QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 12 ta' Gunju, 2024

Numru 12

Appell Nru. 70/2022

Joseph Farrugia u Innocent Farrugia

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Charles Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Farrugia u Innocent Farrugia tas-7 ta' Ottubru 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-20 ta' Settembru 2022 li biha cahad l-appell ta' Farrugia u ikkonferma l-izvilupp outline PA1325/10 'basement garages and overlying dwellings' fi plots 1-5 f'sit li jinsab fl-Mqabba;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li fil-mertu dan l-appell ghandu jigi michud bla pregudizzju ghal fatt li dan il-permess outline qatt ma gie utilizzat u llum hemm full development permit fuq l-istess plots PA2530/16 li minnu ma sar ebda appell;

Rat ir-risposta tal-applikant li ghamel l-istess sottomissjoni;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell gie ntavolat min terza persuna kontra l-hrug tal-permess PA01325/10 ghal "Basement garages and overlying dwellings.". L-izvilupp in mertu jirrigwarda l-plots numri 1-5 li jinsabu fi triq skemata bl-isem Triq l-Ahwa Ghigo, fil-lokalita talImqabba. Ghalkemm fuq is-sit odjern gie mahrug permess iehor PA/00760/03, il-permess soggett ghal-appell odjern huwa tat-tip outline development u mhux ghal tigdid tal-permess precedent [Skont sezzjoni 3(a) fil-formola tal-applikazzjoni a fol 11A, u skont il-case officer report a fol 28 fl-inkartament tal-PA01325/10], liema permess wkoll huwa soggett ghal appell separat mit-terz li qed jigi deciz b'mod parallel mal-appell odjern.

Illi skont il-Pjan Lokali, is-sit in ezami jinsab fi hdan il-konfini taz-zona tal-izvilupp, f'zona denominata bhala Residential Area fejn jista jsir zvilupp residenzjali u uzi ohrajn li huma kkunsidrati bhala kompatibli ma tali zoni, kif regolat bil-Policy SMHO02 ta' dan l-istess pjan. [Skont mappa MA 1 tal-Pjan Lokali]

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant pprezenta tlett (3) aggravji kontra l-izvilupp approvat, kif segwenti:
1. Illi l-istess sit li fl-applikazzjoni odjerna giet appovat zvilupp residenzjali huwa okkupata min razzett tal-baqar li ilu stabbilit il-fuq min mitt sena, liema razzett huwa kopert bil-permess PA 6593/04 sabiex dan ikun konformi ma' ligijiet tan-nitrati. Ghaldaqstant jargumanta li l-izvilupp residenzjali approvat imur kontra l-policies BEN 1 u BEN 2 fil-Pjan ta' Struttura;
2. Illi l-art in kwistjoni hija art saqwi kif kkonfermat mid-Dipartiment tal-Agrikoltura u ghalhekk ghandu jkun hemm prezunzjoni kontra l-izvilupp residenzjali, b'referenza ssir ghal policy RCO 1 fil-Pjan ta' Struttura;
3. Illi l-izvilupp propost imur kontra l-Public Health Act billi l-izvilupp jista jkun ta' pregudizzju ghas-sahha fizika u mentali tal-eventwali residenti, u kontra policies tal-ippjanar li jistipulaw distanza minima bejn razzett u zvilupp residenzjali. Ssir ukoll referenza ghal kawza fl-ismijiet Carmel u Mary Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et deciza mill-Prim'Awla talQorti Civili fit-23 ta' Marzu 2010 [Skont ir-rikors promotur data 9 ta' Novembru, 2010];

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, b'din tosserva li l-appell odjern huwa fil-konfront ta' diversi permessi ta' tigdid ta' permess li jirrigwardaw zviluppi residenzjali, u tipprovdi lista tal-permessi originali u l-permessi ta' tigdid, inkluz in-numri talappellani relattivi. Tosserva li s-sit jinsab fil-konfini taz-zona tal-izvilupp denominata bhala Residential Area u b'gholi massimu ta' 3 sulari u semi-basement. Tosserva wkoll li ghalkemm l-art in kwistjoni tinkludi r-razzett tal-appellant u r-raba mahduma millistess appellant, iz-zona ilha skemata ghal zvilupp mill-1988 skont it-TPS 68, filwaqt li fil-konsultazzjoni pubblika tal-Pjan Lokali tan-Nosinhar ta' Malta l-erja giet mizmuma bl-istess zoning, u konsegwentament l-izvilupp residenzjali huwa konformi mazzoning u huwa meqjus bhala permessibli skont policy SET 8 tal-Pjan ta' Struttura. Tindika wkoll li ghalkemm id-Dipartiment talAgrikoltura indika li r-raba huwa wiehed saqwi, l-istess dipartiment indika li hemm borehole mhux registratat, u li z-zamm tarrazzett ezistenti fuq is-sit in kwistjoni m'hijiex gustifikata ghaliex Policy AHF 9 fil-Pjan ta' Struttura tinkoragixxi r-rilokazzjoni ta' rziezet ezistenti min zoni urbani u zoni li huma mill-inqas 200 metru l-boghod min tali zoni urbani. Tishaq li fid-

decizjoni taghha hija kienet konsapevoli li kien hemm diversi applikazzjonijiet f'din iz-zona, u ghaldaqstant kien hemm evalwazzjoni komprensiva talapplikazzjonijiet, u fl-istess waqt targumenta li l-impatt ta' tali zvilupp ikun l-istess f'kaz li l-prozjonijiet tal-art jigu jinbieghu lil terzi sabiex jigu zviluppati. Finalment tindika li l-ebda wahda mill-applikazzjonijiet ma' jikkwalifikaw ghal EIS u/jew EPS, u dan anke meta l-applikazzjonijiet jigu kkunsidrati flimkien.

Illi fir-risposta inizzjali tal-applikant (prezentament permit holder) jigi ndikat li l-mertu tal-appell odjern huwa identiku ghal mertu ta' diversi appelli ohra mressqa quddiem it-Tribunal u ghalhekk ghandu jinstema kontestwalment. Jargumenta li l-appellant ghamel estensjonijiet tar-razzett li m'humiex koperti bil-permessi, u li d-dizjarazzjonijiet tal-appellant in konnessjoni mal-pretiza okkupazzjoni tal-art in kwistjoni huma qarrieqa. Jindika wkoll li c-cirkostanzi fis-sentenza tal-Qorti fl-ismijiet Vella et vs. Kummissarju tal-Pulizija huma kompletament differenti u li z-zona in kwistjoni hija ppjanata ghal zvilupp ta' zona residenzjali.

Illi dan l-appell kien originarjament gie michud minn dan it-Tribunal kif diversament kompost permezz tad-decizjoni moghtija fis29 ta' Marzu tal-2012, madankollu din id-decizjoni giet annullata permezz ta' sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ta' Mikiel Farrugia Vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar moghtija fl-l t'Awwissu tal-2013 (appell numru 72/2012).

Illi segwentament l-appell odjern rega gie michud minn Tribunal diversament kompost permezz tad-decizjoni moghtija fis-16 ta'
Dicembru tal-2014, u din it-tieni decizjoni giet annullata permezz ta' sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ta' Mikiel Farrugia Vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar moghtija fil-11 ta' Marzu tal-2015 (appell numru 84/2014) minhabba kwistjoni relatata mal-korrezzjoni tal-okkju tal-appell.

Illi segwentament l-appell odjern rega gie michud mill-istess Tribunal kif diversament kompost permezz tad-decizjoni moghtija fis16 ta' Gunju tal-2015, madankollu din it-tielet decizjoni tat-Tribunal giet ghal darb'ohra annullata mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet ta' Mikiel Farrugia Vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, decizjoni moghtija fil-5 ta' Novembru tal2015 (appell numru 25/2015).

Illi fil-mori tal-appell saru wkoll diversi noti ta' sottomissjonijiet mill-partijiet partecipi f'dan l-appell, ossia il-permit holder, lappellant u l-Awtorita tal-Ippjanar li fijhom gie ndikat is-segwenti:
Illi fin-nota tal-appellant jigi ndikat:
●· Illi s-sit huwa committed bhala sit agrikolu b'titolu ta' qbiela, u z-zoning tas-sit ta' jippregudikax konsiderazzjonijiet ohra bhal commitment fuq l-istess sit, b'referenza ssir ghal zewg sentenzi tal-Qorti;
●· Illi l-hrug tal-permess odjern se jkollu impatt hazin fuq "the existing… adjacent uses" u f'distanza ta' inqas minn dak li hu permess mill-ligi ;
●· Illi b'referenza ghal sentenza tal-Qorti fl-ismijiet Vella et vs. Kummissarju tal-Pulizija li l-appellant jindika li tirrigwarda lezzjoni tad-drittijiet fundamentali ghall-godiment pacifiku tal-propjeta, jargumenta li huwa ser ikun passabbli ghal procedimenti penali u civili u kif ukoll ghat-telf tal-licenzja tieghu biex jopera l-irziezet;
●· Illi b'referenza ghal Policy BEN 2 fil-Pjan ta' Struttura jargumenta li l-izvilupp propost imur kontra l-uzu attwali tas-sit;
●· Illi hemm affinita bejn Policy RCO 1 fil-Pjan ta' Struttura, l-linja gwida rurali tal-2007, u Policy 1.3K fl-istess linja gwida li ghandha l-ghan li tipprotegi art agrikola;
●· Illi skont Policy AHF 9 fil-Pjan ta' Struttura, permess ta' zvilupp fuq art li tkun okkupata minn irziezet tal-bhejjem f'zoni urbani ghandu qabel xejn jinkludi allokazzjoni ta' post

alternattiv ghar-razzett, u ladarba l-ebda permess ma fieh xi kundizzjoni f'dan is-sens, dawn imorru kontra l-Policy AHF 9;

●· Illi Parti 12 tal-ewwel skeda tal-Avviz Legal 204/2001 abrogat bl-Avviz Legali 114/2007 li tirrigwarda impatt kumulattiv [Nota tal-appellant datata 11 ta' Novembru tal-2013];

Illi fin-nota tal-permit holder jigi ndikat:

●· Illi l-proposta originali fil-PA06593/04 kienet tinkludi estensjoni tar-razzett li kienet giet rrifjutata mill-MEPA, u fl-istadju ta' reconsideration il-proposta giet ridotta ghal semplici kostruzzjoni ta' manure clamp, u dan stante li r-razzett kien gewwa zona residenzjali, u dan il-fatt gie anke rikonoxxut fid-decizjoni moghtija mit-Tribunal fl-appell numru 640/08. Jaghmel ukoll referenza ghal Policy 2.3B fil-linja gwida rurali tal-2007 li titkellem fuq permess temporanju qabel ir-razzett jigi rilokat, u jikkonkludi li tenut ta' dan kollu, il-hrug tal-permess PA06593/04 ma' jistax jintuza bhala xi commitment fuq is-sit;

●· Illi Policy BEN 2 titkellem fuq l-estetika tal-bini u dan huwa rregolat premezz ta' linja gwida li fil-kaz odjern hija DC2007, liema gwida qed tigi osservata, filwaqt li jigi rrimarkat li l-maggoire parti tal-applikazzjonijiet huma tat-tip outline;

●· Illi l-Pjan Lokali u Pjanijiet Sussidjarji huma bbazzati fuq policies tal-Pjan ta' Struttura, u ghalhekk il-policies tal-Pjan Lokali u Pjanijiet Sussidjarji huma in sintonija ta' dak li jipprovdi l-Pjan ta' Struttura, Jinghad li l-policies fil-Pjan Lokali jaghtu anke drittijiet, u b'sosten ghal dan jaghmel referenza ghal kawzi decizi mill-Qorti fl-ismijiet ta' Dixson et vs. Awtorita u Grech vs. Awtorita, u decizjonijiet tat-Tribunal 273/12 u 583/11;

●· Illi s-sit in mertu u r-razzett tal-appellant jinsabu fiz-zona tal-izvilupp, u l-policy hija cara li rziezet bhal dawn ghandhom jigu rilokati, filwaqt li l-hrug tal-permessi ghal zviluppi residenzjali m'huwa se jtellef l-ebda dritt li jista ghandu l-operatur tarrazzett, filwaqt li jigi osservat li l-Awtorita gia tefghat l-obbligu fuq l-appellant biex jirriloka u li l-Istat applika sabiex jigi pprovdut sit alternattiv ghal dawn it-tip ta' rziezet tramite l-applikazzjoni PA07823/06;

●· Illi ghalkemm l-appellant jindika li l-art agrikola hija saqwi, josserva li din kien rregistrata saqwi wara Settembru tal-2002 minhabba li l-appellant beda jaghmel uzu ta' borehole illegali fi propjeta tal-appellant, filwaqt li josserva li huwa inkomprensibbli li l-appellant ressaq dan l-argument li l-art hija agrikola meta huwa jopera razzett fuq l-istess art u ghal decenji minghajr kontrol fuq seepages tad-demel fir-raba. Jindika wkoll li l-art in kwistjoni m'hijiex denominat bhala Rural Conservation Area, la fil-Pjan ta' Struttura u lanqas fil-Pjan Lokali (diag. fol 9 u Mappa MA 3), filwaqt li Policy RCO 1 trid tinqara ma' policies ohra, u meta jsehh dan huwa car li Policies RCO huma ntizi ghal zoni ODZ;

●· Illi Policy AHF 9 ma' tistax tinqara f'izolament ghaliex il-principji ta' din gew implimentati fil-linja gwida rurali tal-2007 li fost ohrajn tirregola r-rilokazzjoni ta' rziezet li jinsabu f'zoni urbani, u hija ntiza ghal dak li jhaddem ir-razzett, izda mhux ghal dawk ta' madwar. Issir referenza specifika ghal paragrafu 15 tal-linja gwida rurali tal-2007 li tindika li l-Pjan Lokali jiehu precedenza, u jikkonkludi li l-obbligu ta' rilokazzjoni tar-razzett huwa tal-operatur u mhux tas-sidien;

●· Illi l-principji stabbiliti permezz tal-Policies SET 7, 8 u 9 fil-Pjan ta' Struttura gew rezi applikabli b'mod specifiku fil-Pjan Lokali minhabba li s-sit huwa fiz-zona tal-izvilupp;

●· Illi l-htiega u meno tal-EIA hija rregolata bl-Avviz Legali 114 tal-2007, u l-izvilupp odjern kemm jekk ikkunsidrat individwalment kif ukoll kumplessivament ma' jikkwalifika taht l-ebda kategorija, filwaqt li jigi osservat li l-appellant naqas milli jkun specifiku f'dan ir-rigward. Jindika wkoll li ma zamm xejn milli l-Awtorita tikkunsidra l-htiega tal-EIA talapplikazzjoni b'mod kumplessiv, izda dan isir meta jkun ovvju li l-applikazzjonijiet kollettivament jaqghu taht l-istess parametri, u fil-kaz odjern it-total huwa ferm inqas mill-parametri indikati fil-kategorija II tal-iskeda 1A;

●· Illi l-konfini taz-zona tal-izvilupp huma l-mansjoni tal-Istat u mhux tal-Awtorita, u fil-kaz odjern il-konfini ilhom ben definiti u mhumiex ser jindiblu bl-applikazzjonijiet odjerni, u ghaldaqstant dan m'huwiex il-form fejn jista jigi evalwat l-ilment talappellant fir-rigward tal-konfini tal-izvilupp [Nota tal-permit holder datata 12 ta' Awwissu tal-2014];

Illi fin-nota tal-Awtorita jigi ndikat:
●· Illi l-izvilupp approvat huwa dak li huwa ppjanat ghal din iz-zona u ghalhekk tali zvilupp huwa wiehed kompatibli mallizvilupp ezisteni u ppjanat, u m'huwiex ser ikollu impatti fuq tali uzu residenzjali ezisteni u ppjanat;
●· Illi ghalkemm gew approvati zidiet tar-razzett ezistenti, dan xorta wahda ma' biddilx iz-zoning residenzjali ta' din l-erja;
●· Illi l-linja gwida Agriculture, Farm Diversification and Stables tal-2007 m'hijiex applikabli stante li hekk kif indikat filPolicy RCO 1 tal-Pjan ta' Struttura, tali linja gwida hija intiza ghal zoni rurali "outside the existing and planned urban areas" kif definit fil-paragrafu 15.28 tal-Pjan ta' Struttura. Illi l-applikant iddecida li l-operat tar-razzett ser jieqaf u ghaldaqstant m'hemm l-ebda bzonn li tigi mposta kundizzjoni sabiex ir-razzett jigi rilokat;
●· Illi fir-rigward tal-bzonn o meno tal-EIA, tindika li l-applikazzjonijiet ikopru zona ta' 6555 m.k. u skont sezzjoni 1 fliSkeda 3 ma' hemm bzonn ta' ebda studju ta' EIS jew EPS minhabba li l-erja hija ferm inqas min dik specifikata f'kaz ta' progetti Category 1 u Category II [Nota tal-Awtorita datata 16 ta' Gunju tal-2014];
●· Illi huwa principju konsolidat fil-gurisprudenza tal-Qorti tal-appell li l-policies applikabli ghall-proposta mressqa quddiem l-Awtorita huma dejjem dawk li jkunu fis-sehh fil-mument tad-decizjoni, u f'dan ir-rigward taghmel referenza ghal kawzi fl-ismijiet ta' Ray Bugeja vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (appell numru 55/2013) u Joachim sive Jack Galea v. L-Avukat Generali u l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (appell numru 17/2010) [Nota tal-Awtorita datata 13 ta' Frar tal-2018].

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

Kwistjoni preliminari
Fir-rikors promotur l-appellant argumenta li l-mertu tal-appell odjern huwa identiku ghal mertu ta' diversi appelli ohra mressqa quddiem it-Tribunal u ghalhekk talab li dawn ghandhom jinstemaw kontestwalment. It-Tribunal josserva li l-appelli li jaghmel accenn ghalijhom l-appellant gew mismugha b'mod parallel, u dan jirrizulta mill-verabli tal-appelli relattivi inkluz l-appell odjern, u f'dan ir-rigward ma' giet imqajjma l-ebda oggezzjoni mill-partijiet.
Dan it-Tribunal jkompli josserva li ghalkemm fuq is-sit odjern gie mahrug permess iehor PA/00760/03, l-applikazzjoni odjerna ma' tinvolviex tigdid ta' dan il-permess [L-applikazzjoni odjerna hija wahda tat-tip outline development permission kif indikat f'sezzjoni 3(a) fil-formola tal-applikazzjoni a fol 11A, u skont il-case officer report a fol 28 fl-inkartament tal-PA01325/10], filwaqt li l-bqija tal-appelli li ghalijhom jaghmel accenn l-appellant fir-rikors promotur jirrigwardaw siti distinti min dak odjern. Konsegwentament il-merti tal-appelli relattivi qed jigu kkunsidrati skont il-merti relattivi tal-kaz, filwaqt li jigi ssottolineat li mit-Tribunal li filwaqt li l-appelli li jaghmel accenn ghalijhom l-appellant gew mismugha u qed jigu decizi b'mod parallel, dan bla ebda mod m'ghandu jigi interpretat li l-appelli qed jigu decizi kontestwalment.

L-Ewwel Aggravju
Illi f'dan l-aggravju qed jigi argumantat li l-izvilupp residenzjali approvat imur kontra l-policies BEN 1 u BEN 2 fil-Pjan ta' Struttura, u dan minhabba li l-istess sit huwa okkupata min razzett tal-baqar li huwa kopert bil-permess PA 6593/04.
Illi Policy BEN 1 taghmilha cara li zviluppi (in generali) ma jigu accettati jekk dawn ikollhom deleterious impact on existing or planned adjacent uses, u ghalhekk meta tigi deciza applikazzjoni, min qed jiddeciedi jrid izomm quddiem ghajnejh kif permess jista jaffettwa uzu adjacenti, kemm ezistenti kif ukoll ppjanati. It-Tribunal pero josserva li din hija policy generali li ghandha tittiehed bhala tali.
Illi fil-kaz odjern, l-uzi ezistenti fiz-zona huma attivita agrikola konsisenti min razzett tal-annimali u 'Irrigated (Saqwi) Agricultural Land Cultivated by Applicant' [Skont il-block-plans a

fol 41C u 59E fl-inkartament tal-PA06593/04], filwaqt li l-uzu ppjanat ghaz-zona huwa dak residenzjali [Skont mappa MA 1 tal-Pjan Lokali], u ghalkemm huwa car li l-izvilupp approvat ser jissostitwixxi parti mill-attivita agrikola ezistenti, l-appellant ma' ressaq l-ebda prova ta' kif tali zvilupp ser jirrizulta f'deleterious impact fuq l-attivita agrikola adjacenti. It-Tribunal hawnhekk jaghmel enfasi li Policy BEN 1 titkellem fuq adjacent uses u ghalhekk huwa f'dan il-kuntest li tali policy ghandha tigi applikata.
It-Tribunal josserva li l-agrumenti tal-appellant mressqa fil-mori tal-appell huma msejjsa fuq bad neighbourliness li jkollu rrazzett fuq ir-residenzi approvati, pero dan m'huwiex l-iskop tal-imsemmija Policy BEN 1, ghaliex l-ghan ta' din huwa li zvilupp gdid ma' johloqx impatt inaccettabli fuq existing or planned adjacent uses.
Illi gialadarba l-uzu residenzjali approvat huwa in linea ma' dak li hemm pjanat ghaz-zona kif indikat fil-Pjan Lokali, dan ma ghandu jkollu ebda effett jew impatt negattiv proprju fuq zviluppi residenzjali pjanati. Illi lanqas ma' ngabu provi li tali uzu ser jkollu effett jew impatt negattiv fuq l-attivita agrikola ezistenti fl-inhawi, u ghalhekk fil-fehma ta' dan it-Tribunal ma' jirrizulta li hemm ebda ksur tal-Policy BEN 1.
Illi Policy BEN 2 wkoll hija policy generali u hija intiza sabiex tipprotegi l-integrita vizwali f'zoni urbani. F'dan il-kaz il-fatti li wiehed ghandu jikkunsidra huma semplici, ghaliex l-erja hija zoned ghal zvilupp residenzjali u l-applikazzjoni hija wahda residenzjali. L-appellant ma' ressaq l-ebda argumenti ta' kif l-izvilupp approvat qed jaffetwa b'mod negattiv l-integrita vizwali tazzona, li f'dan il-kaz ghad trid tigi zviluppata. Ghalhekk ma' jirrizulta li hemm ebda ksur tal-Policy BEN 2, u kunsegwentament laggravju qed jigi michud.

It-Tieni Aggravju
Dan l-aggravju huwa wiehed centrali ghal merti tal-kaz odjern stante li jirrigwarda l-impatt dirett li l-izvilupp residenzjali approvat ser ikollu fuq l-attivita agrikola prezenti fuq is-sit odjern. Illi b'kuntrast ghall-aggravju precedenti, hawnhekk il-policies in ezami ma' jirrigwardawx adjacent uses, izda l-uzu propju tas-sit. L-appellant qed jishaq li s-sit huwa committed bhala sit agrikolu b'titolu ta' qbiela, u z-zoning tas-sit ta' jippregudikax konsiderazzjonijiet ohra bhal commitment fuq l-istess sit.
Illi kif ser jigi ndikat fid-dettal aktar tard f'dan l-aggravju, is-sit odjern gie ndikat bhala 'Irrigated (Saqwi) Agricultural Land Cultivated by Applicant' [Skont il-block-plans a fol 41C u 59E fl-inkartament tal-PA06593/04] fl-applikazzjoni maghmula mill-appellant in konjessjoni mar-razzett. Fil-mori tal-appell odjern l-Awtorita u l-permit holder qajjmu kwistjoni jekk ir-raba mahduma mill-appellant hijiex saqwi, dan minhabba li allegatament dan jaghmel uzu min borehole mhux registratat.

It-Tribunal josserva li fil-paragrafu inizzjali li jipprecjedi l-policies tal-RCOs, hemm indikat hekk kif gej:
“In order to afford the necessary protection to and enhancement of the countryside, the Structure Plan designates a series of Rural Conservation Areas. The blanket prohibition of urbanisation outside existing and planned urban areas as designated in the Plan is designed to prevent the development of any structures or activities in rural areas other than those legitimate and natural to them. The designation of Rural Conservation Areas not only reinforces these protective constraints but provides the physical context and institutional means of positively channelling effort and investment into the enhancement of the natural phenomena and activities found within them.” [Skont il-paragrafu 15.28 fil-Pjan ta' Struttura]

Illi l-Policy RCO 1 li ghalija ssir referenza mill-appellant tiddisponi hekk if gej:
“Rural Conservation Areas are designated as illustrated in the Key Diagram. Within such areas the following sub areas will be designated, using World Conservation Union definitions and criteria where relevant:
1. Areas of Agricultural Value: areas comprised of high grade agricultural land including irrigated and partially irrigated land

2. Areas of Ecological Importance: relatively large areas designated to protect typical and rare habitats
3. Sites of Scientific Importance: sites containing individual species, groups of species, and geological features
4. Areas of Archaeological Importance: concentrations of valuable archaeological sites
5. Sites of Archaeological Importance: individual and/or isolated archaeological sites
6. National Parks: relatively large areas of national significance not materially altered by human use, with managed visitor access and amenities
7. Areas of High Landscape Value"

Illi min dawn l-estratti huwa pjuttost car li l-Policy RCO 1 fil-Pjan ta' Struttura tapplika f'kaz ta' rural conservation areas u ghalkemm l-appellant qed jindika li l-art in kwistjoni hija definita bhala Area of Agricultural Value skont il-Policy RCO 1, dan ma' jirrizultax li huwa l-kaz ghaliex din il-policy tindika biss rural conservation areas ghandhom jigu denominati f'sub kategoriji kif indikat fil-kriterji relattivi, bl-ewwel kriterju jindika li ghandu jkun hemm denominazzjoni ta' Areas of Agricultural Value.

Illi filwaqt li fil-kaz odjern is-sit huwa committed bhala raba agrikolu, l-art hija wahda fabrikabli stante li din hija skemata ghal zvilupp residenzjali kif jirrizulta mill-Pjan Lokali [Skont mappa MA 1 tal-Pjan Lokali]. Ma' jirrizulta li ngabet l-ebda prova li s-sit odjern jifforma xi parti min rural conservation area, u wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-Key Diagram li taghmel referenza ghalieh Policy RCO 1, seta' josserva li din tinkludi notament "THIS IS A DIAGRAM ONLY AND IS NOT TO SCALE" u ghaldaqstant tali diagram huwa ntiz sabiex jaghti gwida generali u mhux specifika ghal siti partikolati. Konsegwentament din id-diagram ma' tistax tintuza ghal
interpretazzjoni specifika tas-sit odjern, aktar u aktar meta fil-Pjan Lokali huwa ferm car li s-sit odjern jifforma parti miz-zona talizilupp. Madanakollu huwa ben car li is-sit odjern ma jinsabx gewwa RCO izda gewwa il-konfini taz-zona ta' l-izvillupp.Ghalkemm l-appellant jindika li hemm affinita bejn Policy RCO 1 tal-Pjan ta' Struttura u l-linja gwida rurali tal-2007, dan ma' jirrizultax li huwa l-kaz. Dan ghaliex kif gie ndikat precedentament, Policy RCO 1 tindika biss li rural conservation areas ghandhom jigu denominati f'sub kategoriji, u ma' tinvoka l-ebda linja gwida. Madankollu jirrizulta li l-linja gwida rurali tal-2007 hija nvokata permezz ta' Policy BEN 5 tal-Pjan Lokali, li tiddisponi kif gej:
"Applications for development permits outside urban areas will be judged against the policies and design guidelines of the Local Plans for Rural Conservation Areas, and in the interim period, to Structure Plan policies and the guidelines contained in the Explanatory Memorandum."

In vista tas-suespost, huwa car li l-linja gwida rurali tal-2007 invokata bil-policy BEN 5 ma' hijiex relevanti ghal kaz odjern, ghaliex is-sit jinsab fiz-zona tal-izvilupp filwaqt li tali linja gwida hija ntiza li tirregola zviluppi barra z-zona urbana. Konsegwentament, il-kwistjoni mqajjma jekk l-art agrikoli hijiex saqwi jew le ma' hija ta' l-ebda relevanza ghaliex Policy RCO 1 u l-linja gwida rurali relattiva, f'dan il-kaz l-Agriculture, Farm Diversification and Stables tal-2007, ma' humiex ta' relevanza ghal merti tal-kaz odjern.

Illi dwar il-Policy AHF 9 dan it-Tribunal ha konjizzjoni tad-decizjoni precedenti moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost, fejn fir-rigward ta' din il-policy AHF 9 kien gie kkunsidrat hekk kif gej:
"Dwar il-policy AHF 9 din tirreferi ghal inkorragament li ghandu jinghata sabiex ikun hemm rilokazzjoni ta' livestock units ghal ragunijiet imsemmija fil-policy. Din hija policy naturalment tajba izda ma tapplikax ghas-sitwazzjoni odjerna billi tapplika meta jkollok sitwazzjoni ta' redevelopment of land. L-Applikant odjern iddikjara li ser jittermina l-uzu ta' razzett ghal livestock u mhux ser jaghmel uzu simili band'ohra."

It-Tribunal ha wkoll konjizzjoni tas-sentenza segwenti moghtija mill-Qorti tal-Appell, fl-appell numru 25/2015, fejn inter-alia gie kkunsidrat dan li gej:
“Bhala fatti hu indiskuss illi l-applikant hu sid is-sit fejn qed jipproponi li jsir l-izvilupp urbanistiku. Dan l-izvilupp f’din izzona hu permissibbli. Pero jirrizulta wkoll mill-atti illi dan is-sit ilu ghal diversi snin okkupat b’titolu mill-appellant biex fih irabbi l-annimali.
[…]
Dan hu kaz car ta’ redevelopment u jaqa’ fil-parametru tal-policy AHF 9. Kwindi hemm kaz car ta’ zball ta’ fatt maghmul mit-Tribunal liema fatt hu wiehed sostanzjali fl-ambitu ta’ dan l-aggravju u l-istess decizjoni tat-Tribunal.”

Illi fl-isfond tal-estratti supra-cittati, dan it-Tribunal josserva fid-decizjoni precedenti moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost ma’ saret l-ebda tip ta’ distinzjoni fir-rigward tal-pozizzjoni tas-siti relattivi vis-à-vis l-istrutturi u l-erja okkupata mirrazzett tal-baqar. In vista ta’ dan, huwa pjuttost car li d-decizjoni segwenti moghtija mill-Qorti tal-Appell hija bbazata fuq ilpremessa li fuq is-sit jezisti razzett li huwa b’titolu fuq l-appellant, u ghaldaqstant gie kkunsidrat li jezisti redevelopment of land li jaqa’ fil-parametru tal-policy AHF 9.
Illi fil-mori ta’ dan l-appell l-Awtorita targumenta li l-policies applikabli ghall-proposta odjern huma dawk li jkunu fis-sehh filmument tad-decizjoni. It-Tribunal jaqbel ma’ dan il-principju li gie kkonfermat f’diversi decizjonijiet moghtija mill-Qorti tal-Appell, izda josserva li tali notament mhux relevanti ghal kaz odjern stante li fil-mument tad-decizjoni tal-kaz odjern ma’ kien hemm l-ebda bidla fil-policy, u ghaldaqstant id-dispozizzjonijiet tal-Policy AHF 9 kien applikabli.
Pero fl-ahhar mill-ahhar, dak huwa wkoll relevanti ghal merti tal-kaz odjern huwa jekk is-sit odjern huwiex jaffetwa l-imsemmi razzett ghat-trobbija ta’ l-annimali. It-Tribunal josserva li fl-evalwazzjoni tal-applikazzjoni odjerna ma’ giex indikat jekk l-izvilupp approvat huwiex jaffetwa r-razzett, bl-Awtorita tindika biss li “the area under consideration has been designated for residential use … Policy AHF 9 seeks the relocation of livestock units which are unsuitable in existing and committed urban areas because of noise, smell, and other impacts, to suitable locations in the countryside.” [Skont sezzjoni 4.6 tal-case officer report a fol 28 fl-inkartament tal-PA01325/10] It-Tribunal ghaldaqstant ha konjizzjoni tal-plotting tas-sit u l-pjanti pprezentati, fejn seta josserva li s-sit odjern ma’ huwiex affetwata b’xi struttura jew strutturi tal-imsemmi razzett, jew min xi spazju miftuh relatat mat-trobbijja ta’ l-annimali. Dan ghaliex filwaqt li s-sit odjern jifforma parti mis-sit kopert bil-permessi PA 6593/04 u PA 2996/12, il-pjanti approvati fil-PA06593/04 (mgedded fil-permess renewal PA 2996/12) juru b’mod ferm car li ma’ hemm l-ebda strutturi jew spazji miftuha fuq is-sit odjern relatati mat-trobbija tal-annimali .” [Skont il-block-plans a fol 41C u 59E fl-inkartament tal-PA06593/04]. Dan huwa kkonfermat ukoll fil-pjanti formanti parti mill-Waste Management Plan approvat fil-PA06593/04 [Skont dok a fol 26A fil-process tal-PA06593/04], u mill-block-plans sottomessi fil-kors tal-istess applikazzjoni li juru li l-parti tas-sit li tikkumbaca mas-sit odjern hija fl-interi taghha indikat bhala ‘Irrigated (Saqwi) Agricultural Land Cultivated by Applicant’ [Skont il-block-plans a fol 41C u 59E fl-inkartament tal-PA06593/04].
It-Tribunal finalment josserva li l-appellant ma’ jaghmilx distinzjoni fir-rigward tal-pozizzjoni tas-sit odjern vis-à-vis l-istrutturi ezistenti ghat-trobbija tal-annimali, u tali distinzjoni lanqas ma’ saret fid-decizjoni precedenti moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost, liema decizjoni giet annullata mill-Qorti tal-Appell abbazi ta’ tali konsiderazzjonijiet. Illi kif gie ndikat min dan it-Tribunal huwa supra, l-ebda parti tas-sit odjern ma’ hija affetwatata b’wahda mill-istrutturi tar-razzett ezistenti jew l-operat ta’ dan irrazzett, u ghaldaqstant ma’ jkun hemm l-ebda bzonn ta’ rilokazzjoni u redevelopment kif tirrikjedi Policy AHF 9 f’kaz ta’ art okkupata b’razzett.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-izvilupp approvat m’huwiex bi ksur tar-rekwiziti tal-ligi tal-ippjanar, filwaqt li lkonsiderazzjonijiet tad-Dipartiment tal-Agrikoltura ma’ jinfluenzawx l-ezitu finali tal-applikazzjoni odjerna. Ghaldaqstant, dan laggravju qed jigu michud.

It-Tielet Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda l-kwistjoni ta’ nuqqas ta’ distanza bejn l-izvilupp residenzjali approvat u r-razzett ezistenti, bl-appellant jargumenta li dan imur kontra l-Public Health Act kif ukoll policies tal-ippjanar.
It-Tribunal josserva li l-gurisdizzjoni tieghu hija limitat ghal decizjonijiet mehuda mill-Awtorita tal-Ippjanar u ghal decizjonijiet mehuda mill-Awtorita ghall-Ambjent u r-Rizorsi (ERA), u f’dan ir-rigward, jekk l-applikazzjoni tmurx kontra l-Att dwar is-Sahha Pubblika (Kapitolu 465) huwa mertu tal-kontenut ta' dik il-ligi u mhux ta' ligi tal-ippjanar jew tal-ambjent. Oltre min hekk, jigi osservat li l-Artikolu 26 tal-Att dwar is-Sahha Pubblika jistipola li “Il-Ministru, wara li jikkonsulta lis-Suprintendent, jista’jagħmel regolamenti li jkunu ġeneralment jirregolaw affarijiet lijkollhom x’jaqsmu mas-saħħa pubblika u mingħajr preġudizzjugħall-ġeneralità ta’ dak hawn qabel imsemmi huwa jista’ b'dawk ir-regolamenti jagħmel dispożizzjonijiet li jkunu jirrigwardaw is-saħħa pubblika:” bis-sub-regolament (h)(ii) jelenka li tali regolamenti jistaw “jipprojbixxu ż-żamma ta annimali f’xi fondjew nħawi kemm fl-abitat kemm band’oħra;”. Pero, l-appellant fl-ebda istant ma’ jaghmel referenza ghal xi regolamenti specifici li jaqaw taht dan l-Att li huma ta’ relevanza ghal merti tal-kaz odjern.
Illi madankollu jirrizulta li l-aggravju tal-appellant huwa bbazat fuq il-bzonn li jkun hemm distanza minima bejn razzett u zvilupp residenzjali minhabba kunsiderazzjonijiet ta’ sahha fizika u mentali. F’dan ir-rigward, it-Tribunal josserva li dak li qed jigi kkunsidrat minnu huwa l-mertu tal-izvilupp residenzjali approvat, u mhux il-merti tar-razzett ezistenti li jirrizulta huwa wiehed stabbilit. Kif gie ndikat precedentament fl-aggravju precedenti, l-art in kwistjoni hija skemata ghal zvilupp residenzjali kif jirrizulta mill-Pjan Lokali, u ghaldaqstant huwa f’dawn il-parametri stabbiliti li dan it-Tribunal ma’ ghandu jikkunsidra l-merti tal-kaz odjern.

Illi l-istess jinghad fuq il-kwistjonijiet mqajjma fir-rigward ta’ drittijiet kostituzzjonali li jistghu jigu mittiefsa bil-hrug ta' dan ilpermess, ghaliex il-gurisdizzjoni ta’ dan it-Tribunal m’hijiex estiza ghal tali kwistjonijiet. Illi kif argumenta tajjeb il-permit holder, ilkawza kostituzzjonali fl-ismijiet Carmel Vella u Mary Vella Vs Kummissarju tal-Pulizija Kummissarju tal-Pulizija et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili m’ghandha l-ebda relevanza ghal kwistjonijiet ta’ ppjanar tal-kaz odjern, f’liema kawza gie konkluz li:
“Sakemm ma tinstabx din is-soluzzjoni li anke kienet giet rakkomandatata mill-Qorti ta’ l-Appell Kriminali, ir-rikorrenti ma jistghux jigu mwaqqfa milli juzaw ir-razzett taghhom. Il-Qorti ma jidhriliex li ghandha tilqa’ t-talba tar-rikorrenti ghal kumpens. Tiddikjara li jekk ir-rikorrenti jitwaqqaf milli juza r-razzett jinkisru d-drittijiet fundamentali tieghu sakemm ma jigix moghti post alternattiv adegwat.”

Illi skont din id-decizjoni tal-Qorti, l-uzu tar-razzett huwa dritt li ghandu jigi ssalvagwardjat bi precedenza ghal kwalunkwe kumpens finanzjarju. Kif gie deciz fit-tieni aggravju, gialadarba s-sit odjern jaffetwa r-razzett in kwistjoni, dan id-dritt qed jigi ssalvagwardjat billi l-permess odjern qed jigi kkancellat.
Ghal dawn il-motivi, dan l-aggravju qed jigi michud.

Osservazzjonijiet addizzjonali:
Illi fir-rigward tal-kwistjoni mqajjma rigwardanti l-bzonn o meno li jsir studju ta’ EIA (Environmental Impact Assessment), lappellant qed jaghmel referenza ghal Parti 12 tal-ewwel skeda fl-Avviz Legali 114 tal-2007, liema parti tirrigwarda l-bzonn ta’ studji f’kaz ta’ impatt kumulattiv li jirrizulta min zvilupp. Illi hekk kif gie argumentat mill-permit holder, l-appellant naqas milli jindika b’liema mod l-applikazzjoni odjerna u l-applikazzjonijet u appelli li qed jinstemghu b’mod parallel ma' dan l-appell jikkwalifikaw ghal tali studju taht din il-parti tal-avviz legali. Din il-parti tindika li certu progett “….may be required to undertake an environmental impact assessment or an environmental planning statement if the Director of Environment Protection is of the opinion that significant impacts are likely to occur…”, u ma’ jirrizultax li fil-kaz odjern saret xi talba mill-imsemmi Direttur.

Illi l-appellant ma' pprovda l-ebda informazzjoni fir-rigward tal-estent u densita tal-izviluppi approvati li qed jigu appellati, madankollu fir-risposti moghtija mill-Awtorita gew pprovduti detallji tal-applikazzjonijiet u appelli relattivi, inkluz l-ammont ta' garaxxijiet u unitajiet residenzjali approvat u l-erja affetwata b'kull wahda min dawn l-applikazzjonijiet. Min din l-informazzjoni jirrizulta li kumplessivament tal-applikazzjonijiet in kwistjoni jammontaw ghal 104 unitajiet residenzjali u jkopru erja ta' 6555 m.k.
Illi konsegwentament anke jekk dawn l-applikazzjonijiet jigu kkunsidrati bhala applikazzjoni shiha, dawn xorta l-izvilupp kumplessiv ma' jikkwalifikawx ghal EIS jew EPS. Dan ghaliex dan l-ammont ta' residenzi u l-erja affetwata hija ferm inqas millammont applikabli sabiex zvilupp ta' dan it-tip jikkwalifika ghal tali studju tal-EIA. Di fatii, dan it-tip ta' zvilupp jaqa taht Category II Project, u applikazzjoni tikkwalifika ghal tali studju tal-EIA f'kaz ta' aktar min 300 unita residenzjali u site area ta' aktar min 2 ettari (ekwivalenti ghal 20,000 m.k.) jew gross floor area ta' aktar min 30,000 m.k. [Skont sezzjoni 3.1.2.2 fl-iskeda 1A tal-Avviz Legali 114 tal-2007]
It-Tribunal finalment jaghmel l-osservazzjonijiet segwenti fir-rigward tal-kawzi cittati mill-partijiet fis-seduta finali.
Illi l-appelli cittati min-naha tal-appellant jinkludu tlett appelli separati fin-numri ta' referenza 240/08, 171/16 u 184/16, u dawn kollha jirrigwardaw zvilupp fi hdan din iz-zona tal-appell odjern. Illi l-appell numri 171/16 u 184/16 huma appelli mill-istess terz li jirrigwardaw zvilupp simili ghal dak approvat fl-applikazzjoni odjerna, ossia zvilupp ta' natura residenzjali. Konsegwentament, dawn l-appelli, 171/16 u 184/16, se jigu kkunsidrati fuq il-merti relattivi taghhom.

Illi l-appell numru 240/08 wkoll jirrigwarda appell min terzi, izda dan kien fil-konfront tal-hrug tal-permess PA06593/04 li fieh gew approvati xogholijiet fir-razzett ezistenti f'din iz-zona. Dan l-appell kien gie deciz mit-Tribunal kif diversament kompost, u flimsemmija decizjoni kien gie ndikat dan li gej:
"Il-permess moghti hu limitat ghall-kostruzzjoni ta' manure clamp; permess li hu ferm anqas mill-proposta originali li kienet tirrikjedi zidiet u estenzjonijiet fir-razzett – saqaf tal-'concrete' bhala zieda fil-cow shed ezistenti.
Il-permess jinkludi 'Waste Management Plan' biex jassikura aktar indafa u igene ta' attivita' agrikola vicin siti residenzjali.
[…]
L-Awtorita' hadet il-linja li approvat permessi ghall-izvilupp billi kienu konformi maz-zoning tal-lokalita', mill-banda l-ohra billi l-attivita' tal-applikant kienet wahda legittima, filwaqt li laqghet l-applikazzjoni limitatament ghall-Manure Clamp u Waste Management cahditha dwar iz-ziediet u l-estenzjonijiet fir-razzett, in vista taz-zoning residenzjali."

Illi in vista tas-suespost, huwa car li l-izvilupp approvat mar-razzett ezistenti kien limitat ghal ammiljormanet tal-operat sabiex ikun hemm aktar indafa fuq ir-razzett u immanigjar adekwat tal-iskart ggenerat, u mhux li jigi estiz jew intensifikat l-operat. Oltre min hekk, jibqa l-fatt li l-maggoire parti tal-permessi appellati, bhal ma' jirrizulta fil-kaz odjern, ma' humiex affetwati bir-razzett, u ghaldaqstant id-decizjoni fl-appell numru 240/08 bla ebda mod ma' tincidi fuq il-merti tal-appell odjern.
Illi l-kawzi cittati min-naha tal-permit holder u min-naha tal-Awtorita wkoll ma' ghandhom l-ebda relevanza ghal merti tal-kaz odjern. Dan ghaliex l-appell numru 455/18 cittat mill-permit holder jirrigwarda talba ghal tigdid ta' permess, filwaqt li l-appelli numri 262/17 u 260/17 cittati mill-Awtorita jirrigwardaw kwistjonijiet mqajjma fil-konfront ta' permessi ghal tqeghid ta' mwejjed u siggijiet fuq sit affetwat f'encroachment mahrug mill-Awtorita tal-Artijiet. Dawn ma' huma ta' l-ebda relevanza stante li lapplikazzjoni odjerna hija wahda tat-tip outline development u ma' tirrigwarda l'ebda encroachment.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-hrug tal-permess PA01325/10.

Ikkunsidrat

Qabel jigu indirizzati l-aggravji tal-appellant irid l-ewwel jittiehed kont ta' sottomissjoni tal-appellat li l-permess in kwistjoni qatt ma gie utilizzat u llum hemm permess full development PA1325/10 fuq l-istess plots li hu res judicata u ghalhekk dan l-appell ma jistax ikollu ebda ezitu relevanti.

Il-Qorti tqis li l-appellati ghandhom ragun. Il-plots in kwistjoni llum huma marbuta bil-full development permit 2530/16. Ghalhekk il-permess outline llum hu superat bil-permess full development u ma fadallu ebda utilita jew effikacja legali ghal ebda parti. Ma hu ta' ebda beneficcju ghall-appellant dan l-appell billi ma hu ser iwassal ghal ebda effett.

Ghalhekk il-Qorti tilqa' l-pregudizjali mqajjma.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Joseph Farrugia u Innocent Farrugia u ghal kjarezza tqis li dan il-permess outline llum ma faddallu ebda sahha legali jew utilita prattika billi gie superat bil-permess full development PA2530/16. Spejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur