QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 24 ta' April, 2024

Numru 10

Appell Nru. 1/2024

Francis Gatt

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Francis Gatt tat-2 ta' Jannar 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-12 ta' Dicembru 2023 li biha cahad l-appell tal-applikant u ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA3835/21 'sanctioning of variations and correction of site boundary from previous permit PA5214/09, demolition of existing room and construction of new room and new gates, and reinstatement of demolished rubble walls' fil-Bahrija, Rabat;

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 PA03835/21 li fiha saret talba ghal sanzjonar ta' varjazzjonijiet u korrezzjoni tal-konfini tal-permess PA05214/09, *re-development* ta' kamra ezistenti, xtiebi godda u rijabilitazzjoni ta' hitan tas-sejjiegh imwaqqa. Is-sit in metru jinsab f'zona rurali u skedata fl-inhawi ta' Fomm ir-Rih, il-Ponta tal-Qligh, il-Bahrija.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' hames (5) ragunijiet ta' rifjut, ossia:
1.Illi l-hitan tas-sejjiegh proposti u mitluba ghal sanzjonar huma b'gholi eccessiv u mibnijab'metodologija mhux tradizzjonali, b'hekk mhumiex vizwalment kompatibli mal-kuntest tassit li jifforma parti minn zona protetta ghall-valur tal-pajsagg, ekologija, xjentifiku u arkeologiku, u anke minhabba li b'tali xogholijiet gew mibdula l-livelli tas-sit. Ghaldaqstant jinghad li l-proposta tmur kontra *Policies* 1.2G u 1.2H tal-linja gwida *Rural Policy and Design Guidance* (RPDG) 2014, filwaqt li jinghad ukoll li l-proposta ma gietx moghtija lkunsens tal-Awtorita' tal-Ambjent u r-Rizorsi (ERA) u tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH);
2.Illi l-hitan tas-sejjiegh mitluba ghal sanzjonar imorru kontra d-dispozizzjonijiet tal-Avviz Legali 160 tal-1997, u *Policy* 2.9 tal-RPDG 2014.
3.Illi l-hitan tas-sejjiegh proposti u mitluba ghal sanzjonar huma b'gholi eccessiv, bi ksur ta' *Rural Objective* 4 tal-i*Strategic Plan for Environment & Development* (SPED).
4.Illi l-mahzen aggrarju propost imur kontra kriterju 6 tal-*Policy* 2.5A tal-RPDG 2014 minhabba li l-applikant gia ghandu fil-pussess tieghi strutturi ohra fil-porzjonijiet rregistrati, b'hekk ilproposta tmur ukoll kontra *Thematic Objective* (TO) 1.10 tal-iSPED.
5.Illi l-mahzen aggrarju propost imur ukoll kontra kriterju 4 tal-*Policy* 2.5A tal-RPDG 2014 minhabba li s-sit jinsab f'zona protetta ghall-valur tal-pajsagg, ekologija, xjentifiku u arkeologiku, filwaqt li l-proposta hija oggezzjonabli wkoll f'termini tal-*Policies* 1.2G u 1.2H tal-istess linja gwida.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jelenka l-fatti tal-kaz odjern u jipprezenta hames (5) aggravji li fihom jirribatti individwalment ir-ragunijet tar-rifjut imposti mill-Awtorita, hekk kif segwenti:
i.Illi kuntrarju ghal dak indikat fl-ewwel raguni tar-rifjut, il-hitan konfinanti ser jikkonsistuf'sejjiegh maghmul bi stil tradizzjonali u fejn tali hitan ser jiddelimitaw territorju minn iehor, l-gholi mhux ser jeccedi 0.6 metri 'il fuq mill-livell tal-hamrija kif rikjest mill-*policy*, b'hekk mhuwiex mifhum kif tali gholi jista' jitqies bhala eccessiv u inkompatibli mal-kuntest tas-sit;
ii.Illi t-tieni raguni tar-rifjut tislef mill-ewwel wahda u daqstant jigi ribadit li l-hitan ser ikunu mibnija b'stil tradizzjonali tas-sejjiegh u ghalhekk in lineja ma' l-Avviz Legali 160 tal-1997 u l-*Policy* 2.9 ta' l-RPDG 2014;
iii.Illi t-tielet raguni tar-rifjut tisef mill-ewwel wahda u daqstant jigi ribadit li l-hitan serikunu mibnija b'stil tradizzjonali tas-sejjiegh u ser jinzammu fil-limitu ta' 0.6 metri 'l fuq millivell tal-hamrija;
iv.Illi filwaqt li huwa minnu li huwa ghandu strutturi ohra f'porzjonijiet rregistrati, it-talbafl-applikazzjoni odjerna hija ghal sostituzzjoni ta' struttura ezistenti, b'hekk m'huwiex il-kaz li huwa ser jispicca jibbenefika minn strutturi 'addizzjonali'.

v.Illi l-hames raguni tar-rifjut ma tghidx ghaliex il-valur taz-zona protetta ser jigi mminat,bl-Awtorita' tonqos milli tindika li fil-mori tal-permess PA00793/20 marbut ma' sit li jinsab ftit metri 'il boghod, hi ma qanqlet ebda oggezzjoni minkejja li s-sit ukoll jinsab f'zona protetta. Jargumenta li minbarra li din ir-raguni tar-rifjut hija nieqsa minn kwalsijasi motivazzjoni, l-agir ta' l-Awtorita' fil-PA00793/20 juri li fil-principju mhazen aggrarji f'din izzona m'huwiex inkompatibbli ma' *Policies* 1.2G, 1.2H u 2.5A u dan aktar u aktar meta dak li qed jigi propost huwa sostituzzjoni ta' mahzen gja jezisti.

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

●Illi l-hitan fil-konfini tas-sit, ezistenti u proposti ghas-sanzjonar, ma gewx mibnija skont kif titlob il-legislazzjoni sussidjarja 552.01 u l-RPDG 2014, b'referenza ssir ghar-ritratti a fol 10c u ritratti 6, 10 u 11 fil-*block plan* a fol 60b, kif ukoll ghar-risposti tal-ERA u l-SCH. Tirrileva wkoll li s-sit odjern huwa ukoll suggett ghal Avviz ta' Nfurzar ECF 105/22 li jkompli jikkonferma li l-hitan konfinanti ma gewx mibnija skont kif mitlub bil-552.01 u *policy* 2.9;

●Illi l-gholi tal-hitan ezistenti jeccedu l-limiti kif impost minn policy 2.9, b'referenza specifika ssir ghal *Sections* AA sa DD fil-pjanta a fol 60b, u ghal permess PA00818/16 li fieh giet approvata xatba, u tindika li l-hajt bejn il-*"private lane"* u s-sit odjern ma jistax jitqies la bhala *"retaining wall"* u lanqas bhala *"boundary wall"*, b'hekk l-gholi ta' 1.2 metru jaqbez l-gholi ta' 0.6 metri rikjest bil-kriterju (3) ta' *policy* 2.9. L-istess jinghad ghall-gholi tal-hitan konfinanti, b'enfasi ssir fuq l-gholi ta' hajt muri f'Section CC fil-pjanta 60b li huwa b'gholi ta' 2.9 metri minn naha tat-terzi li huwa oltre l-gholi permessibli skont il-legislazzjoni sussidjarja 552.01.

●Illi l-appellant inqeda b'bidliet fit-topografija tas-sit odjern biex jintlahaq gholi mhux gustifikabli, b'dan johrog car minn *Sections* AA u DD, bl-interventi fuq it-topografija naturali huwa b'impatt negattiv fuq in-natura u l-karatteristici tas-sit li jinsab f'zona skedat, b'hekk ilproposta tmur kontra r-rekwiziti tal-*policies* 1.2H u 2.8. Ssir ukoll referenza ghal dak li gie ndikat mill-ERA fir-rigward tat-tibdil tat-topografija, u tishaq li l-proposta ghal hitan divizjorji gewwa s-sit odjern hija konfliggenti ma' *policy* 1.2H minhabba li din ser tkun qeda tkisser u tiddividi t-topografija naturali u l-gholi ta' l-art, b'tali tibdil fit-topografija huwa rifless ukoll fl-ECF 105/22;

●Illi l-*policy* 2.5A talloka ammont ta' metragg skont id-daqs tal-eghlieqi fir-regjun, u filwaqt li l-appellant huwa intitolat ghal 15-il m.k., dan gia ghandu fil-pussess tieghu mahzen aggrarju bl-istess daqs gewwa l-imsemmi regjun skont il-permess PA06193/19, b'hekk intitolament huwa ezawrit. Tindika wkoll li l-kamra ezistenti hija ta' daqs ta' circa 7 m.k. b'hekk id-daqs tal-kamra proposta imur oltre d-daqs tal-kamra proposta ta' 15-il m.k.;

●Illi s-sit odjern huwa wiehed sensittiv u jinkludi numru sostanzjali ta' skedar, b'hekk ghandu jigi protett minn zviluppi li jistaw jitqiesu nkompatibbli ghal zona rurali skedata. Tishaq li sit daqstant sensittiv mhuwiex addattat ghal zvilupp ta' hazna aggrarja u tosserva li fl-ebda punt ma gie sottomess studju ta' kif l-izvilupp ser ikun qed jikkomprometti is-sit skedat kif jitlob kriterju (4) tal*policy* 2.5A Ghal darb' ohra ssir referenza ghar-risposti tal-ERA u l-SCH, u ssostni li l*agricultural store* kif propost huwa fil-principju meqjus inkompatibli f'sit sensittiv bhal filkaz odjern, kif ukoll tindika li fil-*case officer report* a fol dok. 81a hareg bic-car kif u il-ghala l-karatteristici ta' skedar qed jigu mminati;

●Illi l-izvilupp tal-*agricultural store* approvat fil-PA00793/20 huwa sostanzjalment differenti ghaliex dan gie propost taht il-livell tal-hamrija u b'hekk l-impatt vizwali huwa ferm inqas, bl-ERA u l-SCH accettaw tali proposta. Tindika li fl-imsemmija applikazzjoni sar ukoll studju mill-Perit, fejn intwera b'mod car kif l-impatt fuq il-karatteristici tal-iskedar huwa minimu.

Illi partecipi f'dan l-appell hemm is-Sovrantendenza tal-Wirt Kulturali (SCH) li fin-nota taghha tindika li s-sit in kwistjoni jinsab f'pajsagg kulturali t'importanza sinjifikanti li tinkludi skedar kemm minhabba l-importanza ta' dan il-pajsagg kif ukoll minhabba li z-zona hija ta' sensittivita arkeologika. Tkompli tindika li z-zona hija storikament kkaratterizzata minn pajsagg miftuh bi ftit hitan tas-sejjiegh, u tesprimi thassib dwar dak li l-applikazzjoni odjerna

tittenta tissanzjona minhabba li dan jikkuntrasta mal-kuntest skedat. Tosserva li minkejja li gew approvati xi hitan f'permessi precedenti, iz-zieda fl-gholi tal-hitan izid flimpatti vizwali, b'hekk toggezzjoni ghal din iz-zieda anke minhabba li x-xogholijiet affetwaw b'mod negattiv it-topografija tas-sit li sahansitra rrizultaw f'hajt b'gholi ta' 6 metri. Tosserva wkoll li l-hitan m'humiex tas-sejjieh tradizzjonali kif mitlub bil-legislazzjoni sussidjarja u li lmahzen aggrarju huwa akbar minn dak ezistenti, b'hekk ukoll huwa oggezzjonabli minhabba li z-zona hija nieqsa minn tali strutturi. [22 ta' Lulju 2022]

Illi f'dan l-appell hemm partecipi wkoll terza persuna interessata li kien *registered objector* fil-kors tal-applikazzjoni odjerna, izda ma' saru l-ebda sottomissjonijiet min-naha ta' din ilpersuna fil-mori ta' dan l-appell.
Illi fil-mori tal-appell giet moghtija x-xhieda segwenti:
●Fix-xhieda tas-Sur Luke Bugeja, ufficjali tal-infurzar fi hdan Awtorita' tal-Ippjanar, gie ndikat li l-ahhar darba li saret spezzjoni fuq is-sit kienet fis-16 ta' Settembru fejn kien gie nnutat li pedament ta' hajt tas-sejjieh li fil-pjanti tal-applikazzjoni qed jigi propost, b'dan jiccara li huwa muri fil-pjanti *"Imma qieghed bl-ahmar, meta dan diga beda, jigifieri biex inkunu korretti."* Ikkonferma li l-bqija l-illegalitajiet l-ohra tnehhew u li l-appellant qieghed jikkollabora maghhom, filwaqt li l-affarijiet deskritti *one, two* u *seven* qedin riflessi fil-pjanti hlief ghall-imsemmi hajt li minnflok qieghed *to sanction* qieghed *to construct*. [Xhieda moghtija waq is-seduta tat-22 ta' Novembru 2022]
●Fix-xhieda tas-Sur Jonathan Borg tal-SCH, giet moghtija spjegazzjoni dwar il-pozizzjoni mehuda mill-SCH fl-applikazzjoni odjerna, u mistoqsi dwar il-pozizzjoni tal-istess entita mehuda f'applikazzjonijiet ohra fl-inhawi, talab li jinghata elenku ta' dawn sabiex iwiegeb fuqhom. [Ibid.]

Illi fil-mori tal-gewipprezentati wkoll sett ta' domandi sabiex jigu mwiegba mill-AAC, SCH u l-ERA fejn gie mitlub mill-entitajiet rispettivi x'indagini twettqet u r-rizultati ta' tali indagni fl-applikazzjoni odjerna u 9 permessi li huma PA8122/19, PA1096/19, PA1238/19, PA1918/19, PA1654/19, PA2748/20, PA793/20, PA8287/19 u PA2031/19, b'risposti ghal dawn gew moghtija mill-entitajiet rispettivi. [Risposta ytal-SCH moghtija 16 ta' Dicembru 2022, risposta tal-ERA moghtija 12 ta' Jannar 2023 u risposta tal-AAC moghtija 2 ta' Frar 2023]Illi f'dawn ir-risposti gie ndikat li l-permess PA 2031/19 jirrigwarda zvilupp fil-lokalita ta' Bormla li mhux relevanti, bl-SCH tindika li mittmien kazijiet l-ohra, hija oggezzjonat fi 3 kazijiet u m'oggezzjonatx f'4 kazijiet, filwaqt li filkaz tal-PA8122/19 ma gietx konsultata. L-SCH tissottlinea li fil-kazijiet kollha citati hija oggezzjonat ghal *'agricultural basements'*, m'oggezzjonatx ghal gwiebi taht kmamar agrikoli jew f'kaz li ma' jkunx hemm tqattiegh ta' blat, m'oggezzjonatx ghal hitan tas-sejjiegh meta dawn ikunu mibnija skont il-*policy* u l-ligi. Tishaq li fil-kaz odjern il-hitan m'humiex mibnija kif suppost u l-gholi tagghom huwa eccessiv, kif ukoll tosserva li l-gibjun propost m'huwiex taht il-kamra agrikola. Min-naha taghha, l-ERA tindika li mit-tmien kazijiet relevanti, hija wkoll ma kienetx giet ikkonsultata fil-PA8122/19, talbet informazzjoni addizzjonali fil-kaz PA01096/19, tat *'no objection'* fil-kaz PA 793/20 fejn gie accettat li ssir kamra taht l-art, u oggezzjonat fil-bqija tal-kazijiet. L-AAC jindika li fil-kaz PA1654/19 kienet tqajjmet oggezzjoni, fil-kaz PA1238/19 l-kumitat kellu r-riservi tieghu dwar il-kamra agrikola, u filbqija tal-kazijiet ma' kienx hemm oggezzjoni (l-AAC naqas milli jipprovdi informazzjoni firrigwarda tal-PA01096/19).

Illi fin-nota tal-appellant gie ndikat li meta kien gie ottenut il-permess PA05214/09 sabiex lart tieghu tigi mdawwra b'hajt konfinanti, il-konfini tas-sit ma kienux gew murija b'mod preciz mill-perit, b'hekk huwa sab diffikulta meta gie biex jimplimenta dan il-permess u giet sottomessa l-applikazzjoni odjerna. Jirrimarka li l-akbar differenza riskontrata tikkoncerna lhajt t'isfel li ntwera bl-ahmar u li ghad irid jinbena peress li hemm biss pedimenti koincidenti mal-konfini. Jenfasizza li nel frattemp gew approvati numru ta' hitan f'siti ta' terzi fl-inahwi kontigiwi fejn il-livelli tal-hamrija wkoll jaqghu f'daqqa, b'hekk dak li qed jitlob huwa

kompatibbli ma' dak li l-Awtorita' stess gharfet li huwa accettabli fl-ambjenti mmedjati. [Sottomissjoni tat-28 ta' Frar 2023]

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant iressaq osservazzjonijiet finali kif segwenti:
●Illi huwa kien ressaq numru ta'domandi lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex ikun jista' jifhem ahjar l-animu tar-risposta ta' din l-Awtorita u din oggezzjonat li twiegeb ghall-imsemmija domandi, b'tali agir jibda jqieghed fid-dubju id-difiza tal-Awtorita;
●Illi huwa ma jistax jifhem kif l-Awtorita' waslet biex tghid li l-hitan gew mibnija bil-'blokki mdaqsa tal-konkos' meta r-ritratti fil-process ilkoll juru li l-hitan jikkonsistu f' bicciet talqebel li tabilhaqq jistghu jigu deskritti bhala *'irregularly shaped, rough dressed stone'*, u li kieku dan ma kienx il-kaz, l-*enforcement officer* kien jigbed l-attenzjoni dwar hekk fix-xhieda tieghu;
●Illi l-hajt b'gholi ta' 1.2 metri imiss ma' trejqa li giet kreata bis-sahha tal-permess PA00818/16, u l-oggezzjoni tal-Awtorita ma' tistax tinfhem meta kienet hi stess li approvat limsemmija trejqa u l-*policies* kjarament jippermettu hitan tas-sejjiegh ma' trejqiet filkampanja. Josserva wkoll li l-Avviz Legali 211 tal-2016 jippermetti ghal zvilupp minuri taht il-qafas ta' *'permitted development'* kif specifikat fil-klassi 2 ta' dan l-avviz, u dak li tipprovdi *Policy* 2.9 tal-RPDG 2014;
●Illi l-argument tal-Awtorita li t-tibidliet fit-topografija qed jintuzaw biex jiggustifikaw ir*retaining wall* b'gholi ta' 2.9 metri huwa illogiku, ghaliex mill-gholi ta' dan il-hajt mill-livell tal-hamrija huwa 1.2 metri kif tipprovdi *Policy* 2.9.
●Illi filwaqt li s-sit huwa suggett ghal ECF105/22, kif indikat fix-xhieda mill-ufficjali talinfurzar jirrizulta li l-illegalitajiet li ma ntwerewx fil-pjanti tal-proposta tnehhew bleccezzjoni ta' hajt li skond ix-xhud suppost intwera bil-kulur blu. Jispjega li dan il-hajt intwera bl-ahmar ghaliex ghadu jrid jinbena anke jekk fuq il-post hemm il-pedimenti;
●Illi l-Awtorita' ma gabet ebda prova sabiex issostni li dak li jidher fil-mapep tas-sena 1967 huwa tassew anqas minn 15-il metru kwadru, filwaqt li huwa ghandu aktar minn 4 tomniet fuq ismu u l-AAC ma sabitx oggezzjoni ghal dak propost;
●Illi filwaqt li l-Awtorita' tosserva li l-SCH u l-ERA urew thassib ghal dak propost, jirrizulta li l-SCH m'oggezzjonax f'4 applikazzjonijiet, filwaqt li l-ERA oggezzjonat 'in maniera ceca' kull darba li kellha applikazzjoni b'fattizzi simili quddiemha f'din iz-zona, u minkejja dan, lAwtorita' ta' l-Ippjanar xorta wahda ghaddiet biex tapprova l-applikazzjoni, konsegwentament din l-istess Awtorita' ma tistax fil-kaz odjern tinqeda bl-ERA bhala paraventu fil-konfront tieghu. [Sottomissjoni tal-14 ta' Marzu 2023]

Illi giet prezentata wkoll nota finali min-naha tal-SCH li taghmel referenza ghassottomissjonijiet finali tal-appellant u b'referenza ghal paragrafu 4.2.6 tindika li hemm rapprezentazzjoni zbaljata tax-xhieda bil-miktub moghtija mis-Sovrintendenza fis-16 ta' Dicembru 2022 li fiha gew pprovdut kummenti fuq 9 kazijiet hekk kif mitlub mill-appellant. Tindika li l-appellanti jillimita l-kummenti tieghu ghal 4 kazijiet li fihom l-SCH ma' kienetx giet kkonsultata, u jinjora l-kazijiet l-ohra li huwa aktar komparabli u li gew oggezzjonati mill-SCH. Ghal darb' ohra telenka r-ragunijiet ewlenin ghall-oggezzjoni tal-SCH u tishaq li loggezzjoni taghha ghada wahda pertinenti. Tirrimarka wkoll li m'hijiex fi qbil ma' dak indikat mill-appellant fil-paragrafu 4.2.1 rigwardanti l-materjal tal-hitan. [Sottomissjoni tal-14 ta' Marzu 2023]

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

L-Ewwel, it-Tieni u t-Tielet Aggravji
Dawn l-aggravji jirrigwardaw l-izvilupp tal-hitan sejjiegh li ghalihom gew imposti l-ewwel tlett ragunijiet tar-rifjut, bl-appellant jargumenta li kuntrarju ghal dak indikat fl-imsemmija ragunijiet, il-hitan ser jikkonsistu f'sejjiegh tradizzjonali in lineja ma' l-Avviz Legali 160 tal-1997 u l-*Policy* 2.9 tal-RPDG 2014, u li l-gholi taghhom ma' jistax jitqies bhala eccessiv u

inkompatibli mal-kuntest tas-sit ghaliex dan huwa konformi ma' dak rikjest bl-istess *Policy* 2.9 tal-RPDG 2014.
It-Tribunal jibda billi josserva li fl-evalwazzjoni tal-Awtorita gie ndikat li *"none of the walls are pre-1968, however as indicated at block plan 60b, in previous permission on site PA5214/09, a boundary wall along the site boundary has been granted at a height of 0.6m/1.2m."* [Skont sezzjoni 4.8 tal-case officer report a fol 81A fl-inkartament tal-PA3835/21] u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati fil-permess precedenti PA05214/09, seta josserva li l-gholi tal-hitan konfinanti approvati huwa dak ta' 1.2 metri man-naha tal-Lvant, u 0.6 mat-tlett irjiehat l-ohra tal-konfini.

Illi kif gie ndikat fil-mori tal-appell is-sit odjern huwa munit bl-Avviz ta' Nfurzar ECF 105/22, u fix-xhieda moghtija mill-ufficjali tal-infurzar gie ndikat li, bl-eccezzjoni ta' hajt indikat *to construct* minnflok *to sanction*, l-affarijiet deskritti *one, two* u *seven* qedin riflessi fil-pjanti proposti, bil-bqija ta' l-illegalitajiet l-ohra tnehhew. It-Tribunal ha kunjizzjoni ta' l-imsemmi Avviz ta' Nfurzar li gie mahrug mill-Awtorita skond is-segwenti:
"*Ghandek zvilupp mhux konformi mal-permess PA/05214/09 datat fis-26 ta' April 2017 u dan billi:*
1.Sar bini ta' hitan tas-sejjieh li jespor]u il-barra mis-sit approvat, u li partijiet minnhom jewmibnija ghola minn dak specifikat fil-pjanti approvati;
2.Sar ftuh ta' access mhux fil-post approvat;
3.Parti mil-hajt madwar is-sit gie mibni bil-kantun u mhux tas-sejjieh kif spe[ifikat fil-pjantaapprovata PA/05214/09/148g.
Kif ukoll sar zvilupp iehor minghajr permess li jikkonsisti minn:
4.Depozitu ta' materjal inert f'parti mis-sit sabiex inholqot rampa, u depozitu ta' munzelliohra f'partijiet varji fis-sit;
5.Tqattigh fil-blat sabiex inholqu jew passaggi/trinek godda li jinfdu ghall-giebja ezistenti;
6.Tqeghid/hazna ta' bricks, gebel tal-franka, tankijiet u materjal iehor;
7.Bini ta' hitan tal-franka u stekkat maghmul mil-injam;
8.Installazzjoni ta' tinda tal-hadid u qasab quddiem struttura ezistenti;
u dan kollu fuq art skedata skont notifikazzjoni tal-Gvern 400/96 u 278/98."

Illi fir-rigward tal-materjal u l-metodu ta' kostruzzjoni tal-hitan, l-Awtorita taghmel propju referenza ghal dan Avviz ta' Nfurzar ECF 105/22 kif ukoll ghar-ritratti a fol 10c (hawnhekk issir referenza partikolari ghar-ritratti 6, 10 u 11), fejn it-Tribunal seta josserva li l-hitan gia mibnija m'humiex tipikament b'sejjiegh tradizzjonali ghaliex il-maggor parti tal-materjal jikkonsisti fi knatan tal-gebel u mhux gebel tas-sejjiegh. Dan huwa rifless f'*item* 3 tal-Avviz ta' Nfurzar, b'hekk certament ma' jistax jinghad li l-hitan ser jikkonsistu f'sejjiegh tradizzjonali kif qed jindika l-appellant fl-aggravji mressqa. Ghalkemm l-appellant jghid mod iehor It-Tribunal jaqbel mal-Awtorita meta din isemmi l-uzu ta' blokki tal-konkos mdaqqsa, ghaliex ir-ritratti msemmijja supra (ritratti numri 10 u 11) juru bic-car li f'certu partijiet intuzaw ukoll blokki tal-konkos kbar, u li skond *block plan* 60B dawn murija bil-kulur ikhal jigifieri huma nkluz fit-talba ta' ssazjonar. It-Tribunal hawnhekk jippuntwalizza li filwaqt li *item* 3 ta' l-Avviz tal-Infurzar ma' giex specifikament imsemmi fix-xhieda tal-ufficjal talinfurzar, il-pjanti pprezentati juru b'mod car li l-proposta tinkludi talba ghal sanzjonar talhitan gia mibnija fuq is-sit, u b'hekk il-materjal u l-metoduta' kostruzzjoni tal-hitan hija relevanti. It-Tribunali b'mod partikolari josserva li minhabba l-predominanza tal-uzu talknatan fil-bini ta' dawn il-hitan, tali materjali tal-hitan lanqas ma' jista jigi meqjus bhala *'random-sized irregularly shaped rough dressed stones'* kif mitlub bil-*Policy* 2.9.
Illi fir-rigward tal-gholi tal-hitan, is-sitwazzjoni hija kemmxejn aktar kumplessa ghaliex filwaqt li fil-permess PA05214/09 mahrug mill-Awtorita, u li jinkludi bini ta' hitan tal-konfini, ma giex indikat li hemm tibdil fil-livelli tas-sit, kif muri fil-pjanti tal-applikazzjoni odjerna. Issit odjern huwa b'inklinazzjoni konsiderevoli, u b'hekk kien mehtieg li jigu kkunsidrati llivell attwali tas-

sit sabiex l-gholi tal-hitan proposti jigu kkunsidrati fl-ambitu tal-livelli ezistenti u/jew p roposti tas-sit.
Illi fir-rigward tal-parti affetwata bis-*Section AA*, il-proposta odjerna tinkludi hajt konfinanti magenb it-triq b'gholi ta' 1.14 metri mit-triq, zewg hitan tas-sejjiegh b'gholi ta' 0.6 metri mill-livell gholi tal-hamrija u 2.4 metri mill-livell baxx tal-hamrija, u hajt konfinanti man-naha tal-Punent b'gholi ta' 0.6 metri mill-livell gholi tal-hamrija u 2.9 metri mill-hajt ta' terzi indikat li huwa kopert bil-permess PA02031/16. Din is-*section* turi wkoll li l-livelli originali tas-sit huma circa 8.8 metri aktar baxxi mill-livell tat-triq fuq in-naha tal-Punent, bilproposta tinkludi alterazzjonijiet fil-livelli sabiex is-sit ikun *terraced* fuq tlett hbula li jinkludi inkinazzjoni ferm aktar baxxa minn dik ezistenti.
Illi fir-rigward tal-parti affetwata bis-*Section BB*, il-proposta odjerna tinkludi hajt konfinanti magenb il-passagg rurali (muri bhala *'private lane'* fil-permess PA00818/16) b'gholi ta' 1.1 metri mill-livell tal-passagg u 1.8 metri mill-livell tal-hamrija, u hajt konfinanti man-naha tan-Nofsinhar b'gholi ta' 0.6 metri mill-livell gholi tal-hamrija u metru mill-livell baxx li jigi sit ta' terzi. Din is-*section* turi wkoll li l-livelli originali tas-sit m'humiex jigu mibdula u li m'hemmx tibdil sinjifikanti fil-livelli tul din il-parti tas-sit.
Illi fir-rigward tal-parti affetwata bis-*Section CC*, il-proposta odjerna tinkludi hajt konfinanti magenb it-triq b'gholi ta' 1.2 metri u 2.08 metri mill-livell tal-hamrija, u hajt konfinanti mannaha tal-Punent b'gholi ta' 0.52 metri mill-livell gholi tal-hamrija u 2.4 metri mill-livell baxx li jigi sit ta' terzi. Din is-*section* turi wkoll li l-livelli originali tas-sit m'humiex jigu mibdula u li dawn huma circa 4.7 metri aktar baxxi mill-livell tat-triq fuq in-naha tal-Punent.
Illi fir-rigward tal-parti affetwata bis-*Section DD*, il-proposta odjerna tinkludi hajt konfinanti magenb il-passagg rurali b'gholi ta' 1.2 metri mill-livell tal-passagg, u hajt konfinanti mannaha tan-Nofsinhar b'gholi ta' 0.6 metri mill-livell gholi tal-hamrija u kwazi 2.4 metri milllivell baxx li jigi sit ta' terzi. Din is-*section* turi wkoll li l-livelli originali tas-sit fil-maggor parti m'humiex jigu mibdula u li m'hemmx tibdil sinjifikanti fil-livelli tul din il-parti tas-sit.
It-Tribunal wara li ghamel analizi tal-livelli tas-sit [Skont il-'Grid LiDAR Data' tal-Universita ta' Malta li huwa nkluz fuq il-Mapserver tal-Awtorita] josserva li l-livelli hekk kif murija fuq ilpjanti tal-applikazzjoni huma riflessjoni tas-sitwazzjoni attwali fuq is-sit odjern. It-Tribunal josserva li l-kuntest sensittiv tas-sit odjern hija konsiderazzjoni ferm pertinenti meta jigi meqjus zvilupp fuq is-sit in kwistjoni, u dan ghaliex hekk kif gie ndikat fir-risposti tal-ERA u l-SCH, u mill-istess Awtorita tal-Ippjanar, z-zona in kwistjoni hija wahda protetta *in vista* talvalur tal-pajsagg, ekologiku, xjentifiku u arkeologiku taz-zona li tinkludi skedar hekk kif ippublikat fin-notifika tal-Gvern 63 tal-1996, u n-notifika tal-Gvern 400 tal-1996.

It-Tribunal huwa tal-fehma li l-gholi tal-hitan ma' tlett irjiehat tas-sit, ossia Tramuntana, Punent u Nofsinhar, huwa wiehed eccessiv fil-kuntest sensittiv taz-zona. *Di fatti* mis-*section BB* tal-pjanta a fol 60B jirrizulta li t-tibdil fil-livelli tas-sit hekk kif propost fl-applikazzjoni odjerna ser ikollu impatt vizwali sinjifikanti fuq dan il-pajsagg skedat fuq diversi livelli, fejn b'mod partikolari jigi osservat li l-livelli fil-parti l-aktar baxxa tas-sit qed jizdiedu b'xejn anqas minn 2.3 metri (in parti mitlub ghal sanzjonar u in parti propost), u b'hekk jirrizulta li filwaqt li l-gholi tal-hajt mill-livell gholi tal-hamrija kif propost huwa limitat ghal 0.6 metri, ilhitan kif ser jidhru min-naha tas-sit ta' terzi kopert bil-permess PA02031/16 [Skont il-pjanta a fol 1C fl-inkartament tal-PA2031/16, il-hajt tas-sejjiegh approvat li jigi rijabilitat huwa b'gholi ta' 2.24 metri] ser ikun b'gholi t'aktar minn 5 metri. Oltre minn hekk, filwaqt li fis-*sections* l-ohra inkluzi fil-pjanta a fol 60B m'hemmx muri tibdil fil-livelli tas-sit (bl-eccezzjoni ta' tibdil minimu fis-*section DD*) u l-gholi tal-hitan min-naha ta' fuq huwa limitat ghal 0.6 metri specifikat bil-kriterju (3) tal-*Policy* 2.9 tal-RPDG 2014, il-provedimenti ta' din il-*policy* ghandhom jigu kkunsidrati fl-ambitu tal*policies* generali ta' din l-istess linja gwida li jinkludu *Policies* 1.2G u 1.2H elenkati fir-rifjut tal-Awtorita. It-Tribunal jissottolinea li dan huwa hekk kif mitlub fil-paragrafu introduttorju tal-Parti 1 (para. 2.1.1) li tahthom jaqaw il-*Policies* 1.2G u 1.2H, b'dan jaqra hekk kif segwenti:
"Part 2 deals with specific policies on farm dwellings for farmers, buildings for livestock farming, structures for arable farming, greenhouses, land for agricultural use, rubble walls

and land demarcation. All policies contained in this part shall be applied in conjunction with the general policies set out in Part 1 of this Policy Document"

Illi fil-kaz odjern filwaqt li jirrizulta li jezistu differenzi konsiderevoli fil-livelli bejn is-sit odjern u s-siti adjacenti ta' terzi, fil-fehma tat-Tribunal kwalunkwe hajt tal-lqugh ghandu jkun b'gholi minimu sabiex ikun hemm ilqugh tal-hamrija bl-inqas impatt vizwali, u dan *in vista* tal-kuntest ferm sensittiv taz-zona. Konsegwentament, hija l-fehma tat-Tribunal li lgholi ta' 0.6 metri mill-ghola livell tal-hamrija m'huwiex wiehed necessarju u wisq anqas idoneju ghas-sit odjern.
Illi b'dan maghdud, it-Tribunal josserva wkoll fl-evalwazzjoni tal-PA05214/09 kien gie ndikat li *"The principle of the boundary wall around the site, in an area that is characterised by large open swathes of land, was already established in PA 2753/03 […] part of this wall was already built by 2006"*, [Skont Additional Notes 1 fil-case officer report aggornat a fol 151A fl-inkartament tal-PA5214/09] b'hekk il-*commitment* legali f'din il-parti tas-sit ma' tistax tigi njorata. In oltre, gialadarba l-hajt konfinanti magenb it-triq kien approvat b'gholi ta' 1.2 metri fil-permess PA05214/09, u dan il-hajt gie limitat ghal dan l-gholi, ma jezistix xi thassib partikolari dwar is-sanzjonar ta' din il-parti anke in vista li dan jipprovdi demarkazzjoni bejn il-konfini tas-sit odjern u t-triq, u jinsab fil-parti tas-sit l-inqas sensittiva minn lat ambjentali. B'dan maghdud, l-gholi tal-hitan mibnija imur oltre l-gholi tal-hitan approvati fil-permessi precedenti anke in vista li qed jigu mibdula l-livelli tas-sit, u tali zieda hija fil-fehma tatTribunal wahda inaccettabli in vista tal-kuntest sensittiv u skedat.
Illi fil-mori ta' dan l-appell l-appellant jaghmel referenza ghal 9 permessi indikati millappellant li huma mahruga fiz-zona in kwistjoni, b'dawn huma PA8122/19, PA1096/19, PA1238/19, PA1918/19, PA1654/19, PA2748/20, PA793/20, PA8287/19 u PA2031/19. Jirrizulta li huma tmienja minn dawn il-permessi li gew mahruga f'din iz-zona u affetwati bi protezzjoni u skedar identiku ghal dawk tas-sit odjern, filwaqt li l-permess PA 2031/19 jirrigwarda zvilupp fil-lokalita ta' Bormla, b'hekk dan ta' l-ahhar ma huwa ta' ebda relevanza. Jirrizulta wkoll li numru minn dawn il-permessi jinkludu *reinstatement* u jew rikostruzzjoni ta' hitan tas-sejjiegh, izda huwa pertinenti li jigi osservat li l-kuntest tas-siti relattivi ivarja, bil-kuntest l-aktar simili ghal dak tas-sit odjern huma dawk tas-siti l-aktar vicini li huma dawk koperti bil-permessi PA01918/19, PA08287/19, PA00793/20 u PA01238/19. Jirrizulta li l-permess PA00793/20 ma' jinkludi l-ebda kostruzzjoni ta' hitan, u filwaqt li l-permessi PA01918/19 u PA08287/19 jinvolvu rikostruzzjoni ta' hitan tas-sejjiegh, tali rikostruzzjoni hija fit-tarf tal-hbul tal-eghlieqi relattivi sabiex iservu ta' lqugh ghallhamrija, bl-gholi tal-hitan ta' lqugh approvati fil-permess PA01918/19 jammonta ghal 0.6 metri mill-livell baxx tal-hamrija, [Skont is-section A-A fil-pjanta approvata a fol 113B fl-inkartament tal-PA3835/21] u l-gholi tal-hitan ta' lqugh approvati fil-permess PA08287/19 ivarja minn ghal 2.35 metri sa 3.9 metri meta mkejjell mill-livell baxx talhamrija. [Skont is-sections fil-pjanta approvata a fol 154A fl-inkartament tal-PA8287/19] It-Tribunal josserva ulterjorment li filwaqt li l-gholi tal-hitan ta' lqugh approvati filpermess PA08287/19 huwa f'partijiet wiehed konsiderevoli, it-tul ta' dawn il-hitan huwa wiehed pjuttust limitat u b'hekk l-impatt taghhom ukoll huwa wiehed limitat. Jirrizulta wkoll li fil-kaz tal-PA08287/19 ma' kien hemm l-ebda oggezzjoni rregistrata mill-SCH, filwaqt li filkaz tal-PA01918/19 l-oggezzjoni tal-istess SCH kienet limitat ghall-proposta tal-gibjun. [Skont ir-risposta tal-SCH moghtija 16 ta' Dicembru 2022] B'kuntrast ma' dan, fil-kaz odjern il-hitan in kwistjoni huma element gdid li gie ntrodott f'dan il-pajsagg bl-approvazzjoni tal-PA05214/09, b'dawn il-hitan huma element aktar formali u estensiv li jinvolvi delinjazzjoni tul il-perimetru kollhu tas-sit li jammonta ghal circa 310 metri, u oltre minn hekk, l-SCH qed toggezzjoni ghas-sanzjonar ta' dawn il-hitan kif indikat fis-sottomissjonijet ta' din l-entita. B'hekk jirrizulta li c-cirkostanzi specifici tal-kaz odjern huma diversi minn dawk tal-kazijiet cittati, u f'dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel referenza ghal decizjoni tal-Qorti tal-Appell (nru. 55/2018) moghtija nhar l-24 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet *Michael Debrincat vs l-Awtorita' tal-Ippjanar*, fejn kien gie ndikat issegwenti:
"Il-Qorti hawn tippreciza illi ebda commitment ma jista' qatt jeghleb il-fatt li permess ma ghandux jinhareg jekk isir kontra l-ligi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) talKap. 552 jipprovdi li l-Bord ghandu jqis l-ewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa

quddiemu u ghandu jqis ukoll kull haga ohra ta' sustanza inkluz commitments. Il-kliem talartikolu hu car fil-fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-gurisprudenza l-aktar ricenti filmaterja. L-enfasi tal-legislatur hi fuq aderenza ghal ligijiet, pjanijiet u policies u fatturi ohra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli ghal kaz."

Illi b'referenza ghal dan l-insenjament, u bhala principju, it-Tribunal jissotolinea li l-ebda permess li jmur kontra dak li tghid il-ligi ma jista' jikkostitwixxi xi forma ta' deroga ghal ligi u l-prinicpji li hemm applikabbli. Dan ifisser li proposti ghal zvilupp ghandhom l-ewwel u qabel kollox jigu kkunsidrati abbazi tal-pjanijiet u l-*policies* regolatorji, u huwa biss f'cirkostanzi eccezzjonali li l-principju ta' *commitment* ghandu jigi applikat sabiex zvilupp li ma jkunx konformi mal-pjanijiet u l-*policies* jigi meqjus bhala zvilupp accettabli.
Illi fil-fehma kkunsidrata tat-Tribunal, il-proposta tal-hitan tas-sejjiegh li tinkludi talba ghal sanzjonar t'ammont sostanzjali ta' hitan gia mibnija, m'hijiex wahda accettabli fil-kuntest partikolarment sensittiv tas-sit odjern. Dan anke kif ghalieh sar accenn fil-kors talapplikazzjoni odjerna mill-ERA u l-SCH, bl-ERA *inter-alia* tindika li *"the proposed walls do not respect the existing site contours and are thus would be in conflict with Policy 1.2H of the RPDG 2014, which seeks the protection of landscape features"* [Skont dok a fol 49A fl-inkartament tal-PA3835/21] u l-SCH *inter-alia* tindika *"Superintendence draws attention to the scenic and relatively open nature of the area. In view of this the Superintendence objects to the sanctioning of the increase in height of the wall."* [Skont dok a fol 48A fl-inkartament tal-PA3835/21]
Ghal dan il-motivi, it-Tribunal jichad dawn l-aggravji.

Ir-Raba u l-Hames Aggravji
Dawn l-aggravji jirrigwardaw l-izvilupp tal-mahzen aggrarju li fil-konfront tieghu gew imposti l-ahhar zewg ragunijiet tar-rifjut, bl-appellant jargumenta li l-applikazzjoni odjerna tirrigwarda sostituzzjoni ta' struttura ezistenti, li l-Awtorita' tonqos milli tindika kif il-valur taz-zona protetta ser jigi mminat, u li fil-hrug tal-permess PA00793/20 ma kienet imqanqla lebda oggezzjoni.
Illi fir-rigward tal-iskala tal-istruttura ezistenti, l-Awtorita tindika li din hija b'daqs ta' 7 m.k. mentri d-daqs tal-kamra proposta ta' 15-il m.k., u fil-konfront ta' dan l-appellant jargumenta li l-Awtorita' ma gabet ebda prova f'dan ir-rigward. It-Tribunal josserva li l-oneru ta' prova tal-qies ezistenti tal-mahzen kien obbligu tal-appellant ghaliex dan msemmi minnu stess. Infatti jirrizulta li fil-kaz odjern il-prova fir-rigward tal-daqs tal-kamra ezistenti gie pprovdut fis-sottomissjonijiet tal-istess appellant fil-kors tal-applikazzjoni, ghaliex fil-pjanta a fol 60b din l-istruttura hija murija b'impront ta' 7 m.k. B'hekk l-Awtorita kienet korretta li tqis lizvilupp tal-mahzen aggrarju gdid b'kejl ta' 15-il m.k. fl-ambitu tal-*policy* 2.5A, u kif gie ndikat mill-Awtorita, l-appellant gia ghandu fil-pussess tieghu mahzen aggrarju ta' 15-il m.k. fl-istess regjun, konsegwentament hemm ksur tal-kriterju (6) stante li l-intitolament tieghu qed jinqabez bil-proposta odjerna.
Illi fir-rigward tal-argument li l-Awtorita' tonqos milli tindika kif il-valur taz-zona protetta ser jigi mminat, it-Tribunal ghal darb'ohra josserva li l-oneru tal-prova jaqa fl-obbligi talappellant u mhux tal-Awtorita, dan partikolarment meta kriterju (4) tal-*Policy* 2.5A jesigi li *"__**Scheduled locations**__ (Class A or Class B Area/Site of Archaeological Importance, and/or Level 1 or 2 Area of Ecological Importance/Site of Scientific Importance and scheduled AHLV) __**are in principle considered inappropriate locations, unless it can be duly demonstrated through the necessary assessment that the development does not compromise the site scheduling characteristics**__"* [enfasi mizjuda]**.**
Illi kif tindika l-Awtorita, fil-kaz odjern ma jirrizultax li gie sottomess xi tip ta' studju jew analizi ta' kif l-izvilupp tal-mahzen aggrarju mhux qed jimmina l-iskedar taz-zona, liema zvilupp huwa fil-principju inaccettabli hekk kif indikat fil-kriterju (4).
Illi b'rabta ma' dan il-kriterju numru (4), l-appellant b'mod indirett jelenka zewg fatturi, b'dawn huma l-prezenza tal-istruttura ezistenti fuq is-sit odjern u l-mahzen aggrarju approvat fl-inhawi fil-permess PA00793/20. Illi kif gie ndikat aktar kmieni jirrizulta li lmahzen aggrarju

proposta b'kejl ta' 15-il- m.k. huwa ta' daqs akbar mill-istruttura ezistenti ta' 7 m.k., b'hekk tali zvilupp ser jirrizulta f'zieda tal-impatt vizwali. Barra minn hekk, jirrizulta li l-mahzen aggrarju tal-permess PA00793/20 gie approvat wara li l-proposta giet emendata sabiex dan il-mahzen ikun taht il-livell tal-hamrija. Meqjusa dawn il-fatturi, itTribunal m'huwiex tal-fehma li giet imressqa prova sodisfacenti li l-izvilupp tal-mahzen aggrarju mhux qed jimmina l-iskedar taz-zona hekk kif jesigi l-kriterju (4), b'hekk il-proposta wkoll tonqos milli tissodisfa dan il-kriterju.
Illi finalment it-Tribunal ghal darba' ohra josserva li fil-mori ta' dan l-appell l-appellant jaghmel referenza ghal numru ta' permessi mahruga f'din iz-zona, u li ghalijhom sar gia accenn fl-ewwel, it-tieni, u t-tielet aggravji, u minn dawn jirrizulta li oltre l-mahzen aggrarju taht l-art approvat fil-permess PA00793/20 li ghalieh l-ERA u l-SCH ma' kienux oggezzjonaw, [Skont ir-risposta tal-SCH moghtija 16 ta' Dicembru 2022 u r-risposta tal-ERA moghtija 12 ta' Jannar 2023] gie approvat wkoll mahzen aggrarju gdid fil-permess PA01096/19. Nonostante dan, kif gie ndikat aktar kmieni, il-hrug ta' permess ma jista' jikkostitwixxi l-ebda forma ta' deroga ghal ligi u l-principji li hemm applikabbli, u fil-kaz odjern il-kuntest skedat tas-sit odjern huwa konsiderazzjoni ferm aktar ta' mportanza mill-hrug ta' permess ghal mahzen aggrarju b'daqs simili f'din iz-zona, anke in vista tal-impatti kumuluttivi li tali zviluppi jista jkollhom fuq l-imsemmi skedar, b'dan fil-kaz odjern huwa accentwat ulterjorment minhabba l-fatt li l-appellant gia huwa fil-pussess ta' mahzen aggrarju bl-istess daqs f'zona ferm anqas sensittiva skont il-permess PA06193/19. It-Tribunal ghal darb'ohra jissottolinea li l-iskala talistruttura ezistenti hija b'daqs ta' 7 m.k., mentri d-daqs tal-kamra proposta ta' 15-il m.k., u ladarba l-appellant huwa gia fil-pussess ta' mahzen aggrarju iehor fir-regjun b'daqs ta' 15-il m.k., iz-zieda fl-iskala tal-istruttura ezistenti bla ebda mod m'hija gustifikabli.
Ghal dan il-motivi, it-Tribunal jichad dawn l-aggravji.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad l-aggravi mressqa f'dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA03835/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-appellant isostni illi dak li talab rigward l-gholi eccessiv tal-hitan tas-sejjieh godda u dawk li intalab sanzjonar ghalihom hu skont il-ligi u in linea ma' commitments ohra fil-vicinanzi u ghalhekk ma kienx hemm raguni valida ghaliex din l-applikazzjoni kellha tigi michuda. Jirreferi ghat-tipologija tal-art in kwistjoni;

2. Fir-rigward tar-raguni ta' rifjut dwar il-hitan tas-sejjiegh mitluba ghal sanzjoni mhux mibnija kif imiss u ghalhekk imur kontra l-A.L. 160/97 u policy 2.9 tal-RPDG 2014 l-appellant jissottometti illi t-Tribunal ma tax piz ix-xiehda tal-ufficjal tal enforzar li xehed dwar it-tnehhija ta' whud mill-illegalitajiet imsemmija fl-avviz ta' enforzar 105/22 u ma semma xejn dwar il-hitan tas-sejjiegh u injora ritratti li ipprezenta l-appellant li juru li l-hitan inbnew minn gebel mhux minn blokok imdaqqsa tal-konkos. Jigbed l-attenzjoni wkoll li kellu jinghata piz ghal kif kienu mibniija l-hitan tas-sejjiegh fil-madwar;

3. Dan l-aggravju hu dwar il-mahzen. L-aggravju hu dwar il-fatt li ghalkemm ir-rifjut sar ghaliex gia hemm struttura ohra ezistenti, madankollu t-talba hi ghal sostituzzjoni

ta' struttura u mhux struttura addizjonali. L-Awtorita u t-Tribunal ma tawx raguni ghaliex din l-istruttura kienet ser taghmel hsara liz-zona meta f'sit ftit metri boghod ma ghamlet ebda oggezzjoni.

It-tieni aggravju

Dan mhux aggravju fuq punt ta' ligi izda interpretazzjoni ta' fatti kif jidhru mir-ritratti esebiti u mill-provi prodotti b'mod partikolari l-ERA u s-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali. It-Tribunal kien car meta irrefera ghal ritratti partikolari esebiti fl-atti li juru li l-hitan mhux mibnija kif trid il-ligi izda f'certi partijiet sahansitra blokki tal-konkos imdaqqsa, liema hitan li jidhru fir-ritratti kienu parti mit-talba ghal sanzjonar. It-Tribunal ukoll semma x-xiehda tal-ufficjal tal-enforzar u kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellant, it-Tribunal qies li ghalkemm l-ufficjal ma semmiex specifikament it-tielet 'item' fuq l-avviz ta' enforzar li kien jirrigwarda hitan mibnija bil-kantun flok tas-sejjieh, b'daqshekk ma jfissirx li dan ma kienx ghadu fatt li jissusisti, anzi l-pjanti prezentati mill-applikant juru b'mod car li l-proposta tinkludi talba ghal sanzjonar ta' hitan mibnija fuq is-sit. Ghalhekk il-manjiera tal-kostruzzjoni taghhom kienet importanti u osserva li minhabba l-predominanza ta' uzu ta' knaten fil-bini tal-hitan, dawn ma jistghux jitqiesu kompatibbli mat-tip ta' materjal li jrid il-policy 2.9 tal-RPDG 2014. Dawn huma kwistjonijiet fattwali li t-Tribunal ikkonsidra f'dettall u ghalhekk l-aggravju ma ghandux fondament legali u qed jigi michud.

L-ewwel aggravju

It-Tribunal ikkonsidra li l-pjanti approvati fil-permess originali 5214/09 li jinkludu hitan tal-konfini ma jindikawx tibdil konsiderevoli fil-livelli kif jidher fil-pjanti tal-applikazzjoni. It-Tribunal dahal fid-dettal ta' kull sezzjoni tal-hitan fil-pjanti u ikkonferma li dawn jirriflettu s-sitwazzjoni attwali fuq is-sit. Kellu jittiehed in konsiderazzjoni l-kuntest sensittiv tas-sit li kif konfermat mill-ERA u SCH iz-zona hi protetta in vista tal-pajsagg ekologiku, xjentifiku u arkeologiku taz-zona li tinkludi wkoll skedar. It-Tribunal qies li l-gholi tal-hitan fuq tlett irjieh kien wiehed eccessiv fil-kuntest sensittiv taz-zona. It-Tribunal dahal f'dettal tekniku dwar kif it-tibdil fil-livell ta' parti mis-sit kif propost fl-applikazzjoni kien ser ikollha impatt vizwali fuq il-pajsagg skedat. Pero importanti u decisiv aktar minn hekk l-istess Tribunal ikkonsidra li ghalkemm l-gholi fuq partijiet ohra hu konformi mal-policy 2.9 tal-RPDG 2014,

madankollu l-provvedimenti specifici ta’ dak permissibbli kellhom jitqiesu mal-policies generali tal-istess RPDG 2014 li jinkludu policy 1.2G u 1.2H. Dan hu legalment korrett ghax il-fatt li policy taghti l-parametri ta’ dak li jista’ jsir ma jfissirx li l-izvilupp hu awtomatikament permissibbli meta jridu jittiehdu in konsiderazzjoni policies ohra relevanti u daqstant jew aktar importanti biex jigi determinat jekk zvilupp hux vjabbli jew le. It-Tribunal dahal fil-fond tal-aspetti teknici tal-hitan ezistenti u proposti ghal zvilupp jew sanzjonar kif jidher minn qari tad-decizjoni u ghalhekk hu zbaljat l-appellant jekk qed jissottometti implicitament li t-Tribunal kellu jieqaf biss fuq dak permissibbli bhala gholi u ma jigix kunsidrat l-idonjita ta’ zvilupp simili f’dik iz-zona partikolari.

It-Tribunal ukoll qies is-sottomissjoni tal-appellanti rigward zviluppi ohra fil-vicinanzi u ha bhala l-principju predominanti li ebda permess iehor ma jista’ jintuza bhala prova jekk l-izvilupp mertu tal-applikazzjoni ikun qed jippekka fil-ligi, pjanijiet jew policies. F’dan il-kaz kif intqal aktar il-fuq hemm policies li jimmilitaw kontra zvilupp simili ghalkemm jista’ jkun qed jilhaq il-kejl minimu ghal konsiderazzjoni tal-izvilupp. It-Tribunal qies ukoll l-oggezzjonijiet tal-ERA u SCH li wkoll sahqu li l-izvilupp tal-hitan kif mitluba kien jippekka l-policy 1.2H tal-RPDG 2014 f’dak li hu gholi u kif ser jeffettwa l-aspett xeniku u miftuh taz-zona.

L-aggravju ghalhekk ma jistax jigi milqugh.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju hu bla fondament legali. Ghalkemm jghid sew l-appellant li din hi talba ghal sostituzzjoni ta’ struttura ma’ ohra u donnu jaghti x’jifhem li t-Tribunal ikkonsidra biss li ma hemmx bzonnha qisha kienet talba ghal binja gdida, dak li jonqos li jghid l-appellant hu kif gie kunsidrat dan l-aspett tal-aggravju mit-Tribunal. It-Tribunal qal li t-talba ma kinitx ghal sostituzzjoni biss izda ghal zieda fil-kobor tal-istruttura jew mahzen minn 7 metri kwadri ghal 15-il metru kwadru. B’hekk l-applikant gie li qed jitlob li jibni mahzen gdid mhux jissostitwixxi dak li kien hemm. Billi l-appellant gia ghandu mahzen iehor fl-istess regjun ta’ 15-il metru kwadru ma jistax jinghata iehor tal-istess kobor ghax jikser il-kriterju 6 tal-policy 2.5A tal-RPDG 2014.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Francis Gatt u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-12 ta' Dicembru 2023, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur