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 11

Appell Nru. 69/2022

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 ikkonferma l-permess full development PA1231/16 'proposed maisonettes and parking spaces' fi plots 16-18 f'sit li jinsab fl-Mqabba;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell gie ntavolat min terza persuna kontra l-hrug tal-permess PA01231/16 li fieh gie approvat il-kostruzzjoni ta' maisonettes li jinkludu parkegg. L-izvilupp in mertu jirrigwarda l-plots numri 16, 17 u 18 li jinsabu fi triq skemata bl-isem Triq l-Ahwa Ghigo , fil-lokalita tal-Imqabba. Ghalkemm fuq is-sit odjern gew mahruga zewg (2) permessi tat-tip outline, ossia PA/00756/03 u PA/01318/10, il-permess soggett ghal-appell odjern huwa tat-tip full development [Skont sezzjoni 1 fil-formola tal-applikazzjoni a fol 15, u skont il-case officer report a fol 36 fl-inkartament tal-PA01231/16] u mhux ghal tigdid ta' xi wiehed mill-permessi precedenti, liema permessi wkoll huma soggetti ghal appelli separati mit-terz li qed jigu decizi 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 erba (4) aggravji kontra l-izvilupp approvat, kif segwenti:
1. Illi l-applikazzjoni odjerna tifforma part min serje ta' applikazzjonijiet fuq porzjon ta' art agrikola mdaqqsa, u minflokk saret applikazzjoni wahda kif mitlub mill-ligi, l-izviluppatur intenzjonalment issottometta diversi applikazzjonijiet sabiex idur ma' diversi policies tal-MEPA;
2. Illi t-thassib ewlieni tal-applikazzjoni odjerna huwa l-fatt li l-art hija okkupata b'razzett tal-baqar li ilu stabbilit il-fuq min 60 sena, liema razzett huwa kopert bil-permessi PA 6593/04 u PA 2996/12;
3. Illi l-ewwel nuqqas huwa li fl-applikazzjoni odjerna u l-eventwal permess mahrug ma' jinkludiex it-twaqqiegh tal-istrutturi ezistenti li huma legally established, u dan huwa bzonnjuz kif kkonfermat mid-Direttorat tal-Infurzar;
4. Illi t-tieni aspett ta' mprotanza huwa li l-permessi kollha precedenti huma soggett ghal decizjoni tal-Qorti tal-Appell flismijiet ta' Mikiel Farrugia vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar moghtija fil-5 ta' Novembru tal2015, u decizjonijiet ohra precedenti tal-Qorti relatati ma' dawn l-izviluppi fiz-zona, fejn il-Qorti kienet indikat li lAwtorita tal-Ippjanar injorat Policy AFH9 minhabba li kkunsidrat l-izvilupp bhala redevelopment of land u ghalhekk irrazzett stabbilit ma' kellux jigi njorat;

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, b'din tindika li l-principju tat-tqassim tal-plots gie stabbilit bil-permess tat-tip outline PA/00756/03 li gie mgedded bil-permess PA/01318/10, kif ukoll li hija prassi normali li porzjonijiet kbar ta' art jigu mqassma f'numru ta' plots, simili ghal meta plots jigu mibjugha lil terzi, u dawn eventwalment japplikaw ghal permess fuq il-plot relattiv. Ghaldaqstant targumenta li gialadarba s-sit jinsab fl-iskema tal-izvilupp u kopert b'permessi, l-Awtorita kienet korretta li tiddecidi fuq l-applikazzjonijiet b'mod separat. Tirrivela wkoll li s-sit in kwistjoni huwa kopert b'permess tat-tip outline li fieh gie approvat it-twaqqiegh tar-razzett u t-tqassim tal-plot, filwaqt li tishaq li l-kwistjoni tat-twaqqiegh tar-razzett m'ghandiex mertu f'dan l-appell minhabba li l-principju gie deciz fil-permess tat-tip outline, kif ukoll li l-evalwazzjoni fl-applikazzjoni odjerna kienet in linea mal-policies kurrenti u mall-permess outline. Fir-rigward tal-allegat nuqqas t'inkluzzjoni tat-twaqqiegh tar-razzett, lAwtorita taghmel referenza ghal permess outline PA/00756/03 li gie mgedded bil-permess PA/01318/10, kif ukoll tosserva li ssit in kwistjoni ma' jinkludiex strutturi u ghalhekk m'hemmx bzonn ta' twaqqiegh.

Illi fir-risposta tal-permit holder jigi ndikat is-segwenti:
●· Illi huwa inkoncepibbli kif l-appellant jilmenta minn hrug ta' permess meta dan lanqas biss jattendi ghas-seduta quddiem ilKummissjoni;
●· Illi 1-metodu ta' 1-applikazzjoni bl-ebda mod ma kkrea xi aggravju jew dannu, u l-applikant kellu kull dritt Ili jdahhal numru ta' applikazzjonijiet izjed u izjed meta hawn m' jezistix progett wiehed izda numru ta' binjiet maqsuma fi plots li ser jinbnew individwalment, filwaqt li l-allegazzjoni li dan sar bi skop li jigu evitati policies hija frivola u gratwita stante li lappellant ma’ jsemmi l-ebda policies;
●· Illi fl-iprocessar tal-applikazzjoni l-Awtorita irriferiet ghal numru ta' applikazzjonijiet fuq siti kontigwi u vicini, u ghalhekk kienet ben konsapevolezza ta' dak sottomess u approvat f’dawn is-siti;
●· Illi s-sit odjern huwa regolat minn policies specifici u l-Awtorita kienet korretta li tapprova dan il-permess skont kif provdut fil-Kapitolu 552 u senjatament 1-Artikolu 72;
●· Illi r-referenza ghad-decizjonijiet ta1-Qorti u ghal-policy AFH9 hija rrilevanti stante li 1-applikazzjonijiet gew pprocessati u determinati a bazi ta' dak provdut fl-iSPED;
●· Illi 1-esistenza ta' farm fuq is-sit de quo, operat mill-appellant, u d-drittijiet ta' 1-istess fil-konfront ta' 1-izvilupp hekk kif approvat huma materji li jmorru oltre il-process ta' 1-ippjanar.
●· Illi d-deskrizzjoni tal-proposta ta' 1-applikazzjoni hija korretta.

Illi segwentament saret nota ta’ sottomissjonijiet da parti tal-appellant li tirrigwardaw l-appelli kollha ntavolati minnu fil-konfront ta’ zviluppi residenzjali f’din iz-zona, f’liema nota saret talba sabiex l-appelli relattivi jigu decizi flimkien.

Illi permezz ta’ nota addizzjonali, l-Awtorita tosserva li 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 irrigward 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).

Kwistjoni preliminari
Illi fin-nota ta’ sottomissjoni tal-appellant datata 30 ta’ Jannar 2017 saret talba sabiex jigi deciz jekk l-appelli relattivi intalvolati mill-appellant, ossia deskritti bhala l-‘Appelli l-Qodma’ u l-‘Appelli l-Godda’ jinstemghux flimkien. It-Tribunal josserva li fl-appell odjern ma’ giet mehuda l-ebda decizjoni fir-rigward ta’ din it-talba, izda li gew moghtija decizjonijiet preliminari mit-Tribunal diversament kompost fl-appelli numri 165/16 u 181/16. Illi f’dawn id-decizjonijiet gie kkunsidrat li “Fin-nota ta’ sottomissjoni tal-appellant bid-data tat-30 ta’ Jannar 2017, l-appellant jitlob illi l-appelli intavolati fuq il-permessi ‘antiki’ u kif ukoll ilpermessi ta’ tigdid ta’ dawn, jigu decizi kontestwalment, biex b’hekk il-permess ta’ tigdid ikun riflessjoni tal-permess lantik.” u t-talba preliminari tal-appellant giet michuda [Decizjonijiet preliminari moghtija fit-22 ta’ Jannar tal-2019 fl-appelli numri 165/16 u 181/16].
Nonestante dan, it-Tribunal josserva li segwenti ghad-decizjonijiet preliminari moghtija fl-appelli numri 165/16 u 181/16, l-appelli l-qodma’ u l-appelli l-godda (inkluz l-appell odjern) gew mismugha b’mod parallel, u dan jirrizulta mill-verabli tal-appelli relattivi, u f’dan ir-rigward ma’ giet imqajjma l-ebda oggezzjoni mill-partijiet.
Dan it-Tribunal pero josserva li l-applikazzjoni odjerna hija wahda tat-tip full development, u mhux ghal tigdid ta’ xi wiehed millpermessi precedenti mahruga fuq is-sit odjern, u ghaldaqstant il-merti ta’ dan il-permess ma’ humiex ibbazati fuq xi dritt akwizit min permess precedenti. Ghaldaqstant, ghalkemm 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, u dan ghar-raguni li lmerti tal-appelli relattivi, inkluz dak odjern, qed jigu kkunsidrati skont il-merti relattivi tal-kaz.

It-Tieni, it-Tielet u r-Raba Aggravji

Illi l-aggravji mressqa fl-appell odjern huma 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 talannimali. Fl-aggravji mressqa l-appellant jargumenta li l-art hija okkupata b'razzett tal-baqar kopert bil-permessi PA 6593/04 u PA 2996/12 li ilu stabbilit il-fuq min 60 sena, u li l-permess odjern ma' jinkludiex it-twaqqiegh tal-istrutturi ezistenti. L-appellant jargumenta wkoll li dak li gie deciz mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet ta' Mikiel Farrugia vs L-Awtorita ta' Malta dwar lAmbjent u l-Ippjanar ma' jistax jigi njorat, kif ukoll li l-applikazzjoni odjerna tifforma parti min serje ta' applikazzjonijiet intizi sabiex jissorvolaw diversi policies.

It-Tribunal jibda billi josserva li filwaqt li l-appellant qed jindika li l-permessi mahruga fiz-zona kienu soggett ghal decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Novembru tal-2015 fil-kawza fl-ismijiet Mikiel Farrugia vs L-Awtorita ta' Malta dwar lAmbjent u l-Ippjanar, fil-fatt jirrizulta li f'dawn l-ismijiet gew decizi dsatax-il appell mill-Qorti fil-5 ta' Novembru tal-2015, binnumri ta' referenza ta' dawn l-appelli jibdew mill-22/2015 u jaslu sal-40/2015. It-Tribunal jkompli josserva li filwaqt li dawn iddecizjonijiet kollha jittrattaw il-kwistjoni tal-prezenza tar-razzett kopert bil-permessi PA 6593/04 u PA 2996/12, id-decizjonijiet li huma direttament relevanti ghas-sit in kwistjoni huma 23/2015 u 38/2015, b'dawn jirrigwardaw applikazzjonijiet precedenti fuq listess sit odjern. Jirrizulta li d-decizjonijiet tal-Qorti tal-Appell gew moghtija segwenti ghal decizjonijiet moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost fis-1 6 ta' Gunju tal-2015, bl-appelli relattivi huma numri PAB 320/10 (relatat mall-applikazzjoni PA01318/10) u PAB 64/05 (relatat mall-applikazzjoni PA00756/03).

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tad-decizjonijiet moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appelli relattivi PAB 320/10 (relatati mall-applikazzjoni PA01318/10) u PAB 64/05 (relatata mall-applikazzjoni PA00756/03), fejn fir-rigward tal-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 taz-zewg decizijonijiet tal-Qorti (appelli 23/2015 u 38/2015), 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-decizjonijiet moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost (appelli PAB 64/05 u PAB 320/10), ma' saret l-ebda tip ta' distinzjoni fir-rigward tal-pozizzjoni tas-siti relattivi vis-à-vis l-istrutturi u l-erja okkupata mir-razzett tal-baqar. In vista ta' dan, huwa pjuttost car li d-decizjonijiet 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.

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, u josserva li fil-mument tad-decizjoni tal-kaz odjern, jigifieri fl-24 ta' Gunju tal-2016, l-iSPED li kien gie mniedi fl-1 ta

Lulju 2015 kien ssostitwixxa l-Pjan ta' Struttura. Dan ifisser li d-dispozizzjonijiet ta' Policy AHF 9 ma' ghadhomx applikabli, filwaqt li lappellant ma' ndikax xi policy ohra tal-iSPED li tirrelata mall-Policy AHF 9 jew ma' dak li gie kkunsidrat fid-decizjonijiet talQorti tal-Appell.
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 ghal darb'ohra jerga jaghmel referenza ghal dak li gie ndikat fir-risposta talAwtorita ghal dan l-appell, fejn qed jigi ndikat li s-sit in kwistjoni ma' jinkludiex strutturi. It-Tribunal josserva li skont ir-ritratti sottomessi fl-applikazzjoni odjerna, s-sit odjern prezentament jikkonsisti f'raba u ma' jinkludi l-ebda strutturi u lanqas xi spazju miftuh relatat mat-trobijja ta' l-annimali..
It-Tribunal josserva wkoll li ghalkemm dan is-sit odjern (li jikkumbaca mas-sit soggett ghad-decizjonijiet tal-Qorti supra-cittati) huwa nkluz fil-konfini tas-sit kopert bil-permess PA06593/04 (li jkopri l-uzu ta' razzett), dan 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. 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 tikkonsisti min 'Irrigated (Saqwi) Agricultural Land Cultivated by Applicant' [Skont il-block-plans a fol 41C u 59E fl-inkartament tal-PA06593/04, u s-site plan u block plan approvati fl-applikazzjoni odjerna a fol 1K u 16B]. Dawn il-block-plans juru wkoll li l-operat tar-razzett huwa limitat zewg partijiet mis-sit, ossia fl-istrutturi pozizzjonati fit-tarf tal-konfini tas-sit man-naha tal-Lvant, u l-istrutturi man-naha talLbic konsistenti min mhazen tal-ghalf u bitha tal-baqar li tinkludi tinda, u fejn gie ukoll approvat il-kostruzzjoni ta' waste management facilities nkluz id-demmiela [Skont il-block-plans a fol 41C u 59E fl-inkartament tal-PA06593/04]. It-Tribunal hawnhekk jippuntwalizza li filwaqt li fuq is-sit odjern kienu gew sottomessi u approvati zewg applikazzjonijiet precedenti, ossia l-PA 756/03 u PA 1318/10, is-siti specifici kif indikati fuq is-site plans approvati huma kemmxejn differenti b'mod illi fil-permess odjern is-sit huwa wiehed li ma' jaffetwax l-ebda parti tar-razzett [Ibid.], filwaqt li fil-kaz tal-PA 756/03 u PA 1318/10 parti zghira mis-siti fil-parti retrostanti taghhom taffetwa r-razzett minhabba li hemm over-lap fuq wahda mill-istrutturi tar-razzett tal-baqar [Skont il-block-plans a fol 41C u 59E fl-inkartament tal-PA06593/04, is-site plan a fol 1D fl-inkartament tal-PA00756/03 u s-site plan a fol 1B dl-inkartament tal-PA01318/10]. Dan kif indikat fid-decizjonijiet relattivi fl-appell numri 64/05 u 320/10.
It-Tribunal finalment josserva li fl-aggravji u l-argumentazzjoni mressqa, l-appellant ma' jaghmilx distinzjoni fir-rigward talpozizzjoni tas-sit odjern vis-à-vis l-istrutturi ezistenti ghat-trobbija tal-annimali, u b'mod ewlieni jistrieh fuq id-decizjonijiet moghtija mill-Qorti. Illi kif gie ndikat hawn supra, l-kunsiderazzjonijiet mehuda fl-imsemmija decizjonijiet tal-Qorti ma' humiex ta' relevanza ghal merti tal-kaz odjern. Dan ghal zewg ragunijiet ewlenien, ossia (i) li s-sit odjern ma' huwiex affetwat b'xi strutturi jew spazji li jiffurmaw parti intrinsika mir-razzett ghat-tkabbir tal-annimali; u (ii) li d-dispozizzjonijiet tal-Policy AHF 9 fil-Pjan ta' Struttura ma' ghadhomx applikabli stante li dan il-pjan gie sostitwit bl-iSPED,. It-Tribunal ghal darb'ohra jippuntwalizza li l-applikazzjoni odjerna hija wahda tat-tip full development, u mhux ghal tigdid ta' xi wiehed mill-permessi precedenti. Konsegwement u b'kunsiderazzjoni ta' dak li gie ndikat hawn supra, l-argumenti mressqa mill-appellant fit-tieni, it-tielet u r-raba aggravji huma bla ebda bazi u qed jigu michuda.

L-Ewwel Aggravju:
F'dan l-aggravju l-appellant jirrivela li l-applikazzjoni odjerna tifforma parti min serje ta' applikazzjonijiet, bl-intenzjoni hija sabiex jigu evitati diversi policies. Fuq din il- kwistjoni il-permit holder wiegeb li l-izvilupp ma' jikkonsistiex xi zvilupp wiehed izda numru ta' binjiet maqsuma fi plots individwali, filwaqt li l-Awtorita tosserva li l-principju tat-tqassim tal-plots gie

stabbilit bilpermess tat-tip outline PA00756/03 (mgedded fil-PA01318/10), u li hija prassi normali li porzjonijiet kbar ta' art jigu mqassma f'numru ta' plots.
It-Tribunal jaghmel referenza ghal Artikolu 15 tal-Kapitolu 551, fejn is-subartikolu (b) jesigi li appell ghandu "isemmi distintament il-kapi tad-deċiżjoni li magħhom ma hemmx qbil taħt intestaturi differenti, flimkien mar-raġunijiet taħt kull intestatura għaliex ikun qiegħed isir l-appell". Illi ghalkemm fl-ewwel aggravju qed jinghad li l-applikazzjonijiet separati huma intizi sabiex jissorvolaw diversi policies, l-appellant jonqos milli jindika b'mod distint u car dawk il-policies li l-izvilupp approvat ma' jaqbilx maghhom u lanqas ma' jipprovdi dettalji tal-applikazzjonijiet relattivi.
It-Tribunal ma' jaqbilx mall-Awtorita meta din qed targumenta li tqassim tal-plots gie stabbilit bil-permess PA00756/03, u dan kemm minhabba n-natura tal-permess, ossia permess tat-tip outline kif ukoll minhabba li l-permess huwa limitat ghal "To erect ground floor garages and overlying dwellings." li fieh giet approvata biss is-site plan [Skont in-notifika tal-permess a fol 58 fl-inkartament tal-PA00756/03] li ma' tkopriex it-tqassim tal-plots fizzona. It- Tribunal pero jinnota li m'hemm l-ebda restrizzjoni li art fabbrikabli fiz-zona ta' l-izvilupp ma' jistax jinqassam f'plots ghall-izvilupp. 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 in 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 li lapplikazzjonijiet relattivi qed jigu pprocessati flimkien, kif segwenti:
"This application is being processed in parallel with PA 1201/16, PA 1232/16, PA 1233/16, PA 1236/16, PA 1424/16." [Skont sezzjoni 3.1 fil-case officer report a fol 36 fl-inkartament tal-PA01231/16]

It-Tribunal josserva ulterjorment li fl-istess evalwazzjoni l-Awtorita elenkat il-policies applikabli fis-sezzjoni 4.5 tar-rapport u flanalizi taghha l-Awtorita kkunsidrat li l-izvilupp propost jikkonforma mal-policies applikabli f'termini ta' gholi u fond tal-bini, daqs u tqassim intern tal-unitajiet residenzjali, materjal u disinn tal-faccata, provizjoni ta' spazju ghas-servizzi fuq il-bejt, kif ukoll provizjoni ta' spazji ta' parkegg ghal karozzi [Skont sezzjoni 3.1 fil-case officer report a fol 36 fl-inkartament tal-PA01231/16]. Illi wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati josserva li l-izvilupp approvat huwa fil-fatt konformi mal-policies li abbazi taghhom gie kkunsidrata l-proposta odjerna, filwaqt li kif gie ndikat aktar kmieni, l-appellant fl-ebda mument ma' jindika liema huma dawk il-policies li l-applikant attentata jevita. Ghaldaqstant jirrizulta li l-allegazzjoni li l-applikant attenta li jevita diversi policies billi dahhal applikazzjonijiet separati, hija fil-fehma meqjusa ta' dan itTribunal allegazzjoni infondata. Ghaldaqstant dan l-aggravju wkoll 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. Olte 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 tat-tip full 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 PA01231/16.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ma ha ebda konjizzjoni tal-policies mill-iSPED li dwarhom ghamel sottomissjonijiet l-appellant u anqas ta ragunijiet ghaliex ma gewx rispettati jew konsidrati mill-Awtorita. L-appellant jirreferi ghal Rural Objective 1.1 li jiffacilita 'sustainable rural development' u protezzjoni ta' art agrikola tajba mill-izvilupp. Jirreferi wkoll ghal policy 1.2H tal-RPDG 2014 li wkoll ihares il-karattru ta' siti rurali minn zvilupp li jista' jkollu effett negattiv fuq iz-zona;

2. It-Tribunal meta qies il-policy AHF9 mar kontra t-tifsira litterali taghha u ivvjola l-principju tal-gudikat.

It-tieni aggravju

L-appellanti ma ghandhomx ragun f'dan l-aggravju. Il-policy AHF9, parti mill-pjan ta' struttura ma kinitx aktar in vigore meta ittiehdet din id-decizjoni odjerna peress illi d-

decizjoni inghatat fl-1 ta' Lulju 2016 u l-iSPED gie imniedi fl-1 ta' Lulju 2015 li issosstitwixxa l-pjan ta' struttura. Kull riferenza li saret ghaliha fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Novembru 2015 kienet bi kritika ghal kif giet applikata jew in-nuqqas ta' applikabilita tal-policy AHF9 mit-Tribunal, li fil-fehma tal-Qorti ma kinitx applikazzjoni korretta ta' dak li kienet intiza ghaliha l-policy. Il-Qorti fil-fatt ordnat li jekk kellha tigi applikata l-policy AHF9 allura kellha tigi applikata fl-ispirtu shih taghha mehud in konsiderazzjoni l-fattispecie tal-kaz li wkoll kien jimpingi fuq dak li jrid il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Id-decizjoni tal-Qorti kienet cirkoskritta ghal aggravju mressaq quddiem it-Tribunal cioe l-pozizzjoni legali tat-terz appellant dwar razzett detenut bi qbiela, li l-applikant issottometta fl-applikazzjoni li ma kienx ser jibqa' utilizzat.

Bid-dhul tal-iSPED, illum il-policy AHF9 ma fadlilhiex valur billi huma l-policies li huma in vigore fil-mument li issir id-determinazzjoni tal-proposta ta' zvilupp li huma applikabbli. Ghalhekk ma hemm ebda gudikat li jorbot lil xi parti f'dan l-istadju kif qed jippretendu l-appellanti.

L-ewwel aggravju

Fl-ewwel lok jigi rilevat li dan l-ilment qatt ma kien aggravju mressaq quddiem it-Tribunal u huma l-aggravji mressqa li ghandhom jigu decizi. Sottomissjonijiet ma jissostitwux aggravji u anqas jistghu jintuzaw bhala aggravji godda meta l-istess decizjoni tal-Awtorita irreferiet ghal iSPED u dan hu koncess mill-appellant. Fuq dan l-aspett biss dan l-aggravju jista' jigi michud. Pero l-Qorti tqis illi l-aggravju mhux gustifikat kif maghmul peress illi t-Tribunal qies li s-sit odjern qieghed f'residential area fejn jista' jsir zvilupp residenzjali u uzi ohrajn kompatibbli maz-zona skont policy SMHO02 tal-pjan lokali.

L-appellant ma semma ebda policy paragunabbli mal-policy AHF9 li giet abrogata u kif sostniet l-Awtorita l-policies imsemmija fl-aggravju li t-Tribunal ma hax in konsiderazzjoni ma japplikawx ghal zoni ta' zvilupp kif inhu s-sit mertu tal-applikazzjoni. Fil-fatt il-policies li semma l-appellant cioe l-oggettiv rurali 1.1 tal-iSPED u policy 1.2H tal-RPDG 2014 japplika ghal zoni barra l-iskema ta' zvilupp li mhux il-kaz f'din l-applikazzjoni. Mhux hekk biss izda policy AHF9, kif qal it-Tribunal

tapplika ghal redevelopment of land currently occupied by 'livestock units'. Fil-mertu tal-izvilupp ma hemm ebda parti li tmiss ma livestock farm.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-20 ta' Settembru 2022, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur