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 6

Appell Nru. 56/2023

Vince Vella

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Joseph Attard

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz interessat Vince Vella tat-20 ta’ Ottubru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta’ Ottubru 2023 li biha ikkonferma l-permess PA5528/17 ’renewal of permit PA1730/11 (renewal of development permission PA1744/06 – to sanction additions to existing cow farm and proposed alterations and additions’ fis-Siggiewi;

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 l-appell gie ntavolat min terza persuna kontra l-hrug tal-permess PA05528/17 li fih gie approvat tigdid tal-permess PA01730/11. Is-sit in mertu jinsab fi Triq Salvu Borg Olivier kantuniera ma' Triq Id-Difa, fil-lokalita tas-Siggiewi.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant pprezenta zewg (2) aggravji kontra l-izvilupp approvat, fejn jargumenta:
1. Illi kif indikat fil-*case officer report* kien jehtieg li jkun hemm *endorsement* tal-proposta minn naha tal-Awtorita tal-Artijiet, filwaqt li l-Kummissjoni tal-Ippjanar ikkunsidrat bhala sufficjenti *clearance* tas-sena 2013 mahruga mid-Dipartiment tal-Artijiet li kien hemm dak iz-zmien. Jargumenta li mill-2013 kien hemm diversi tibdiliet fl-amministrazzjoni,
partikolarment il-bzonn li jkun hemm *endorsement* tal-Awtorita tal-Artijiet f'kaz ta' art tal-Gvern;
2. Illi fil-*case officer report* kien hemm zewg ragunijiet ohra ghaliex l-applikazzjoni m'ghandiex tigi milqugha, b'dawn huma minhabba l-vicinanza tar-razzett ghaz-zona residenzjali u l-fatt li s-sit jifforma parti min sit akbar li gie nkluz fiz-zona ta' *rationalization*.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi s-segwenti argumenti:
●Illi l-Awtorita kienet legalment korretta li tapprova t-tigdid tal-permess PA01730/11 *ai termini* tal-Artikolu 72(4) tal-Kapitolu 552 u gialadarba l-applikant PA1730/11 ta' avviz talbidu tax-xoghol, kwalunkwe tibdil ta' pjanijiet u *policies* m'humiex applikabli. Tindika li flapplikazzjoni precedenti PA01730/11 kien gie ddikjarat mill-applikant li huwa m'huwiex *sole owner* tas-sit, u gie prezentata *no objection* mid-Direttorat tal-Artijiet, b'konformita ma' lobbligi legali vigenti ta' dak iz-zmien kif regolati bl-Att X tal-2010;
●Illi kif indikat mill-Kummissjoni tal-Ippjanar, il-proposta hija konformi mal-Artikolu 72(4) talKapitolu 552 ghaliex fil-PA1730/11 l-applikant ta' avviz tal-bidu tax-xoghol u sussegwentament saret spezzjoni mill-ufficjal tal-infurzar li fiha gie rrapurtat li x-xogholijiet tal-bini bdew;
●Illi l-vicininza tas-sit ghaz-zona residenzjali gia kienet ikkunsidrata tad-Direttorat tal-Ippjanar flapplikazzjoni precedenti PA01730/11 fejn kien gie osservat li l-iskop tal-applikazzjoni m'huwiex intenzjonat ghal zieda fil-kapacita tar-razzett, filwaqt li l-izvilupp m'huwiex jippregudika l-ippjanar taz-zona ta' *rationalization* ghaliex kien gie ppjanat u approvat fil-Pjan Lokali taz-zona lezercizzju ta' *rationalisation* jista jimmaterjalizza ruhu biss gialadarba r-razzett jieqaf jopera.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet, l-appellant jishaq li l-Awtorita m'osservatx il-procedura korretta ghaliex l-Awtorita tal-Artijiet u l-*Joint Office* precedenti ghandhom *policies* differenti. Jargumenta wkoll li r-razzett in kwistjoni ghandu kapacita ta' 85 bovini mentri attwalment jinzammu biss 3 bovini, b'hekk m'huwiex gust li jinzamm l-izvilupp tazzona ta' *rationalisation* meta l-Gvern flimkien ma' sidien terzi huma s-sidien tal-akbar porzjon ta' art inkluza bhala zona ta' *rationalization*.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant jindika wkoll li wara l-approvazzjoni talpermess PA01744/06, is-sit in kwistjoni gie inkluz fiz-zona ta' *rationalization* u giet addotta llinja gwida rurali tal-2014, b'hekk l-Awtorita kella tikkunsidra dan it-tibdil. Barra minn hekk, il-Gvern flimkien ma' terzi huma s-sidien tal-akbar porzjon ta' art inkluza bhala zona ta' *rationalization*, u l-hrug tal-permess odjern jippregudika l-ezitu tal-applikazzjoni PC 36/18 sottomessa minnhom.
Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tassottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra
L-Ewwel Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda kwistjoni ta' procedura, fejn l-appellant jargumenta li kien hemm nuqqas minhabba li ghalkemm is-sit in kwistjoni jikkonsisti minn art tal-Gvern, ma gietx pprezentata *endorsement* min-naha tal-Awtorita tal-Artijiet, bil-Kummissjoni tal-Ippjanar qieset bhala sufficjenti *clearance* tas-sena 2013 mahruga mid-Dipartiment tal-Artijiet li kien hemm dak iz-zmien.
Illi hekk kif indikat mill-appellant, fl-evalwazzjoni originali min-naha tad-Direttorat talIppjanar gie ndikat li *"This application has been submitted with clearance being provided by the Government Property Department (doc 81B), however this clearance is dated 2013 and thus a more recent clearance is required."* [Skont Notes to Committee 3.1 fil-case officer report a fol 84A fl-inkartament tal-PA5528/17], filwaqt li waqt l-ewwel seduta il-Kummissjoni talIppjanar *"the proposal is compliant with Act V11 of 2016 Art 72(2b), (4). NTC 3.1 to be deleted since this is a farm."* [Skont il-minuti tal-laqgha mizmuma fl-20 ta' Gunju 2018]
Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita tishaq li kienet legalment korretta li tapprova ttigdid tal-permess PA01730/11 *ai termini* tal-Artikolu 72(4) tal-Kapitolu 552 minhabba li flapplikazzjoni PA1730/11 gie prezentata *no objection* mid-Direttorat tal-Artijiet, u sussegwenti ghal hrug tal-imsemmi permess inghata avviz tal-bidu tax-xoghol u anke saret spezzjoni mill-ufficjal tal-infurzar li fiha gie rrapurtat li x-xogholijiet tal-bini bdew.

Illi ghaldaqstant huwa inkontestat bejn il-partijiet li l-unika *clearance* li giet pprovduta flapplikazzjoni odjerna hija dik tal-2013 li giet mahruga mill-*Lands Directorate* fi hdan idDipartiment tal-Artijiet, liema *clearance* taqra hekk kif segwenti:
"Naghmel referenza ghall-applikazzjoni li ressaqt quddiem il-MEPA ghal xoghlijiet fuq l-art hawn fuq imsemmija.
Ninfurmak illi dan id-Dipartment m'ghandu l-ebda oggeiijoni rigward dawn ixxogholijiet b'kundizzjoni li l-ewwel jingiebu l-permessi necessarji mill-MEPA biex issiru dawn ix-xogholijiet. Issa la darba dawn il-permess jinhargu u/jew inhargu w qedghin f'idejkom, inti gentilment mitlub li tibghat 3 kopji tal-imsemmija permessi bit-timbru tal-MEPA u l-pjanti relatati ffirmati minnek bhala Perit u immarkati blahmarfejn ser jsiru jew saru ix-xogholijiet." *."*
[Skont dok a fol 81B fl-inkartament tal-PA5528/17]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-*clearance* tad-Dipartiment tal-Artijiet tesigi l-obbligu li jinhargu lpermessi necessarji mill-MEPA, illum l-Awtorita tal-Ippjanar, izda ma' tispecifika l-ebda perjodu sa' meta din il-*clearance* ghandha tibda valida. It-Tribunal josserva li huwa inkontestat il-fatt li l-permess odjern huwa tigdid tal-permess PA01730/11 li fieh kienet pprezentata ghall-ewwel darba l-imsemmija *clearance*, u b'hekk ma' hemm l-ebda zvilupp gdid li qed jigi approvat fil-permess odjern. Dan anke minhabba li hekk kif indikat precedentament, l-Awtorita ndikat li fl-PA01730/11 giet pprezentata *commencement notice* u anke gie rrapurtat minn ufficjali tal-istess Awtorita li x-xogholijiet tal-bini bdew. Dawn huma fatti li ma gewx kontradetti mill-appellant.
It-Tribunal josserva wkoll li ghalkemm il-*clearance* tal-2013 giet mahruga mid-Dipartiment tal-Artijiet li sussegwentament gie sostitwit mill-Awtorita tal-Artijiet, din tal-ahhar hadet f'idejha dak li qabel kien responsabbli ghalieh id-Dipartiment tal-Artijiet, u minkejja li

lappellant qed jindika li dawn inbidlu l-*policies* ta' dawn l-entitajiet, naqas milli jindika kif tali tibdil jaffetwa il-*clearance* mahruga fl-2013.
Illi ghaldaqstant, hija l-fehma tat-Tribunal li l-Kummissjoni tal-Ippjanar kienet korretta meta qieset il-*clearance* tal-2013 bhala wahda sufficjenti *ai termini* tas-sub-incizi (2)(b) u (4) talArtikolu 72(4) tal-Kapitolu 552. Dan ghaliex is-sub-inciz (2)(b) jesigi li fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni l-Awtorita ghandha tqies *commitments* legali u s-sub-inciz (4) jesigi li permess ghandhu jkollu perjodu ta' validita izda jista jigi mgedded skont id-dispozizzjonijiet tal-istess. Fil-kaz odjern, il-*clearance* tal-2013 tesigi li jinhargu l-permessi necessarji mill-Awtorita talIppjanar, u huwa dak li fil-fatt ghamel l-applikant ghaliex ghalkemm ix-xogholijiet fuq is-sit bdew, kien mehtieg li l-permess PA01730/11 jigi mgedded sabiex il-perjodu ta' validita talpermess jigi estiz.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju
Dan l-aggravju jindika li l-permess odjern m'huwiex accettabli ghal zewg ragunijiet li gew indikati fil*case officer report*, b'dawn huma l-vicinanza tar-razzett ghaz-zona residenzjali u l-pozizzjoni tas-sit hi hdan zona ta' *rationalization.*

It-Tribunal josserva li hekk kif indikat fir-risposta tal-Awtorita, il-vicininza tas-sit ghaz-zona residenzjali kienet gia ikkunsidrata tad-Direttorat tal-Ippjanar fl-applikazzjoni precedenti PA01730/11 skond is-segwenti:
"The farm lies opposite the residential scheme, however the development approved in PA 1744/06 is aimed at reducing the number of animals on site and upgrading the waste management of the farm, hence the development is not likely to cause additional bad neighbourness." *."* [Skont il-case officer report a fol 62 fl-inkartament tal-PA1730/11]

Illi kif indikat precedentament, il-permess odjern huwa ghal tigdid tal-permess PA01730/11, b'hekk mhux ser jirrizulta f'tibdil ta' dak gia approvat, u b'hekk isegwi li l-iskop talapplikazzjoni m'huwiex intenzjonat ghal zieda fil-kapacita tar-razzett, konsegwentament mhux ser ikun hemm zieda fl-impatti tar-razzett ta' dak li gia kien hemm stabbilit. Jigi ppuntwalizzat li ghalkemm il-kapacita tar-razzett indikata mill-appellant hija 85 bovini, kif indikat fl-evalwazzjoni tal-permess PA01730/11 u l-permess odjern, il-popolazzjoni ta' 85 bovini hija dik li kien hemm fuq is-sit fl-1992, filwaqt li l-kapacita tar-razzett kif approvat hija ta' 25 bovini.
Illi fir-rigward tal-pozizzjoni tas-sit hi hdan zona ta' *rationalization*, kif indikat fir-risposta tal-Awtorita, il-hrug tal-permess odjern ghal titjieb tar-razzett kif originarjament approvat fil-PA01744/06 m'huwiex jippregudika l-ippjanar taz-zona ta' *rationalization* ghaliex kif gie ppjanat u approvat fil-Pjan Lokali taz-zona, l-izvillupp ta' *rationalisation* jista jimmaterjalizza ruhu biss gialadarba r-razzett jieqaf jopera. Dan huwa ndikat b'mod car fuq mappa 44 tal*Local Plans Rationalization of Development Zone Boundaries* tal-2006, li turi li s-sit odjern jifforma parti minn sit akbar inkluz fiz-zona ta' *rationalization* b'nota *"To be held in abeyance until farm on the area ceases operation".* Jirrizulta wkoll li fil-process ta' konsultazzjoni ma' l-AAC gie kkonfermat li r-razzett in kwistjoni ghadu jopera, bil-popolazzjoni tar-razzett indikata li tammonta ghal 3 bovini. [Skont dok a fol 79A] Dan kollu jinghad minghajr ebda pregudizzju ghall-ezitu tal-applikazzjoni PC 36/18 li ghaliha jaghmel referenza l-appellant, liema applikazzjoni ghadha pendenti quddiem l-Awtorita.
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-PA05528/17.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal injora c-cirkolari 2/2016 meta giet sottomessa l-applikazzjoni PA5528/17. It-Tribunal ma setax jistrieh fuq il-'clearance' li l-applikant kellu mid-Dipartiment tal-Artijiet meta ghamel l-applikazzjoni PA1730/11. L-applikazzjoni PA5528/17 hi applikazzjoni gdida u ghalhekk kellu jintalab il-permess mid-Dipartiment tal-Artijiet u jsir skrutinju shih tal-applikazzjoni. La darba l-permess PA1730/11 ma giex ezegwit fis-shih, it-talba tieghu kellha tkun konformi ma' dak li titlob il-ligi.

Fil-principju l-Qorti taqbel mal-aggravju kif maghmul. Ic-cirkolari 2/16 tesigi l-awtorizazzjoni tal-Awtorita tal-Artijiet qabel tigi kunsidrata proposta ta' zvilupp. It-Tribunal qies li la darba nghatat din l-awtorizazzjoni meta saret l-applikazzjoni PA1730/11 ma kienx hemm bzonn awtorizazzjoni mill-gdid meta saret it-talba ghal tigdid. L-artikolu 72(4) jaghti setgha lill-Awtorita tqis 'commitments' legali fuq is-sit u billi s-sit kien gia munit bil-permess PA1730/11 u dan hu tigdid tal-istess permess u gie kostatat li saret il-'commencement notice' u x-xoghlijiet bdew, il-vot tal-ligi kien gie sodisfatt.

Il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-ragunament ghaliex ghalkemm hu minnu li tigdid isir bla ebda referenza ghal policies jew ligijiet li setghu dahlu fis-sehh fil-perjodu ta' validita tal-permess, la darba l-permess ikun wasal biex jiskadi mhux bizzejjed li jintalab tigdid izda biex l-Awtorita ma tqis tibdil li sehh fil-ligijiet tal-ippjanar fil-perjodu ta' validita tal-permess trid issir il-prova li saret il-'commencement notice' u x-xoghlijiet intraprizi jkunu tali li l-izvilupp li jkun lahaq sar hu irriversibbli. Id-dritt kwezit bl-ghoti ta' permess hu dipendenti fuq dan meta jintalab tigdid.

Iktar minn hekk f'dan il-kaz, filwaqt li ma hemm ebda prova dwar ix-xoghlijiet li lahqu saru, ghalkemm dwar din il-kwistjoni ma hemmx aggravju, jirrizulta illi t-tigdid jinkludi sanzjonar ta' zidiet kif ukoll alterazzjonijiet. Dan ma jistax jitqies bhala tigdid *sic et simpliciter* tal-permess PA1730/11 izda tidbil f'dak gia approvat fil-permess precedenti, liema tibdil ghal finijiet tal-ligi ghandu jkun ekwivalenti ghal talba gdida li f'dan il-kaz tinnecessita l-approvazzjoni tal-Awtorita tal-Artijiet apparti li l-Awtorita ghandha tqis il-konformita o meno ma' tibdil fil-ligijiet tal-ippjanar.

Madankollu din il-Qorti hi marbuta bl-aggravju kif maghmul li jdur mal-ilment li f'din l-applikazzjoni ma jirrizultax il-fiat tad-Dipartiment tal-Artijiet. Pero mar-risposta tal-appellat applikant giet esebita ittra tal-Awtorita (gia Dipartiment) tal-Artijiet datata 8 ta' Awwissu 2023 fejn jirrizulta l-kunsens tal-Awtorita anki ghal din l-applikazzjoni. Ghalkemm din id-dikjarazzjoni nharget fil-mori tal-appell, ma tistax tigi skartata u effettivament iggib fix-xejn l-aggravju tal-appellant. Ghalhekk l-aggravju mibni fuq dan il-binarju qed jigi michud b'dan illi l-kunsens tardiv tal-Awtorita tal-Artijiet ser jittiehed in konsiderazzjoni fil-kap tal-ispejjez.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Vince Vella u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Ottubru 2023 ghar-ragunijiet moghtija f'din is-sentenza. Spejjez f'dawn ic-cirkostanzi jbatihom l-appellant Vince Vella.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur