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 15

Appell Nru. 73/2022

Joseph Farrugia u Innocent Farrugia

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Antonio Ganado

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 PA754/03 'construction of ground floor garages and overlying dwellings' fi plots 20-24 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 PA1299/16;

Rat ir-risposta tal-applikant li ghamlet 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 tat-tip outline development li fieh gie approvat "Construction of ground floor garages and overlying dwellings.". L-izvilupp in mertu jirrigwarda l-plots numri 20-24 li jinsabu fi triq skemata bl-isem Triq l-Ahwa Ghigo , fil-lokalita tal-Imqabba.

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 hames (5) aggravji kontra l-izvilupp approvat, kif segwenti:
1. Illi mill-lat ta' ppjanar, l-applikazzjoni ma tikkonformax mar-rekwiziti tal-ligi;
2. Illi l-konsiderazzjonijiet tad-Dipartiment tal-Agrikoltura ma nghatawx il-konsiderazzjoni misthoqqa;
3. Illi din l-applikazzjoni tifforma parti minn zvilupp akbar u infatti hemm tnax-il applikazzjoni u sabiex tigi ezaminata din lapplikazzjoni kellhom jigu ezaminati l-applikazzjonijiet kollha flimkien biex wiehed seta jifhem il-progett propost;
4. Illi skond il-ligijiet lokali u ewropej l-applikazzjoni kellha tkun soggetta ghal EIA;
5. Illi sabiex jsir dan il-progett kellhom jigu krejati toroq u jrid jigi rilokat il-bini ta' razzett [Skont ir-rikors promotur data 21 Dicembru, 2005];

Illi fir-risposta inizzjali tal-Awtorita' jigi ndikat li l-appell odjern huwa wiehed minn tmien appell fil-konfront ta' permessi mahruga fl-istess zona, liema zona ila fl-konfini taz-zona tal-izvilupp mill-1988 kif indikat fit-Temporary Provision Scheme. L-Awtorita tishaq li l-izvilupp approvat huwa konformi maz-zoning denominat ghas-siti u ghalhekk huwa wiehed gustifikat skont iddispozizzjonijiet f'Policy SET 8 tal-Pjan ta' Struttura. Tindika wkoll li ghalkemm ir-raba huwa wiehed saqwi, dan huwa permezz ta' borehole mhux registratat, filwaqt li z-zamm tar-razzett 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 wkoll li fid-decizjoni taghha hija kienet konsapevoli li kien hemm diversi applikazzjonijiet f'din iz-zona, u ghaldaqstant kien hemm evalwazzjoni komprensiva tal-applikazzjonijiet, u fl-istess waqt targumenta li l-impatt ta' tali zvilupp ikun l-istess f'kaz li l-porzjonijiet tal-art jigu jinbieghu lil terzi sabiex jigu zviluppati. Finalment tindika li l-ebda wahda millapplikazzjonijiet ma' jikkwalifikaw ghal EIS u/jew EPS skont l-Avviz Legali 204 tal-2001, u dan anke meta l-applikazzjonijiet jigu kkunsidrati flimkien.

Illi fir-risposta inizzjali tal-applikant (prezentament permit holder) jigi argumentat l-izvilupp propost fl-applikazzjoni odjerna huwa wiehed separat u indipendenti mill-applikazzjonijiet l-ohra sottomessi, filwaqt li jishaq li l-izvilupp approvat huwa konformi malpolicies kollha applikabli. Jindika li l-appellant ghamel estensjonijiet tar-razzett li m'humiex koperti bil-permessi kif indikat flapplikazzjoni PA06593/04 li gie rrifjutata, u li l-art giet biss rregistrata saqwi wara Settembru tal-2002 minhabba li l-appellant beda jaghmel uzu ta' borehole illegali fi propjeta tal-applikant.

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 54/2012).

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 83/2014) 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 fis-sentenza 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 28/2015).
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 tal-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;

L-Ewwel u t-Tieni Aggravji
Dawn l-aggravji qed jigu kkunsidrati flimkien minhabba li l-kwistjonijiet imqajjma huma inter-relatati. Fl-ewwel aggravju qed jigi allegat li l-izvilupp approvat ma' jikkonformax mar-rekwiziti tal-ligi tal-ippjanar, filwaqt li fit-tieni aggravju jigi allegat li lkonsiderazzjonijiet tad-Dipartiment tal-Agrikoltura ma nghatawx il-konsiderazzjoni misthoqqa. It-Tribunal josserva li fir-rikors promotur ma ssir riferenza ghal ebda policy, madankollu fil-mori ta' dan l-appell, l-appellant jaghmel referenza ghal Policies RCO 1, BEN 2 u AHF 9 tal-Pjan ta' Struttura u kif ukoll l-linja gwida rurali tal-2007. It-Tribunal josserva wkoll li dawn l-aggravju huwa naxxenti mill-fatt inkontestat li s-sit in kwistjoni li fuq gie approvat zvilupp residenzjali jifforma parti min sit ferm akbar, u li parti min din is-sit ferm akbar huwa okkupat b'titolu ta' qbiela li jinkludi t-trobbija tal-annimali.
Illi Policy BEN 2 hija policy generali li hija ntiza sabiex tipprotegi l-integrita vizwali f'zoni urbani. Fil-fehma ta' dan it-Tribunal, fdan 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 taz-zona, u li f'dan il-kaz ghad trid tigi zviluppata.
It-Tribunal josserva li l-applikazzjoni odjerna hija wahda tat-tip outline development fejn fijha gie approvat biss il-principju talizvilupp, u konsegwement l-approvazzjoni ta' din l-applikazzjoni ma' tirrizulta fl-ebda zvilupp sakemm din ma' tigiex segwenta b'applikazzjoni tat-tip full development. Barra min hekk, fl-evalwazzjoni taghha permezz tal-case officer report, l-Awtorita elenkat il-policies applikabli fis-sezzjoni tal-Policy Context, u fl-analizi taghha l-Awtorita kkunsidrat li l-izvilupp propost jikkonforma mal-policies applikabli f'termini ta' gholi tal-bini u daqs tal-washrooms, u l-provizjoni ta' spazji ta' parkegg ghal karozzi [Skont il-parti bit-titlu COMMENTS fil-case officer report aggornat a fol 26 fl-inkartament tal-PA00754/03]. Ghal dawn il-motivi, ma' jirrizulta li hemm ebda ksur tal-Policy BEN 2.

Illi fir-rigward ta' Policy RCO 1, it-Tribunal josserva li fil-paragrafu inizzjali li jipprecjedi din il-policy 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
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 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. Illi madankollu, ghalkemm is-sit odjern 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 tal-izilupp.

Barra min hekk, ghalkemm l-appellant jindika li hemm affinita bejn Policy RCO 1 tal-Pjan ta’ Struttura u l-linja gwida rurali tal2007, 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, ghalkemm fil-mori tal-appell odjern tqajjmet kwistjoni jekk ir-raba mahduma mill-appellant hijiex saqwi minhabba li allegatament isir uzu min borehole mhux registratat, tali kwistjoni ma’ hija ta’ l-ebda relevanza. Dan 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 tas-16 ta' Gunju tal-2015 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."
Illi kif gie ndikat aktar kmieni, din id-decizjoni tat-Tribunal giet annullata mill-Qorti tal-Appell fl-appell numru 28/2015, fejn interalia 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 moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost ma' saret l-ebda tip ta' distinzjoni fir-rigward tal-pozizzjoni tas-sit relattiv vis-à-vis l-istrutturi u l-erja okkupata mir-razzett. In vista ta' dan, huwa pjuttost car li d-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell huma bbazati fuq il-premessa 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.
Ghaldaqstant, ghal fini tal-applikablilta o meno tal-Policy AHF 9, huwa relevanti li jigi stabbilit jekk is-sit odjern huwiex jaffetwa limsemmi razzett ghat-trobbija ta' l-annimali. It-Tribunal josserva li fl-iprocessar tal-applikazzjoni odjerna gie ndikat biss li "DCC may wish to note submissions received from the Ministry of Rural Affairs and the Environment dated 15th June 2004. The Ministry has commented that officers had visited the site and stated that the area is being intensively used for agricultural purposes and the tenant is a registered full time farmer. The land is also registered as irrigated." [Skont NTC 2 fil-case officer report aggornat a fol 38 fl-inkartament tal-PA00754/03], u ma' jirrizultax li gie ndikat b'mod specifiku jekk l-izvilupp approvat fl-appikazzjoni odjerna huwiex jaffetwa r-razzett.
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-trobijja 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 filPA06593/04 [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. Ghadaqstant, l-ewwel u t-tieni aggravji qed jigu michuda.

It-Tielet Aggravju
Illi f'dan l-aggravju l-appellant qed jargumenta li ma' kienx hemm kkunsiderazzjoni tal-applikazzjonijiet fit-totalita' taghhom, ghaliex ser jinbena villagg b'madwar mija u hamsin appartament, u ghalhekk kellu jkun hemm kunsidrazzjoni tal-applikazzjonijiet flimkien u ta' diversi elementi inkluz l-istreetscape.
It- Tribunal pero jinnota li m'hemm l-ebda restrizzjoni li art fabbrikabli fiz-zona ta' l-izvilupp ma' jistax jinqassam f'plots ghallizvilupp. Dan seta' japplika li kieku l-Pjan Lokali impona xi restrizzjoni fuq l-izvilupp taz-zona li jrid isir comprehensive development, izda fil-kaz in ezami dan mhuwiex il-kaz.

It-Tribunal josserva wkoll li l-appell odjerna instema u qed jigi deciz b'mod parallel mal-appelli l-ohra intavolati mill-istess terz appellant li jirrigwardaw zvilupp residenzjali f'din iz-zona, u kif gie ndikat mill-permit holder, l-Awtorita kienet ben konsapevoli tad-diversi applikazzjonijiet sottomessi mill-applikant, tant li fl-evalwazzjoni maghmula mid-Direttorat tal-Ippjanar gie ndikat kif gej:
"The proposed site lies within the development boundaries of Mqabba in an area zoned for terraced houses. This proposal relates to plots 20 to 24. Similar applications have also been submitted relating to plots 16 to 18 (PA 756/03), plot 25 to 29 (PA 750/03); plot 36 to 40 (PA 755/03) and plots 30 to 34 (PA 749/03)." [Skont il-parti bit-tilu THE SITE fil-case officer report a fol 26 fl-inkartament tal-PA00754/03]

It-Tribunal finalment josserva li l-appellant ma' ressaq l-ebda argumenti ta' kif l-Awtorita naqset fil-kunsiderazzjoni taghha vis-avia l-applikazzjonijiet fit-totalita' taghhom, u fil-fehma ta' dan it-Tribunal ma' kienx hemm nuqqasijiet f'dan ir-rigward, anke minhabba li kif gie ndikat precedentament, l-applikazzjoni odjern hija wahda tat-tip outline development, filwaqt li bl-eccezzjoni tal-PA00758/03, l-applikazzjonijiet l-ohra li ghalijhom l-appellant jaghmel referenza fir-rikors promotur wkoll huma tat-tip outline development li fijhom gie approvat biss il-principju tal-izvilupp.
Ghaldaqstant jirrizulta li dan l-aggravju huwa nfondat u konsegwentament qed jigi michud.

Ir-Raba Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda l-bzonn o meno li jsir studju ta' EIA (Environmental Impact Assessment). L-appellant qed jargumenta li l-izviluppi fit-totalita tieghu ghandu bzonn ta' tali studju, b'dan jaghmel referenza ghal parti 12 tal-ewwel skeda talAvviz Legal 204 tal-2001 abrogat bl-Avviz Legali 114 tal-2007. Din il-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 lapplikazzjoni 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 filwaqt li l-appellant qed jindika li qed jigu proposti 150 appartament, ma' pprovda l-ebda informazzjoni fir-rigward ta' dan u fir-rigward tal-estent ta' tali zvilupp. 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 lapplikazzjonijiet. 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 fati, 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 201 tal-2004 abrogat bl-Avviz Legali 114 tal-2007]

Il-Hames Aggravju
Dan l-aggravju jindika li sabiex jsir dan il-progett kellhom jigu krejati toroq u jrid jigi rilokat il-bini ta' razzett. It-Tribunal josserva li l-kwistjoni tal-bzonn ta' rilokazzjoni tar-razzett vis-à-vis d-dispozizzjonijiet f'Policy AHF 9 tal-Pjan ta' Struttura giet gia kkunsiderata min dan it-Tribunal fl-ewwel u fit-tieni aggravji, u ghaldaqstant jistrieh fuq il-konsiderazzjonijiet hemm maghmula. Firrigward tal-bzonn li jigu krejati toroq, it-Tribunal ghal darb'ohra josserva li l-appellant ma' specifika l-ebda ksur specifiku talpjanijiet u policies, u terga ssir enfasi li l-art hija wahda fabrikabli stante li din hija skemata ghal zvilupp residenzjali kif jirrizulta mill-Pjan Lokali. F'dan ir-rigward, jigi osservat li fir-risposti tal-permit holder u l-Awtorita kemm il-darba sar accenn ghal Policy SET 8 tal-Pjan ta' Struttura li tiddisponi hekk kif gej:
"Development will be permitted in the areas designated for Temporary Provisions schemes, in conformity with Policy SET 7. The present layouts and other provisions of all such schemes will, however, be reviewed as part of the Local Plans to be prepared for areas in which these schemes are located (see para. 4.5). The boundaries of Temporary Provisions schemes will only be changed, if necessary, as the result of a comprehensive Structure Plan review, which takes place after approval of the related Local Plan. Temporary Planning Scheme boundaries will not be reviewed piecemeal during preparation of a Local Plan. The Local Plan will, however, identify any matters, including boundary review matters, to be taken into account in the Structure Plan review."

Illi kif gie ndikat mill-Awtorita, is-sit odjern jifforma parti min zona illi kienet inkluza fil-konfini taz-zona tal-izvilupp fit-Temporary Provision Scheme u tali denominazzjoni giet kkonfermata bl-approvazzjoni tal-Pjan Lokali tan-Nofinhar ta' Malta. Ghaldaqstant il-bzonn li jigu krejati toroq godda jifforma parti mill-pjanijiet ghal din iz-zona urbana, u konsegwentament ma' jirrizulta li hemm ebda ksur ta' pjanijiet u policies f'dan ir-rigward. Oltre min hekk, ghalkemm partijiet mit-toroq skemati Triq Annetto Caruana u Triq l-Ahwa Ghigo jaffettwaw strutturi ezistenti tar-razzett in kwistjoni, l-access mit-triq ezistenti bl-isem ta' Triq il-Madonna talGilju li jaghti ghal Triq Annetto Caruana m'huwa ostakolat bl-ebda strutturi ezistenti tar-razzett in kwistjoni. Jirrizulta li Triq Annetto Caruana tinghaqad ma' Triq l-Ahwa Ghigo li fijha jinsab is-sit odjern, u f'din il-parti wkoll ma' hemm l-ebda strutturi talimsemmi razzett. Ghaldaqstant l-iffurmar tal-partijiet tat-toroq skemati li jkunu bzonnjuzi sabiex jipprovdu access adekwat ghalizvilupp propost jistaw jigu attwati minghajr ma' jaffetwataw l-operat ta' dan ir-razzett.
Finalment ghal darb'ohra jigi osservat li l-applikazzjoni odjerna hija wahda tat-tip outline development fejn fijha gie approvat biss il-principju tal-izvilupp, u konsegwement l-approvazzjoni ta' din l-applikazzjoni ma' tirrizulta fl-ebda zvilupp sakemm din ma' tigiex segwita b'applikazzjoni tat-tip full development.
Ghal dawn il-motivi, l-aggravju qed jigi michud.

Osservazzjonijiet addizzjonali:
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 l-applikazzjoni odjerna hija tat-tip outline development u ma' tirrigwarda l'ebda encroachment.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jichad dan l-appell u jikkonferma l-hrug tal-permess PA00754/03.

Ikkunsidrat

Qabel jigi indirizzat l-aggravju jrid l-ewwel jittiehed kont ta' sottomissjoni tal-appellat li l-permess in kwistjoni qatt ma gie utilizzat u llum hemm permess PA1201/16 fuq l-istess plots 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 1201/16 li din il-Qorti ikkonfermat b'sentenza tallum stess (appell 65/22). 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 ezitu favur jew kontra.

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 PA1299/16. Spejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur