



**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 12

**Appell Nru. 89/2023**

**Mario Chetcuti**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Mario Chetcuti tal-20 ta' Dicembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Dicembru 2023 li biha ikkonferma r-rifjut ghall-applikazzjoni PA8346/20 'proposed construction of tool room and reservoir and installation of greenhouses' fl-Imgarr;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell jikkoncerna l-applikazzjoni PA08346/20 li fiha saret talba ghal kostruzzjoni ta' mahzen agrikolu u gibjun, u nstallazzjoni ta' serrer. Is-sit in metru jinsab f'zona rurali, b'access minn passagg rurali li jaghti ghal Triq tal-Haddedin, l-Imgarr.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' erba (4) ragunijiet ta' rifjut, ossia:

1. Illi l-mahzen aggrarju propost imur kontra kriterju 1 tal-*Policy 2.5A tal-Rural Policy & Design Guidance* (RPDG) 2014 minhabba nuqqas ta' kunsens min-naha tal-Kumitat Konsultattiv dwar l-Agrikoltura (AAC) u l-Awtorita ghall-Ambjent u r-Rizorsi (ERA), filwaqt li lanqas ma giet provduta evidenza dwar l-attivitá agrikola. Ghaldaqstant il-proposta tmur kontra *Thematic Objective* (TO) 1.10 u *Rural Objective* (RO) 3 tal-*Strategic Plan for Environment & Development* (SPED). In oltre, l-pozizzjoni tal-mahzen tinnessita l-krejjazzjoni ta' passaggi bil-konsegwenza ta' telf t'art agrikola, bi ksur tal-*Policy 1.2D tal-RPDG 2014*.

2. Illi s-serer proposti imorru kontra *Policy 2.6 tal-RPDG 2014* minhabba nuqqas ta' kunsens mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH), l-ERA u l-AAC, u dawn jiddominaw ilkuntest tal-madwar, u b'mod partikoli jaffetwaw veduta fit-tul. Ghaldaqstant jinghad li lpropost tmur kontra RO 4 tal-iSPED.

3. Illi d-daqs tal-gibjun huwa wiehed eccessiv, u konsegwentament il-proposta tmur kontra *Policy 1.2D tal-RPDG 2014* u RO 1 tal-iSPED.

4. Illi l-metodu ta' kostruzzjoni tal-*pump room* ma jirrispettax il-parametri elenkati fi kriterju 5 tal-*Policy 2.7A tal-RPDG 2014*.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jelenka l-fatti tal-kaz odjern u jipprezenta erba` (4) aggravji li fihom jirribatti individwalment ir-ragunijiet rifjut imposti mill-Awtorita, li jinkludu s-segwent:

- i. Illi fuq talba tal-Kummissjoni tal-Ippjanar, l-AAC provdjet il-kunsens inekwivoku taghha;
- ii. Illi kemm id-Direttorat kif ukoll il-Kummissjoni osservaw li fis-siti kontigwi nhargu numru ta' permessi ta' natura simili li jokkupaw territorju ferm akbar, u wiehed lanqas ma jista jiskarta il-fatt li l-art *de quo* tmiss mal-barriera notorja fi Triq l-Imgarr li illum inksiet bil-pannelli;
- iii. Illi s-soltu l-Awtorita' tishaq li l-giebjá ghandha tkun kbira bizzejjed sabiex jingabar l-ilma taxxita, u l-volum tal-giebjá hekk kif propost jaghmel hafna sens partikolarment meta tigi meqjusa l-erja estensiva tal-ucuh tas-serer proposti. Terga ssir ukoll referenza ghall-kunsens inekwivoku tal-AAC;
- iv. Illi kif mistqarr quddiem il-Kummissjoni, huwa m'ghandu ebda diffikulta sabiex il-*pump room* tigi sitwata 'il fuq mil-livell tal-hamrija. Terga ssir ukoll referenza ghall-kunsens inekwivoku tal-AAC.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi s-segwent argumenti:

- Illi l-appellant jinjora l-fatt li l-ewwel raguni tar-rifjut tinkludi wkoll direzzjonijiet moghtija mill-Kummissjoni dwar il-pozizzjoni tal-mahzen agrikolu, b'din id-direzzjoni giet injorata millappellant.
- Illi minn meta gew sottomessi l-applikazzjonijiet li ghalihom isir accenn, ir-regolamenti applikabli ghal dan ix-xorta ta' zvilupp inbidlu permezz ta' *Solar Farms Policy* aggornata f'Gunju tal-2021, ghalhekk l-analizi li kien jispetta li taghmel l-Awtoritá kellu jsegwi il-provedimenti talimsemmija policy;

- Illi ma' saret l-ebda kontestazzjoni dwar il-mod kif l-Awtorita ghamlet l-analiżi taghha *vis-à-vis* il-*policy* vigenti, b'din tinkludi fost ohrajn l-impatt kumulativ. Tindika li l-impatt eccessiv tal-proposta hareg b'mod car waqt il-konsultazzjoni mal-ERA u anke l-SCH, u kien ampjament car li l-proposta ma kienx jimmeritala konsiderazzjonijiet ulterjuri;
- Illi l-proposta dwar il-ġibjun mas-segwieix l-principji tal-Policy 2.7A, b'mod speċjali l-ispejgazzjoni moghtija fil-paragrafu 2.7.2. Issosstni li d-daqs tal-ġibjun huwa ferm kbir meta mqabel mal-art li qiegħed iservi, u għalhekk minhabba li kemm d-Direttorat tal-Ippjanar kif ukoll l-ERA wrew tħassib dwar dan, il-Kummissjoni ġustament applikat it-tielet raġuni ta' rifjut;
- Illi ma jistax isir tibdil fil-pjanti kif ssuggerit mill-appellant għaliex dawn ibidlu s-sustanza tal-proposta kif pprezentata lill-Kummissjoni, u f'dan ir-rigward tagħmel referenza għassentenza tal-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 39/2019) fil-ismijiet *Roderick Grech vs L-Awtorita tal-Ippjanar*.

Illi fil-mori tal-appell giet moghtija xhieda guramentata minn rappreżentanti tal-SCH u tal-Awtorita tal-Ippjanar:

- Fix-xhieda tas-sur Jonathan Borg, bhala rappreżentant tal-SCH, gie kkonfermat li fiz-zewg kazijiet, u kazijiet ohra, ingibdet l-attenzjoni li l-proposti tas-serer għandha mpatt negattiv fuq il-pajsagg kulturali, bir-ragunar kien li l-SCH tista' tibdel il-pozizzjoni f'kaz li jkun hemm possibilitajiet ta' ammeljoramenti. Ikkonferma li huma kienu konsapevoli ta' permessi li nhargu f'din iz-zona li jinkludu ammont estensiv ta' serrer, u jindika li l-SCH kellha risposta simili għaz-zewg kazijiet li kienet rrispondiet fuqhom, għalkemm huma ma' appellawx għal dawn il-permessi. Jkompli jindika li minkejja dawn il-permessi ġia mahruġa, il-pozizzjoni tal-SCH għadha l-istess minhabba li għad m'hemmx impatti bizzejjed li wiehed ma jistax japprezza l-pajsagg kulturali. Ikkonferma wkoll li fil-process tal-applikazzjoni l-SCH talbet u rceviet *photomontages*, u li l-SCH waslet għal konkluzjonijiet tagħha fuq l-inkartament kollu tal-applikazzjoni inkluz l-imsemmija *photomontages*. Mistoqsi biex jikkummenta dwar *photomontages* pprezentati fil-mori tal-appell, gie espress tħassib minhabba li dawn ma jimxux skond il-linji gwida tal-*photomontages* pubblikati mill-Awtorita' tal-Ippjanar, ma jinkludux *long distance views*, u minkejja dan kollu, mill-*photomontages* jirrizulta li l-impatt ser jikber mhux jickien. [Xhieda moghtija fis-seduti tal-31 ta' Mejju 2022 u tal-15 ta' Dicembru 2022]

- Fix-xhieda tal-Perit Daniela Carla Agius, bhala rappreżentant tal-Awtorita', gie kkonfermat li l-*commitments* li hemm fiz-zona qegħdin imnizzlin fid-*DPA report* originali u li dawn ittiehdu in konsiderazzjoni meta giet moghtija r-rakkomandazzjoni. Tikkonferma li l-*photomontages* mitluba fil-process wkoll gew mehuda in konsiderazzjoni, u li firrakomandazzjoni tagħhom "*l-proposta taz-zewg applikazzjonijiet, tal-greenhouses kien ser ikun hemm impatt viziv fuq l-area. Kemm minhabba l-location tal-greenhouses on a higher level għax il-kenura [sic.] qegħda tiela 'l fuq, kemm filfatt anki mid-drawing li hemm sottomessi fl-applikazzjoni tidher din id-diskrepanza fil-livelli filfatt from lower soil level hija l-iktar bicca li tidher hemm gholi ta' madwar 4 metri u nofs, jigifieri dawn kienu issues li ahna dhalna fihom. Add it on to the replies tal-consultees u tal-photomontages li kellna. Dawk kienu prattikament fuq aspekk viziv li ahna hadna in consideration.*" Xhieda moghtija fis-seduta tal-15 ta' Dicembru 2022]

Illi fil-mori tal-appell, l-appellant għamel talbiet sabiex jigu ndikati l-*viewpoints* vis-à-vis lallegat impatt vizwali.

Illi l-ERA indikat il-pozizzjoni tal-*viewpoints* [Risposta tal-ERA datata 12 t'Awwissu 2022] u sussegwentament gew sottomessi min-naha tal-appellant *photomontages* mehuda minn dawn il-*viewpoints*, bl-appellant jispjega li dawn juru sija s-sitwazzjoni *in situ* bil-*commitment* approvat, kif ukoll is-sitwazzjoni kif prevista talvolta jinhareg il-permess odjern. [Sottomissjoni datata 2 ta' Settembru 2022]

Illi l-SCH indikat il-pozizzjoni tal-*viewpoints* segwenti għax-xhieda moghtija mirrappreżentant tagħha [Risposta tal-SCH datata 21 ta' Dicembru 2022] u sussegwentament gew sottomessi

min-naha tal-appellant *photomontages* mehuda minn dawn il-*viewpoints*. [Sottomissjoni datata 30 ta' Jannar 2023]

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-appellant, [Sottomissjoni datata 14 ta' Marzu 2023] issir replika tal-fatti u argumentazzjoni elenkati fir-rikors tal-appell, u b'rejazzjoni ghar-risposta tal-Awtorita, iressaq is-segwenti osservazzjonijiet:

- Illi dwar it-tibdil tal-pjanti fil-mori tal-appell, issir referenza ghal decizjonijiet tat-Tribunal li ma' gewx appellati, u jgib bhala eżempju l-appell numru 234/19 li fih kien anke gie ordnat tinbidel id-deskrizzjoni tal-proposta;
- Illi l-lok tal-mahzen agrikolu propost jinsab vicin hajt tas-sejjeigh b'gholi ta' 3.13 metri, filwaqt li l-lok fejn ipproponiet il-Kummissjoni huwa aktar espost, izda jesprimi wkoll li huwa propens jaderixxi ruhu f'dan ir-rigward;
- Illi s-*Solar Farms Policy* aggornata f'Gunju tal-2021 tirregola fejn u meta jistghu jsiru pannelli solari u mhux fejn u jekk jistghu isiru serer f'art agrikola;
- Illi fir-rigward tal-'impatt eċċessiv fuq il-madwar', issir referenza ghall-*photomontages* mehuda mill-*viewpoints* indikati mill-ERA u l-SCH, u jargumenta li dawn ma jhallu ebda ombra ta' dubju li bilkemm tinduna li ser jinbidel xi haga, ahseb w'ara kemm ser ikun hemm 'impatt eccessiv'. Jaghmel referenza wkoll ghax-xhieda tar-rapprezentant ghall-SCH li fiha gie ndikat li kien hemm oggezzjoni konsistenti ta' dan l-entita ghal serer ghas-siti kontigwi li pero giet 'overruled' mill-Kummissjoni ta' l-Ippjanar, u jargumenta li l-Awtorita' fil-kaz odjern ma tistax tigi tinqeda bl-SCH bhala paraventu meta l-mertu, il-karatteristici tas-sit, illigijiet u l-policies attinenti fil-kaz tieghu huma l-istess.
- Illi l-principju li d-diskrezzjoni ma tippermettix distinzjoni bejn talbiet simili, jekk tali distinzjoni ma tezistix fil-ligi, u mkien ma jirrizulta li l-imsemmija decizjonijiet passati ma kienux proceduralment korretti u ragjonevoli fic-cirkostanzi;

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

#### Ikkunsidra

Illi filwaqt li l-applikazzjoni odjerna tinvolvi diversi xogholijiet relatati mas-settur agrikolu li ghalihom gew imposti erba ragunijiet tar-rifjut, it-Tribunal ser jibda billi jikkunsidra t-tieni aggravju rigwardanti l-izvilupp tas-serer, u dan qed isir anke *in vista* tal-enfasi li saret minnaha tal-appellant fil-konfront tal-impatt vizwali indikat u li konsigwentement l-Awtorita imponiet it-tieni raguni tar-rifjut.

Illi fl-evalwazzjoni originali l-Awtorita pprovdiet is-segwenti kummenti fir-rigward talproposta tas-serer:

*"The area is not scheduled however the Superintendence of Cultural Heritage in it's consultation reply in doc 50a has stated that the application as proposed will inevitably have a significant impact on the perception of the Maltese cultural landscape. The SCH also pointed out that this is not adequately made clear in the submitted photomontages which indicate the proposal will not be visible due to relatively ephemeral and in all likelihood seasonal vegetation. This issue was also highlighted by the Environment & Resources Authority in doc 52a who also stated that it cannot understand how a site which will be accommodating all those massive greenhouses with pv panels on top of them will not be visible. These would visually dominate and disrupt the surrounding area particularly affecting long distance views.*

*This implies that the issues raised by the Superintendence of Cultural Heritage and the Environment & Resources Authority are valid and thus the proposed greenhouses do not follow the provisions of Criterion 4 (Part C) of the policy. The proposal is also counter to Rural Objective 4 of the Strategic Plan for Environment and Development which seeks to protect the most sensitive landscapes of cultural importance and natural beauty and thus no*

*greenhouses should be tolerated in these particular areas and surroundings.*” [Skont il-case officer report a fol 56A fl-inkartament tal-PA8346/20]

Illi sussegwenti ghal diskussjoni quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar, [Laqgħa tat-22 ta' Novembru 2021] gew sottomessi pjanti emendati li jinkludu tnaqqis fl-oghli tas-serrer [Skont il-pjanti elenkati fil-case officer report aggornat a fol 105A fl-inkartament tal-PA8346/20], u fuq dawn l-emendi saret evalwazzjoni aggornata hekk kif segwenti:

“*Greenhouse:*

*The height of the greenhouses is being indicated as 3.21m from the upper level and 4.2m from the lower level. This is the same height of that originally requested meaning that the requirement of the Commission has not been addressed. These are to have a steel structure and covered with glass.*

*Thus reason for refusal 2 is still applicable as it is not being addressed.*” [Skont il-case officer report aggornat a fol 105A fl-inkartament tal-PA8346/20]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-oggezzjoni tal-Awtorita dwar l-izvilupp tas-serer hija dwar l-impatt vizwali ta' dan l-izvilupp, u tali oggezzjoni hija partikolarment msejsa fuq l-oggezzjonijiet tal-SCH u tal-ERA li fir-risposti tagħhom jagħmlu accenn għall-impatt vizwali ta' dawn fuq il-pasjagg kulturali anke minhabba l-karatteristiki fizici u topografici tas-sit. Jirrizulta wkoll li minkejja li saru emendi sabiex jinaqqas l-oghli tas-serer, ir-raguni tar-rifjut kif rakkomandata fl-ewwel rapport a fol 56A ma gietx indirizzata.

Illi fit-tieni raguni tar-rifjut li giet rakkomandata mid-Direttorat tal-Ippjanar u sussegwentament inkluz fir-rifjut tal-Kummissjoni, l-Awtorita tindika li l-izvilupp tas-serrer jiddomina l-kuntest talmadwar, bi ksur tal-*Policy* 2.6 tal-RPDG 2014, u f'dan ir-rigward it-Tribunal josserva li lkriterju 5 ta' din il-*policy* jesigi li tali zvilupp “*should ensure that the visual impact of the greenhouses is acceptable in the context of the surrounding rural landscape*”.

Illi l-appellant min-naha tiegħu qed jibbaza l-argumentazzjoni tiegħu fuq *commitments* li hemm f'din iz-zona li huma permessi ta' natura simili mahruġa fuq siti kontigwi, u barriera li illum hija miksija bil-pannelli solari. L-appellant fil-mori tal-appell ressaq provi fil-forma ta' *photomontages* u jargumenta li minn dawn ma' jidherx li ser ikun hemm impatt eccessiv.

It-Tribunal josserva li s-serer li għalihom jagħmel accenn l-appellant gew approvati mill-Awtorita fil-permessi PA08924/18 u PA08178/19, b'dawn huma riflessi f'dok RM 3 anness mar-rikors tal-appell li turi erja vasta ta' serrer fl-egħlieqi aktar vicin tat-triq rurali bl-isem Triq tal-Haddedin.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-*photomontages* li għalihom isir accenn u seta josserva li lizvilupp tas-serer kif jidher mill-*Viewpoint* 1, li huwa kif jidher mit-triq principali Triq limgarr, huwa pjuttost b'tonalita skura simili għal vegetazzjoni li hemm fiz-zona, filwaqt li listess zvilupp tas-serer kif jidher mill-*Viewpoint* 2, li huwa kif jidher mit-triq rurali bl-isem Triq tal-Haddedin, huwa b'tonalita inqas skura, u b'hekk id-differenza fiz-zieda tas-serer tispikka aktar minn din in-naha. It-Tribunal josserva wkoll li oltre s-serer approvati fil-permessi PA08924/18 u PA08178/19, li fil-prezent għandhom ma' gewx installati izda huma riflessi fil-*photomontages* sottomessi, jidher wkoll serer ohra li kienu approvati f'din iz-zona fuq in-naha tal-punent tas-sit odjern, b'dawn jirrizulta li kienu approvati fil-permess PA03563/16 (distanza ta' circa 150 metru mis-sit odjern), u skont il-pjanti approvati dawn isserer għandhom għoli ta' circa 5 metri meta mkejja min-nofs. [Skont pjanta a fol 242B fl-inkartament tal-PA3563/16] Dan l-għoli huwa komparabli ma' l-għoli tas-serer proposti fl-applikazzjoni odjerna li meta mkejja mill-parti baxxa tas-sit huma 4.2 metri sa' l-appici centrali tas-serra, [Skont il-pjanta a fol 100C fl-inkartament tal-PA8346/20] u b'hekk il-mod kif jidher dan l-izvilupp huwa indikattivi ta' kif l-izvilupp odjern ser ikun jidher b'mod rejalistiku, u dan minkejja li l-materjali tal-imsemmi approvati m'huwiex bil-hgieg kif propost fl-applikazzjoni

odjerna. It-Tribunal josserva li ghalkemm l-gholi tas-serer proposti fl-applikazzjoni odjern u dawk approvati fil-PA03563/16 (hekk kif indikat fil-pjanti relattivi) huwa wiehed komparabli, tali gholi mhux rifliss fil-*photomontage* tal-izvilupp inkluz fil-*Viewpoint 1*, u gialadarba din hija wahda mill-veduti ferm prominenti tas-sit, it-Tribunal m'ghandhux is-serhan tal-mohh li dan huwa riflissjoni rejalistika ta' kif ser jidher l-izvilupp propost gialadarba dan jigi implimentat.

Illi oltre mill-imsemmija *photomontages*, it-Tribunal ghamel ukoll apprezzament tal-livelli kemm tas-sit odjern kif ukoll tas-sit koperti bil-permessi PA08924/18 u PA08178/19, fejn seta josserva li hemm differenza sinjifikanti fil-livell ta' dawn is-siti meta mqabbla mal-livell tat-triq rurali li huwa circa 87 metru il-fuq mill-*medium see level* (msl). [Skont analizi maghmula mit-Tribunal permezz tal-*'Grid LiDAR Data'* tal-Universita ta' Malta li huwa nkluz fuq il-Mapserver tal-Awtorita] *Di fatti* jirrizulta li llivelli tas-siti approvati fiz-zewg permessi citati fl-livelli aktar baxxi minn dawk tas-sit odjern, fejn fil-kaz tal-permess PA08924/18 il-livelli jvarjaw minn circa 93.5 metru il-fuq mill-msl ghal 105 metru il-fuq mill-msl, u fil-kaz tal-permess PA08178/19 il-livelli jvarjaw minn circa 91-il metru il-fuq mill-msl ghal 110 metru il-fuq mill-msl. Il-livelli tas-sit odjern huwa circa 115-il metru il-fuq mill-msl, b'dan ifisser li fl-applikazzjoni odjerna s-serer qed jigu proposti circa 5 metri il-fuq mill-livell l-aktar gholi tas-serer approvat fil-PA08178/19 u circa 28 metru il-fuq mill-livell tat-triq. Oltre minn hekk, huwa pertinenti wkoll jigi osservat li t-topografija tas-siti hija tali li z-zieda fl-gholi tal-ghelieqi hija accelerata aktar ma' wiehed jidhol il-gewwa mit-triq rurali, b'dawn huwa evidenti fil-pjanti sottomessi fl-applikazzjoni odjerna u dawk approvati fil-PA08178/19. Dawn jinkludu il-pjanti a fol 47C u 47D fl-applikazzjoni PA08347/20 (li hija soggett ghal appell separat numru 32/22 u li qed jigi deciz ukoll illum) li jindikaw l-livelli mill-*msl* tal-eghlieqi f'dan l-inhawwi, u l-pjanta a fol 173D approvata fil-permess PA08178/19 li tinkludi *section* tul is-sit bil-livelli relattivi.

It-Tribunal filwaqt li jaqbel ma' l-appellant li l-principju li d-diskrezzjoni fdat lill-Awtorita ma jippermettix li jkun hemm distinzjoni bejn talbiet simili, huwa tal-fehma li fil-kaz odjern ilkaratteristici tas-siti (is-sit odjern u s-siti koperti bil-PA08924/18 u PA08178/19) huma differenti minhabba li zieda fl-gholi tal-livelli u l-inklinazzjoni huma varjazzjonijiet ferm importanti. Dan ghalieq tali zieda fil-livelli tal-eghlieqi hija wahda li trendi l-izvilupp tasserer aktar vizibli u dominanti fuq il-madwar, u ghaldaqstant iz-zieda fl-impatt tas-serer m'huwiex wiehed mixtieq. It-Tribunal oltre minn hekk josserva li l-fatt li l-proposta odjerna tinkludi intensifikazzjoni ta' zvlipp f'din iz-zona tirrizulta wkoll f'impatt kumulattiv fuq il-pajsagg li ma' jistax jigi nrorat, u dan partikolarment meta jigi meqjus il-fatt li hekk kif diskuss hawn supra, il-proposta tas-serer hija fl-livelli aktar gholja minn dawk gia approvati b'mod li l-impatt ta' dawn huwa aktar accentwat. It-Tribunal hawnhekk jaghmel referenza ghax-xhieda moghtija mir-rapprezentant tal-SCH li fiha gie ndikat li minkejja li nhargu l-permessi citati mill-appellant li qedin jaffetwawa il-pajsagg, dan l-istess pajsagg xorta wiehed jibqa meqjus li ghandu valor kulturali, b'dawn gie spjegat kif segwenti:

*"Il-pozizzjoni f'dan il-kuntest partikolari, jigifieri specifkament ghal dan is-sit, ghal din izzona mmedjata, l-pozizzjoni tal-SCH konsapevoli fuq dawk l-applikazzjonijiet u l-pozizzjoni ghadha l-istess u r-raguni hija li filwaqt li hemm impatti fuq iz-zona, ghad m'hemmx impatti bizzejjed b'dak li hemm li wiehed ma jistax japprezza u ghalhekk jipprotegi u .....l-pajsagg kulturali. Idejalment min aspekk kulturali dawk it-tip ta' impatti li kien hemm, hemm u hekk ma jziedhomx. Jekk wiehed jitlef sebgha ma jghidx ha nitlef iehor."* [Xhieda moghtija fis-seduta tal-31 ta' Mejju 2022]

It-Tribunal ghaldaqstant huwa fi qbil ma' l-Awtorita li l-impatt tal-izvilupp tas-serrer fuq issit odjern huwa inaccettabli minhabba l-impatt ta' dan fuq il-pajsagg kulturali, u kuntrarju ghall-argumentazzjoni tal-appellant li l-Awtorita fir-rifjut taghha nqdiet bl-SCH bhala paraventu, jirrizulta li skont id-dettami tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552, l-Awtorita kienet propju fl-obbligu li tqies b'mod objettiv il-fattispeci kollha tal-kaz odjern inkluz l-oggezzjoni tal-SCH kif ukoll tal-ERA.

Illi ghaldaqstant, filwaqt li m'huwiex kontestat mill-Awtorita li fil-process tal-applikazzjoni giet ottenuta *clearance* min-naha tal-AAC kif anke jirrizulta mill-inkartament tal-applikazzjoni a fol 102A, gialadarba l-element u l-impatt principali tal-applikazzjoni odjerna huwa relatat ma' l-izvilupp tas-serer, huwa inutili li l-aggravji l-ohra mressqa fil-konfront tarragunijiet l-ohra tar-rifjut jigu meqjusa ulterjorment. Dan anke in vista tal-fatt li dak l-*clearance* tal-AAC mitluba mill-Kummissjoni tal-lppjanar giet mitluba minghajr pregudizzju, [Skont il-minuti tal-laqgħa tat-22 ta' Novembru 2021] u kif indikat mill-appellant fit-tielet aggravju, l-iskala tal-giebjja giet kkalkulata fuq l-erja estensiva tal-ucuh tas-serer, li kif indikat aktar kmieni m'humiex qedin jigu meqjusa bhala zvilupp accettabli. Oltre minn hekk, l-appellant fir-raba aggravju jillimita rubu billi jesprimi li huwa propens jindirizza r-raba raguni tar-rifjut, b'hekk din stess hija ammissjoni min-naha tal-appellant li l-*pump room* proposta m'hijjex konformi mal-*Policy 2.7A* elenkata fir-rifjut.

Decide

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tarrifjut tal-applikazzjoni PA08346/20.

### Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu illi t-Tribunal naqas li jikkonsidra s-sottomissjoni tal-appellant li barriera fil-vicinanze tas-sit kienet tikkostitwixxi 'commitment legali fil-vicin' u għalhekk kellu jagħmel l-apprezzament mehtieg jekk kellhiex titqies bhala 'haga ohra ta' sustanza' ai fini tal-artikolu 72(2)(d) tal-Kap. 552. Għalhekk id-decizjoni hi nieqsa mill-motivazzjoni mehtiega ghaliex din il-barriera ma kellhiex titqies rilevanti fl-isfond ta' dak li trid il-ligi.

Dan l-aggravju mhux siewi. Jibda biex jinghad illi r-ragunijiet ta' rifjut kienu multipli u dwar diversi aspetti tal-izvilupp. It-Tribunal beda biex qies it-tieni raguni ta' rifjut u iffoka fuq il-kobor tas-serer proposti abbinati mal-fatt li s-Sovrintendenza ma kinitx tat il-kunsens jew ahjar l-approvazzjoni tagħha għall-izvilupp. Billi dawn is-serer kienu ser jiddominaw l-impatt vizwali fuq il-pajsagg dan kien bi ksur tal-policy 2.6 tal-RPDG 2014. It-Tribunal kien konsapevoli ta' zviluppi ohra fil-vicin u dahal fil-mertu ta' kif ser jidher dan l-izvilupp fejn hu propost li jsir, ma' dawk l-izviluppi ġia ezistenti u wasal għal konkluzjoni teknika li l-izvilupp propost ser ikun aktar vizibbli u dominanti minhabba l-gholi tal-livelli u inklinazzjoni tas-sit. Din ir-raguni waslet lit-Tribunal jikkonkludi li wahedha tegħleb kull konsiderazzjoni ohra għall-approvazzjoni tal-izvilupp.

Hu minnu illi t-Tribunal għalkemm semma dak li kien gie sottomess rigward il-barriera fil-vicin li inbidlet għal sit bil-panelli skont is-Solar Farms Policy tal-2021 pero ma

ikkonsidrax il-kwistjoni li din setghet tkun kwistjoni ta' sustanza ghax hi commitment fil-vicin. It-Tribunal fil-fehma tal-Qorti ma kellux ghalfejn isemmiha ghaliex il-pern tar-rifjut tat-Tribunal kien dwar is-serer li kienu ser jokkupaw parti sostanzjali mis-sit u l-vizwali li kienu ser jikkrejaw fil-madwar. Il-fatt li fil-vicin kien hemm 'solar farm' ma kinitx ser timpingi fuq ir-raguni ta' rifjut minhabba l-kobor tas-serer ghax ma hux commitment legali tal-istess natura fil-vicin. Difatti t-Tribunal ghamel il-konsiderazzjonijiet mehtiega rigward zviluppi fil-vicin li kellhom 'serer bhala fattur materjali' li seta' kellu relevanza fl-isfond tal-artikolu 72(2) tal-Kap. 552.

B'zieda ma' dan il-Qorti tirreleva wkoll illi l-appellant ma jressaq ebda aggravju dwar ir-raguni ta' rifjut kif deciza mit-Tribunal, liema raguni gabet fix-xejn il-bqija tal-proposti imsemmija fit-talba ta' zvilupp.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

### **Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Mario Chetcuti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar tas-7 ta' Dicembru 2023. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti

Prim Imhallel

Anne Xuereb

Deputat Registratur