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 10

Appell Nru. 80/2023

Joseph Abela
vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Joseph Abela tal-21 ta’ Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta’ Novembru 2023 li cahad l-appell tal-applikant dwar PA9745/18 ’to sanction extensions in front and on the side of an existing pre 1967 room, hard landscaping, pool and other external works on the facade’ f’Hal Ghaxaq;

Rat ir-risposta tal-Awtorita;

Rat l-atti kollha;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jikkoncerna talba sabiex isir sanzjonar t'estensjonijiet ma' bini ta' qabel l-1967 ghal uzu residenzjali, inkluz xogholijiet ta' pavimentar u kostruzzjoni ta' pixxina. Lizvilupp propost jinsab f'zona rurali maghrufa bhala 'Il-Bur ta' Ras il-Wied' fi Triq San Gorg, limiti ta' Hal-Ghaxaq.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' sitt (6) ragunijiet ta' rifjut, *ossia* li:
1.Il-proposta tonqos milli tinkludi evidenza konklussiva li l-bini ta' qabel l-1967 jikkonsistimin residenza *'legally established'*, bi ksur ta' kriterju 2(a) f'*Policy* 6.2A tal-linja gwida rurali tal-2014, u ghaldaqstant huwa konkluz li l-proposta hija bi ksur ta' *Thematic Objective* 1.10 u *Rural Objective* 3 tal-i*SPED*;
2.L-estensjonijiet huma sostanzjali u jonqsu milli jirrispettaw l-iskala u l-karattru tal-bini originali ta' qabel l-1967, bi ksur ta' kriterju (3) f'*Policy* 6.2A tal-linja gwida rurali tal-2014;
3.Minhabba li l-uzu residenzjali fuq is-sit m'huwiex stabbilit, iz-zona proposta tal-pixxina tmur kontra l-provvedimenti f'*Policy* 6.4 tal-linja gwida rurali tal-2014, filwaqt li jigi rrimarkat ukoll li daqs ta' din iz-zona jeccedi l-massimu permessibli ta' 75 metru kwadru
4.Il-proposta hija bi ksur ta' Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016 minhabba li din tonqos milli tindirizza l-illegalitajiet kollha muniti bl-Avviz ta' Nfurzar 425/16, bil-pjanti jonqsu milli jinkludu b'mod specifiku ssanzjonar ta':
●Bini mill-gdid ta' kamra li tinsab magenb l-istruttura ta' qabel l-1967;
●Hitan tas-sejjieh mal-konfini tas-sit;
●Hajt tal-konfini matul l-entratura tas-sit u insalazzjoni ta' xatba;
5.Il-proposta tinkludi pavimentar estensiv li wasslu ghal tehid esagerat ta' art vergni, u ghaldaqstant tmur kontra *Policy* 1.2D tal-linja gwida rurali tal-2014 kif ukoll *Thematic Objective* 1 u *Rural Objectives* 1,3 u 4 tal-i*SPED*.;
6.L-izvilupp m'huwiex konformi ma' l-Avviz Legali 227 tal-2016 (ligi sanitarja) minhabba li parti mill-bini ma' jgawdiex min dawl u ventelazzjoni adekwata.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bis-segwenti sitt (6) aggravji, fejn jindika illi:
1.Gie sottomess affidavit mis-sid precedenti li fih hemm ccertifikat li fuq is-sit kien jabitamissieru is-Sur Philip Gafa u jinghad li dan huwa sostanzjat bic-certifikat tal-mewt;
2.Fil-permessi PA02222/16 u PA01371/17 gie approvat ssanzjonar ta' strutturi simili;
3.Illi huwa propens li z-zona tal-pixxina tigi ridotta ghal 75 metru kwadru, bil-bqija kif kkonvertita f'*rock garden*;
4.Illi l-illegalitajiet kollha muniti bl-Avviz ta' Nfurzar 425/16 qed jigu proposti ghal sanzjonar;
5.Illi hemm propensita' li l-pavimentar jigi ridott ghal dak il-massimu permessibbli skont *Policy* 1.2D;
6.Illi hemm propensita' li jwessa l-bieb li jaghti ghal *kitchen/dining* sabiex din tigi kkumbinata mal-*conservatory* u b'hekk il-proposta tigi konformi ma' l-Avviz Legali 227 tal-2016.

Illi dan l-appell kien michud mit-Tribunal kif diversament kompost permezz ta' decizjoni moghtija fis-6 ta' Lulju 2021, liema decizjoni giet sostitwita bid-digriet tal-14 ta' Lulju 2021 mill-istess Tribunal ai termi tal-Artiklu 46(4) tal-Kapitlu 551, wara rikors sottomess millAwtorita' fit-13 ta' Lulju 2021 minhabba zball fil-kliem li gie uzat fid-decizjoni. Illi din iddecizjoni, kif sostitwita bid-digriet tal-14 ta' Lulju 2021, giet irrevokata mill-Qorti tal-Appell permezz tas-sentenza moghtija fid-9 ta' Dicembru, 2021 fil-kawza fl-ismijiet: **Joseph Abela vs L-Awtorita tal-Ippjanar** (Appell Nru. 29/2021) fejn il-Qorti, minghajr ma kkonsidrat lappell fil-mertu, laqghet l-eccezzjoni tal-appellant rigward l-applikazzjoni skorretta talartikolu 46(4)

tal-Kap. 551 u baghtet l-atti lura quddiem it-Tribunal sabiex jerga' jaghti ddecizjoni tieghu fit-termini tal-appell li sar quddiemu.

Illi sussegwentament ghad-decizjoni tal-Qorti, l-appellant issottometta sett ta' pjanti godda bl-ghan li jindirizza mit-tieni sas-sitt ragunijet tar-rifjut. Illi wara l-oggezzjoni ta' l-Awtorita' ghall-prezentata ta' tali pjanti waqt is-seduta tal-10 ta' Novembru 2022, l-appellant, fuq ordni tat-Tribunal, ghamel talba formali permezz ta' rikors datat 12 ta' Dicembru 2022 sabiex jipprezenta tali pjanti godda. Illi l-Awtorita' oggezzjonat ghall-prezentazzjoni ta' pjanti godda f'dan l-istadju avvanzat tal-appell ladarba dawn qed jigu prezentati millappellant stess, u mhux fuq talba tat-Tribunal, kif jesigi l-Artikolu 31 tal-Kap. 551. Illi permezz ta' digriet moghti seduta stante fit-2 ta' Frar 2023, dan it-Tribunal qies li ser jikkonsidra t-talba ta' l-appellant fid-decizjoni finali tieghu. Illi dan gie kkonfermat f'digriet ulterjuri datat 20 ta' Lulju 2023 wara li t-Tribunal sema' u kkonsidra s-sottomissjonijiet talpartijiet rispettivi fil-konfront tad-digriet originali u wara li l-istess Tribunal kien temporanjament laqa' t-talba li jiddahhlu pjanti godda kemm-il darba ma jigix varjat il-mertu tal-kaz.

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

Ikkunsidra;
Illi dan it-Tribunal ser jikkonsidra l-mertu tal-proposta odjerna skont l-aggravji kif imressqa mill-appellant, hekk kif gej:

L-Ewwel Aggravju:
Illi l-ewwel aggravju jittratta l-proposta ta' l-izvilupp fil-principju, *ossia* l-uzu residenzjali tassit, hekk kif rifless fl-ewwel raguni tar-rifjut mposta mill-Awtorita', fejn jigi ndikat li kriterju 2(a) f'*Policy* 6.2A m'huwiex qed jigi sodisfatt minhabba li ma hemmx prova li l-uzu talistruttura originali ta' qabel l-1967 hija wahda *'legally established'*.
Illi permezz ta' dan l-aggravju, l-appellant jinnota li gie sottomess affidavit mis-sid precedenti li fih hemm ccertifikat li juri li fuq is-sit kien jabita missieru is-Sur Philip Gafa. Jinghad li dan l-affidavit huwa sostanzjat bic-certifikat tal-mewt tad-defunt Philip Gafa li nstab mejjet fuq dan l-istess sit. Illi fl-atti ssir referenza wkoll ghal diversi dokumenti ohra, inkluz dokumenti ufficjali mahruga mir-Registru Pubbliku, ritratti mill-ajru, pjanti, kopja ta' kuntratti tal-qsim ta' propjeta' u xiri tal-propjeta', kif ukoll dikjarazzjoni notarili li tinkludi referenza ghal dawn id-dokumenti msemmija.

Illi t-Tribunal ha konjizzjoni tad-dokumentazzjoni pprovduta mill-appellant fil-kors tal-applikazzjoni odjerna u li giet inkluza mill-gdid fl-atti ta' dan l-appell. Illi primarjament, sabiex isostni li fuq is-sit mertu ta' dan l-appell hemm jissussisti l-uzu residenzjali, l-appellant jaghmel referenza ghal provi dokumentarji surreferiti u konsistenti mill-affidavit ta' Francesco Gafa', ic-certifikat tal-mewt taddefunt Philip Gafa, u d-dikjarazzjoni notarili li hija ntiza sabiex tipprovdi evidenza ta' kif il-persuna msemmija fl-affidavit u c-certifikat tal-mewt huma relatati mas-sit mertu ta' dan l-appell. Illi b'referenza ghall-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, it-Tribunal josserva li l-Awtorita` kienet gia hadet kont ta' l-imsemmija dokumentazzjoni fejn, fl-evalwazzjoni tieghu, id-Direttorat tal-Ippjanar ghamel is-segwenti osservazzjonijiet:
"The architect submitted the following documentation in the original submissions, presumably in relation to the residential use of the site:
●Avvidavit by Francesco Gafa in doc. 57c stating that his father Philip Gafa spent some time working, living and sleeping in a room constructed in field forming part of land known as 'tal-Karrac' with field having access on Triq San Gorg;
●death certificate in doc. 57d indicating that Philip Gafa was found dead at "Farmhouse" Ta' Kanac Limits of Ghaxaq
Since this residential proof was considered inconclusive, a notarial declaration regarding habitation was requested […] architect complied accordingly as per submission in docs.

62ai, with declaration indicating that the property originally resided by Philip Gafa is the same site subject to the current application. However it remains unclear how this notarial declaration reaches such a conclusion for the following reasons:
●Contract dated 24/10/2013 (doc 62h) does not include the site plan indicated in the same contract:
●The link between Gafa and Abela remains unclear since the contracts do not mention Gafa, hence even if the contract dated 24/10/2013 relates to site, the use of the room as residence remains unconfirmed;
●Death certificate refers to Farmhouse at Ta' Kaniac, whilst the avvidavit mentions a room constructed in field forming part of land known as 'tal-Karrac'. Hence the farmhouse referred to in the death certificate could very well be another property in the area, whilst an avvidavit is not considered to be sufficient proof" [Skont sezzjoni 4.7.4 fil-case officer report a fol 67A fl-inkartament tal-PA9745/18]

Illi mill-estratt surreferit jirrizulta li, fl-evalwazzjoni taghha, l-Awtorita` ma kinitx sodisfatta ghal mod kif id-dikjarazzjoni notarili qed tikkonkludi li l-binja soggetta ghall-applikazzjoni odjerna kienet tintuza ghal skopiijet residenzjali. It-Tribunal josserva li fil-prezentazzjoni ta' dan l-appell, l-appellant ma pprovda l-ebda indikazzjoni ta' f'liema istanza jew istanzi lAwtorita` naqset milli tikkunsidra xi wiehed mid-dokumentazzjoni pprovduta jew inkella fejn kienet zbaljata fil-verifiki taghha, kif ukoll naqas milli jipprovdi kjarifika ta' kif iddikjarazzjoni notarili tikkonkludi li l-binja soggetta ghall-applikazzjoni odjerna kienet tintuza ghal skopiijet residenzjali.
Illi t-Tribunal josserva ulterjorment li filwaqt li c-certifikat tal-mewt pprezentat jindika li Philip Gafa instab mejjet "in a "*Farmhouse" at "Ta' Kanac Limits of Ghaxaq",* dan bla ebda mod ma jwassal ghal konkluzjoni li l-istess Philip Gafa kien jghix fl-imsemmija "*Farmhouse",* izda jindika biss li dan instab mejjet fit-talija *farmhouse* Ta' Kanac. Oltre dan, l-affidavit ta' Francesco Gafa jindika li missieru Philip Gafa *'kien ghamel habta meta kien guvni jahdem, jghix u jorqod f'kamra li kienet imbniet fl-ghalqa'* u ghalhekk dak li jsemmi dan l-affidavit huwa sakemm Philip Gafa kien ghadu guvni u mhux wara li zzewweg. Barra minn hekk, itTribunal josserva li, ghajr ghall-affidavit ta' Francesco Gafa, ma giet sottomessa l-ebda evidenza korroborattiva fil-forma ta' dokumentazzjoni ufficjali sabiex dak li gie ddikjarat f'dan l-affidavit fir-rigward ta' l-uzu tal-fond bhala residenza jigi sostnut.
It-Tribunal josserva wkoll li l-affidavit ta' Francesco Gafa jonqos milli jindika l-perjodu ta' meta Philip Gafa kien allegatament jabita fil-fond in mertu, u li tali informazzjoni hija essenzjali sabiex jigi stabbilit li l-uzu residenzjali huwa wiehed *'legally established'*, hekk kif inhu mitlub skont kriterju 2(a) f'*Policy* 6.2A tal-linja gwida rurali tal-2014. Illi l-frazi '*legally established*' hija definita fl-istess linja gwida bhala: "*Unless specified otherwise in the policy document, the term 'legally established' refers to any intervention, including land-use change and land reclamation covered by development permission or that which is visible on the 1978 aerial photographs.".* [Skont pagna v fil-Glossary tal-linja gwida rurali tal-2014] Illi dan ifisser li d-definizzjoni '*legally established*' hija marbuta ma' dak li huwa vizibbli fir-ritratt mill-ajru tas-sena 1978, u dan kif gie deciz fis-sentenza ta' dan itTribunal kif diversament kompost f'appell numru 204/17 u kkonfermat fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell f'appell numru 3/2019. Illi fil-kaz odjern, anke f'kaz li jirrizulta li l-fond in mertu kien xi zmien ilu hafna jintuza ghal skopijiet t'abitazzjoni, xorta wahda tibqa` lkwistjoni jekk l-uzu residenzjali tkompliex maghtul is-snin, sas-sena 1978. Dan l-ezercizzju ma setax isir min-naha tal-Aworita` minhabba li l-affidavit ma jindika l-ebda perjodu meta lallegat uzu residenzjali kien fis-sehh, u ghaldaqstant l-evidenza migjuba zgur li m'hijiex sufficjenti sabiex jigi konkluz li l-uzu residenzjali huwa *'legally established'.*
Barra minn hekk, it-Tribunal josserva li l-istruttura ezistenti ta' qabel l-1967 hija wahda *ben* ristretta sabiex setghet kienet tintuza ghal skop t'abitazzjoni permanenti, u dan tenut li lbinja tikkonsisti f'*footprint* ta' madwar 50 metru kwadru fuq sular wiehed, [Skont pjanta a fol 57A fl-inkartament tal-PA9745/18] filwaqt li l-kejl intern, eskluz l-istruttura dilapidata mibnija mill-

gdid bejn l-2008 u l-2012, [Skont pjanta a fol 57B fl-inkartament tal-PA9745/18] jammonta biss ghal madwar 30 metru kwadru. [Skont pjanta a fol 8E fl-inkartament tal-PA9745/18]
Ghalkemm fil-mori tal-appell issir referenza ghall-applikazzjoni PA 941/19, f'dak li jirrigwarda provi migjuba fir-rigward ta' uzu residenzjali, dan it-Tribunal josserva li minkejja li l-applikazzjoni citata kienet giet approvata mill-Awtorita', il-permess ezegwibbli baqa` qatt ma nhareg u eventwalment ilpermess gie michud mill-istess Awtorita` fit-2 ta' Gunju 2020, u ghalhekk m'ghandux jitqies bhala kaz komparabbli. Nonostante dan, it-Tribunal josserva li l-applikazzjoni msemmija kienet tirrigwarda zvilupp fil-lokalita` tal-Qala, f'Ghawdex, filwaqt li l-izvilupp mertu ta' l-applikazzjoni odjerna jinsab fil-lokalita ta' Hal-Ghaxaq, u ghaldaqstant huwa difficli biex wiehed jipprova jikkumpara z-zewg kuntesti flimkien. Ghalhekk, dan it-Tribunal ikompli jikkonferma li tali applikazzjoni m'ghanda l-ebda influwenza fuq il-mertu tal-kaz odjern.
Illi fir-rigward taz-zewg permessi l-ohra citati mill-appellant, it-Tribunal josserva li filwaqt li dawn jinsabu fil-vicinanzi tas-sit in mertu, l-izvilupp approvat f'dawn il-permess xorta wahda m'huwiex influwenti fuq il-mertu tal-kaz odjern. Dan ghaliex ghalkemm dawn il-permessi jirrigwardaw zvilupp ta' natura residenzjali, il-kunsiderazzjoniijiet mehuda fir-rigward tal-uzu residenzjali fuq dawn is-siti kien wiehed divers min dak ta' l-applikazzjoni odjerna. Illi fil-kaz tal-permess PA 1371/17, is-sit relattiv kien okkupat b'diversi strutturi mdaqqsa ta' qabel l-1967 [Skont il-mapserver tal-Awtorita tal-Ippjanar] u kien gia kopert b'permess precedenti PB 3437/89 ghal alterazzjonijiet ma' *farmhouse* ezistenti. [Skont il-case officer report a fol 123A fl-inkartament tal-PA1371/17] Illi fil-kaz tal-PA 2222/16, fil-laqgha ta' l-1 ta' Novembru tal-2016, il-Kummissjoni kienet osservat li *"proposal is considered to be compliant with RPDGPollicy 6.2A(2d)",* filwaqt li r-ritratti sottomessi fl-imsemmija applikazzjoni jindikaw il-prezenza ta' binja antika li in parti hija b'gholi ta' zewg sulari, liema binja tinkludi estensjonijiet aktar ricenti. [Skont ir-ritratt f'dok a fol 1C fl-inkartament tal-PA2222/16]
Hawnhekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-kriterju 2(d) f'*Policy* 6.2A tal-linja gwida rurali tal-2014 li jikkunsidra zvilupp residenzjali gdid f'kaz ta' bini mdaqqas ta' valur storiku. Illi ghall-kuntrarju, dan il-kriterju ma jistax jigi applikat b'mod simili ghall-kaz odjern, tenut li l-istruttura ta' qabel l-1967 tikkonsisti f'binja limitata fuq sular wiehed, kif appena spjegat supra u mhux binja mdaqqsa kfi titlob il-*policy*.
Illi tenut kont ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha, dan it-Tribunal huwa tal-fehema l-Awtorita' kienet korretta fid-decizjoni taghha meta qieset li l-provi migjuba mill-appellant jonqsu milli jikkonfermaw b'mod konvincenti li l-istruttura ezistenti ta' qabel l-1967 tikkonsisti f'residenza *'legally established'*, u ghaldaqstant it-Tribunal qed jichad l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju:
Illi permezz tat-tieni aggravju, u fil-konfront tat-tieni raguni tar-rifjut, l-appellant jaghmel referenza ghall-permessi tal-izvilupp PA02222/16 u PA01371/17, fejn jargumenta li f'dawn il-kazijiet gie approvat ssanzjonar ta' strutturi simili.

Illi t-Tribunal jibda billi jinnota li kriterju 3 tal-*Policy* 6.2A tal-linja gwida rurali tal-2014 kwotat fit-tieni raguni tar-rifjut jipprovdi li l-konverzjoni ta' bini ta' valur storiku, vernakolari jew arkitettoniku jista` jsehh sakemm l-izvilupp ma jinvolviex *'substantial lateral or vertical extensions and/or substantial re-building'.* Illi fuq l-iskala u d-disinn tal-estensjonijiet li ghalihom giet applikata t-tieni raguni tar-rifjut, l-Awtorita` qieset is-segwenti:
the proposal includes an 85 sq.m. extension (including conservatory), which when compared to the size of the original pre-1967 structure having an external footprint of 63 sq.m., is more than doubling the footprint […] the design of the extension requested for sanctioning is not considered to be sympathetic with the vernacular design of the original room. [Skont sezzjoni 4.7.5 fil-case officer report a fol 67A fl-inkartament tal-PA9745/18]

Illi dan ifisser li bil-proposta pprezentata, l-estensjoni tirrizulta f'binja ta' aktar mid-dopju tal-binja vernakolari ezistenti, fejn l-Awtorita` sahansitra tirrimarka li *"although the 1968 blockplan in drwg. 57b indicates 'dilapidated structure' at the back of the original pre-1968*

structure, the 1967 survey sheets indicate that this consists of a wall, whilst 1957, 1967, and 1978 aerial photos also confirm this consisted of a wall, not a structure". [Skont sezzjoni 4.7.5 fil-case officer report a fol 67A fl-inkartament tal-PA9745/18] Illi b'dan jirrizulta li listruttura ezistenti ta' qabel l-l967 hija sahansitra anqas minn dak ikkunsidrat mit-Tribunal fl-ewwel aggravju. Ghaldaqstant jidher li l-estensjoni ricenti hija wahda akbar min dak indikat mill-appellant fuq il-pjanti proposti, ghaliex tinkludi l-bini mill-gdid ta' kamra mwaqqa.

Illi kif indikat anki fl-aggravju precedenti, l-iskala tal-bini antik tal-kazijiet citati mill-appellant hija konsiderevolment akbar mill-binja ezistenti ta' qabel l-1967 prezenti fuq is-sit in mertu, filwaqt li l-appellant naqas milli jindika kif il-hrug tal-imsemmija permessi huwa influwenti ghal kaz odjern. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-estensjoni l-gdida proposta, meta mqabbla mal-bini originali, hija wahda li ser ikollha mpatt negattiv inevitabbli fuq id-dehra tal-bini vernakolari, kemm minhabba l-iskala tal-estensjoni kif ukoll minhabba d-disinn ta' din lestensjoni, u hawnhekk it-Tribunal jaghmel referenza partikolari ghal aperturi wesghin li gew inkluzi fl-estensjoni tal-*conservatory*. [Skont ritratti 7, 8 u 11 f'dok a fol 1D fl-inkartament tal-PA9745/18]
Fil-fehema ta' dan it-Tribunal, l-apprezzament li l-Awtorita` ghamlet fir-rigward tal-estent u d-disinn tal-bini gdid f'relazzjoni ma' l-iskala tal-binja ezistenti ta' qabel l-1967 huwa meritat, u ghalhekk itTribunal qieghed jichad it-tieni aggravju filwaqt li jikkonferma li l-proposta kif prezentata quddiem lAwtorita' tmur kontra kriterju 3 tal-*Policy* 6.2A tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014.

It-Tielet Aggravju:
Illi t-tielet aggravju mressaq mill-appellant jirrigwarda l-kostruzzjoni ta' *pool* li, kif gie ndikat fit-tielet raguni tar-rifjut, huwa zvilupp direttament relatat ma' l-uzu residenzjali fuq sit. Permezz ta' l-aggravju tieghu, l-appellant jindika li huwa propens li z-zona tal-*pool* tigi ridotta ghal 75 metru kwadru, filwaqt li l-kumplament jigi konvertit f'*rock garden*. Illi filwaqt li r-*rock garden* m'huwiex qieghed necessarjament jindirizza l-kwistjoni ta' formalizzazzjoni ta' art rurali kif mressqa mill-Awtorita', jibqa' l-fatt li l-uzu residenzjali fuq is-sit in kwistjoni m'huwiex wiehed stabbilit fil-principju, hekk kif gie indikat fid-dettall fittrattament ta' l-ewwel aggravju. Ghalhekk, gialadarba l-izvilupp tal-*pool* f'zona rurali huwa intrinsikament marbut ma' l-uzu residenzjali, allura bl-istess mod it-Tribunal iqis li kwalsiasi interventi relatati lanqas m'ghandhom ikunu kkunsidrati accettabbli fil-principju.
Ghaldaqstant, it-Tribunal m'huwiex propens jikkunsidra tali revizjonijiet u konsegwentament qieghed jichad it-tielet aggravju.

Ir-Raba Aggravju:
Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellant jindika li l-proposta tindirizza l-illegalitajiet kollha muniti bl-Avviz ta' Nfurzar 425/16.

It-Tribunal josserva li fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna, l-Awtorita` kienet ghamlet referenza specifika ghal dawk ix-xoghlijiet li m'humiex riflessi fil-proposta tal-appellant, fejn gie nnutat is-segwenti:
The description of illegalities reads as follows:
"Sar Zvilupp minghajr permess li jikkonsisti minn:
1.zewgt kmamar mibnija bil-gebel antik tal-franka;
2.kamra mibnija bil-gebel u miksija bil-gebel tas-sejjiegh ma' genb il-kamra ezistenti (pre 67);
3.tinda imserha fuq pilastri bil-gebel tal-franka u maghluqa bil-hgieg (quddiem il-kamra pre-67);
4.inbena hajt tas-sejjiegh biex inqasmet l-ghalqa;
5.inbniet swimming pool;
6. inbniet girna;
7.sar landscaping fuq is-sit inkoncernat;
8.inbnew hitan tas-sejjiegh u tal-franka fid-dahla tas-sit kif ukoll twahhlet xatba tal-injam"

When comparing the description of illegalities to the submitted drawings, it is noted that items 2, 4 & 8 are not being addressed since the drawings do not include details of these works and not sanctioning in conventional colour coding is being included. Regarding illegal item 2, this is confirmed by architect in doc. 57a/b, noting that the dilapidated structures were reconstructed between 2008-2012, however revised drawings requesting the sanctioning of these works have still not been provided. [Skont sezzjoni 4.7.2 fil-case officer report a fol 67A fl-inkartament tal-PA9745/18]

Illi wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti elenkati ma' din l-evalwazzjoni, josserva li l-pjanti jonqsu milli b'mod specifiku jindikaw is-sanzjonar tar-rikostruzzjoni ta' kamra mwaqqa u bini ta' hitan, u dan kif gie ndikat f'punti 2, 4 u 8 tal-Avviz ta' Nfurzat 425/16. It-Tribunal josserva wkoll li filkors tal-applikazzjoni odjerna id-Direttorat tal-Infurzar kien indika li *"After further discussions it was noted that property division wall is already mentioned in the enforcement notice and is showing in the architect's plans but is not marked in blue therefore it does not sanction all illegalities.".* [Skont minuta 54 fl-inkartament tal-PA9745/18] Illi segwenti ghal din il-minuta, id-Direttorat tal-Infurzar ikkonsidra li *"Please note that although the proposal mentions that it seeks to sanction other external works on the facade, they are not being indicated to be sanctioned in any plan submitted."* [Skont minuta 157 fl-inkartament tal-PA9745/18] Ghaldaqstant jirrizulta li din l-applikazzjoni tonqos milli tindirizza b'mod shih l-illegalitatijiet prezenti fuq is-sit munit bl-Avviz ta' Nfurzat 425/16, u ghalhekk it-Tribunal qieghed jichad ir-raba' aggravju.

Il-Hames u s-Sitt Aggravji:
Illi l-hames u s-sitt aggravji mressqa mill-appellant jirrigwardaw kwistjonijiet ohra sekondarji ta' pavimentar eccessiv u nuqqas ta' konformita' mar-regolamenti sanitarji, kif riflessi fil-hames u s-sitt ragunijiet tar-rifjut imposti mill-Awtorita'. Illi fl-aggravji tieghu lappellant m'huwiex jirribatti r-ragunijet tar-rifjut f'dan ir-rigward, izda juri propensita' li jirrivedi l-proposta in linja mal-*policies* u regolamenti applikabbli.
Hawnhekk, it-Tribunal josserva li l-*Policy* 1.2D tal-linja gwida rurali tal-2014 kwotata filhames raguni tar-rifjut ma tipprovdix ammont ta' pavimentar massimu permissibbli, izda tindika li tali intervent f'zona rurali ghandu jigi kkunsidrat biss fil-kuntest ta' l-uzu tas-sit.
Illi hekk kif jirrizulta mill-aggravji precedenti, partikolarment l-ewwel aggravju, dan is-sit ma' jinkludi l-ebda uzu residenzjali stabbilit, u ghaldaqstant zvilupp ta' pavimentar fuq dan is-sit m'huwiex ikkunsidrat bhala intervent ggustifikat. Barra min hekk, ikun inutli ghal dan it-Tribunal li jikkonsidra emendi fir-rigward tal-kwistjoni sekondarja ta' dak li tipprovdi l-ligi sanitarja meta jqis li l-uzu ta' dan il-bini ghal skopijiet residenzjali ma' huwiex kkunsidrat bhala wiehed accettabli.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad il-hames u s-sitt aggravju mressqa mill-appellant.

Nota addizzjonali:
Illi b'referenza ghad-digrieti moghtija minn dan it-Tribunal fit-2 ta' Frar u l-20 ta' Lulju 2023, dan it-Tribunal iqis li jkun inutli li jikkonsidra pjanti godda f'dan l-istadju tal-appell gialadarba l-uzu residenzjali fuq is-sit, kif rifless fl-ewwel raguni tar-rifjut, huwa wiehed inaccettabbli fil-principju, filwaqt li l-kwistjonijiet l-ohra huma kollha direttament relatati ma' dan l-istess uzu.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tarrifjut tal-applikazzjoni PA09745/18.

Ikkunsidrat

L-aggravju wahdieni tal-appellant hu illi minkejja li l-Qorti tal-Appell b'sentenza tad-9 ta' Dicembru 2021 irrevokat l-ewwel decizjoni tat-Tribunal tas-6 ta' Lulju 2021 kif

sostitwita bid-digriet tal-14 ta' Lulju 2021, u baghtet l-atti lura lit-Tribunal diversament kompost, id-decizjoni mertu ta' dan l-appell hi biss riproduzzjoni tal-ewwel decizjoni b'xi tibdil kosmetiku. Dan imur kontra dak deciz mill-Qorti bis-sentenza tad-9 ta' Dicembru 2021 sabiex it-Tribunal jerga' jqis mill-gdid l-appell.

L-appellant ma ghandux ragun f'dan l-aggravju. Jibda biex jinghad illi s-sentenza li revokat l-ewwel decizjoni tat-Tribunal ma trattat bl-ebda mod il-mertu tal-appell izda biss kwistjoni procedurali li waslet ghar-revoka tal-permess.

Sostanzjalment l-appellant jonqos li jindirizza r-ragunijiet dettaljati ta' rifjut tal-appell tal-applikant u jistrieh biss fuq is-sottomissjoni li l-ewwel u t-tieni decizjoni tat-Tribunal ghalkemm diversament kompost baqghet l-istess. Din wahedha ma twassal lil appellant ghal ebda gustifikazzjoni li jintlaqa' l-appell. It-Tribunal qies jekk is-sit kienx jintuza ghal skopijiet residenzjali f'perjodu specifiku kif titlob il-policy rilevanti u kkonsidra l-provi prodotti quddiemu u wasal ghal konkluzjoni li din il-prova ma saritx. Il-konsiderazzjonijiet huma simili imma mhux identici ghal konsiderazzjonijiet tal-ewwel decizjoni tat-Tribunal. Wara kollox ma nbidel xejn mill-provi hlief gew prezentati pjanti ohra li t-Tribunal evalwa fil-konsiderazzjonijiet tieghu. It-Tribunal qies ukoll sottomissjonijiet tal-applikant dwar permessi li hu sejjah simili fejn it-Tribunal spjega ghaliex ma jaqbilx li kienu simili. It-Tribunal ipprovda ragunijiet ghal kull aggravju ghaliex l-aggravju tal-applikant ma kienx misthoqq u ghalkemm il-format tad-decizjoni hu l-istess bhal format tal-ewwel decizjoni biz-zidiet jew tibdil fit-tieni decizjoni, dan ma jaghmilx id-decizjoni anqas valida fil-ligi. Wara kollox, kif gia ntqal, is-sentenza tal-Qorti li rremettiet l-atti quddiem it-Tribunal bl-ebda mod ma kienet dahlet fil-mertu tal-appell.

Ghalhekk l-appell qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Joseph Abela u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Novembru 2023.

Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur