycovered by a valid licence for such use; and
(6) any existing trees and shrubs within and around the site shall be cared for and retained, and if nosuch vegetation exists, soft landscaping shall contain a number of trees and shrubs of at least Rural Policy and Design Guidance. 40 three different indigenous species, planted in clusters.

Illi dan it-Tribunal iqis illi waqt l-process tal-applikazzjoni ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni min-naha tad-Direttorat illi l-istrutturi kienu prezenti qabel l-1978 u ghaldaqstant bhala strutturi huma *legally estahblished* skont d-dispozizzjonijiet tal-RPDG 2014. Dan huwa anke kkonfermat fid-DPAR [Dokument a fol 90A fl-inkartament PA6598/20]fejn gie elenkat illi:
"The works being proposed are limited to the reinstatement of existing structures which are clearly visible in both the 1967 and 1978 aerial photos (refer to Doc 8E). In terms of footprint and floor areas, no increase is being proposed from what is considered as legally established in 1978."

Illi l-kwistjoni fuq l-uzu residenzjali indikata fir-raguni tar-rifjut hija marbuta mal-provisio 2(a) tal-*Policy* 6.2A li tesigi li l-uzu fuq is-sit irid ikun legalment stabbilit u/jew kopert b'permess tal-izvilupp. L-appellant, dak iz-zmien applikant, pprovda diversi provi sabiex jiggustifika l-uzu residenzjali, izda d-Direttorat tal-Ippjanar fid-DPAR [Dokument a fol 90A fl-inkartament PA6598/20]sostna illi:
"Although the documentation submitted may be considered adequate to ascertain that residential use was at some point present on site through the correlation of the 1914 document, lease payment records and electoral registers indicating Antonio Schembri "Ta'

Rancati", the submitted documentation stops at 1939. ***The architect's arguments are reasoned assumptions and are largely correct and agreed with.***
*Policy 6.2A of the RPDG 2014 requires that the converted building should be limited to a use already legally established, with the RPDG 2014 glossary tying the term 'legally established' to the 1978 cut-off. In this respect**, the documentation submitted does not prove that the buildings / site in question were used for residential purposes up to and beyond the year 1978, and therefore the residential/habitational use of the site cannot be considered as legally established**. The proposed use for habitation of the existing structures runs therefore counter to criterion (2)(a) of policy 6.2A of the RPDG 2014."*

Illi mill-evidenza [Dokument a fol 86B fl-inkartament PA6598/20] sottmessa fil-kors tal-applikazzjoni, dan it-Tribunal sejjer jelenka dak kollu illi gie maghdud b'mod kronologiku:
-Il-propjeta' kienet mikrija lil Giuzeppe u Margerita Bonnello fis-17 ta' Jannar 1892 b'kirja ta' £19 3-4 fis-sena minghand in-nobbli Testaferrata Bonici;
-Il-propjeta' sussegwentement giet trasferrita lit-tifel taghhom Salvatore Bonello fl-1914, madankollu hekk kif hu gie nieqes, fl-1931 is-sit ghadda ghand Michele Bonello;
-Bi qbil m'ohtu, Michele trasferixxa l-kirja tas-sit fuq in-neputi taghhom Antonio Schembri 'Ta' Rancati' hekk kif jixhed r-registru elettorali tal-1933 u 1939;
-Illi kien indikat illi fi zmien il-gwerra, is-sit kien intuza mill-militar u kien fis-sena 1948 illi is-sit, skont it-registru elettorali jaghmel referenza ghal Maria Schembri, membru tal-familja l-okkupanta tas-sit. Illi skont ir-registru Maria Schembri baqat residenti fis-sit sal-1959;
-Illi sussegwentement fl-1961, l-familja Schembri itterminat il-kirja u s-sit gie trasferit lis-Sur Paolo Fenech li kien minn dik iz-zona u kellu ghelieqi ohra fil-qrib madankollu qatt ma sar trasferiment talindirizz fuq din il-propjeta'. F'dan ir-rigward, ma giet ipprezentata l-ebdaprova li tevidenzja li Paolo Fenech kien joqghod fis-sit odjern. Din il-kirja giet itterminata fil-1964.
-Illi wara perjodu qasir, fl-1964 is-sit gie trasferit fuq is-Sur Emmanuel Zahra u warajh is-Sur John Zahra, madankollu hekk kif, dawn tal-ahhar kienu joqghodu qrib tas-sit u jahdmu l-art fil-vicinanza hadd minnhom ma trasferixxa l-indirizz tieghu fuq is-sit..

In vista ta' dak imsemmi supra, huwa ampjament car illi s-sit ghal xi zmien, ossia bejn 1914 u 1959 kien jintuza bhala residenza hekk kif jixhdu d-dokumentazzjoni tal-kuntratt sottomessi mill-appellant dak iz-zmien applikant. Madankollu l-ahhar prova ta' residenza illi giet sottomessa mill-appellant, dak iz-zmien applikant, kienet ir-registru elettorali tal-1959. Illi hekk kif spiccat il-kirja fl-1961, hadd mill-okkupanti l-godda tas-sit ma trasferixxew l-indirizz tar-residenza fuq is-sit gialadarba kienu joqghodu qrib u ghaldaqstant dan it-Tribunal jikkunsidra illi s-sit ma regax intuza bhala residenza. Oltre dan, it-Tribunal jippuntwalizza illi fil-mori tal-appell ma giet ipprezentata l-ebda evidenza ulterjuri ma' dak gja sottomess waqt il-process tal-applikazzjoni fir-rigward tal-uzu residenzjali wara 1959 (oltre id-dokument li juri li l-kirja tal-familja Schembri ghalqet fil-1961) u ghaldaqstant itTribunal jista jikkumenta biss fuq il-provi illi gew sottomessi mill-applikant dokument *a fol* 86B u elenkati fid-DPAR. Minn dawn il-provi ghaldaqstant dan it-Tribunal jikkonkludi illi s-sit kien fil-fatt ghal xi zmien intuza bhala residenza, mill-liema provi jidher illi l-ahhar darba illi s-sit gie uzat bhala residenza kien fl-1959 kif elenkat fir-registru elettorali u possibiliment sal-1961 kif indikat fil-kuntratt tal-kera. Illi konsegwentement l-appellant ma jistax jallega illi l-Awtorita' applikat il-provvedimenti tal-*policies* b'mod skorrett u dana stante li skont provvediment 2(a) tal-*policy* 6.2A tal-RPDG 2014, taghmilha ampjament cara illi sabiex sit jintuza bhala residenza, l-uzu irrid ikun stabbilit fl-1978 u dan mhux il-kaz.

It-Tribunal fl-ewwel lok josserva li bhala principju l-ebda permess li jmur kontra dak li tghid il-ligi ma jista jikkostitwixxi xi forma ta' deroga ghall-ligi u l-prinicpji li hemm applikabbli. B'rabta ma` dan, it-Tribunal jaghmel referenza ghad-decizjoni moghtija precedentement minn dan it-Tribunal b'rabta mal-appella PAB0156/19 fl-ismijiet "**Lino Casapinta vs lAwtorita' tal-Ippjanar**", deciza nhar it-8 ta' Gunju 2021, liema decizjoni giet indikata millappellant. L-

appell kien gie milqughlimitatament fil-konfront tar-rifjut tal-Awtorita'fost ohrajn abbazi tas-segwenti:
*"... id-dokumentazzjoni migjuba, u li hija bzonnjuza sabiex wiehed ikun jista` jikkunsidra li luzu residenzjali huwa wiehed 'legally established' skont kif defenit fil-linja gwida rurali tal-2014, ma tistax tigi nnegata, partikolarment jekk **l-istess provi jissuggerixxu li t-tali uzu residenzjali kien ghadu evidenti sas-sena 1978."*** [enfazi mizjuda]

Illi dan mhux il-kaz fl-appell odjern, gialadarba l-ahhar prova ta' residenza tmur lura ghal-1959 (jew l-aktar sal-1961) u ghaldaqstant dan ma jistax jitqies bhala komparabbli. Illi mis-suespost jirrizulta li l-uzu residenzjali ma kienx legalment stabbilit hekk kif titlob il-*policy* 6.2A (2a) gialadarba l-uzu ma giex approvat fis-sena 1978. Hawnhekk it-Tribunal jaghmel ukoll referenza ghaddecizjoni tat-Tribunal fil-konfront tal-appell (PAB304/20) fl-ismijiet "**Elvira Tabone vs lAwtorita' tal-Ippjanar**" deciza 13 ta' Settembru 2022, imsemmi mill-appellant. It-Tribunal kien laqa` limitatament dan l-appell u baghat l-atti lura lill-Awtorita' sabiex din tikkunsidra ulterjorment fost ohrajn il-provi migjuba fir-rigward tal-uzu residenzjali, b'dan kollu jsir flambitu' tal-valur vernakolari tal-binja ezistenti. Illi ghal kuntrarju ta' dan il-kaz, fil-kaz odjern huwa car illi l-ahhar evidenza ta' residenza kienet fl-1959 ufil-mori tal-appell ma giet prezentata l-ebda evidenza gdida illi turi mod iehor, Ghaldaqstant dan it-Tribunal iqis iddisa' aggravju mhux fis-sewwa stante illi l-kazijiet imsemmija mill-appellant mhux ta' natura simili ghal dik tal-kaz odjern.

Illi b'referenza ghall-Artikolu 72 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt li dan it-Tribunal jinnota illi kemm l-SCH kif ukoll l-ERA ma sabu l-ebda oggezzjoni, it-Tribunal jinnota li dan lArtikolu qieghed jipprovdi s-setgha necessarja lill-Bord tal-Ippjanar kif ukoll lill-Kummissjoni sabiex tiddeciedi li taghti jew tirrifjuta permess ghall-izvilupp abbazi ta' numru ta' konsiderazzjonijiet li l-istess Awtorita' ghandha tqis, kif elenkati fis-sub-aritkolu 72(2), u li jinkludu kemm il-pjanijiet u *policies* kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' natura regolamentari, materjali, kontestwali, estetici u ambjentali kif ukoll rapprezentazzjonijiet, inkluz dawk ta' konsulenti esperti. Madanakollu, it-Tribunal jissottolinja li rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esperti m'ghandhomx iwasslu b'mod awtomatiku ghall-approvazzjoni talpermess, u ghaldaqstant m'ghandhomx iservu bhala ghodda li permezz taghha jigi ghal kollox skartat dak li jipprovdi il-pjanijiet u l-*policies* relevanti meta dawn tal-ahhar huma lfondament tal-kontroll tal-izvilupp, li fl-ahhar mill-ahhar ghandhom sahha ta' Ligi.

Illi b'zieda ma' dan, it-Tribunal jirreferi ghas`s-seba' u d-disa' aggravji u jqis illi filwaqt illi huwa minnu illi l-applikazzjoni giet limitata ghal intervenzjonijiet ta' strutturi ezistenti bliskop li s-sit jerga jigi rijabilitat wara li sofra negligenza u allegat valdalizmu, it-Tribunal huwa tal-fehma illi gialadarba gie konkluz illi l-istess sit ma baqax abitabbli kif spjegat iktar il-fuq, madankollu t-Tribunal iqis illi fl-analizi tal-Aworita fid-DPAR irrimarkat illi l-izvilupp:
*Although not indicated on drawings, the re-establishment of this passage-way and the upgrades which may be necessary for the site to be used for habitation, **would lead to unnecessary formalisation of the area. The necessity for additional ancillaries in relation to the residential use, like vehicular access, parking provision, pool areas etc, are not considered compatible with the rural and sensitive location of the site on a ridge face.** The residential use of the site would therefore jeopardize the site's environmental context.*[enfazi mizjuda]

Illi dan it-Tribunal iqis illi ghalkemm l-inizjattiva ghal restawr tal-istrutturi hija wahda illi giet meqjusa b'mod favorevoli min-naha tal-SCH u l-ERA, sabiex is-sit odjern jintuza bhala residenza b'mod awtomatiku ir-rijabilitazzjoni ta' dawn l-istrutturi ser iwassal ghal alterazzjonijiet ancillari flistess zona. Illi hekk kif is-sit skont il-Pjan Lokali ghal-Majjistral ta' Malta kienet identifikata bhala wahda skedata *Area of Ecological Importance,* dan l-izvilupp ser ikollu impatt fuq l-ambjent rurali u dan bi ksur tal-provvedimenti tat-*Thematic Objective*

1.10 u *Rural Objective 3* taliSPED b'referenza ghal kif zvilupp socjo-ekonomiku,irid jigi accertat li art rurali ma tigix sfruttata b'uzi li m'humiex legittimi jew necessarji.

Hawnhekk it-Tribunal jaghmel referenza ghas-sentenzi imsemmija waqt it-trattazzjoni finali, ghan-nom tat-terzi, liema sentenzi jinkludu s-segwenti:
-"**Jonathan u Marthese Micallef vs l-Awtorita' tal-Ippjanar**" deciza 1 ta' Gunju 2022 (Appell Nru. 42/2021) li tirrigwarda applikazzjoni ghall-estensjoni ta' zewg sulari addizzjonali fuq sular ezistenti ta' *villa fully detached* gewwa Marsascala u
-"**Mario Said vs l-Awtorita' tal-Ippjanar**" deciza fl-27 ta' Mejju 2021 (Appell Nru. 5/2021) li tirrigwarda applikazzjoni ghal bini ta' *semi-detached villa* fil-lokalita' tan-Naxxar (San Pawl tat-Targa)

Illi hekk kif dawn iz-zewg kazijiet m'ghandhom l-ebda relevanza ghall-kaz odjern u dan in vista illi jinsabu f'zona tal-izvilupp, dan it-Tribunal jqis illi dawn mhux komparabbli u applikabbli ghas-sit odjern.

Fl-isfond ta' dan kollu dan it-Tribunal qed jichad l-aggravji.

Decide
Ghal dawn il-mottivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, qieghed jichad dan l-appell filwaqt li jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar ghal-PA6598/20.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal applika l-kriterju 2(a) tal-policy 6.2A tal-RPDG 2014 b'mod zbaljat billi t-Tribunal insista fuq kriterju cioe l-prova illi fis-sena 1978 il-binja kienet tintuza bhala residenza. Dan il-kriterju ma jirrizultax mill-kriterju 2(a). Mhux hekk biss izda l-konsiderazzjoni sussidjarja tat-Tribunal li jekk jinghata permess ser ikun hemm talbiet successivi ghal parking, pools u talbiet simili hi irrelevanti ghax semmai tali talbiet jekk isiru jigu kunsidrati fuq il-mertu taghhom.

Rigward l-ewwel punt tal-aggravju cioe dak mertu tal-izvilupp, l-appellant ma ghandux ragun. Fl-ewwel lok l-appellant qed jistieden lil Qorti sabiex tissindika interpretazzjoni ta' parti minn policy u mhux applikazzjoni hazina tal-policy. Id-distinzjoni hi fina pero la darba l-fatti mhux kontestati, jekk minn qari tal-policy, it-Tribunal seta' ragonevolment jasal ghal konkluzjoni li wasal ma hemmx punt ta' ligi li ghandu jigi dibattut.

F'dan il-kaz il-pern tal-kwistjoni hi l-applikazzjoni tal-policy 6.2A li tesigi fost affarijiet ohra zewg kondizzjoniiet partikolari relevanti ghal kaz biex tigi sodisfatta. Jehtieg li l-applikant jipprova li l-binja koperta b'permess ta' zvilupp hi binja li saret qabel l-1978. Dwar dan il-kriterju ma hemmx kontestazzjoni ghax hi binja ta' qabel l-1978. Tesigi wkoll li l-uzu taghha kien 'legally established'. It-tifsira ta' legally established' tinsab fil-glossarju tal-Att li tirreferi ghal kull intervent fuq art li kopert b'permess jew li jidher mir-ritratti mill-ajru tal-1978. Billi l-uzu propost hu dak residenzjali t-Tribunal qies li tali uzu kellu jidher fir-ritratti tal-1978 u sab li l-uzu pruvat ta' residenza kien jasal biss sal-1959. Jekk l-uzu kellux ifisser f'kull zmien qabel l-1978 jew sal-1978 hi kwistjoni ta' interpretazzjoni. L-interpretazzjoni tat-Tribunal li l-uzu jrid iwassal sal-1978 hi wahda ragonevoli u ma jistax jinghad li tmur kontra l-kelma tal-policy, izda biss interpretazzjoni li seta' jasal ghaliha t-Tribunal u fejn din il-Qorti ma tistax tissindika.

L-appellant lanqas ghandu ragun fit-tieni parti tal-aggravju fejn jitqies irrelevanti u biss ipotesi mhux sorretta mill-provi li l-applikant ser iressaq applikazzjoni sussegwenti ghal aktar zvilupp jekk jigi approvat dan il-permess. Dak li sostna t-Tribunal kien li dan il-permess kieku nhareg kien ser jinnecesita interventi ohra fuq l-art ghall-accessibilita tar-residenza. Dan hu punt tekniku li t-Tribunal seta' u kellu jindikah bhala raguni ohra sekondarja ghal rifjut.

Ma jistax ma jigix relevat mill-Qorti illi l-policy 6.2A ma taghmilhiex mandatorja li jekk jigu sodisfatt l-elementi tal-policy, l-Awtorita u t-Tribunal ghandhom idejhom marbuta. Dan jinghad ghal zewg ragunijiet l-ewwel ghaliex il-policy tuza l-kliem 'permission may be granted' li thalli diskrezzjoni ghal ghoti ta' permess jew le liema talba tigi michuda jekk ikun hemm ragunijiet ta' ippjanar biex jitrazzan l-izvilupp. F'dan il-kaz l-Awtorita u t-Tribunal ikkonsidraw l-izvilupp fl-isfond miftuh taz-zona bhala 'area of ecological importance' u l-impatt negattiv tal-izvilupp fuq iz-zona nonostante l-mertu ta' riabilitazzjoni ta' strutturi dilapidati. Dan mhux punt ta' ligi li l-Qorti tista tintrometti ruhha dwaru.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Nicholas Bianchi u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Mejju 2023. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur