QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 28 ta' Frar, 2024

Numru 24

Appell Nru. 60/2023

Paul Gauci Maistre
vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Emmanuel Bonavia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Paul Gauci Maistre tat-23 ta' Ottubru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Ottubru 2023 li biha kkonfermat il-permess PA775/21 'to sanction the reinstatement of rubble walls and excavation works, the deposition of soil, proposed installation of timber gate and construction and reinstatement of rubble walls' fil-Mosta.

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

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan huwa appell ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess P0775/21 li jirrigwarda proposta ta' sanzjonar ghal bini mill-gdid ta' hitan tas-sejjiegh u xogholijet ta' skavar, iddepozizzjoni tal-hamrija, installazzjoni ta' xatba tal-injam, u kostruzzjoni u bini mill-gdid ta' hitan tas-sejjieh. Is-sit *de quo* jinsab 'l barra miz-zona ta' l-izvilupp, f'zona maghrufa bhala Ta' Gebel Ghawzara b'access minn Sqaq ta' San Pawl Milqi, fil-limiti tal-lokalita' tal-Mosta.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant terz qed iressaq is-segwenti aggravji kontra l-izvilupp approvat:
1. Illi l-applikazzjoni originali ma nkluditx il-kostruzzjoni ta' hitan tas-sejjiegh ta' 2.4 metri jew xogholijiet ta' skavar. Illi dokument 1f jindika li l-izvilupp ma jinkludix access ghall-vetturi gdid jew alterat filwaqt li l-pjanti sottomessi juri l-kuntrarju, u dan wahdu jikkostitwixxi tibdil materjali. Oltre dan, id-deskrizzjoni sabiex jigi refless dak propost giet mibdula wara d-decizjoni u dan imur kontra Regolament 17(3) u (4) tal-Avviz Legali 162 tal-2016.
2. Illi l-partijiet interessati kollha esprimew l-oggezzjoni magguri taghhom ghall-applikazzjoni odjerna. Illi x-xogholijiet jinkludu wkoll sanzjonar ta' skavar mhux sorveljat f'sit li l-SCH iddeskriva bhala zona ta' nteress arkeologiku gholi. Illi *clearance* mill-ERA lanqas giet ottenuta. Oltre dan, il-partijiet interessati ma gewx konsultati ulterjorment fil-process tad-decizjoni minkejja ssottomissjoni ta' pjanti riveduti u minkejja r-rakkomandazzjoni tal-*case officer* li pjanti riveduti jigu riferuti lill-ERA.
3. Illi l-Kummissjoni njorat kompletament ir-ragunijiet indikati fir-rapprezentazzjoni *a fol* 149B u procediet bl-approvazzjoni ta' l-applikazzjoni, f'liema oggezzjoni kien hemm diversi argumenti validi ghalfejn l-applikazzjoni kellha tigi rrifjutata.
4. Illi r-Revizjoni C tas-*site plan* proposta *a fol* 111A kif ukoll Revizjoni D tal-*block plan a fol* 204A ma jkoprux l-istess zona ezatta, b'dana li jew wahda jew l-ohra m'humiex validi.
5. Illi x-xogholijiet li sehhew fuq is-sit u s-sanzjonar propost imorru kontra l-RPDG 2014u partikolarment *policies* 1.2G u 1.2H.
6. Illi l-applikazzjoni odjerna m'ghandhiex tigi evalwata f'izolament izda fid-dawl tal-applikazzjoni PA 479/22 sottomessa wara l-hrug tal-Avviz ta' nfurzar EC 142/21, li tirrelata mal-istess propjeta' talapplikant. Illi l-estent tax-xogholijiet fl-applikazzjoni odjerna jkopri biss porzjoni tas-sitwazzjoni fuq is-sit.
7. Illi dak li gie ndikat fil-pjanti sezzjonali riveduti m'huwiex rifless fil-Lidar data u jidher carli tezisti nkonsistenza fil-parti ta' wara tas-sit ta' iktar minn 2 metri mis-sitwazzjoni ezistenti tas-sit. Oltre dan, iz-zona fejn qed jigi propost sanzjonar ta' skavar, il-livelli originali kienu madwar 1.3 metri oghla li juru li ghalhekk sar skavar sostanzjali fuq is-sit. Illi l-parti ta' quddiem tas-sit kienet ferm iktar baxxa minn dak indikat u d-depozitu tal-hamrija huwa iktar minn 1.6 metri b'dana li l-hitan tas-sejjieh originali li kienu madwar metru fl-gholi gew mizjuda ghal madwar 2.3 darbiet l-gholi, u ghalhekk il-proposta m'ghandhiex tigi accettata f'termini tal-*policie*s 2.8 u 2.9(1), (2) u (3) tal-RPDG 2014.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, l-applikant (illum il-*permit holder*) ressaq eccezzjoni preliminari ta' nullita' ai termini ta' dak li jitlob l-Artikolu 15(c) tal-Kap. 551 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'rabta ma' dan issir referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet:
Tabiba u Kirurga Anne Cremona Barbaro vs Prof. Edwin J. Costanzi deciza fl-14 ta' Awwissu 1975 kif ukoll ghas-sentenza fl-ismijiet: **CPL Developments Limited vs**

LAwtorita' tal-Ippjanar deciza fit-2 ta' Marzu 2021. Illi minghajr pregudizzju ghallimsemmija eccezzjoni, l-applikant qieghed jikkontesta l-aggravji mressqa mill-appellant bissegwenti punti:
i. Illi s-sanzjonar ghat-tibdil tal-hitan tas-sejjiegh b'gholi ta' madwar 2.4 metri kien inkluz flapplikazzjoni originali tant li r-rapport mill-ERA *a fol* 90A jaghmel referenza ghall-gholi ta' 2.4 metri tal-hajt tal-konfini. Oltre dan, referenza ghall-hajt tal-konfini saret fil-formola talapplikazzjoni. Illi l-applikant propona tnaqqis fl-gholi generali b'dana li l-Kummissjoni qieset li dan kien titjieb generali ghall-karatteristici rurali tas-sit. Illi hitan tas-sejjieh fil-vicinanzi li jiffurmaw parti mill-hitan tal-konfini ta' terzi b'gholi ta' 2.7 metri gew approvati millAwtorita' suggett ghall-applikazzjoni PA 1775/19. Fir-rigward ta' l-allegazzjoni dwar l-access tal-vetturi jinghad li x-xatba proposta hija wahda gdida u ma kinitx proposta bhala fetha gia ezistenti. Madanakollu, dan ma jfissirx li tali fetha ser isservi bhala access ghall-vetturi izda semplicement bhala access ghall-ghalqa.
ii. Illi r-risposta ta' konsultazzjoni tal-SCH ma tiddeskriviex is-sit bhala wiehed ta' '***high*** *archeological interest'*, izda semplicement bhala '*area of archeological interest'*. Illi xxogholijiet ta' skavar li sar gie sanzjonat mill-Awtorita', u tali xoghol sehh fuq parti zghira mis-sit sabiex tigi livellata l-ghalqa. Oltre dan, tali xogholijiet ma kienux inkluzi mill-bidu talapplikazzjoni tenut li kienu ghadhom ma sehhewx fiz-zmien tassottomissjoni talapplikazzjoni.
iii. Illi l-kwistjonijiet mressqa fl-oggezzjoni ta' terzi giet ikkunsidrata fir-rapport tal-*case officer* originali u aggornat.
iv. Illi l-konfini tas-sit kif immarkati fuq is-*site plan* huma l-istess konfini kif indikati fuq il-*block plan*. Oltre dan, minhabba l-iskala zghira tas-*site plan* (1:2500), dawn m'ghandhomx jintuzaw sabiex minnhom titkejjel l-erja ezatta tas-sit, izda huma indikazzjoni tas-sit suggett ghall-applikazzjoni.
v. Illi s-sit jaqa' f'*Level 4 Area of Ecological Importance* u ghalhekk ma tapplikax il-*policy* 1.2G tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014. Nonostante dan, il-Kummissjoni kienet konxja ta' din ir-restrizzjoni u sahansitra wettqet spezzjoni fuq is-sit. Illi fir-rigward ta' *policy* 1.2H ta' l-istess linja gwida jinghad li l-maggiorparti tal-hitan gew ridotti u kkunsidrati mill-Kummissjoni bhala titjieb generali tal-karatteristici rurali tas-sit.
vi. Illi s-sit suggett ghal PA 479/22 huwa fizikament separat mis-sit suggett ghall-applikazzjoni odjerna b'passagg u hajt tas-sejjiegh. Illi x-xogholijiet proposti fil-PA 479/22 m'humiex relatati jew b'xi mod jaffettwaw l-applikazzjoni odjerna.
vii. Illi l-informazzjoni prezentata fil-pjanti sottomessi hija korretta u bbazata skont informazzjoni ottenuta mil-Lidar data.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u targumenta li l-emendi li saru fil-process tal-applikazzjoni, inkluz it-tnaqqis mitlub mill-Kummissjoni, ma jikkostitwixxux f'tibdil materjali. Oltre dan, il-gradi proposti fl-applikazzjoni odjerna m'humiex ghallaccess ghall-vetturi izda maghmula ghal access bir-rigel kif johrog ben car mir-ritratti sottomessi mill-applikant *a fol* 16D (ritratti 5 sa 9) fejn jidher li l-passagg huwa maghmul minn art rurali mharbta. Oltre dan, l-Awtorita' targumenta li m'huwiex minnu li l-Kummissjoni naqset milli tikkonsidra r-risposti tal-konsulenti u -kwistjonijiet mressqa fl-oggezzjonijiet ta' terzi u dan tenut it-tibdiliet li talbet li jsiru l-Kummissjoni stess. B'rabta ma' dan, l-Awtorita' taghmel referenza ghall-pozizzjoni li ttiehdet mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell PAB 281/17 filwaqt li tishaq li kull applikazzjoni ghandha titqies fuq il-mertu taghha. Illi b'referenza ghar-raba' aggravju, l-Awtorita' tirrileva li l-appellant naqas milli jindika b'liema mod is-*site plan* u l-*block plan* ma jirriflettux l-istess zona u ghalhekk din l-allegazzjoni m'hijiex sostnuta bid-dettalji necessarji. Fil-konfront tal-hames aggravju, l-Awtorita' tkompli tishaq li l-proposta kif riveduta fl-ahhar pjanti sottomessi hija in linea mal-linja gwida dwar zvilupp ruali tal-2014. L-Awtorita' ssostni li l-hitan tas-sejjieh indikati bl-ahmar qeghdin jissostitwixxu hitan antiki vizibbli mir-ritratti tal-ajru tal-1978, filwaqt li z-zmuntar tal-hitan tas-sejjieh man-naha l-iktar baxxa tas-sit ser jigi sostitwit minn hamrija agrikola li tista' tinhadem u ddedikata ghall-agrikoltura. Fir-rigward tal-hajt tas-sejjiegh li

jinsab biswit Sqaq San Pawl Milqi, l-Awtorita' tirrileva li l-proposta ssegwi l-provvedimenti tal-*policy* 2.9 tallinja gwida rurali stante li l-gholi min-naha tal-hamrija joghla biss 0.5 metri u b'hekk inqas mill-1.2 metri eligibbli, u liema hajt kien ikun eligibbli anki kieku ma sehhx id-depozitu talhamrija propost ghas-sanzjonar. L-Awtorita' tishaq li dawn il-kunsiderazzjonijiet gew meqjusa mill-Kummissjoni meta ezaminat ic-cirkustanzi ezistenti tas-sit wara li zaret is-sit stess u fejn intwera li dak propost m'huwiex johloq impatt fuq il-karatteristici rurali talmadwar. L-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghas-sitt u s-seba' aggravju, u ssostni li levalwazzjoni tal-applikazzjoni odjerna ghandha ssir biss skont is-sit kif indikat fuq is-*site plan a fol* 111A, u dan tenut li s-sit huwa separate minn dak relattiv ghall-PA 479/22 tanut li nhargu zewg Avvizi Biex Tieqaf u Ta' Twettiq separati bir-referenza ECF 130/21 u ECF 142/21. Illi f'dan il-kaz il-Kummissjoni hadet konjizzjoni tal-ECF 130/21 relevanti ghas-sit odjern tant li l-proposta giet approvata suggett li l-permess ezegwibbli jinhareg biss ladarba tintbghat prova li li l-istrutturi llegali, u li ma jaghmlux parti mill-proposta odjerna, jkunu tnehhew minn fuq is-sit. Oltre dan, l-Awtorita' tishaq li jekk l-appellant hass li saret xi tip ta' zgwida fid-dokumenti sottomessi fl-applikazzjoni, tali kwistjoni kellha tigi trattata bilprocedura stabbilita apposta ghal dawn ic-cirkostanzi.

Illi fit-trattazzjoni tal-appell mizmuma waqt is-seduta tas-27 ta' Gunju 2023, u fir-rigward ta' l-eccezzjoni preliminari, ir-rapprezentant tal-appellant ghamel referenza ghall-PAB 429/20.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, nkluz tal-provi u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet kollha;

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal sejjer jitratta l-eccezzjoni preliminari ta' nullita' mressqa mill*permit holder* fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, aitermini ta' dak li jitlob l-Artikolu 15(c) tal-Kap. 551 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'rabta ma' dan issir referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Tabiba u Kirurga Anne Cremona Barbaro vs Prof. Edwin J. Costanzi** deciza fl-14 ta' Awwissu 1975 fejn jikkwota li "*L-ebda prattika ghalkemm kostanti, ma tista' tmur kontra l-espressa dispozizzjoni tal-ligi, u l-prattika ma tistax tipprevali fuq dak li tiddisponi l-ligi… l-ebda prattika ma tista' thassar dak li l-ligi tiddisponi*." Il-*permit holder* jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza fl-ismijiet: **CPL Developments Limited vs LAwtorita' tal-Ippjanar** deciza fit-2 ta' Marzu 2021, mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell PAB 61/18 fejn qies li:
Huwa ċar għalhekk, li sabiex appell jiġi kkunsidrat mit-Tribunal, dan irid ikun fih iddokumentazzjoni imniżżla skont l-Artikolu 15, inkluż motivazzjoni li tispjega għaliex lappellant huwa kontra d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar u jiġi provdut ġustifikazzjoni għal dan. Kif ġja ssottolinea t-Tribunal, l-appell odjern u kif ukoll l-informazzjoni ulterjuri li ġiet ippreżentata, huma nieqsa fis-sustanza u ma jippreżentawx argumentazzjoni adegwata sabiex jimmotivaw l-imsemmi appell.
In vista ta dan, jirriżulta li l-appell odjern huwa wieħed bla bażi, monk u inammessibbli ai termini tal-Kapitlu 551 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk it-Tribunal qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-appell.
Għall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal m'għandux triq oħra ħlief li jikkonferma d-deċiżjoni tar-rifjut fil-konfront tal-applikazzjoni PA6331/17 u jiċħad dan l-appell.

Nonostante dan, dan it-Tribunal jirrileva illi l-eccezzjoni tan-nullita' hija sanzjoni estrema li l-ligi tippermetti biss meta jkun hemm nuqqas formali jew sostanzjali li ma jkunx jista` jigi assolutament tollerat bhala hsara ghall-gustizzja procedurali, u dan skond l-insenjament pprovdut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza moghtija fl-4 ta' Novembru tas-sena 1991 flismijiet: **Guido J. Vella vs Dr. Emanuel Cefai**. Il-ligi tal-procedura hija mahsuba biex ilkawzi jimxu b'heffa u efficjenza, ekonomija u harsien tal-jeddijiet tad-difiza u tal-principji talgustizzja naturali u m'humiex mahsuba biex joholqu htigijiet purament formali li jservu biss biex jaghtu lil xi wahda mill-partijiet f'kawza mezz biex tehles mill-obbligi taghha jew biex tirbah il-kaz.

Illi dan it-Tribunal jirreferi wkoll ghall-Artikolu 15 tal-Kapitlu 551 li jipprovdi s-segwenti:
Appell minn deċiżjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar għandu jkun fil-forma ta' rikors, u għandu:
(a) jagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar li minnha qed isir appell;
(b) isemmi distintament il-kapi tad-deċiżjoni li magħhom ma hemmx qbil taħt intestaturidifferenti, flimkien mar-raġunijiet taħt kull intestatura għaliex ikun qiegħed isir l-appell;
(ċ) jiddikjara speċifikatament taħt kull intestatura l-mod kif huwa mixtieq li d-deċiżjoni tiġi varjata; u
(d) jinkludi kull dokumentazzjoni rilevanti għall-motivazzjonijiet tal-appell.

Illi fl-appell PAB 61/18 kwotat mill-*permit holder* jirrizulta li l-appellant kien naqas milli jimmotiva l-appell tieghu fil-konfront tar-rifjut b'argumenti sabiex seta' jikkonvinci litTribunal milli jikkunsidra l-izvilupp propost f'dawl differenti minn dak deciz mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Illi ghall-kuntrarju ta' dan, u b'referenza ghar-rikors mressaq mill-appellant flappell odjern, it-Tribunal jinnota li r-rekwiziti supra-citati tal-Artikolu 15 qed jintlahqu fejn il-format kif prezentat jinkludi distintament numru ta' aggravji li huwa msejjes fuqhom limsemmi appell, b'referenza cara ghad-decizjoni tal-Awtorita' kif ukoll talba cara sabiex itTribunal jilqa' l-aggravji mressqa u jirrevoka jew jannulla l-permess PA 775/21 kif ippubblikata mill-Awtorita' tal-Ippjanar fit-2 ta' Novembru 2022. Ghaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-format ta' kif gie pprezentat l-appell odjern huwa kkunsidrat validu ai termini tal-Artikolu 15 tal-Kapitolu 551 tal-Ligijiet ta' Malta, partikolarment f'dak li jitlob issibartikolu 15(c) li qed jigi kontestat mill-*permit holder*.

Illi ghalhekk, it-Tribunal qieghed jichad l-eccezzjoni prelminari mressqa mill-*permit holder*, filwaqt li ser ikompli jitratta dan l-appell fuq il-mertu tieghu.

Illi b'mod preliminari, it-Tribunal jirrileva li t-Tribunal kif diversament kompost acceda fuq is-sit inkwistjoni nhar id-9 ta' Mejju tal-2023, fejn gie osservat is-segwenti:
It-Tribunal acceda s-sit inkwistjoni f'diversi punti mal-parametru tas-sit, fejn l-appellanti ndikaw il-metodologija tal-kostruzzjoni tal-hajt, kif ukoll l-gholi tieghu li kien jeccedi l-gholi ta' 1.2 metri. L-applikant indika li l-metodologija tal-hajt issegwi dak tal-hajt tal-propjeta' talappellant stess li jikkonfina mas-sit mertu ta' dan l-appell, u indika li l-hajt qed isegwi l-gholi skont il-policy, ghaliex l-gholi qed jigi kkonsidrat mill-gholi tal-hamrija fuq in-naha ta' gewwa. L-applikant indika wkoll li hemm hitan ohrajn simili gholjin u mibnijin bl-istess metodologija koperti bil-permess.

Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellant skont is-segwenti:
L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellant jargumenta dwar kif l-applikazzjoni kif sottomessa originarjament mill-applikant la kienet tinkludi l-kostruzzjoni ta' hitan tassejjiegh ta' 2.4 metri jew xoghlijiet ta' skavar u lanqas access gdid jew alterat ghall-vetturi. Jinghad li filwaqt li dan it-tibdil ta' l-ahhar jikkostitwixxi tibdil materjali, id-deskrizzjoni sabiex jigi refless dak propost giet mibdula wara d-decizjoni u dan imur kontra Regolament 17(3) u (4) tal-Ligi Sussidjarja 552.13.
Illi fir-risposti taghhom, kemm l-Awtorita' kif ukoll il-*permit holder* qed jikkontestaw lallegazzjoni li l-proposta tinkludi xi forma ta' access ghall-vetturi filwaqt li jsostnu li lemendi li sehhew fil-process tal-applikazzjoni, inkluz fil-process tad-decizjoni ma jikkostitwixxux f'tibdil materjali. Illi l-*permit holder* isostni wkoll li t-tibdil tal-hitan tassejjiegh b'gholi ta' madwar 2.4 metri kien inkluz fl-applikazzjoni originali, filwaqt li jirrileva li xoghol ta' skavar li sehh fuq parti zghira mis-sit kien ghadu ma sehhx fiz-zmien ta' sottomissjoni tal-applikazzjoni.
Illi minn analizi tal-inkartament tal-applikazzjoni, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li huwa minnu li tul il-process tal-applikazzjoni saru numru ta' emendi mill-proposta kif sottomessa fil-pjanti originali u d-dekrizzjoni tal-proposta relattiva skont il-formola tal-applikazzjoni originali

a fol 1F u nnutata mill-appellant. Illi t-Tribunal huwa fi qbil ma' l-applikant li lkostruzzjoni ta' hitan ta' sejjiegh ta' 2.4, li l-appellant qed jikkonsidra bhala emenda, kienet gia inkluza fil-proposta originali u qabel il-validazzjoni ta' l-applikazzjoni u liema hajt kien innutat mill-ERA propju wara l-ewwel konsultazzjoni, kif appena l-applikazzjoni giet validata, fejn intqal li "*The boundary wall to sanction surrounding the site **which measures around 2.4m**, (Doc.16b), is considered excessive and is visually intrusive amongst the natural surrounding environment and has significantly formalised the site*" [enfasi mizjuda mitTribunal].
Nonostante dan, u fir-rigward tal-emendi l-ohra effettwati, it-Tribunal jinnota li l-ligi talippjanar ma tipprojbixxix lill-applikant milli jaghmel emendi necessarji tul il-process talapplikazzjoni, tant illi Regolament 5(1) tal-L.S.552.13 jitlob illi "*Tibdil fit-talba għal screening jew fl-applikazzjoni, disinji jew dokumenti jista' jsir mill-applikant wara d-data talvalidazzjoni u matul l-ipproċessar tal-applikazzjoni, iżda qabel l-iffinalizzar tar-rapport.*" Illi ghalhekk huwa car li l-applikant m'huwiex marbut li jzomm strett mal-proposta originali. Illi mill-inkartament tal-applikazzjoni jirrizulta li l-emendi effettwati wara l-validazzjoni u qabel l-iffinalizzar tar-rapport tal-*case officer* gew sottomessi mill-applikant kemm fuq talba tac*Chairperson* Ezekuttiv permezz ta' '*Request for Information'* datata 3 ta' Mejju 2021 [Dok. 101A fl-inkartament tal-PA775/21] kif ukoll wara li ngibdet l-attenzjoni minn ufficjal ta' l-infurzar li l-proposta ghas-sanzjonar ma kienetx tkopri l-illegalitajiet kollha nnutati fl-Avviz ta' nfurzar ECF 130/21 mahrug fuq listess sit [Min. 109, 117 fl-inkartament tal-PA775/21].
Illi hekk kif innutat mill-appellant, it-Tribunal seta' jikkonstata li l-*block plan* riveduta *a fol* 111B sottomessa qabel l-iffinalizzar tar-rapport kienet tinkludi zieda ta' zewg xatbiet ta' linjam ulterjuri. Madankollu, it-Tribunal jinnota li hija biss suppozizzjoni tal-appellant li dawn ix-xatbiet qed jipprovdu access ghall-vetturi, u dan tenut li filwaqt mir-ritratti ricenti ta' lajru u r-ritratti ezebiti *a fol* 16D jidher car li l-passagg li minnu huma accessati l-istess xatbiet huwa wiehed imharbat, is-sit fl-intier tieghu kopert bil-hamrija u ma jinkludi ebda passaggi li jippermettu access specifikment ghal-vetturi. Illi ghalhekk lanqas hu l-kaz, kif qed jargumenta l-appellant, li dan it-tibdil jikkostitwixxi f'tibdil materjali u dan tenut li skont dak definit f'Regolament 2 ta' l-istess Ligi Sussidjarja 552.13, tibdil materjali jsehh f'kaz ta' "*bidla fil-posizzjonar tal-aċċess tal-vetturi fl-iżvilupp/i li twassal sabiex l-aċċess tal-vetturi jiġi mqiegħed fi triq differenti*". Ghalhekk, it-Tribunal jinnota li filwaqt li f'dan il-kaz ma kienx hemm il-htiega li l-applikazzjoni tigi ppubblikata mill-gdid, stante li l-applikant mexa b'mod regolari ma' dak li jipprovdi Regolament 5 tal-Ligi Sussidjarja 552.13 surreferit.

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellant jikkontendi wkoll li d-deskrizzjoni sabiex jigi rifless dak propost giet mibdula wara d-decizjoni u dan imur kontra Regolament 17(3) u (4) tal-Ligi Sussidjarja 552.13. Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li Regolament 17 tal-Ligi Sussidjarja jirregola trattament ta' llegalitajiet fuq is-sit matul l-iprocessar tal-applikazzjoni. Illi dak li jipprovdu is-subregolamenti 3 u 4 ta' Regolament 17 huwa s-segwenti:
(3) Meta sanzjonar ta' żvilupp illegali jkun qed jiġi mitlub f'applikazzjoni għal żvilupp, iddeskrizzjoni tal-proposta u d-disinji għandhom jindikaw b'mod ċar l-iżvilupp li għandu jiġi sanzjonat sabiex jiġi żgurat li l-iżvilupp illegali jifforma parti mill-applikazzjoni ta' żvilupp.
(4) Id-deskrizzjoni tal-proposta ta' applikazzjoni għall-iżvilupp u d-disinji ppreżentatim'għandhomx jipproponu t-tneħħija ta' żvilupp illegali mis-sit. L-applikazzjoni ta' żvilupp għandha tinkludi biss l-iżvilupp illegali li jkun qed jiġi propost li jkun sanzjonat. Kull żvilupp illegali li ma jkunx indikat biex jiġi sanzjonat f'applikazzjoni ta' żvilupp għandu jitneħħa, qabel il-ħruġ tal-permess tal-iżvilupp, iżda meta l-applikazzjoni tiġi deċiża mill-Bord talIppjanar, jew mit-Tribunal soġġett għat-tneħħija tal-iżvilupp illegaliqabel il-ħruġ tal-permess għall-iżvilupp, il-perijodu li fih l-applikantgħandu jikkonforma ma' dan ir-rekwiżit m'għandux ikun itwal minn sitt xhur jew fi żmien perjodu stipulat mill-Bord tal-Ippjanar jew mitTribunal, u fin-nuqqas, l-applikazzjoni tista' tiġi miċħuda mill-Bord tal-Ippjanar jew mitTribunal, skond il-każ.

Illi ghalhekk, dak li jipprovdi l-provvedimenti tal-ligi surreferiti huwa l-mod ta' kif ghandha tigi prezentata d-deskrizzjoni tal-proposta f'kaz fejn jezisti zvilupp illegali fuq is-sit, bhal filkaz

odjern. Illi f'dan il-kaz, id-deskrizzjoni tal-proposta ghandha tindika b'mod car l-izvilupp li qed jigi sanzjonat, filwaqt li fl-ebda punt m'ghandha tinkludi t-tnehhija ta' zvilupp illegali mis-sit, liema zvilupp f'dak il-kaz ghandu jitnehha qabel ma jinhareg permess ezegwibbli. Madanakollu, l-istess provvedimenti tal-ligi ma jimponux restrizzjoni fuq l-Awtorita' f'liema stadju tista' tinbidel d-deskrizzjoni ta' l-applikazzjoni. Illi huwa minnu li sal-punt li lapplikazzjoni ressqet quddiem il-Kummissjoni, il-proposta kienet ghadha tissussisti f'numru ta' kwistjonijiet pendenti, partikolarment f'dak li jirrigwarda n-nuqqas ta' sanzjonar adegwat ta' zvilupp illegali fuq is-sit, u dan kif rifless ukoll fir-rakkomandazzjoni ta' rifjut fir-rapport tal-*case officer a fol* 133.

Illi minn analizi tal-inkartament tal-applikazzjoni, it-Tribunal seta' jikkonstata li fl-ahhar laqgha tat-23 ta' Awwissu 2022, il-Kummissjoni talbet tibdil fid-deskrizzjoni tal-proposta sabiex tinqara "*To sanction the reinstatement of rubble walls and excavation works, the deposition of soil, proposed installation of timber gate and construction and reinstatement of rubble walls*", u dan propju wara li l-istess Kummissjoni ghamlet spezzjoni fuq is-sit u talbet pjanti riveduti li jirriflettu tnaqqis fil-livell tal-hamrija u fl-gholi tal-hitan tas-sejjiegh ezistenti ma' Sqaq San Pawl Milqi, kif ukoll tnehhija tal-hitan divizorji bejn l-ghelieqi. Illi lKummissjoni talbet ukoll li kwalunkwe xoghol ta' skavar minghajr permess jigi inkluz ghassanzjonar filwaqt li tigi sottomessa pjanta ta' twaqqiegh separata li turi t-tnehhija ta' lizvilupp illegali li m'huwiex rifless fl-istess sanzjonar, u dan propju in linea ma' dak li jitlob ir-Regolament 17(4) surreferit [Dok 189A fl-inkartament tal-PA775/21] u kwotat mill-appellant. Illi filfatt, minbarra tibdil fiddeskrizzjoni tal-proposta, il-Kummissjoni mponiet *post-decision requirement* qabel il-hrug tal-permess ezegwibbli, sabiex tigi sottomessa evidenza fotografika tax-xogholijiet ta' twaqqiegh kif indikati fil-pjanti *a fol* 204C u 204D li juru t-tnaqqis fil-livell tal-hamrija u flgholi tal-hitan tas-sejjieh [Dok 241A fl-inkartament tal-PA775/21].

Illi t-Tribunal ma jara ebda nuqqas fl-agir tal-Kummissjoni f'dan ir-rigward, u dan ghaliex filwaqt li l-Kummissjoni ghandha l-jedd li tirregola l-procedura taghha, skont paragrafu 8 tat-Tieni Skeda tal-Kap. 552, l-ghan ewlieni li jigu sottomessi pjanti riveduti kien sabiex jigu ndirizzati r-ragunijiet ta' rifjut u titjieb il-proposta fuq sit u f'relazzjoni mal-ambejnt rurali tal-madwar. Gialadarba l-applikant wera bic-car ix-xewqa li jindirizza t-thassib talKummissjoni u dak imressaq mid-Direttorat fir-rakkomandazzjoni tieghu, il-Kummissjoni kellha kull dritt tikkonsidra l-ahhar pjanti riveduti u deskrizzjoni emendata skont kif rifless f'dawn il-pjanti. Il-Kummisjoni wkoll kellha is-setgha tbiddel id-deskrizzjoni tal-proposta skond ir-regolament 13(6) tal-Ligi Sussidjarja 552.13:

(6) Il-Bord tal-Ippjanar għandu jkun awtorizzat jemenda il-proposta ta' applikazzjoni sabiex din tkun tirrifletti aħjar il-prinċipju tal-żvilupp mingħajr il-ħtieġa ta' konformità maddispożizzjonijiet tar-regolament 6(1) sa (5). Iżda, l-emendi majistgħux jitbiegħdu mill-iskop tal-iżvilupp jew jaffettwaw b'modnegattiv id-drittijiet kweżiti tal-applikant

Illi filwaqt li l-proposta riveduta qed twassal ghal tnaqqis b'mod generali mill-izvilupp propost originarjament l-istess tibdil sar pubblikament fil-laqghat quddiem il-Kummissjoni fejn il-partijiet kollha kellhom access ghall-pjanti riveduti u c-cans li jesprimu l-opinjoni taghhom f'dan ir-rigward.

Illi ghalhekk, u in vista' ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha, dan it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel aggravju tal-appellant.

It-Tieni u t-Tielet Aggravji:

Illi permezz tat-tieni u t-tielet aggravji, l-appellant jargumenta dwar in-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghar-rapprezentazzjonijiet mressqa mill-oggezzjonanti terzi kif ukoll millkonsulenti esterni fil-process tal-applikazzjoni.

Illi hawnhekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li l-Bord tal-Ippjanar ghandu jqis diversi konsiderazzjonijiet meta jigi biex jiddetermina applikazzjoni ta' zvilupp u dan jinkludi kemm il-pjanijiet u *policies* kif ukoll

konsiderazzjonijiet ta' natura regolamentari, kontestwali, estetici u ambjentali kif ukoll rapprezentazzjonijiet mressqa mill-konsulenti esterni u l-partijiet terzi nteressati.

Hawn it-Tribunal irid jemfasizza li l-oggezzjonijiet kontra zvilupp li jitressqu quddiem l-Awtorita' jridu jigu dejjem meqjusa mill-Bord tal-Awtorita' fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni, imma ma jfissirx li numru ta' oggezzjonijiet ghandhom iwasslu b'mod awtomatiku ghar-rifjut tal-permess.

Illi f'dak li jirrigwarda r-rapprezentazzjonijiet mressqa minn terzi dan it-Tribunal jinnota li sezzjoni 2 tar-rapport tal-*case officer* [Dok 133A fl-inkartament tal-PA775/21] tipprovdi deskrizzjoni tal-kontenut ta' dawn issottomissjonijiet filwaqt li taghmel referenza specifika ghad-dokumenti kollha mressqa millpartijiet terzi fil-process tal-applikazzjoni, u ghalhekk ma jistax jinghad li ma ttihditx konsiderazzjoni xierqa f'dan ir-rigward. Oltre dan, mill-minuti tal-laqgha quddiem ilKummissjoni jirrizulta li l-oggezzjonanti terzi kienu wkoll prezenti waqt l-istess laqghat [Dok 189A fl-inkartament tal-PA775/21] fejn giet deciza l-applikazzjoni. Illi l-fatt li l-Kummissjoni setghet ma qablitx ghal kollox malilmenti imressqa mill-oggezzjonanti, ma jfissirx li l-istess Kummissjoni njorat tali lmenti u dan partikolarment jirrizulta mill-fatt li l-Kummissjoni propju talbet pjanti riveduti sabiex jigi ridott l-izvilupp fuq is-sit ghal titjieb generali fuq iz-zona rurali tal-madwar, fejn l-impatt avers fuq tali zona kienet il-kwistjoni principali mressqa mill-oggezzjonanti terzi.

Illi bl-istess mod, kull proposta tal-izvilupp li titressaq quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar tigi deciza skont il-Ligi mill-Bord tal-Ippjanar jew l-Kummissjoni tal-Ippjanar skont il-kaz, u mhux mill-konsulenti esterni, li ghandhom rwol konsultattiv fil-process tal-applikazzjoni. Jista' jkun li ebda konsulent estern ma jkollu oggezzjoni ghall-proposta tal-izvilupp li titressaq quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar, pero' dan ma jfissirx li l-istess proposta ma tistax tkun wahda oggezzjonabbli mil-lat ta' ppjanar u ma jfissirx li l-istess proposta ma tistax tkun wahda li tmur manifestament kontra l-*policies* u r-regoli tal-ippjanar applikabbli.

Fuq bazi ta' konsiderazzjonijiet ta' ppjanar, l-Awtorita' hija fid-dmir tikkunsidra l-ewwel jekk tali proposta hijiex konformi mal-pjannijiet u policies li huma approvati taht l-istess Att, u f'kaz li hemm konsiderazzjonijiet ohra ta' materja jew sustanza relevanti ghall-ippjanar, ghandha tigi meqjusa ukoll mill-Awtorita', u dan dejjem fil-kuntest li jista jkun hemm dawk ic-cirkostanzi partikolari u fattispeci li jirrizultaw minn kull kaz specifiku li jistghu jigu meqjusa bhala bazi u ragunijiet sodi li wiehed ikun jista jiggustifika dipartenza mill-pjan jew *policies* dejjem jekk dan huwa fl-interess tal-ippjanar, ambjentali jew interess pubbliku, u dan in linea wkoll ma' dak ikkunsidrat mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell PAB 281/17 kwotat mill-Awtorita' fir-risposta taghha.

Illi f'dan il-kaz, l-appellant qieghed partikolarment jishaq dwar in-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-oggezzjonijiet mressqa mill-SCH u l-ERA fil-process tal-applikazzjoni. Illi b'referenza ghar-rakkomandazzjonijet rispettivi, dan it-Tribunal jinnota li fir-risposta ta' konsultazzjoni taghha l-SCH esprimiet thassib dwar l-impatt mhux regolat jew awtorizzat li qed jinholoq fuq il-pjasagg kulturali u naturali tal-madwar b'referenza partikolari ghaz-zieda fl-gholi talhitan tas-sejjieh. Nonostante dan, mill-istess korrispondenza ma jirrizultax li l-SCH esprimiet oggezzjoni cara ghall-izvilupp propost ghajr li gibdet l-attenzjoni ta' l-applikant li l-hitan tassejjieh ghandhom jinzammu baxxi kemm jista' jkun, "*unless justified*", u li l-izvilupp jinsab f'zona ta' nteress arkeologiku b'dana li m'ghandux jigi eskluz li ma jistghux jinstabu fdalijiet ta' wirt kulturali fis-sit. Illi b'rabta ma' din il-kwistjoni ta' l-ahhar, l-SCH qieset li "*In the event of an accidental discovery, the Superintendence is to be immediately informed. Any individual who deliberately, or through negligence, unskillfulness or nonobservance of regulations damages or destroys any cultural property is liable as per the Cultural Heritage Act 2019 (CAP 445), Part IX*." [Dok 87A fl-inkartament tal-PA775/21] Illi filfatt tali kundizzjoni giet inkluza wkoll mal-permess mhux ezegwibbli kif ippubblikat fit-2 ta' Novembru 2022, bhala kundizzjoni 3F [Dok 245A fl-inkartament tal-PA775/21], u ghalhekk huwa altru li l-Kummissjoni ma njoratx tali risposta ta' konsultazzjoni, iktar u iktar meta kienet ilKummissjoni stess li talbet ukoll pjanti riveduti li juru tnaqqis fl-gholi tal-hitan tas-sejjiegh kif rakkomandat mill-SCH, u dan wara spezzjoni li ghamlet fuq is-sit.

Illi bl-istess mod, lanqas ma jista' jinghad li kien hemm nuqqas ta' konsiderazzjoni ghalloggezzjoni mressqa mill-ERA, u dan ghaliex tali oggezzjoni kienet tirrigwarda primarjament l-impatt ambjentali rizultanti mill-gholi eccessiv tal-hitan tal-konfini u z-zieda fl-gholi fil-livell tal-hamrija [Dok 90A fl-inkartament tal-PA775/21], liema kwistjonijiet gew partikolarment indirizzati mill-Kummissjoni. Illi thassib ulterjuri mressaq mill-ERA kien jirrigwarda d-degredazzjoni tal-habitat naturali konsistenti minn *rocky steppe* minhabba access li qed jinholoq ghall-vetturi. Madanakollu, l-access innutat mill-ERA huwa wiehed ben limitat sabiex jista' jintuza ghall-vetturi u dan tenut li lpassagg ghall-istess access huwa maghmul minn art rurali ferm imharbta kif jirrizulta b'mod car mis-*survey* fotografiku prezentat mill-applikant *a fol* 16D (ritratti 5 sa 9).
Illi ghalhekk t-tieni u t-tielet aggravji qed jigu michuda fid-dawl tal-konsiderazzjonijet maghmula supra.

Ir-Raba' Aggravju:
Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellant jargumenta li s-*site plan a fol* 111A u l-*block plan a fol* 204A ma jkoprux l-istess zona ezatta.
Illi minn analizi ta' dawn iz-zewg dokumenti, it-Tribunal ma seta' jikkonstata ebda diskrepanza fil-mod ta' kif gew indikati l-konfini tas-sit odjern. Barra minn hekk, l-appellant naqas milli jsostni l-argument tieghu b'indikazzjoni cara tal-parti tas-sit li jissussisti fllallegat nuqqas bejn iz-zewg dokumenti approvati mill-Kummissjoni, u ghalhekk dan it-Tribunal ma jqsix ir-raba' aggravju bhala wiehed fondat u ghalhekk qieghed jigi micud.

Il-Hames u s-Seba' Aggravji:
Illi permezz tal-hames aggravju, l-appellant jargumenta li x-xogholijiet li sehhew fuq is-sit u s-sanzjonar propost imorru kontra l-*policies* 1.2G u 1.2H tal-linja gwida rurali tal-2014.
Illi l-*policy* generali 1.2 G tipprovdi li "*Proposed developments which would have an unacceptable adverse environment, landscape, cultural or archaeological impact will not be permitted*", filwaqt li l-paragrafu spjegattiv ta' l-istess *policy* jkompli jiccara li "*Policy 1.2G deals with the conservation of scheduled, listed, designated or protected areas including Special Areas of Conservation (SACs), Special Protected Areas (SPAs), Areas of Ecological Importance(AEIs), Sites of Scientific Importance (SSIs), Areas and Sites of Archaeological Importance (including buffer zones) (AAIs and SAIs), Areas of High Landscape Value (AHLV) and Protected Landscape Areas*."
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li f'dan il-kaz parti zghira mis-sit huwa identifikat bhala *Level* 4 *Area of Ecological Importance* u ghalhekk mhux fl-oghla gradi ta' mportanza ekologika, u dan jinghad fid-dawl li, b'mod generali, il-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 tikkonsidra siti li jaqghu taht *Level* 1 jew *Level* 2 *Areas of Ecological Importance* bhala dawk is-siti li fil-principju huma kunsidrati mhux xierqa ghal tipi differenti ta' zvilupp f'ambjent rurali. Illi ghalhekk f'dak li jirrigwarda mportanza ekologika, dan it-Tribunal ma jqisx li din il-*policy* hija specifikament direzzjonata lejn siti bhal dak odjern. Illi l-istess japplika fil-kaz ta' dak identifikat mill-SCH bhala "*area of archaeological interest, close to Roman structures as well as remains for ancient quarrying activity*" [Dok 87A fl-inkartament tal-PA775/21], tenut li l-istess zona m'hijiex identifikata bhala *Area of Archeological Importance* izda zona li jista' jkollha nteress arkeologiku minhabba xi fdalijiet li nstabu fil-vicinanaza. Illi filfatt l-SCH stess ma identifikat ebda karatteristici ta' wirt kulturali fis-sit, ghalkemm m'eskulditx li dawn jistghu jinstabu. Pero' f'dan il-kaz l-istess SCH imponiet kundizzjoni li "*In the event of an accidental discovery, the Superintendence is to be immediately informed. Any individual who deliberately, or through negligence, unskillfulness or nonobservance of regulations damages or destroys any cultural property is liable as per the Cultural Heritage Act 2019 (CAP 445), Part IX*", liema kundizzjoni giet riflessa wkoll fil-kundizzjonijiet impost mal-permess b'dana li l-applikant ghandu l-obbligi tieghu li jhares dan.
Illi l-*policy* generali 1.2H kwotata wkoll mill-appellant tfittex li tipprotegi karatteristici mportanti tal-pajsagg bhal hitan tas-sejjiegh, *terracing* li jimxi mat-topografija naturali tassit, fost karatteristici ohra, u liema policy tipprovdi li "*Proposals which would have an adverse impact*

on important landscape features, including their integrity or character, will not be permitted, unless the adverse impact is avoided or mitigated to the satisfaction of the Authority."

Illi t-Tribunal jinnota li l-proposta odjerna hija wahda limitata ghal zvilupp agrikolu b'dan li s-sit ser jinzamm fl-intier tieghu bhala ghalqa ghal tali attivita' minghajr ebda zvilupp ulterjuri li jista' jwassal ghal *take up of fresh land* jew urbanizzazzjoni tal-pajsagg rurali. Oltre dan, it-Tribunal jinnota li bl-emendi effettwati kif mitluba mill-Kummissjoni wara spezzjoni fuq is-sit, sar titjieb generali fuq il-karatteristici rurali tas-sit u l-madwar f'dak li jirrigwarda l-gholi tal-hitan tas-sejjieh ezistenti u d-depozitu ta' hamrija fuq is-sit li dwarhom jidher li kien hemm l-iktar kontenzjoni anki mill-konsulenti esterni fil-process tal-applikazzjoni. Illi hekk kif jidher mill-pjanti approvati [Dok 204A, 204B fl-inkartament tal-PA775/21], is-sanzjonar tad-depozitu tal-hamrija huwa limitat ghall-parti l-iktar baxxa tas-sit u limitat ghal gholi generali ta' madwar 0.6 metri, filwaqt li l-pjanti tat-twaqqiegh [Dok 204C, 204D fl-inkartament tal-PA775/21] juru tnehhija ta' ammont sostanzjali ta' depozitu ta' hamrija li trid titnehha qabel il-permess jinhareg bhala wiehed ezegwibbli. Oltre dan, l-istess pjanti ta' twaqqiegh juru tnaqqis fil-hajt tal-konfini fl-istess parti l-iktar baxxa tas-sit li jmiss ma' Sqaq San Pawl Milqi fejn il-hajt qed jigi ridott b'tali mod li ma jaccedix l-gholi ta' 0.5 metri meta mkejjel mill-gholi tal-wicc tal-hamrija fuq in-naha ta' gewwa tas-sit. Illi filwaqt li l-gholi kif jidher minn Sqaq San Pawl Milqi jilhaq l-gholi ta' 2.4 metri mil-livell tal-passagg, it-Tribunal huwa fi qbil ma' l-Awtorita' li l-gholi kif ridott m'huwiex qed jeccedi l-gholi ta' 1.2 metri mill-oghla livell tal-hamrija, lanqas li kieku l-gholi kellu jigi kkunsidrat mil-livell originali tal-hamrija, u ghalhekk il-proposta hija konformi mal-*policy* 2.9 tal-linja gwida rurali li propju tirregola tali hitan tal-konfini u li tipprovdi s-segwenti:

The Authority may consider land demarcation and the construction of new walls built in random-sized irregularly shaped rough dressed stones (recycled from demolition) using the same traditional construction methodology of rubble walling, within legally-established arable land, provided the following criteria are satisfied:

(1) as a retaining wall, provided there are visible differences in site levels, in which case thewall shall not exceed a height of 1.2 metres from the higher soil level; and/or

(2) as a boundary wall along an existing country lane or road, in which case the wall may be constructed up to the height of the adjacent legally-established rubble walls, even if such height exceeds 1.2 metres. The boundary walls along arterial roads may be constructed of franka stones and mortar, depending on their context.

Illi mill-pjanti approvati jirrizulta li l-bini mill-gdid tal-hitan tas-sejjiegh proposti bhala *retaining walls* fis-sit bejn il-livelli differenti tal-ghelieqi wkoll qed jirrispettaw dan il-limitu ta' 1.2 metri mill-oghla livell tal-hamrija, u qed jissostitwixxu hitan li gia kienu ezistenti fuq is-sit hekk kif jidher mir-ritratti tal-ajru tal-1978 [Dok 125A fl-inkartament tal-PA775/21]. Illi barra minn hekk, u mir-ritratti ezebiti fil-process tal-applikazzjoni, inkluz osservazzjonijiet li saru waqt access mizmum fuq is-sit mill-membri ta' dan it-Tribunal, dan it-Tribunal seta' josserva li gia jezistu hitan tas-sejjiegh kostruwiti b'gholi u metodologija simili ghal dak propost fl-applikazzjoni odjerna, u ghalhekk ma jqisx li l-izvilupp kif propost fl-applikazzjoni odjerna ser ikollu xi mpatt avvers fuq ilkuntest rurali tal-madwar.

Illi ghalhekk l-appellant lanqas m'hu korrett meta fis-seba' aggravju tieghu jargumenta li lproposta ma kellhiex tigi accettata f'termini tal-*policie*s 2.8 u 2.9 tal-linja gwida dwar zvilupp rurali li jirregolaw l-uzu ta' l-art ghall-agrikoltura u l-hitan tal-konfini u demarkazzjoni rispettivament. Illi hekk kif innutat supra, il-hitan tas-sejjiegh kif proposti ghas-sarnzjona, inkluz dawk proposti li jinbnew mill-gdid, huma konformi mal-limiti mposti mill-*policy* 2.9, filwaqt li l-*policy* 2.8 tipprovdi prezunzjoni generali favur il-konverzjoni ta' art agrikola ta' qabel l-1994. Illi hekk kif jidher car mir-ritratti ta' l-ajru tal-1978 *a fol* 125A, il-parti tas-sit fejn hu propost id-depozitu tal-hamrija kien gia kosnsitenti minn art agrikola, inkluz il-maggiorparti tal-kumplament tas-sit.

Illi filwaqt li permezz tas-seba' aggravju l-appellant jallega li jezistu anomaliji fil-livelli tas-sit minn dak indikat mill-applikant fil-pjanti sezzjonali tieghu, l-istess appellant naqas milli

jissottometti provi konkreti f'dan ir-rigward, u ghalhekk, fin-nuqqas ta' dawn il-provi, itTribunal m'ghandux triq ohra hlief li jistrieh fuq dak indikat mill-applikant fil-pjanti tieghu u li gew inkluzi bhala dokumenti apporvati mal-permess.
Ghaldaqstant, u fl-isfond ta' dawn l-osservazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad il-hames u sseba' aggravji mressqa mill-appellant.

Is-Sitt Aggravju:
Illi permezz tas-sitt aggravju, l-appellant jargumenta li l-applikazzjoni odjerna m'ghandhiex tigi evalwata f'izolament izda fid-dawl tal-applikazzjoni PA 479/22 sottomessa wara l-hrug tal-Avviz ta' nfurzar ECF 142/21, li tirrelata ma' l-istess propjeta' tal-applikant.
Illi t-Tribunal jibda billi jinnota li l-applikazzjoni PA 479/22 giet sottomessa b'mod indipendenti mill-applikazzjoni odjerna, u ghalkemm taqra lill-istess applikant, tirrigwarda proposta ta' zvilupp agrikolu fuq is-sit kontigwu ma' dak odjern, filwaqt li l-ebda parti talproposta ma taffettwa l-konfini tas-sit odjern. Illi filwaqt li l-proposta fuq is-sit odjern tfittex li tindirizza l-illegalitajiet innutati fl-Avviz ta' nfurzar ECF 130/21, l-applikazzjoni PA 479/22 tfittex li tindirizza zvilupp illegali iehor marbut ma' Avviz ta' Nfurzar mahrug separatament, *ossia* l-ECF 142/21 kif innutat mill-istess appellant.
Illi f'dan l-istadju ta' l-appell, it-Tribunal ma jarax is-sens ta' dan l-aggravju tenut li dak li jrid jikkonsidra dan it-Tribunal huwa l-mertu li jikkoncerna l-applikazzjoni odjerna u l-permess relattiv kif mahrug mill-Awtorita', u ghalhekk m'ghandux jidhol fil-mertu ta' applikazzjoni ohra ndipendenti, iktar u iktar meta tali applikazzjoni ghadha wahda pendenti quddiem l-Awtorita'.
Illi ghalhekk it-Tribunal qieghed jichad is-sitt aggravju mressaq mill-appellant.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jichad l-appell u jikkonferma l-permess PA 0775/21 kif mahrug mill-Awtorita'.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Meta saru l-ahhar tibdiliet fil-pjanti l-ERA u s-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali ma gewx konsultati nonostante r-rakkomandazzjoni li jsir hekk mill-case officer u t-thassib li kienu urew l-entitajiet imsemmija. Dan aktar u aktar meta sar tibdil sostanzjali fil-pjanti bhal skavar, landscaping u gholi ta' hajt tas-sejjieh li jeccedi bid-doppju dak li tghid il-ligi;

2. It-Tribunal naqas li jqis din l-applikazzjoni mal-applikazzjoni PA479/22 li jirrigwardaw l-istess sit u l-istess applikant. It-Tribunal ikkostata biss li l-applikazzjoni tirrigwarda sit kontigwu ma' dak bl-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell. L-appellant jissottometti li dan hu sit wiehed bla hajt divizorju li jisseparahom;

3. It-Tribunal ma applikax sew il-policy 1.2G u 1.2H tal-RPDG 2014. Il-hajt tas-sejjieh hu gholi d-doppju ta' dak li trid policy 2.9 u b'hekk qed jirrovina l-pajsagg tal-madwar bi ksur tal-imsemmija policies 1.2G u 1.2H. it-Tribunal ma kkunsidrax dak li jridu l-A.L. 211 tal-2016 u L.S. 552.01 li jghidu li twaqqiegh ta' hitan tas-sejjieh ezistenti mhux permess u f'kaz ta' twaqqieh parzjali, u bini mill-gdid trid dikjarazzjoni peritali li l-hajt hu sigur. Lanqas tista' titqieghed f'periklu l-istabbilita ta' hajt u ghalhekk kellha

tigi konsultata s-Sovrintendenza ghax id-depozizzjoni ta' hamrija mhix raguni valida ghal gholi eccessiv ta' hajt. B'zieda l-kostruzzjoni tal-grada hu intiz biex jghaddu l-vetturi li johrog bic-car mill-applikazzjoni PA429/22;

4. It-Tribunal naqas li jikkonsidra l-provi tal-appellant rigward is-seba' aggravju mressaq minnu quddiem it-Tribunal.

L-ewwel aggravju

Kif ighid tajjeb l-appellat Bonavia, is-Sovrintendenza ma ressqitx oggezzjoni ghall-izvilupp izda li jittiehdu certu mizuri. Dan jidher li sar fil-permess odjern. Mhux kompitu tal-Qorti tqis jekk mill-lat tekniku dak li iddeciediet l-Awtorita jirrispondix ghal dak li irrelevat is-Sovrintendenza. F'kull kaz il-konsultazzjoni intalbet u la darba l-Awtorita u t-Tribunal jaghtu ragunijiet motivati ghad-decizjoni, mhux marbuta li jsostnu kull ma josservaw il-konsultenti ghalkemm ghandu jittiehed bl-akbar serjeta kull rakkomandazzjoni li issirilhom. F'dan il-kaz ma hemmx censura x'issir ghall-operat tat-Tribunal fid-decizjoni motivata tieghu. Tajjeb pero li jigi relevat illi l-appellant imkien fl-aggravju ma jsemmi liema artikolu tal-ligi jew policy jirraviza l-izball procedurali allegat. La darba mill-lenti teknika l-Awtorita u t-Tribunal kienu sodisfatti li r-rakkomandazzjonijiet tal-SCH u ERA gew indirizzati safejn dehrilhom pertinenti ghal dak propost skont ma jippermettu l-policies relevanti, ebda ghelt ma jita' jigi misjub mill-Qorti.

L-aggravju hu michud.

It-tieni aggravju

Jibda biex jinghad li l-Awtorita hi obbligata tanalizza talba fuq il-mertu taghha u mhux b'referenza ghal talba ohra fuq siti differenti ghalkemm jista' jkunu vicini ta' xulxin. Rifjut jew permess f'wahda ma jwassalx awtomatikament ghall-istess konkluzjoni f'ohra. Maghdud ma' dan iz-zewg applikazzjonijiet jirrigwardaw avvizi ta' enforzar differenti.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

It-tielet aggravju

Dan hu aggravju mhux fuq applikazzjoni hazina tal-policies izda kif it-Tribunal interpreta l-policies ghal fatti tal-kaz. It-Tribunal ikkunsidra l-policies li ghalihom jaghmel referenza l-appellant u ikkonsidra mhux biss l-iskop wara tali policies u kif japplikaw skont il-livell ta' protezzjoni u importanza ekologika u wasal ghal konkluzjoni illi tenut kont tal-importanza tas-sit qies li l-izvilupp kien permissibli. Dawn huma konsiderazzjonijiet teknici u fattwali li din il-Qorti ma tiddisturbax. L-istess jinghad rigward l-gholi tal-hitan meta mqabbla ma' dak li trid policy 2.9 tal-linja gwida rurali li tirregola hitan tal-konfini. Rigward l-gholi tal-istess hitan it-Tribunal ikkunsidra li l-provi wrew li l-hitan meta mkejla mill-oghla livell tal-hamrija ma jeccedux l-gholi permissibli bl-istess policy. Din ukoll hi kwistjoni teknika li din il-Qorti ma tiddisturbax. Ghalhekk l-aggravju jigi michud. Ma jistax jinghad li t-Tribunal ma tax kont tal-provi mressqa quddiemu kif allegat mill-appellant. It-Tribunal qies li l-appellant ma ressaqx provi tali li jikkonvincu lit-Tribunal li l-pjanti provduti mill-applikant ma kinux jirrispekkjaw dak li hemm fuq is-sit. Infatti t-Tribunal irrefera ghar-ritratti mill-ajru tal-1978 kif ukoll l-access fuq is-sit mill-istess Tribunal. Il-fatt li t-Tribunal ma qabilx mas-sottomissjonijiet tal-appellanti ma jfissirx li injorahom izda li ghazel li jistrieh fuq provi aktar minn ohra.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Ir-raba' aggravju

L-appellant isostni li jezistu anomaliji fil-livell tas-sit, pero kif ighid tajjeb it-Tribunal ma tressqux provi in sostenn ta' din is-sottomissjoni, u billi din hi kwistjoni ta' accertament ta' fatt mhux ligi, ma hemmx appell dwarha.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Paul Gauci Maistre u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Ottubru 2023.

Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur