QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 13 ta' Marzu, 2024

Numru 7

Appell Nru. 61/2023

Moviment Graffiti u Kunsill Lokali Qala

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Excel Investments Ltd Attn: Mr Mark Agius

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-ghaqda Moviment Graffiti tat-30 ta’ Ottubru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta’ Ottubru 2023 li biha ikkonferma l-hrug tal-permess PA8143/21 ’to sanction over excavation of site and proposed construction of 2 pools as well as soft landscaping’ fil-Qala.

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li ghar-ragunijiet sottomessi qalet li l-appell ghandu jigi michud;

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

Rat ir-risposta tal-Kunsill Lokali Qala 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 gie ntavolat minn terzi li huma l-ghaqda non-governattiva Moviment Graffiti, u l-Kunsill Lokali tal-Qala, u huwa fil-konfront tal-hrug tal-permess PA08143/21 li fih giet approvata proposta ghal sanzjonar ta' skavar tas-sit, u sabiex issir kostruzzjoni ta' zewg pixxini kif ukoll *'soft landscaping'*. Is-sit in mertu jinsab jifforma parti minn zviluppi residenzjali li gew approvati fi tlett permessi separati PA8669/19, PA 8590/19 u PA 9606/19 li jharsu fuq it-toroq fl-isem Triq il-Wardija u Triq Ta' Kassja, u triq gdid li tghaqqad bejn dawn iz-zewg toroq.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti prezentaw seba` (7) aggravji kontra l-izvilupp approvat, li jinkludu s-segwenti:
1.Illi s-sit in kwistjoni huwa *'ODZ Enclave'* regolat bil-*Policy* GZ- ENCL-1 tal-Pjan Lokali, u lizvilupp approvat huwa bi ksur ta' din il-*policy* ghaliex l-*enclave* mhux jintuza ghal serer jew ghal skopijiet agrikoli, filwaqt li l-izvilupp tal-pixxini jostakola l-uzu agrikolu;
2.Illi l-izvilupp approvat huwa bi ksur tal-i*Strategic Plan for Environment and Development* (SPED) stante li dan jikkonsisti fi zvilupp li m'huwiex necessarju fiz-zona rurali, u ghaldaqstant jirrizulta li fl-approvazzjon taghha l-Kummissjoni tal-Ippjanar injorat is*'sequential approach'* u l-objettivi segwenti ta' dan il-pjan. Jargumentaw li l-pixxini setaw gew pozizzjonati fiz-zona urbana minflokk tittiehed art intiza ghal skopijiet agrikoli, u li zzewg pixxina ma humiex elementi tradizzjonali u mixtieqa fil-pajsagg rurali;
3.Illi kien hemm ksur tal-*Policy* 1.2H tar-*Rural Policy and Design Guidance* (RPDG) tal-2014 li tippromwovi l-protezzjoni ta' elementi tal-pajsagg stante li l-hitan tas-sejjiegh li kien hemm fuq is-sit ma gewx murija fil-pjanti approvati;
4.Illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar njorat l-ordni ta' precedenza stabbilita fl-Artikolu 52 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta applikabli f'kaz ta' kunflitt bejn il-pjanijiet u l-*policies,* fejn b'mod partikolari kien hemm nuqqas t'tapplikazzjoni tal-Policy GZ-ENCL-1 li hija specifika ghas-sit, u ghalhekk kellu jigi applikat il-principju *"lex specialis derogat lex generalis"*.
5.Illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar kompletament injorat l-iSPED u l-Pjan Lokali, l-oggezzjonijiet talERA u l-SCH kif sar anke f'applikazzjonijiet precedenti, u konsiderazzjoni materjali dwar il-fatt li hemm appell pendenti fuq is-sit., u l-istess Kummissjoni lanqas ma mmotivat id-decizjoni taghha, dan kollu bi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta;
6.Illi saru xogholijiet mhux awtorizzati konsistenti minn twaqqiegh ta' hitan tas-sejjiegh li ma gewx specifikament indikati u li jmorru kontra l-legislazzjoni sussidjarja 552.01, b'dan wassal ghal impatt negattiv fuq il-pajsagg tas-sit u taz-zona li jmur kontra *Policy* 1.2H tal-RPDG 2014 u diversi objettivi tal-iSPED. Jinghad ukoll li s-sanzjonar tad-depozitu ta' hamrija jmur kontra *Policy* 2.8 tal-RPDG 2014 minhabba nuqqas ta' clearance mill-ERA kif ukoll impatti ambjentali u topografici.

7.Illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar naqset milli ssegwi l-proceduri mandatorji elenkati fil-Legislazzjoni Sussidjarja (L.S.) 552.13 minhabba li l-applikazzjoni giet differita sabiex l-applikant jindirizza rraguni tar-rifjut minghajr ma l-membru esprimew opinjoni provizorja fuq ir-rakkomandazzjoni tal*case officer*. Jargumentaw li m'huwiex fil-mandat tal-Kummissjoni li tagixxi bhala konsulent tal-applikant u lanqas li tipprova ssalva applikazzjoni partikolarment f'kaz ta' applikazzjonijiet ghal sanzjonar, u li tali agir qed iheggeg b'mod attiv l-uzu inkrementali u irregolari tal-ODZ. Jindikaw ukoll li informazzjoni mitluba bl-istess L.S. 552.13 u '*PA Circular'* 4 tal-2016 m'humiex accessibli ghall-pubbliku u m'hemmx evidenza li din giet sottomessa.

Illi l-appellanti ghamlu wkoll talba ghal zieda t'aggravju addizzjonali li fih jindikaw li s-sit in kwistjoni huwa parzjalment adjacenti ma' zoni denominati GZ-EDGE-1 u GZ-EDGE-2, u lizvilupp approvat huwa bi ksur tal-*Policy* GZ-EDGE-2 minhabba li s-sit in kwistjoni huwa ODZ u qatt ma kien approvat bhala gnien formali, u l-izvilupp m'huwiex b'rispett lejn ilkarattru tal-pajsagg rurali [Rikors data 22 ta' Settembru 2022].

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi s-segwenti argumenti:

●Fir-rigward tal-ewwel aggravju tindika li l-pixxini jinsabu fuq wara ta' binijiet residenzjali approvati fil-permessi PA8669/19, PA 8590/19 u PA 9606/19 u se jservu bhala amenita' ghal dawn il-binjiet. Targumenta li ghalkemm il-*Policy* GZ-ENCL-1 ma taghmilx referenza diretta ghal dan it-tip ta' zvilupp, ma jfissirx li l-proposta odjerna ma tistax tigi accettata ghaliex kif gie rapurtat fil-case officer report a fol 396a, il-proposta tista tigi kkunsidrata skont *Policy* 6.4 tal-RPDG 2014, u la darba wkoll id-daqs tal-pixxini huma wkoll konformi mal-imsemmija policy, l-approvazzjoni tal-proposta kienet korretta.

●Fir-rigward tat-tieni aggravju taghmel referenza ghall-argumentazzjoni taghha fir-rigward talewwel aggravju, u tkompli billi targumenta li la darba l-proposta hija konformi ma' *Policy* 6.4, listess proposta ma tmurx kontra l-objettivi tal-iSPED.

●Fir-rigward tat-tielet aggravju tindika li *Policy* 1.2H hija applikabbli ghal zoni li huma protetti minhabba xi karatteristici importanti li jaghmlu parti mill-pajsagg, u fil-kaz odjern ma jezistux tali karatteristici, ghalhekk din il-policy m'hijiex applikabbli.

●Fir-rigward tar-raba' aggravju taghmel referenza ghall-argumentazzjoni taghha relatata malaggravji precedenti, u tkompli tindika li la darba ma hemm l-ebda konflitt bejn il-pjan jew il-*policies* applikabbli, il-proposta hija konformi mal-Artikolu 52 tal-Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta;

●Fir-rigward tal-hames aggravju terga` ttenni li l-proposta odjerna mhux qeghda tmur kontra ilpjanijiet, *policies* u regoli ohra, u fir-rigward tal-oggezzjoni tal-ERA u l-SCH, tindika li din kienet tikkoncerna l-impatt li inholoq wara tibdil fit-topografija minhabba skavar, u kif gie spjegat fil-*case officer report*, l-impatt ta' dan l-iskavar gie ndirrizat permezz ta' tfiegh millgdid ta' hamrija u dan kif muri fuq l-ahhar pjanti approvati.

●Fir-rigward tas-sitt aggravju taghmel referenza ghall-argumentazzjoni taghha relatati malaggravji precedenti, u fir-rigward tal-punt li proposta tmur kontra *Policy* 2.8, tindika li lghan ta' din il-policy huwa biex tigi konvertita art li ma kellhiex uzu agrikolu u titregga lura ghal uzu agrikolu, u li fil-kaz odjern is-sit imiss mad-*development boundaries* u ghajr ghazzewg *swimming pools,* l-kumplament ta' l-art ser tkun tkopri *soft landscaping* biex jergghu jigu integrati il-livelli originali tal-art (li kienu skavati) kif ukoll bini ta' hitan tas-sejjiegh mill-gdid li jiddefinixu l-konfini tas-sit in kwisjtoni;

●Fir-rigward tas-seba aggravju tindika li l-Kummissjoni kellha kull dritt li fl-ewwel laqgha timxi ma dak li jiddetta regolament 13(4)(b) ta' tal-L.S. 552.13, b'dan jippermetti li l-Kummissjoni titlob lillapplikant jipprezenta pjanti godda u aktar informazzjoni u tiddeferi d-decizjojni ghal data ohra. Tosserva wkoll li l-istess Kummissjoni zammet diversi laqghat. Jinghad ukoll li kif

espress mill-istess Kummissjoni fil-minuta 356, l-informazzjoni mitluba saret minghajr pregudizzju ghad-decizjoni finali li l-istess Kummissjoni setghet tieghu.
●Tindika li wara li gie prezentat ir-rikors promotur, l-appellanti ssottomettew aggravju iehor skont dokument a fol 473b u toggezzjona ghaz-zieda ta' dan l-aggravju abbazi tal-Artikolu 15 tal-Kap 551 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi f'dan l-appell hemm partecipi wkoll terzi persuni li kienu *registered objector* fil-kors talapplikazzjoni odjerna, izda dawn ma ghamlu l-ebda sottomissjonijiet fil-mori tal-appell.

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

Ikkunsidra
Illi b'mod preliminari, it-Tribunal jaghmel referenza ghar-rikors tal-appellanti datat 22 ta' Settembru 2022 li fih saret talba ghal zieda t'aggravju, u ghar-risposta tal-Awtorita tal-10 t'Ottubru 2022 li tqajjmet oggezzjoni ghal din it-talba. It-Tribunal josserva li gialadarba ttalba tal-appellanti ghal zieda t'aggravju giet prezentata fit-terminu ta' 30 gurnata kif specifikat fl-Artikolu 13(1) tal-Kapitolu 551, tali talba qed tigi milqugha fl-ambitu ta' dak provdut fl-Artikolu 46 tal-istess Kapitolu 551. Ghaldaqstant, it-Tribunal ser jipprocedi billi jikkonsidra l-aggravji mressqa, inkluz l-aggravju addizzjonali li qed jigi kkunsidrat bhala ttmien aggravju.

L-Ewwel, it-Tieni, ir-Raba, il-Hames u t-Tmien Aggravji
Dawn l-aggravji jirrigwardaw b'mod dirett l-izvilupp taz-zewg pixxini, bl-appellanti jargumentaw li kien hemm nuqqas t'osservaza tal-ordni ta' precedenza stabbilit bl-Artikolu 52 tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, kemm minhabba li gew njorat is-*'sequential approach'* u objettivi TO1.10 u RO4 tal-iSPED, kif ukoll minhabba li dan l-izvilupp qed isir *f''ODZ Enclave'* fejn il-*policy* relattiva GZ- ENCL-1 tal-Pjan Lokali tikkunsidra zvilupp ghal skopijiet agrikoli. L-appellanti jindikaw ukoll ksur tal-*Policy* GZ-EDGE-2, u jargumentaw li lizvilupp gie approvat bi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 kemm minhabba nuqqas ta' motivazzjoni, kif ukoll minhabba li gew injorati diversi konsiderazzjonijiet.

It-Tribunal fl-ewwel lok josserva li fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna l-Awtorita ndikat hekk kif gej fir-rigward tal-izvilupp taz-zewg pixxini:
"The proposal includes the creation of two pools within the immediate external area of the residential developments subject to development permissions PA 8669/19, PA 8590/19 and PA 9606/19. The two pools add up to a total footprint of approximately 700 sq.m. The external area is located completely outside the development zone and therefore the provisions of policy 6.4 of the RPDG 2014 apply. Policy 6.4 allows for a 75sq.m. pool area which may be increased up to a maximum of 5 sq.m. per additional accommodation unit. The three groups of residential developments add up to an approved total of 125 residential units, which consequently implies that the pool area should not exceed a footprint of 700 sq.m. The site is not located within a location which is scheduled. The proposed pools are therefore in accordance with the provisions of policy 6.4 of the RPDG 2014, and may be favourably considered." [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 331A fl-inkartament tal-PA8143/21]

Illi mill-estratt supra-citat jirrizulta li l-izvilupp taz-zewg pixxini gie kkunsidrat abbazi taddispozizzjonijiet elenkati fil-*Policy* 6.4 tal-RPDG2014, u dan minghajr ma jsir accenn ghas*sequential approach* u l-objettivi tal-iSPED, u l-*policy* tal-Pjan Lokali GZ- ENCL-1 li ghalihom l-appellanti jaghmlu referenza.
Illi l-*policy* GZ-ENCL-1 li ghaliha jaghmlu accenn l-appellanti tistipola li fi hdan *ODZ encalves*, bhal ma' huwa s-sit odjern, huwa kkunsidrat bhala adekwat zvilupp ta' serrer kif ukoll mhazen jew facilitajiet agrikoli sakemm il-proposta tkun konformi ma' rekwiziti elenkati fl-istess *policy*. It-Tribunal pero` josserva li din il-*policy* ma tipprojbixxiex li jsiru zviluppi ta'

natura ohra f'tali zoni, u gialadarba tali zoni jinsabu fl-ODZ, huma applikabbli wkoll il-*policies* tal-RPDG2014 li jinkludu l-Parti 6 tigwardanti zviluppi fl-ODZ li m'humiex ta' natura agrikolu.

Illi l-appellanti jindikaw ukoll ksur tal-*policy* GZ-ENCL-2, b'referenza specifika ssir ghallparti tal-*policy* rigwardanti zvilupp ta' pixxina li tistipola kif segwenti:
"The policy on Swimming Pools ODZ (Feb 2000) shall not be applicable to ODZ areas adjacent to ridge edges unless it can be proven that these interventions are occurring on existing (permitted) established gardens, and the intervention complements the sensitive characteristics of the ridge edge.
(Also refer to Policy GZ-URCO-4)"

Illi l-*policy* tas-*Swimming Pools ODZ* tal-2000, li ghaliha taghmel referenza l-*policy* GZENCL-2, illum giet sostitwita bil-*Policy* 6.4 tal-RPDG 2014 li abbazi taghha gie kkunsidrat lizvilupp tal-pixxini in mertu. It-Tribunal josserva li filwaqt li d-dispozizzjonijiet tal-*policy* GZENCL-2 xorta wahda huma relevanti, il-parti tal-*policy* li tipprojbixxi zvilupp ta' pixxini hija specifkament applikabli f'kaz ta' siti adjacenti ma' *ridge edges*. Fil-kaz odjern, minkejja li kif indikat mill-appellanti parti mis-sit fejn gew approvat l-pixxini jinsab magenb iddenominazzjoni GZ-ENCL-2 [Skont il-mappa 14.8-C tal-Pjan Lokali], jirrizulta li din iz-zona m'ghandhiex il-karatteristici ta' *ridge,* b'dan jidher ferm car fir-ritratti a fol 7D u 7E sottomessi fil-kors tal-applikazzjoni odjerna. Ghaldaqstant, gialadarba ma jirrizultax li s-sit odjern jinsab magenb *ridge edge*, irrestrizzjoniijiet tal-*policy* GZ-ENCL-2 m'humiex applikabli fil-kaz odjern.

Illi fir-rigward tas-*sequential approach* u l-objettivi tal-iSPED li ghalihom jaghmlu referenza l-appellanti, it-Tribunal josserva li b'mod generali ghandhom l-ghan li zvilupp f'zoni rurali ikun wiehed limitat ghal dak li huwa legittimu jew necessarju, u bl-inqas impatt possibli fuq il-kuntest rurali. Jirrizulta li tali objettivi huma riflessi fl-objettivi tal-RPDG2014 elenkati filParti 1 ta' din il-linja gwida, liema objettivi filwaqt li jipprovdu ghal zvilupp rurali jaghmlu wkoll enfasi sabiex l-impatt ta' dan l-izvilupp ikun limitat. Illi l-objettivi tal-RPDG2014 u b'hekk anke dawk tal-iSPED huma riflessi fil-*Policy* 6.4 li tirregola zvilupp ta' *swimming pools* barra z-zona ta' zvilupp, u tinkludi il-hames kriterji segwenti:
"Permission may be granted for the construction of a swimming pool outside development zone, provided that all of the following criteria are satisfied:
(1)the proposed pool and any ancillary facilities are located within the curtilage of a legallyestablished accommodation;
(2)the proposed pool and any ancillary facilities are of a compatible design and mustrespect the rural context. Scheduled locations (Class A or Class B Area/Site of Archaeological Importance, and/or Level 1 or 2 Area of Ecological Importance/Site of Scientific Importance) are in principle considered inappropriate locations, unless it can be duly demonstrated through the necessary assessment, that the development does not compromise the site scheduling characteristics;
(3)within the curtilage of a legally-established accommodation the pool and the deck areashall not exceed a footprint of 75m². In the case of multiple accommodations the said maximum size of 75m 2 may be increased up to a maximum of 5m2 per additional accommodation;
(4)any existing trees and shrubs within the curtilage of the site shall be retained andincorporated as part of a proposed soft landscaping scheme, which shall contain a number of trees and shrubs of at least three different indigenous species, planted in clusters around the pool area; and
(5)any ancillary facilities shall consist solely of toilets, showers and/or changing rooms,adequately screened and shall not exceed a height of 2.5m and a combined floor space of not more than 6m². The design shall be appropriate to their setting and the use of

timber may be considered. Structures such as pump rooms should be located completely underground."

Illi mis-suespost jirrizulta li l-kriterji tal-*Policy* 6.4 jinkludu restrizzjonijiet fuq l-iskala u lpozizzjoni ta' tali zvilupp, b'restrizzjonijiet addizzjonali f'kaz ta' siti skedati. Ghaldaqstant, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, tali restrizzjonijiet jinkwadraw fl-objettivi espressi fil-parti inizjali tal-RPDG2014 kif ukoll dawk espressi fl-objettivi tal-iSPED li ghalihom l-appellanti jaghmlu referenza, u ghaldaqstant huwa mportanti li zvilupp ta' dan it-tip ikun konformi ma' tali kriterji.
Illi fl-isfond ta' dawn l-osservazzjonijiet, it-Tribunal ikompli josserva li ghalkemm l-appellanti jindikaw li kien hemm nuqqas t'osservanza tal-ordni ta' precedenza indikat fl-Artikolu 52, tali dispozizzjonijiet japplikaw f'kaz ta' kunflitt bejn il-pjanijiet, u l-appellanti dawn naqsu milli jindikaw x'tip ta' kunflitt jezisti fil-kaz odjern. Illi fil-fehma tat-Tribunal, gialadarba il*Policy* tal-6.4 tal-RPDG2014 u l-kriterji elenkati jinkwadraw fl-objettivi tal-istess RPDG 2014 u tal-iSPED, ma jezisti l-ebda tip ta' kunflitt bejn il-pjanijiet, u ghaldaqstant isegwi li ma kien hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 52.
Illi madankollu, hekk kif indikat aktar kmieni huwa mportanti li l-izvilupp tal-pixxini fl-ODZ ikun wiehed konformi mal-kriterji elenkati fil-*Policy* 6.4 tal-RPDG2014, u dan anke sabiex jintlahqu l-objettivi tal-RPDG2014 u tal-iSPED. Illi f'dan ir-rigward jirrizulta li fl-evalwazzjoni tal-Awtorita citata aktar kmieni, gie kkunsidrat li l-iskala taz-zewg pixxini b'daqs kumplessiv ta' 700 m.k. huwa konformi mar-rekwiziti tal-*policy* 6.4, b'dan ir-ragunament huwa bbazat fuq il-fatt li l-progett approvat fil-permessi PA8669/19, PA 8590/19 u PA 9606/19 huwa konsistenti minn 125 appartament li meta jigu meqjusa kumplessivament, jissarfu f'daqs ta' pixxini ta' 700 m.k. It-Tribunal josserva li l-kriterju 3 fil-*Policy* 6.4 propju jippermetti kejl massimu ta' 75 m.k. f'kaz ta' residenza wahda, u 5 m.k. addizzjonali f'kaz ta' aktar minn akkomodazzjoni wahda, b'dan huwa l-kejl massimu li jista` jigi kkunsidrat.
Illi mill-pjanti approvati jirrizulta li It-Tribunal josserva li filwaqt li z-zewg pixxini huma limitati ghal 700 m.k., li huwa l-impront massimu li l-*Policy* 6.4 tippermetti fil-kaz odjern stante li l-pixxini qed jigu proposti magenb il-blokok residenzjali approvati fil-PA08669/19, PA08590/19 u PA09606/19. It-Tribunal hawnhekk josserva li l-appellanti m'humiex jikkontendu l-kalkolu li sar min-naha tal-Awtorita abbazi tal-provedimenti elenkati fil-*Policy* 6.4, u li bih gie stabbilit l-impront massimu ta' 700 m.k., izda dan il-kalkolu ghandu wkoll jigi meqjus fl-ambitu u b'rispett lejn l-objettivi tal-iSPED sabiex l-impatti ta' dan l-izvilupp jkunu limitat. F'dan ir-rigward jigi osservat mit-Tribunal li l-izvilupp taz-zewg pixxini huwa limitat fil-parti tas-sit direttament biswit l-izvilupp residenzjali gia approvati fil-permessi PA8669/19, PA 8590/19 u PA 9606/19, liema permessi jinkludu passaggi fuq in-naha retrostanti, u ghaldaqstant il-firxa u l-impatti ta' dan l-izvilupp qed jigu mitigati, in konformita mal-objettivi generali tal-RPDG 2014 u dawk tal-i*SPED* inkluz *Rural Objective* 1.7 li tesprimi l-ghan sabiex ikun hemm sostenn tas-settur agrikolu *"by controlling the cumulative effect of rural Development"*.

Illi dawn huma kollha konsiderazzjonijiet materjali li hekk kif isir accenn mill-appellanti filhames aggravju, ghandhom jigu meqjusa skont id-dettami tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552, b'dawn il-konsiderazzjonijiet jinkludu l-oggezzjonijiet tal-ERA u l-SCH irregistrati filkors tal-applikazzjoni odjerna. It-Tribunal madankollu josserva li l-oggezzjonijiet irregistrati mill-ERA u l-SCH kienu ffukati fuq tibdil fit-topografija minhabba l-iskavar illegali, u dan limpatt gie ndirrizat permezz ta' tfiegh mill-gdid ta' hamrija hekk kif muri fil-pjanti approvati. *Di fatti* jirrizulta li waqt l-ewwel laqgha tal-31 ta' Mejju tal-2022 il-Kummissjoni talbet li tigi ndirizzata r-raguni tar-rifjut inkluz fir-rakkomandazzjoni originali inkluz fil-*case officer report* a fol 331A, u segwenti ghas-sottomissjoni ta' pjanti emendati, gie spjegat hekk kif gej mid-Direttorat tal-Ippjanar:
"Directorate's Comments
Architect submitted amended drawings at Docs 372B-372D superseding Docs 314B/314C/319B.
-The variation in drawings mainly concern the area where the sanctioning of excavationsare being proposed, and indicate an increase in proposed soil level as depicted in sectional

drawing Y1-Y1 (Doc 372D). This increase in proposed soil levels better reinstates the original site levels, and therefore is considered as minimizing / mitigating the impacts of the illegal excavations which were carried out on site. Reason for Refusal No. 1 is therefore considered as addressed.
-In view of the above, the directorate is favourably recommending this updateddevelopment application.
Without prejudice, permit conditions have been prepared and drawing numbers updated.
Case referred for the Commission's consideration." [Skont Additional Notes 1 fil-case officer report aggornat a fol 396A fl-inkartament tal-PA8143/21

Illi ghaldaqstant jirrizulta li l-approvazzjoni tal-Kummissjoni moghtija fit-2 t'Awwissu tal-2022 kienet ben motivata stante li din kienet imsejjsa fuq ir-rakkomandazzjoni aggornata tad-Direttorat tal-Ippjanar, b'dan gie rifless ukoll fin-nota tal-istess Kummissjoni maghmula f'din il-laqgha li taqra *"Justification: The latest drawings are considered to address the reasons for refusal as indicated by the Planning Directorate in additional notes 1 of the DPAR 396A."*

It-Tribunal josserva wkoll li filwaqt li l-oggezzjonijiet rregistrati mill-ERA u l-SCH ma kienux limitati ghall-iskavar illegali minhabba li f'dawn tqajjem thassib fir-rigward tat-tehid ta' art fl-ODZ u impatt fuq il-pajsagg, tali oggezzjonijiet ghandhom jitqiesu fl-ambitu tal-pjanijiet u l-*policies* relattivi ghas-sit, fejn fil-kaz odjern jirrizulta li s-sit jinsab magenb blokkok residenzjali approvati fi hdan iz-zona tal-izvilupp, u fuq sit li m'huwiex affetwat b'xi skedar jew protezzjoni. Barra minn hekk, kif gie ndikat precedentament, il-pixxini approvati filpermess odjern huma pozizzjonati magenb il-blokkok residenzjali gia approvati fil-permessi precedenti, u b'hekk qed jintlahqu l-objettivi tal-RPDG2014 u tal-iSPED sabiex l-impatt ta' dan l-izvilupp ikun wiehed limitat. Ghaldaqstant isegwi li gialadarba l-izvilupp approvat huwa konformi mal-*policy* 6.4 li specifikament tirregola zvilupp ta' *pixxini* fl-ODZ, u l-impatt tal-izvilupp gie limitat bil-pozizzjonar tal-pixxini magenb il-blokok residenzjali, tali approvazzjoni hija wahda motivata. In oltre, anke f'kaz li l-Awtorita' marret in parti kontra lkummenti tal-konsulenti ma jfissirx li kien hemm xi ksur tal-Artikolu 72 ta' Kap. 552 talLigijiet ta' Malta kif qed jallegaw l-appellanti. M'hemm xejn fil-process tal-applikazzjoni li juri li tali kummenti gew skartati jew li l-Awtorita' tal-Ippjanar ma haditx konjizzjoni taghhom. Li kieku kien ireggi l-argument tal-appellanti f'dan ir-rigward, ikun ifisser li gjaladarba ikun hemm xi forma ta' oggezzjoni f'applikazzjoni tal-izvilupp, dan ghandu jigi awtomatikament irrifjutat, pero' dan mhux ikkontemplat fl-Artikolu 72. L-Artikolu 72 jorbot biss lill-Awtorita' sabiex tiehu konjizzjoni ta' kwalunkwe ilmenti imressqa f'applikazzjoni talizvilupp, liema procedura giet segwita tul il-process kollu tal-applikazzjoni. Dan kif anke jirrizulta mir-regolament 9 tal-ligi sussidjarja 552.13 li fiha hemm dispost hekk kif gej:
"Rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni, konsulenti oħra u dikjarazzjonijiet mill-Kumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura u l-Kumitat ta' Konsulenza dwar id-Disinn **ma jorbtux id-deċiżjoni finali tal-Bord tal-Ippjanar**. Meta ir-rakkomandazzjoni tal-konsulenti esterni u, jew talkonsulenti oħra tindika approvazzjoni suġġetta għal kondizzjoni li permess ulterjuri jkun meħtieġ mill-konsulent estern inkwistjoni u, jew mill-konsulenti l-oħra, u l-Bord tal-Ippjanar jiddeċiedi li joħroġ il-permess ta'żvilupp, il-Bord għandu jinkludi l-kondizzjoni li titlob permess ulterjuri mingħand il-konsulent inkwistjoni u, jew mill-konsulent estern bħala parti mill-permess ta' żvilupp." [enfasi mizjuda]
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad l-ewwel, it-tieni, ir-raba`, il-hames u t-tmien aggravji.

It-Tielet u s-Sitt Aggravji
Dawn l-aggravji jirrigwardaw ix-xogholijiet illegali li saru fuq is-sit odjern, bl-appellanti jargumentaw li t-twaqqiegh tal-hitan tas-sejjiegh ma giex specifikament indikat u huwa bi ksur tal-legislazzjoni sussidjarja 552.01, *Policy* 1.2H tal-RPDG2014 u diversi objettivi taliSPED, u li s-sanzjonar tad-depozitu ta' hamrija imur kontra *Policy* 2.8 tal-RPDG2014 u RO4 tal-iSPED.

It-Tribunal jibda billi jaghmel referenza ghal dak li gie osservat aktar kmieni fejn jirrizulta li fl-evalwazzjoni originali permezz tal-*case officer report* a fol 331A, l-applikazzjoni kienet gie rakkomandata ghar-rifjut minhabba x-xogholijiet illegali ta' skavar li jinkludu twaqqiegh talhitan tas-sejjiegh, b'dan gie spjegat mid-Direttorat tal-Ippjanar hekk kif gej:

"<u>Sanctioning of Excavations</u>
The proposal also includes the sanctioning of excavations within the same external area and the creation of terracing held by rubble walls to bridge the gap in site levels from the higher soil level to the ground floor level of the residential building (a difference of approximately 5.1 metres). The terracing being proposed is similar to field terracing, and the rubble walls holding the different levels do not exceed a height of 1.2 metres from highest soil level nor 2.4 metres from lowest soil level in line with LN 160/97 (as amended LN 169/04). Both the SCH and ERA objected to the proposed development in view that the proposal would impact on the rural and cultural landscape (SCH – Minute 328A) and is of environmental concern (ERA – Doc 291A). During the processing of the application architect/applicant was required to reinstate the original site levels of the illegally excavated area, with particular reference to sectional drawing Y1-Y1 (Doc 319B), so as to minimize/mitigate the impact already created by the illegal excavations. No effort was made in this direction and therefore in view of the SCH and ERA objection, and in view of the retained impact on the original rural and cultural landscape, the proposed sanctioning of excavations and the created terracing are considered as running counter to the provisions of policies 1.2G and 1.2H of the RPDG 2014 which aim at the protection of cultural and rural areas, including their integrity and character."
[Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 331A fl-inkartament tal-PA8143/21

Illi kif wkoll indikat aktar kmieni, waqt l-ewwel laqgha quddiem il-Kummissjoni gie mitlub li jindirizza r-raguni tar-rifjut, u segwenti ghas-sottomissjoni ta' pjanti emendati u rakkomandazzjoni aggornata tad-Direttorat tal-Ippjanar, l-applikazzjoni giet approvata minhabba li r-raguni tar-rifjut originarjament rakkomandata giet indirizzata.

It-Tribunal josserva li kuntrarju ghal dak li jindikaw l-appellanti, t-twaqqiegh tal-hitan tassejjiegh gie specifikament indikat fuq il-pjanti sottomessi, b'dan jirrizulta mill-pjanta a fol 7F li turi l-hitan tas-sejjiegh fejn gew approvati iz-zewg pixxini bil-kulur isfar, biz-zona fejn sar liskavar indikata kollha bil-kulur blu bin-notament *"sanction removal of rubble wall & soil and excavation of highlighted area"*, b'dan huwa ndikat bl-istess mod fis-*section* Y1-Y1 inkluza fil-pjanta a fol 372D, u dawn il-pjanti huma meqjusa mit-Tribunal li huma konformi ma' dak mitlub fil-*Planning Circular* 4 tal-2016.

It-Tribunal josserva wkoll li filwaqt li l-legislazzjoni sussidjarja 552.01 livell ta' protezzjoni ghal hitan tas-sejjiegh, izda l-istess legislazzjoni bir-regolament 6(3) tipprovdi li *"L-awtorità kompetenti tista' tohrog permess biex tawtorizzali jsiru xoghlijiet jew xi attività li xort'ohra ma tkunx permessa li ssir taht dawn ir-regolamenti:"* u mir-regolament 4 tal-istess jirrizulta li l-awtorita kompetenti hija propju l-Awtorita tal-Ippjanar.

Illi kif gie ndikat fir-risposta tal-Awtorita, il-*Policy* 1.2H citata fl-aggravju tal-appellanti hija applikabbli ghal zoni li huma protetti, li fil-kaz tas-sit odjern m'huwiex il-kaz, izda t-Tribunal josserva wkoll li fil-*footnote* reletata mal-aggravju 7 ssir referenza ghal *Policy* 1.2G li tippromwovi l-protezzjoni ta' elementi li jikkontribwixxu lejn il-pajsagg. Nonostante dan kollu, filwaqt li huwa car li l-proposta odjerna tinvoli tnehhija ta' hitan tas-sejjiegh, ilproposta tinkludi wkoll bini mill-gdid ta' hitan tas-sejjiegh li permezz taghhom ikun possibli li jergaw jigu stabbilit l-livelli tal-art qabel sar l-iskavar, bis-*section* Y1-Y1 inkluza fil-pjanta a fol 372D turi kif kienu u kif qed jigu proposti l-livelli huma b'topografija simili. Ghaldqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li l-proposta kif emendata sabiex tigi ndirizzata r-raguni tar-rifjut originarjament rakkomandata, hija in konformita mal-*Policy* 1.2G stante li l-hitan tas-sejjiegh qed jergaw jigu integrati fit-topografija restawrata tas-sit, u gialadarba dan qed isir, ma hemm l-ebda ksur tal-objettivi tal-iSPED imsemmija mill-appellanti.

Illi l-appellanti jargumentaw ukoll li depozitu ta' hamrija fuq is-sit huwa bi ksur tal-*Policy* 2.8, liema *policy* tirrigwarda l-konverzjoni ta' art li mhux agrikola sabiex tibda tintuza ghal tali

skopijiet. It-Tribunal josserva li kuntrarju ghal dak argumentat mill-appellanti, fil-kaz odjern l-uzu tal-art qabel sar l-iskavar illegali kien wiehed agrikolu, u b'hekk ir-
rintegrazzjoni tal-livelli inkluz fil-proposta odjerna sabiex l-art li mhijiex affetwata bl-izvilupp tal-pixxini tittrega ghal skopijiet agrikoli ma' tinvolvi l-ebda bdil fl-uzu tal-art. Ghaldaqstant isegwi li fil-proposta odjerna ma' seta qatt ikun hemm ksur tal-imsemmija *policy* 2.8, anzi ilproposta kif emendata sabiex jergghu jigu ntegrati il-livelli originali tal-art hija propju *in linea* ma' RO 4 tal-iSPED li ghalijha l-appellanti wkoll jaghmlu accenn.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dawn l-aggravji.

Is-Seba` Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda l-procedura segwita fl-applikazzjoni odjerna, bl-appellanti jargumentaw li kien hemm nuqqas li jigu segwiti l-proceduri mandatorji elenkati fillegislazzjoni sussidjarja 552.13.
It-Tribunal josserva li l-appellanti jonqsu milli jindikaw b'mod specifiku liema regolament elenkat fil-legislazzjoni sussidjarja 552.13 qed jigi miksur, izda jirrizulta li huwa rregolament 13 li jirregola l-procedura tal-Bord tal-Ippjanar li hija applikabli wkoll ghallKummissjoni tal-Ippjanar. Illi r-regolament 13(4)(a) jiddisponi dak li ghandhu jsehh waqt lewwel seduta, u inter-alia jesigi li *"Jekk il-maġġoranza tal-membrital-Bord tal-Ippjanar preżenti għall-ewwel seduta jesprimu opinjoni proviżorja li,* ***jekk ma jingħatawx aktar kjarifiki, l-intenzjoni tagħhom hi li jmorru kontra ir-rakkomandazzjoni taċChairperson Eżekuttiv****, il-Bord tal-Ippjanar għandu, flimkien mar-rekwiżiti tal-Att, jiddiferixxi d-deċizjoni tal-applikazzjoni fiż-żmien li ma jeċċedix sitt ġimgħat, jipproponi lista ta'kondizzjonijiet jew raġunijiet ta' rifjut, u jżid il-kummenti fis-sezzjoni tan-noti tal-kumitat fir-rapport.".* [enfasi mizjuda]

Illi madankollu, kif indikat aktar kmien, fil-kaz odjern ma jirrizulta li kien hemm l-ebda opinjoni provizorja mill-membri tal-Kummissjoni kontra ir-rakkomandazzjoni tac-
Chairperson Ezekuttiv, anzi l-applikant waqt l-ewwel seduta gie mitlub li jindirizza r-raguni tar-rifjut, u dan kollu sar fl-ambitu tar-regolament 13(4)(b) li jipprovdi hekk kif segwenti:
"Il-Bord tal-Ippjanar jista':
(i)jitlob lill-applikant li jippreżenta pjanti ġodda udokumenti, f'liema każ il-Bord talIppjanargħandu jagħti r-raġunijiet għal dik it-talba usakemm dik it-talba ma tikkostitwix tibdilmaterjali;
(ii)jitlob lill-applikant li jipproduċi informazzjoniulterjuri, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanargħandujagħti r-raġunijiet għal dik it-talba għalinformazzjoni ulterjuri, jew
(iii)jikkonsulta skont l-artikolu 31 tal-Att, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanar għandu jagħtira[unijietgħall-ħtieġa ta' dik il-konsultazzjoni,f'liema każ il-Bord tal-Ippjanar għandu, matul is-seduta, ma jagħtix deċiżjoni dwar l-applikazzjoni ujistabbilixxi data għas-seduta li jmiss għad-determinazzjoni tal-applikazzjoni, u din id-datam'għandhiex tkun aktar tard minn sitt ġimgħat mid-data tal-aħħar seduta:"

It-Tribunal josserva wkoll li l-allegazzjoni tal-appellanti li l-agir tal-Kummissjoni theggeg b'mod attiv l-uzu inkrementali u rregolari tal-ODZ m'hijiex wahda sostnuta ghaliex filwaqt li dan it-Tribunal m'huwiex fi qbil mal-mod kif gew applikati l-provvedimenti tal-*Policy* 6.4 talRPDG2014 hekk kif diskuss fl-aggravji precedenti, it-Tribunal huwa fi qbil mal-Awtorita firrigward tal-appocc mehuda mill-Kummissjoni sabiex b'mod effikaci jigu ndirizzati xxogholijiet illegali ta' skavar. It-Tribunal josserva wkoll li d-decizjoni jekk jinghatax differiment o meno hija fid-diskrezzjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar, u m'huwiex xi dritt awtomatiku ghal kull applikazzjoni, u fil-kaz odjern id-decizjoni sabiex il-kaz ikun differit kienet wahda ghaqlija stante li din serviet sabiex l-applikant jirregola ruhu billi jikkommetti li jregga lura xogholijiet illegali li ma kienux meqjusa accettabli minhabba l-impatt taghhom fuq it-topografija u l-ambjent rurali.
It-Tribunal finalment josserva li l-allegazzjoni tal-appellanti rigwardanti informazzjoni (mitluba bl-istess L.S. 552.13 u l-'*PA Circular*' 4 tal-2016) nieqsa u/jew mhux accessibli m'hijiex

wahda sostnuta ghaliex hekk kif gie ndikat aktar kmieni, il-pjanti sottomessi u approvati jirriflettu b'mod car l-interventi proposti inkluz dak li gie mitlub ghas-sanzjonar, gew inkluzi diversi ritratti tas-sit hekk kif jirrizulta mid-dokumenti a fol 7D u 7E, u gew sottomessi u approvati *block plans* a fol 7F u 372B, b'dawn jissodisfaw il-partijiet millestratti tac-cirkolari li l-appellanti jimmarkaw f'enfasi *bold*. It-Tribunal josserva wkoll li lappellanti jonqsu milli jindikaw b'mod specifiku x'tip ta' informazzjoni mitluba bil-L.S. 552.13 hija nieqsa, u aktar minn hekk jonqos milli jindikaw kif l-allegat nuqqas ta' nformazzjoni setghet b'xi mod kellha influenza fuq l-ezitu finali tal-applikazzjoni.
It-Tribunal josserva li kemm ir-regolament 4(1) tal-L.S. 552.13 kif ukoll is-*Circular* 4 tal-2016 huma intizi sabiex l-Awtorita` jkollha l-informazzjoni necessarja sabiex din tkun f'pozizzjoni li tevalwa u tiddecidi dak li jkun qed jigi propost b'mod adekwat, u b'hekk l-allegat nuqqas ta' konformita kellha fl-ewwel istant titqajjem quddiem l-Awtorita sabiex kwalunkwe thassib f'dan ir-rigward jigi ndirizzat. Dan partikolarment meta jigi kkunsidrat li l-process talapplikazzjoni jinkludi konsultazzjonijiet ma' diversi entitajiet u pubblikazzjoni talapplikazzjoni li tippermetti l-partecipazzjoni tal-pubbliku, b'hekk huwa f'dan l-istadju li lentitajiet u/jew rapprezentazzjonijiet ghandhom jesprimu t-thassib taghhom f'kaz li jkun hemm xi thassib dwar nuqqas ta' informazzjoni, anke ghaliex dan iwassal ghal decizjoni aktar infurmata dwar dak li jkun qed jigi propost. Dan ma' jirrizultax li gara fil-kaz odjern ghaliex l-appellanti ma ressqsu l-ebda provi f'dan ir-rigward.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA08143/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal applika hazin il-policy GZ-ENCL-1 Enclaves ODZ billi qies li l-policy ma tipprojbix zviluppi ta' natura ohra fiz-zona b'zieda ma' dawk imsemmija fil-policy u irrefera ghal RPDG 2014 li ghandha parti li tirregola zviluppi bhal dan in kwistjoni f'ODZ;

2. It-Tribunal applika hazin ukoll il-policy GZ-EDGE-2 Ridge Edge Policy. Il-mappa 14.8C tal-pjan lokali turi illi parti miz-zona soggetta ghall-izvilupp taqa' taht din il-policy u hi ridge edge development. Skont policy RPDG 2014 jista' jsir zvilupp ta' swimming pool ghalkemm fuq ridge edge jekk dan l-intervent ser isir fi gnien stabbilit. F'dan il-kaz ma hemm ebda gnien stabbilit. Ghalkemm it-Tribunal qies parti mis-sit li jinsab ma' genb GZ-ENCL-2, iz-zona ma ghandhiex dawn il-karatteristici, u irrefera ghal xi ritratti meta l-mappa 14.8C tal-pjan lokali turi mod iehor u dan apparti li r-ritratti qatt ma kienu accessibli ghal pubbliku, l-ghaqda appellanti jew issemmew mill-case officer;

3. It-Tribunal naqas li japplika diversi objettivi tal-iSPED senjatament TO1.10, RO4 u dan minkejja dak li tipprovdi l-policy RPDG 2014. L-izvilupp f'zona rurali hu limitat ghal skopijiet legittimi u necessarji;

4. It-Tribunal ma tax bizzejjed importanza ghal opinjonijiet tal-konsutenti esperti u fil-fatt skarthom fuq bazi irrelevanti.

L-ewwel aggravju

L-appellanti ghandhom ragun f'dan l-aggravju. Fl-ewwel lok hu indubitat illi s-sit jinsab f'ODZ Enclave fejn il-policy rilevanti cioe GZ-ENCL-1 tal-pjan lokali tikkunsidra zvilupp relatat mal-agrikoltura tant li issemmi biss zvilupp konsistenti minn serer jew mhazen jew facilitajiet agrikoli dment li l-proposta tkun konformi ma rekwiziti elenkati fl-istess policy. Taghmel eccezzjoni wahda ghal stalel taz-zwiemel jekk kompatibbli mal-ambjent. It-Tribunal qies li ma teskludix zvilupp iehor bhal swimming pools regolat mill-policy 6.4 tal-RPDG 2014 fejn taht certi cirkostanzi huma permessi swimming pools f'ODZ. Il-Qorti ma taqbilx mat-Tribunal, ghax saret applikazzjoni hazina tal-policies rilevanti. Ma hemm ebda konflitt bejn iz-zewg policies pero jridu jinqraw bl-intendiment li bih saru. Il-policy 6.4 tal-RPDG 2014 hi wahda generika ghal zvilupp ta' swimming pools f'zona ODZ. Il-policy GZ-ENCL-1 hi policy specifika li tirregola l-uzu tas-sit in kwistjoni li taqa' f'tali zona. Il-precedenza ghandha tinghata lil policy specifika ghas-sit u zona u mhux ghal policy generika ghalkemm dahlet fis-sehh aktar tard minn dik specifika. Fuq hekk biss it-Tribunal kellu jichad it-talba ghal zivlupp ghax swimming pools f'dak is-sit mhux kompatibbli mal-uzu permess ghal zona specifika ta' natura agrikola bhal din in kwistjoni b'eccezzjoni limitata ghal stalel taz-zwiemel taht cirkostanzi partikolari. Il-policy qalet li riedet tippermetti biss uzi specifici relatati mal-agrikolura. Uzi ohra, specjalment mhux relatati mal-agrikoltura ma setghux jigi kunsidrati ghax mhux eskluzi, kif sostna t-Tribunal. L-eskluzjoni hi inferita b'mod car minn dak permissibli. Argumentazzjoni mod iehor iwassal ghall-assurd.

L-aggravju qed jigi milqugh u ghal din ir-raguni biss, l-appell ghandu jintlaqa' u l-permess michud. Ghalkemm hemm hafna x'jinghad fuq il-mertu tal-aggravji l-ohra pero billi l-izvilupp lanqas hu konformi mal-policy rilevanti tal-pjan lokali li jirregola z-zona specifika, ma hemmx lok ghal aktar approfondiment.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-appell ta’ Moviment Graffiti, u filwaqt li tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta’ Ottubru 2023, konsegwentement tqis il-permess moghti mill-Awtorita bhala revokat u bla effett. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur