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 13

Appell Nru. 37/2021

Paul Portelli

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar tad-29 ta' Settembru 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Settembru 2021 li biha laqghet l-appell tal-applikant u approvat il-hrug ta' permess ghal applikazzjoni PA4529/20 'to sanction additions and alterations to pre 1994 sheep farm, consisting of new farm structure at ground floor and other minor alterations and change of use of rooms as extension to existing farm';

Rat ir-risposta ta' Paul Portelli li ssottometta 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 sanzjonar t'estensjonijiet u alterazzjonijiet ma' razzett tan-naghag ta' qabel l-1994. Irrazzett jinsab f'zona residenzjali fi Triq ta' Hida, in-Nadur, Ghawdex.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' zewg (2) ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
1. L-estensjonijiet u alterazzjonijiet marbuta mar-razzett tan-naghag ta' qabel l-1994 jinsabu fil-konfini taz-zona tal-izvilupp, u ghaldaqstant il-proposta tmur bi ksur ta' kriterju (d) f'Policy 5.1B tal-linja gwida rurali tal-2014 u Thematic Objective 6.1 tal-iSPED;
2. L-applikant huwa gia fil-pussess ta' razzett iehor tal-baqar li jinsab fiz-zona ta' l-izvilupp tan-Nadur u ghaldaqstant ilproposta tmur kontra kundizzjoni 23 tal-permess precedenti PA 5633/02;

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'zewg (2) aggravji, fejn jindika illi:
i. L-evalwazzjoni tal-applikazzjoni kellha ssir abbazi tal-provvedimenti f'Policy 2.3A tal-linja gwida rurali tal-2014 u mhux Policy 5.1B. Jinghad ukoll li l-proposta m'hijiex bi ksur ta' Thematic Objective 6.1 tal-iSPED minhabba li dan ir-razzett, li ilu jopera sa min qabel l-1994, ma jirrizultax fi tniggis tal-ajra u storbju, dan kif jirrizulta mic-certifikat tat-tabib veterinarju;
ii. Rigward tal-kundizzjoni imposta fuq ir-razzett tal-baqar, jinghad li n-naghag tal-appellant ma jistawx jitpoggew f'dan irrazzett minhabba regolamenti fis-settur, kif ukoll li tali kundizzjoni li giet imposta fl-2002 hija llum sostitwita bilprovvedimenti f'Policy 2.3A tal-linja gwida rurali tal-2014. Jigi sostnut li l-evalwazzjoni tal-applikazzjoni ghandha ssir fiddawl tal-fatt li s-sit ilu jintuza ghat-trobbija ta' ruminanti sa min qabel l-1992.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, b'din targumenta li l-evalwazzjoni tal-proposta saret abbazi tad-distanza ta' 200 metru miz-zona tal-izvilupp kif specifikat f'Policy 5.1B u li l-kundizzjoni 23 fil-permes PA5633/02 kienet intiza sabiex tindirizza inkonvenjent rizultat tal-operat ta' dan razzett tan-naghag fi hdan iz-zona ta' l-izvilupp, dan billi ssir rilokazzjoni ta' dan loperat.

Illi partecipi f'dan l-appell hemm ukoll terzi persuni nteressati li kienu registered objectors fil-kors tal-applikazzjoni odjerna, li fissottomissjonijiet taghhom jitqajjmu l-punti segwenti:
● Wahda mill-kundizzjonijiet imposti fil-permess PA 5633/02 kienet li s-sheep farm in kwistjoni jkun maghluq; · ·
● Is-sit mhux biss jinsab f'zona ta' zvilupp izda anke biswit Zona ta' Konservazzjoni Urbana u f'nofs zona residenzjali; · ·
● L-policies jimmilitaw li ghandu jkun hemm rilokazzjoni ta' rziezet ezistenti minn zoni residenzjali ghal zoni ohra sabiex l-impatti ta' dawn jigu mmitigati; · ·
● Il-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemuna jindika bic-car liema zoni specifici ghandhom ikunu meqjusa ghal irziezet u jindika b'mod kategoriku li tali rziezet ghandhom ikunu barra zoni residenzjali; · ·
● L-appellant gia nghata permess ghar-rilokazzjoni tar-razzett de quo fil-hrug tal-permess PA 5633/02, u mhux ghandu jinghata dritt ta' appell izda ghanda tittiehed azzjoni ta' nfurzar sabiex l-obbligi tal-permess PA 5633/02 jigu onorati; · ·
● Id-dikjarazzjoni maghmula mill-appellant li huwa s-sid tal-fond m'hijiex veriterja ghax aktar minn nofs tal-fond hija propjeta ta' diversi ohrajn inkluz l-esponent Joseph Portelli; · ·

● L-appellant kien ordnat mill-Qorti sabiex ma’ jibqax irabbi bhejjem u/jew annimali fuq is-sit in kwistjoni;

Illi permezz ta’ nota ta’ sottomissjonijiet addizzjonali pprezentata fil-mori ta’ dan l-appell, l-appellant ipprezenta numru t’argumenti sabiex jirribatti l-punti mqajjma mill-Awtorita` u mit-terzi persuni nteressati, fejn argumenta s-segwenti: · ·
● L-Awtorita` tal-Ippjanar hija zbaljata fir-ragunament applikat minhabba li r-razzett in kwistjoni huwa esklussivament ghat-trobbija ta’ naghag u moghoz, u mhux ghal trobbija ta’ baqar, kif jista jigi vverifikat min rapport mahrug mid-Dipartiment tal-Agrikoltura anness ma’ din is-sottomissjoni, filwaqt li ghal darb’ohra jinghad li l-kundizzjoni imposta fl-2002 giet sostitwita bil-provvedimenti f’Policy 2.3A tal-linja gwida rurali tal-2014; · ·
● Ir-razzett ilu jezisti sa minn qabel l-1994 u l-linja gwida rurali tal-2014 hija espressament maghmula applikabbli anke f’kazijiet fejn hemm razzett li jkun jinsab f’zona tal-izvilupp; · ·
● Fir-rigward tal-ownership tas-sit jigi ndikat li l-appellant huwa l-propjetarju uniku u esklussiv tal-fond in kwistjoni kif ukoll li tali kwistjoni mqajjma mit-terzi tirrigward drittijiet civili;

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta’ dan l-appell u tas-sottomissjonijiet maghmula millPartijiet; Ikkunsidra;

Illi minhabba li r-razzett ezistenti mertu ta’ dan l-appell jinsab f’zona residenzjali li tifforma parti mill-konfini taz-zona tal-izvilupp, kif ukoll minhabba li t-thassib imqajjem mill-Awtorita tal-Ippjanar u t-terzi persuni nteressati sahansitra jindika li dan ir-razzett kellu jigi maghluq skont kundizzjoniji imposta f’permess precedenti, it-Tribunal ser jibda billi jikkunsidra t-tieni aggravju mressaq mill-appellant li propju jirrigwarda dan il-punt.

It-Tieni Aggravju
Kif gie ndikat hawn supra, dan l-aggravju jitratta t-thassib imqajjem mill-Awtorita` permezz tat-tieni raguni tar-rifjut fir-rigward ta’ kundizzjoni imposta fil-permess PA 5633/02 li kien gie mahrug fuq Paul Portelli, ossia l-appellant. Illi l-permess PA 5633/02 gie mahrug ghal “Construction of a cow-farm”, b’kundizzjoni 23 tal-permess tesigi hekk kif gej:
“The applicant shall no longer be authorised to breed animals in any premises that lie within an inhabited area. Any licences that grant such consent shall be withdrawn (within three months from the date of issue of this development permission) and the premises shall no longer be used for rearing of animals. A copy of this permission is to be sent to the Department of Veterinary Services, the Department of Agriculture, and the Department of Public Health. Within two months from the date of issue of this development permission, the applicant shall submit, to the Malta Environment and Planning Authority, details (site plan, plans, elevations and photographs) of all the existing premises within inhabited areas, being used by the applicant, for the breeding of animals.”
Illi l-Awtorita` tal-Ippjanar u t-terzi persuni nteressati qed jargumentaw li din il-kundizzjoni kienet intiza sabiex tindirizza linkonvenjent rizultat tal-operat ta’ dan razzett tan-naghag, dan billi ssir rilokazzjoni ta' l-istess u l-operat fuq dan is-sit jieqaf.
Min-naha tieghu, l-appellant qed jindika li din il-kundizzjoni kienet tirrigward l-gheluq ta’ razzett tal-baqar, li s-sit ilu jintuza ghattrobbija ta’ ruminanti sa min qabel l-1992, kif ukoll li tali kundizzjoni li giet imposta fl-2002 hija llum sostitwita bil-provvedimenti f’Policy 2.3A tal-linja gwida rurali tal-2014.
Fl-ewwel lok, it-Tribunal josserva li l-argument migjub mill-appellant li l-linja gwida rurali tal-2014 ixxejjen xi kundizzjonijiet imposti f’permess precedenti m’huwiex fis-sew, ghaliex in-natura ta’ din il-linja gwida hija propju sabiex ikun hemm amministrazzjoni xierqa u effettiva tal-izvilupp ta’ art f’zoni rurali u ma taffettwa l-ebda zoning u/jew kundizzjonijiet ta’ permessi precedenti.
Madankollu, it-Tribunal josserva li ghalkemm il-kundizzjoni citata, ossia kundizzjoni 23 tal-permess PA 5633/02, tesigi li lappellant m'ghandhux jigi awtorizzat biex jipprocedi trobbija bit-annimali fi kwalunkwe bini li jinsab f'zona abitata u li susegwenti ghal hrug tal-permess

ghandha tigi pprovduta informazzjoni fir-rigward tal-pozizzjoni tal-propjeta` f'tali zoni, ma jirrizulta min imkien li tali informazzjoni giet ipprovduta fl-imsemmija applikazzjoni [Skont l-inkartament tal-file digitizzat PA5633/02]. It-Tribunal josserva wkoll li precedentament ghassottomissjoni tal-applikazzjoni odjerna, ma jirrizulta min imkien li l-Awtorita` qajjmet xi thassib dwar nuqqas ta' konformita` malkundizzjoni citata, filwaqt li sussegwenti ghall-hrug tal-permess PA 5633/02 inhargu zewg permessi ohra PA 7078/07 u PA 7120/17 ghal estensjonijiet u alterazzjonijiet mal-istess razzett. Barra min hekk, is-sit m'huwiex kolpit b'xi Avviz ta' Nfurzar li jindika li hemm ksur ta' kundizzjoni 23 tal-PA 5633/02.
Illi sussegwenti ghar-rifjut tal-applikazzjoni odjerna, l-Awtorita` pprocediet bil-hrug ta' Avviz tal-Infurzar 62/21 fuq is-sit in mertu, li jindika "Ghandek Zvilupp mhux skont il-permess PB1710/82 datat 20 t'Awissu 1985 u PB64/88 datat 5 t'Ottubru 1988 u li jikkonsisti f zidiet u alterazzjonijiet fil-kmamar, kif ukoll tibdil fit-tqassim tal-kmamar / strutturi min dak approvat flistess permess." Illi dan l-Avviz ta' Nfurzar wkoll jonqos milli jindika li hemm xi ksur ta' kundizzjoni 23 tal-PA 5633/02.
Dan kollu jindika li r-ragunament applikat mill-Awtorita` fl-applikazzjoni odjerna fir-rigward ta' kundizzjoni 23 tal-permess PA 5633/02 m'huwiex konformi mal-pozizzjoni li din l-istess Awtorita` hadet fl-imsemmija permessi, kif ukoll fl-Avviz ta' Nfurzar ricentament mahrug fuq dan l-istess sit.
B'zieda ma' dan, min konsultazzjoni li saret mal-AAC fil-kors tal-applikazzjoni odjerna jirrizulta li kien hemm konferma li "the site in question has been in operation pre 1992." [Skont dok a fol 64A fl-inkartament tal-PA04529/20] filwaqt li fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna, ic-Chairperson Ezekuttiv indika li:
"Perusal of 1994 aerial photo in doc. 65a, it is visible that most of the structures indicated in the submitted drawings have been already present by that time. The AAC was requested to confirm if applicant's operation on site was established pre-1994 and as per doc. 64a, the Committee clarified that the site in question has been in operation pre-1992. Various additions and alterations were carried out after 1994 including replacement of the corrugated sheeting with concrete or polyester sheeting (2016 aerial photo at doc. 66a and survey photo at doc. 13i refers)." [Skont il-case officer report a fol 69A fl-inkartament tal-PA04529/20].
Fil-mori ta' dan l-appell, l-appellant sahansitra ssottometta dokumentazzjoni ufficjali mahruga mid-Direttorat tas-Servizzi Veterinarji li jiccertifikaw li dan ir-razzett huwa konformi mar-rekwiziti kollha sabiex fuq dan ir-razzett jigu pprocessati prodotti tal-halib artigjanali u konsegwentament l-appellant gie approvat licenzja sabiex ikun jista` jaghmel din l-attivita`. Illi dan kollu jindika li r-razzett tan-naghag in kwistjoni gie stabbilit b'mod legali ferm qabel l-1992 u li l-operat fuq dan ir-razzett baqa wiehed kostanti u kopert bil-licenji necessarji ghal tali trobbija.
Ghaldaqstant, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, huwa ta' thassib kif wara kwazi ghoxrin (20) sena l-Awtorita` tal-Ippjanar qed tindika li dan ir-razzett kellu jinghalaq minhabba l-kundizzjoni imposta fil-permess PA 5633/02, liema permess kien propju ghat-trobbija tal-baqar. Dan partikolarment meta l-istess Awtorita` qed tirrikonoxxi li r-razzett ilu jopera sa min qabel l-1992, huwa kopert b'zewg permessi tal-PAPB, u fuq l-imsemmi sit tar-razzett tal-baqar inhargu permessi ohra mill-istess Awtorita` minghajr ma gie mqajjem l-ebda thassib f'dan ir-rigward. Dan barra mill-fatt li fl-Avviz tal-Infurzar 62/21 ricentament mahrug fuq is-sit in mertu, ma hemm l-ebda indikazzjoni ta' ksur ta' din il-kundizzjoni.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jilqa` t-tieni aggravju mressaq u konsegwentament ihassar it-tieni raguni ta' rifjut.

L-Ewwel Aggravju
Dan l-aggravju jitratta t-thassib imqajjem mill-Awtorita` permezz tal-ewwel raguni tar-rifjut fir-rigward tal-pozizzjoni tar-razzett f'zona residenzjali li tifforma parti mill-konfini taz-zona tal-izvilupp.
Illi t-thassib espress mill-Awtorita` huwa bbazat fuq id-dispozizzjonijiet elenkati f'Policy 5.1B tal-linja gwida rurali tal-2014 u Thematic Objective 6.1 tal-iSPED, b'din tindika li "despite the fact that the operation on site has been established pre1994 as already mentioned above,

the proposal runs counter to Policy 5.1B (d) and to Thematic Objective (TO) 6.1 of the SPED 2015 which aims to safeguard environmental health from air and noise pollution by controlling the location, design and operation of development.” [Skont il-case officer report a fol 69A fl-inkartament tal-PA04529/20].

Bil-punti mqajjma fl-aggravju mressaq, l-appellant qed jargumenta li l-proposta kellha tigi evalwata abbazi tal-provvedimenti f’Policy 2.3A tal-istess linja gwida, kif ukoll li ma hemm l-ebda ksur ta’ Thematic Objective 6.1 tal-iSPED minhabba li dan irrazzett ilu jopera sa min qabel l-1994 u ma jirrizultax fi tniggis tal-ajra u storbju.

B’kuntrast ma’ dan, it-terzi nteressati jargumentaw li r-razzett tan-naghag in kwistjoni kellu jigi maghluq skond il-kundizzjonijiet imposti fil-permess PA 5633/02, il-policies vigenti jimmilitaw ghal rilokazzjoni ta’ rziezet ezistenti minn zoni residenzjali, kif ukoll li l-Qorti kienet ordnat sabiex l-appellant ma jibqax irabbi bhejjem u/jew annimali fuq is-sit in kwistjoni.

It-Tribunal jibda billi josserva li kwistjonijiet imqajjma fir-rigward tal- kundizzjoni 23 imposta fil-permess PA 5633/02 gew trattati huwn supra fil-kunsiderazzjonijiet maghmula fir-rigward tat-tieni aggravju mressaq. Barra min hekk, ghalkemm it-terzi qed jindikaw li l-Qorti ordnat li l-appellant ma jibqax irabbi bhejjem u/jew annimali fuq is-sit in kwistjoni, is-sentenza tal-Qorti pprezentata quddiem dan it-Tribunal hija Appell Nru 324/97 (G) li tirrigwarda rikors t’appell imressaq mill-appellant Paul Portelli quddiem il-Qorti tal-Appell Kriminali, fil-konfront tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati t’Ghawdex, u li liema appell kien gie michud. It-Tribunal josserva li l-appellant kien gie mharrek quddiem l-imsemmija Qorti tal-Magistrati talli mill-5 ta' Lulju, 1990 (1) zamm razzett ghall-produzzjoni tal-halib minghajr licenzja mahruga mis-Supretendent tas-Sahha Pubblika; u (2) zamm maqjel tal-bhejjem f'post bghid anqas minn mija u tlieta u tmenin metru minn post abitat. Permezz ta’ sentenza moghtija mill-Qorti ta’ Magistrati fid- d-29 ta’ Ottubru tal-1997, l-imsemmi Paul Portelli kien gie lliberat mit-tieni imputazzjoni li kienet tirrigwarda zamma ta’ maqjel tal-bhejjem f’post boghod anqas minn 183 metru min post abitat. Illi f’dan ir-rigward ghandu jigi rilevat illi fl-assenza ta’ kopja tal-provi li gew prodotti quddiem il-Qorti tal-Magistrati t’Ghawdex, ma jistax jigi kkonstatat x’kienu ezattament il-fatti u l-kunsiderazzjonijiet li gew mehuda f’din id-decizjoni, kif ukoll li m’huwiex car jekk is-sit mertu ta’ din is-sentenza huwiex l-istess sit li huwa mertu ta’ dan l-appell.

Fir-rigward tal-mertu propja ta’ dan l-aggravju, ossia jekk l-izvilupp propost huwiex bi ksur ta’ kriterju (d) f’Policy 5.1B tal-linja gwida rurali tal-2014 u Thematic Objective 6.1 tal-iSPED, it-Tribunal huwa tal-fehma li dan kellu jigi kkunsidrat u evalwat filkuntest ta’ dak li gia huwa stabbilit u kopert bil-permessi u l-licenzji necessarji. Illi kif gie ndikat aktar kmieni, ir-razzett ilu stabbilit u operabbli sa min qabel l-1992, huwa kopert bil-permessi tal-izvilupp qodma PB1710/82 u PB64/88, u mid-dokumentazzjoni pprovduta mill-appellant jirrizulta li r-razzett baqa` jigi aggornat sabiex ikun konformi tal-ligijiet u r-regolamenti li jirregolaw dan issettur. Barra min hekk jirrizulta li l-maggior parti tar-razzett in kwistjoni [Skont pjanta a fol 56A fl-inkartament tal-PA04529/20] huwa pozizzjonat fuq in-naha retrostanti tas-sit, filwaqt li kif gie korrettament osservat mill-Awtorita` tal-Ippjanar fil-kors tal-applikazzjoni odjerna, ir-ritratti mill-ajru tal-1994 jindikaw li lmaggior parti tal-bini tar-razzett kien gia prezenti [[Skont osservazzjonijiet maghmula fil-case officer report a fol 69A fl-inkartament tal-PA04529/20].

Illi f’wiehed mill-argumenti migjuba mill-appellant jigi ndikat li l-evalwazzjoni tal-proposta kellha ssir abbazi tad-dispozizzjonijiet f’Policy 2.3A tal-linja gwida rurali tal-2014 u mhux Policy 5.1B, filwaqt li l-Awtorita` tishaq li l-evalwazzjoni maghmula kienet wahda korretta. It-Tribunal josserva li l-linja gwida rurali tal-2014 hija ntiza sabiex tirregola zvilupp f’zoni rurali li jinsabu barra lkonfini taz-zona tal-izvilupp, filwaqt li s-sit in mertu jinsab kollu kemm hu fil-konfini taz-zona tal-izvilupp, u ghaldaqstant huwa talfehma li l-evalwazzjoni tal-proposta abbazi ta’ dak provdut fil-linja gwida rurali tal-2014 m’hijiex prassi korretta.

Madankollu, jirrizulta wkoll li l-istess Policy 5.1B ma teskludiex b’mod assolut trobbija t’annimali qrib zoni tal-izvilupp, bi kriterju (d) jipprovdi li tali zvilupp jista` jigi kkunsidrat sakemm “proposal will not create an adverse impact on the amenity of the area within the development zone by virtue of noise, odours or visual intrusion”. B’rabta ma’ dan, l-appellant jargumenta wkoll li l-proposta m’hijiex bi ksur ta’ Thematic Objective 6.1 tal-iSPED minhabba

li dan ir-razzett ilu stabbilit u ma jirrizultax fi tniggis tal-ajra u storbju. Kif gie ndikat aktar kmieni, jirrizulta li r-razzett in mertu gie aggornata sabiex ikun konformi tal-ligijiet u rregolamenti li jirregolaw dan is-settur, u ghalhekk jidher li x-xogholijiet mitluba ghal sanzjonar kienu intizi sabiex jigi mtejjeb loperat ta' dan ir-razzett, u mhux necessarjament biex ikun hemm intensifikazzjoni tal-uzu. Lanqas ma jirrizulta mill-oggezzjonijiet maghmula mit-terzi nteressati li kien hemm xi zieda fl-impatti fuq ir-residenzi fil-vicinanzi, u ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li l-izvilupp propost, ossia ssanzjonar t'estensjonijiet u alterazzjonijiet ma' razzett ezistenti m'huwiex bi ksur ta' Thematic Objective 6.1 tal-iSPED.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jilqa` dan l-aggravju u konsegwentament ihassar l-ewwel raguni ta' rifjut.
Osservazzjonijiet addizzjonali: · ·
● Rilokazzjoni tar-razzett
Fil-punti addizzjonali imqajjma mit-terzi persuni nteressati jigi argumentat li l-policies jimmilitaw li ghandu jkun hemm rilokazzjoni ta' rziezet ezistenti minn zoni residenzjali ghal zoni ohra u li l-Pjan Lokali jindika b'mod car liema zoni specifici ghandhom ikunu meqjusa ghal dawn l-irziezet.
It-Tribunal jaqbel mal-argument surreferit imressaq mill-objectors fis-sens li jezistu policies li jikkunsidraw rilokazzjoni ta' rziezet izestenti li jinsabu fi hdan zoni urbani, madankollu tali policies m'humiex tassattivi, u di fatti l- Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna jindika li "there may be scope to relocate some of the existing farms that are currently within residential areas […] The Gozitan rural landscape is highly sensitive and the location of additional farm units will definitely contribute to additional degradation of picturesque rural qualities. To this effect, it is imperative to locate farm units in areas where visual impact can be contained." [Skont l-ewwel paragrafu f'sezzjoni 11.4 tal-Pjan Lokali]. Dan ifisser li r-rilokazzjoni ta' rziezet ezistenti m'huwiex ezercizzju li jsir b'mod awtomatiku, izda li ghandu dejjem ikun hemm kunsiderazzjoni tal-impatti ta' tali zviluppi. · ·
● Ownership tal-propjeta` in kwistjoni
Illi qed jigi indikat li d-dikjarazzjoni maghmula mill-applikant (illum appellant) li huwa s-sid tal-fond m'hijiex veriterja ghax aktar minn nofs tal-fond hija propjeta ta' diversi ohrajn, filwaqt li l-appellant jishaq li huwa l-propjetarju uniku u esklussiv tal-fond in kwistjoni.
It-Tribunal josserva li ma gew ipprezentati l-ebda provi fir-rigward ta' ownership ta' dan il-fond, u ghaldaqstant jirrizulta li l-ilment imressaq min terzi jonqos milli jindika kif it-thassib imajjem jaffetwa aspetti ta' ppjanar. It-Tribunal jinnota li l-Awtorita ma qajmet l-ebda thassib addizzjonali fuq l-ilment imressaq min terzi nteressati, filwaqt li kif gie ndikat mill-appellant, fil-kaz ta' allegat ksur ta' drittijiet civili, dan it-Tribunal mhux il-forum fejn ghandhom jigu decizi tali kwistjonijiet.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi li jhassar id-decizjoni ta' rifjut u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni, johroġ il-permess tal-izvilupp skont il-pjanti gia elenkati fil-case officer report a fol 69A fl-inkartament tal-applikazzjoni PA04529/20 u kundizzjonijiet standard.
Billi dan l-izvilupp jinkludi sanzjonar, l-Awtorita` ghandha timponi multa skont il-ligi, b'din il-multa ghandua tithallas fi zmien sitt (6) xhur qabel il-hrug tal-permess executable.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel zball ta' ligi meta naqas li jikkonsidra sew l-effett ta' kondizzjoni ta' permess fuq l-applikazzjoni odjerna. Gie sottomess illi t-Tribunal naqas li jqis sew li l-permessi minnu imsemmija jirrigwardaw zewg siti differenti u illi s-sit mertu tal-

applikazzjoni, cioe ghat-trobbija tan-naghag kellu jinghalaq mill-applikant skont kondizzjoni 23 tal-permess illum vigenti minhabba l-approvazzjoni ta' razzett tal-baqar li gie approvat PA5623/02 kif emendat b'PA7078/07 u PA7120/07. It-Tribunal naqas ukoll li japprezza sew it-termini u l-effetti tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell b'sentenza tas-16 ta' Appril 1998 li ikkonfermat sentenza tal-ewwel Qorti li l-applikant kien qed izomm razzett ghal produzzjoni tal-halib bla permess mis-Supretendent tas-Sahha.

Din il-Qorti taqbel mal-aggravju tal-Awtorita. Il-kwistjoni principali hi s-segwenti. Jidher li l-applikant kellu razzett tan-naghag f'zona abitata, cioe r-razzett mertu ta' dan l-appell. Dan ir-razzett jidher ukoll munit bil-permess PB1710/82 u PB64/88. L-applikant pero applika ghal razzett tal-baqar f'sit differenti illum munit bil-permessi PA5633/02 kif emendat b'permessi PA7078/07 u PA7120/17. Kondizzjoni 23 tal-permess PA5633/02 hi li l-applikant "*shall no longer be authorised to breed animals in any premises that lie within an inhabited area*" u tkompli "*Any licences that grant such consent shall be withdrawn (within three months from the date of issue of this development permission) and the premises shall no longer be used for rearing of animals. A copy of this permission is to be sent to the Department of Veterinary Services, the Department of Agriculture, and the Department of Public Health. Within two months from the date of issue of this development permission, the applicant shall submit, to the Malta Environment and Planning Authority, details (site plan, plans, elevations and photographs) of all the existing premises within inhabited areas, being used by the applicant, for the breeding of animals*."

Din kienet kondizzjoni maqbula bejn l-applikant u l-Awtorita li qatt ma giet revokata jew mibdula u ghalhekk ghadha vigenti. La darba l-applikant ghadu mhux jottempera ruhu ma' din il-kundizzjoni t-Tribunal ma setax jaghmel konsiderazzjonijiet li jxenu jew jimmitgaw jew jinjoraw il-kundizzjoni, bhall fatt imsemmi li r-razzett tan-naghag ghadu operanti; jew li ghandu l-licenzja ghall-attivita ta' trobbija tan-naghag; jew li l-Awtorita baqghet tohrog permessi fuq ir-razzett tal-baqar nonostante l-inottemperanza tal-applikant dwar ir-razzett tan-naghag; jew li meta sar l-avviz ta' enforzar 22/21 fuq dan ir-razzett ma issemmietx il-ksur tal-kundizzjoni.

Hu minnu illi dawn il-fatturi jaghtu wiehed x'jifhem li kien hemm nuqqas ta' vigilanza mill-Awtorita pero ma twassalx ghal konkluzjoni li l-kundizzjoni miftehma u r-rabtiet tal-partijiet kienu qed jigu rinunzjati mill-Awtorita. Ir-rifjut ta' dan il-permess mill-Awtorita sar ukoll a bazi ta' din il-kundizzjoni fost ohrajn u din il-kundizzjoni wahedha kienet bizzejjed biex tichad il-permess ta' sanzjonar ta' zieda fl-edifikar ta' sit li suppost inghalaq ghoxrin sena ilu.

Ebda konsiderazzjoni ohra ma tista' tbiddel dan l-istat legali li sakemm ma jigix mibdul jew imnehhi mill-Awtorita jibqa' vigenti. Ghalhekk l-appell qed jintlaqa' u d-decizjoni tat-Tribunal qed tigi revokata.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar, u kwindi tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Settembru 2021, u ghal kjarezza qed tikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni mill-Awtorita. Spejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur