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 13

Appell Nru. 90/2023

Edward Bonnici

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Edward Bonnici 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 PA8347/20 '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;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jikkoncerna l-applikazzjoni PA08347/20 li fiha saret talba ghal kostruzzjoni ta' mahzen agrikolu u gibjun, u installazzjoni 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-attivita agrikola. Ghaldaqstant il-proposta tmur kontra *Thematic Objective* (TO) 1.10 u *Rural Objective* (RO) 3 tal-i*Strategic Plan for Environment & Development* (SPED). In oltre, l-pozizzjoni tal-mahzen tinnecessita lkrejazzjoni ta' passaggi bil-konsegwenza ta' telf t'art agrikola, bi ksur tal-*Policy* 1.2D talRPDG 2014.
2.Illi s-serrer 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-ragunijet rifjut imposti mill-Awtorita, li jinkludu s-segwenti:
i.Illi fuq talba tal-Kummissjoni tal-Ippjanar, l-AAC provdiet 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 llum inksiet bil-pannelli;
iii.Illi s-soltu l-Awtorita' tishaq li l-giebja ghandha tkun kbira bizzejjed sabiex jingabar l-ilma taxxita, u l-volum tal-giebja 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-segwenti argumenti:
●Illi l-appellant jinjora l-fatt li l-ewwel raguni tar-rifjut tinkludi wkoll direzzjonijiet moghtija mill-Kummisjoni dwar il-pozizzjoni tal-mahzen agrikolu, b'din id-direzzjoni giet injorata millappellant. In oltre, l-kriterji tal-Policy 2.5A ma gewx sodisfatti minhabba li l-ERA oggezzjonat ghall-proposta.
●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* aġġornata f'Ġunju 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-àvis* il-*policy* vigenti, b'din tinkludi fost ohrajn l-impatt kumulativ. Tindika li l-impatt eccessiv tal-

proposta hareg b'mod car waqt il-konsultazjoni mal-ERA u ankke l-SCH, u kien ampjament car li l-proposta ma kienx jimmeritala konsiderazjonijiet ulterjuri;
●Illi l-proposta dwar il-ġibjun ma ssegwiex l-principji tal-Policy 2.7A, b'mod specjali l-ispjegazzjoni moghtija fil-paragrafu 2.7.2. Issosstni li d-daqs tal-gibjun huwa ferm kbir meta mqabel mal-art li qieghed iservi;
●Illi ma jistax isir tibdil fil-pjanti kif ssuggerit mill-appellant ghaliex dawn ibidlu s-sustanza talproposta kif preżentata lill-Kummissjoni, u f'dan ir-rigward taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 39/2019) fl-ismijiet *Roderick Grech vs L-Awtorita talIppjanar*.

Illi fil-mori tal-appell giet moghtija xhieda guramentata minn rapprezentanti tal-SCH u ta'lAwtorita tal-Ippjanar:
●Fix-xhieda tas-sur Jonathan Borg, bhala rapprezentant tal-SCH, gie kkonfermat li fiz-zewg kazijiet, u kazijiet ohra, ingibdet l-attenzjoni li l-proposti tas-serrer ghandha 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 ghaz-zewg kazijiet li kienet rrispondiet fuqhom, ghalkemm huma ma appellawx ghal dawn il-permessi. Jkompli jindika li minkejja dawn il-permessi gia mahruga, il-pozizzjoni talSCH ghadha l-istess minhabba li ghad 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 ghal konkluzzjonijiet taghha fuq l-inkartament kollu tal-applikazzjoni inkluz l-imsemmija *photomontages*. Mistoqsi biex jikkummenta dwar *photomontages* pprezentati fil-mori tal-appell, gie espress thassib 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* l-impatt ser jikber mhux jickien. [Xhieda moghtija fis-seduti tal-31 ta' Mejju 2022 u 15 ta' Dicembru 2022]
●Fix-xhieda tal-Perit Daniela Carla Agius, bhala rapprezentant tal-Awtorita', gie kkonfermat li l-commitments li hemm fiz-zona qeghdin 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 taghhom *"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 ghax il-kenura* [sic.] *qeghda 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 aspett viziv li ahna hadna in consideration."* [Xhieda moghtija fis-seduta tal-15 ta' Dicembru 2022]

Illi fil-mori tal-appell, l-appellant ghamel 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 20 ta' Settembru 2022]

Illi l-SCH indikat il-pozizzjoni tal-*viewpoints* segwenti ghax-xhieda moghtija mirrapprezentant taghha [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'reazzjoni 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 ezempju 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 l-entratura u vicin ta' hajt tas-sejjiegh filwaqt li llok 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 agikolu 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 their consultation reply at doc 51a has stated that the application as proposed will inevitably have a significant impact on the perception of the Maltese cultural landscape and the . 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 53a who indicated that it is quite clear that the proposed greenhouses will practically commit the entire site, which is of significant concern, particularly noting the physical characteristics and topographical constraints of the site. The ERA also indicated that there are also concerns with regards to adverse impacts on the visual amenity of the site context which is characterised by open terraces of agricultural land.
These greenhouses 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 considered valid considerations, 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 57A fl-inkartament tal-PA8347/20]

Illi sussegwenti ghal diskussjoni quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar, [Laqgha 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 106A fl-inkartament tal-PA8347/20] u fuq dawn l-emendi saret evalwazzjoni aggornata hekk kif segwenti:
"· Greenhouse:
The height of the greenhouses is now 2.75m from the upper level and 4.3m from the lower level which meaning that these will be lowered by 0.5metre from the original height. These are to have a steel structure and covered with glass. Although the structures have been lowered in height as instructed by the Commission, reason for refusal 2 is still considered applicable" [Skont il-case officer report aggornat a fol 106A fl-inkartament tal-PA8347/20]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-oggezzjoni tal-Awtorita dwar l-izvilupp tas-serrer hija dwar l-impatt vizwali ta' dan l-izvilupp, u tali oggezzjoni hija partikolarment msejjsa fuq l-oggezzjonijiet tal-SCH u tal-ERA li fir-risposti taghhom jaghmlu accenn ghall-impatt vizwali ta' dawn fuq il-pasjagg kulturali anke minhabba l-karatteristici 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 57A 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 tieghu qed jibbaza l-argumentazzjoni tieghu fuq *commitments* li hemm f'din iz-zona li huma permessi ta' natura simili mahruga fuq siti kontigwi, u barriera li llum hija miksija bil-pannelli solari. L-appellant fil-mori tal-appell ressaq provi fil-forma ta' *photomontages* u jargumenta li minn dawn ma jidhirx li ser ikun hemm impatt eccessiv.

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

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-*photomontages* li ghalihom isir accenn u seta1 josserva li lizvilupp tas-serrer kif jidher mill-*Viewpoint* 1, li huwa kif jidher mit-triq principali Triq Ilmgarr, huwa pjuttost b'tonalita skura simili ghal vegitazzjoni 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 filpermessi PA08924/18 u PA08178/19, li fil-prezent ghandhom ma gewx installati izda huma riflessi fil-*photomontages* sottomessi, jidhru 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 160 metru mis-sit odjern), u skont il-pjanti approvati dawn isserer ghandhom gholi ta' circa 5 metri meta mkejjla min-nofs. [Skont pjanta a fol 242B fl-inkartament tal-PA3563/16] Dan l-gholi huwa komparabli ma' l-gholi tas-serrer proposti fl-applikazzjoni odjerna li meta mkejla mill-parti baxxa tas-sit huma 4.2 metri sa' l-appici centrali tas-serra, [Skont il-pjanta a fol 100C fl-inkartament tal-PA8347/20] 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 lmaterjali tal-imsemmi approvati m'huwiex bil-hgieg kif propost fl-applikazzjoni

odjerna. ItTribunal 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 rifless 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 riflessjoni rejalistika ta' kif ser jidher l-izvilupp propost gialadarba dan jigi implimentat.

Illi oltre mill-imsemmija *photomontages*, it-Tribunal ghamel ukoll aprezzament 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 f'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-*mean see level* (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 120-il metru il-fuq mill-msl, b'dan ifisser li fl-applikazzjoni odjerna s-serer qed jigu proposti circa 10 metri il-fuq mill-livell l-aktar gholi tas-serer approvat filPA08178/19 u circa 33 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 accellerata 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 l-pjanta a fol 47D fl-applikazzjoni odjerna li tindika l-livelli mill-*msl* tas-sit odjern u dawk tal-inhawi, 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 mal-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 ghaliex tali zieda fil-livelli tal-eghlieqi hija wahda li trendi l-izvilupp tasserrer aktar vizibli u dominanti fuq il-madwar, u ghaldaqstant iz-zieda fl-impatt tas-serrer 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 tinvolvi impatt kumulattiv fuq il-pajsagg li ma jistax jigi njorat, u dan partikolarment meta jigi meqjus il-fatt li hekk kif diskuss hawn supra, il-proposta tas-serrer hija f'livelli aktar gholja minn dawk gia approvati b'mod li limpatt 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 qeghdin jaffetwawa il-pajsagg, dan l-istess pajsagg xorta wiehed jibqa meqjus li ghandu valur kulturali, b'dawn gie spjegat kif segwenti:
"Il-pozizzjoni f'dan il-kuntest partikolari, jigifieri specifikament ghal dan is-sit, ghal din izzona mmedjata, l-pozizzjoni tal-SCH konsapevoli fuq dawk l-applikazzjonijet 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 aspett 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 mal-Awtorita li l-impatt tal-izvilupp tas-serrer fuq is-sit 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 talapplikazzjoni a fol 103A, gialadarba l-element u l-impatt principali tal-applikazzjoni odjerna huwa relatat mal-izvilupp tas-serrer, huwa inutli 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-Ippjanar giet mitluba minghajr pregudizzju, [Skont il-minuti tal-laqgha tat-22 ta' Novembru 2021] u kif indikat mill-appellant fit-tielet aggravju, l-iskala tal-giebja 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'hijiex konformi mal-*Policy* 2.7A elenkata fir-rifjut.

Decide
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA08347/20.

Ikkunsidrat

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

Dan l-aggravju mhux siewi. Jibda biex jinghad illi r-ragunijiet ta' rifjut kienu multiplici 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 taghha ghall-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 gia ezistenti u wasal ghal 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 teghleb kull konsiderazzjoni ohra ghall-approvazzjoni tal-izvilupp.

Hu minnu illi t-Tribunal ghalkemm semma dak li kien gie sottomess rigward il-barriera fil-vicin li inbidlet ghal 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-serrer 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’ Edward Bonnici u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta’ Dicembru 2023. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur