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 10

Appell Nru. 68/2022

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 PA1206/16 ’renewal of PA1324/10 (renewal of PA752/03 - maisonettes with basement stores’ fi plot 8’ 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 PA01206/16 li fieh gie mgedded il-permess PA01324/10, liema permess wkoll jirrigwarda t-tigdid ta' permess, ossia l-permess originali tat-tip full development PA/00752/03 li fieh kien gie approvat "Garage and overlying dwelling". L-izvilupp in mertu jirrigwarda l-plot numru 8 li jinsab 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 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 taghmel referenza ghal dak li hemm indikat fil-Local Plan Interpretation Document fir-rigward ta' talbiet ghal tigdid ta' permessi fl-ambitu ta' dak pprovdut fid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 33(3) tal-Att dwar l-Ippjanar, u targumenta li gialadarba ma' hemm l-ebda bdil fiz-zoning u l-ebda kunflitt bejn il-policies prezentament in vigore u l-policies li abbazi taghhom kienet evalwata l-applikazzjoni precedenti PA01324/10, it-tigdid tal-permess odjern gie kkunsidrat b'mod favorevoli mill-Kummissjoni tal-Ippjanar. Dan filwaqt li taghmel referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal diversament kompost fl-appell numru 282/13. Finalment l-Awtorita tindika li ma' gewx mehuda in konsiderazzjoni thassib iehor minn dawk evalwati fil-permess precedenti minhabba li kien hemm l-ebda tibdil fil-pjanijiet u l-policies applikabbli, in linea ma' dak pprovdut fl-Artikolu 72 (4) of fl-Att VII tal-2016.

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 l-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 l-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 jkompli josserva li ghalkemm l-applikazzjoni odjerna tinvolvi tigdid tal-permess PA01324/10, l-appelli l-ohra li ghalijhom jaghmel accenn l-appellant permezz tas-sottomissjoni datata 30 ta' Jannar 2017 jirrigwardaw siti distinti min dak odjern, u konsegwentament il-merti tal-appelli relattivi qed jigu kkunsidrati skont il-merti relattivi tal-kaz. Di fatti jirrizulta li l-permess originali PA/00752/03 u l-permess ta' tigdid PA01324/10 huma validi u finali, u dan stante li d-decizjonijiet moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appelli relattivi 71/08 u 665/11 intavolati fil-konfront tal-permessi PA/00752/03 u PA01324/10 kien gew micuhda u tali decizjonijiet ma' gewx appellati quddiem il-Qorti. Ghaldaqstant, ghalkemm il-bqija tal-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.

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 ilu huwa okkupat b'titolu ta' qbiela u 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 l-Ambjent 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 huma jibdew mill-22/2015 u jaslu sal-40/2015. It-Tribunal jkompli josserva li filwaqt li dawn id-decizjonijiet kollha jittrattaw il-kwistjoni tal-prezenza tar-razzett kopert bil-permessi PA 6593/04 u PA 2996/12, l-ebda wahda min dawn ma' tirrigwarda specifikament is-sit odjern. Fil-fatt jirrizulta li d-decizjonijiet tat-Tribunal kif diversament kompost moghtija fid-29 ta' Marzu tal-2012 fl-appelli numri PAB 71/08 (relatat mall-applikazzjoni originali PA00752/03) u PAB 665/11 (relatat mall-applikazzjoni precedenti PA01324/10) kienu finali stante li dawn ma' gewx appellati quddiem il-Qorti.
Nonostante dan, it-Tribunal ma' jistax jinjora dak li gie ndikat fl-appelli l-ohra decizi mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Novembru tal2015 stante li similarment ghall-applikazzjonijiet l-ohra relattivi, l-izvilupp imgedded fl-applikazzjoni odjerna huwa wiehed ta' natura residenzjali, liema zvilupp huwa fuq sit li jifforma parti min sit ferm akbar okkupata b'titolu ta' qbiela.
Illi fil-mori ta' dan l-appell l-Awtorita targumenta li l-policies applikabli ghall-proposta odjerna 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, jigiefieri fit-18 ta' Mejju 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.
It-Tribunal madankollu josserva li fir-risposta inizzjali moghtija mill-Awtorita, hemm dikjarazzjonijiet kontradittorji stante li flewwel parti jigi ndikat li m'hemm l-ebda kunflitt bejn il-policies prezentament in vigore u l-policies li abbazi taghhom kienet evalwata l-applikazzjoni precedenti PA01324/10, filwaqt li fl-ahhar parti jigi ndikat li ma' kien hemm l-ebda tibdil fil-pjanijiet u lpolicies applikabbli. Dan filwaqt li l-permit holder jindika li 1-applikazzjonijiet gew pprocessati u determinati a bazi ta' dak provdut fl-iSPED.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-evalwazzjoni maghmula mid-Direttorat tal-Ippjanar, li abbazi taghha l-Kummissjoni tal-Ippjanar approvat l-applikazzjoni odjerna, fejn seta jigi josserva li fl-analizi tal-proposta gie ndikat kif gej:
"The application consists of the 2nd renewal of PA 752/03. The previous renewal of development permission, PA 1324/10, which has a validity of five years up to 18 August 2016, was the subject of a third-party appeal. The appeal was turned down by the Planning Tribunal (see doc. 59 in PA 1324/10). Contrary to PA 1323/10 for plot 19, there is no record in file of the EPRT's decision having been contested at the Court of Appeal.
The main contention in front of the Appeal's Tribunal was that the site forms part of a larger tract of farm land currently occupied by a third-party cattle-farm and arable land.
Notwithstanding, the area under consideration has been designated for residential use by the Local Plan, as per Map MA 01 and policy SMHO 02. Hence, the proposed residential development is still considered to be in accordance with the relative Local Plan zoning for the area, and the renewal can be favourably recommended without prejudice to third-party rights. The same applies for the other pending renewals in the area." [skont il-case officer report a fol 28 fl-inkartament tal-PA01206/16]

Illi fl-isfond tal-estratt supra-cittat huwa car li l-kunsiderazzjonijiet mehuda mill-Awtorita huma bbazati fuq iz-zoning u l-policies relattivi tal-Pjan Lokali, u assenti min xi tip ta' analizi ta' kif il-proposta tinkwadra ma' l-objettivi tal-iSPED. Pero fil-fehma ta' dan it-Tribunal, dak li huwa 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 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-trobbijja ta' l-annimali. It-Tribunal josserva wkoll li ghalkemm dan issit odjern 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 filpermess renewal PA 2996/12) juru b'mod ferm car li ma' hemm l-ebda strutturi jew spazji miftuha fuq is-sit odjern relatati mattrobbija tal-annimali. Dan huwa kkonfermat ukoll fil-pjanti formanti parti mill-Waste Management Plan approvat fil-PA06593/04 [Skont dok a fol 26A fl-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]. Dawn il-block-plans juru wkoll li l-operat tarrazzett 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 tal-Lbic 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.

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 aktar kmien, m'hemm l-ebda decizjoni tal-Qorti li tirrigwardaw b'mod specifiku l-permessi PA/00752/03 u PA01324/10 mahruga fuq is-sit odjern, u jirrizulta li d-decizjonijiet moghtija mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appelli relattivi 71/08 u 665/11 ma' gewx appellati quddiem il-Qorti, u konsegwentament il-permessi PA/00752/03 u PA01324/10 huma validi u finali. Barra min hekk, l-appellant naqas milli b'xi mod jindika jekk il-bdil fil-policy mill-Pjan ta' Struttura ghall-iSPED kellhux xi tip ta' influenza fuq l-ezitu finali tal-applikazzjoni odjern, u min dak li seta jara dan it-Tribunal, gialadarba is-sit odjern ma' huwiex affetwat b'xi strutturi jew spazji li jiffurmaw parti intrinsika mir-razzett ghat-tkabbir talannimali.

It-Tribunal ghaldaqstant huwa tal-fehma li l-argumenti mressqa mill-appellant fit-tieni, it-tielet u r-raba aggravji huma bla ebda bazi u konsegwentament 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.

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 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

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, u ghalkemm fl-applikazzjoni odjerna ma’ sar l-ebda accenn ghall-applikazzjonijiet l-ohra fiz-zona li jirrigwardaw zvilupp residenzjali [Skont il-case officer report a fol 28 fl-inkartament tal-PA01206/16]
, mill-inkartament tal-maggoire parti tal-applikazzjonijiet relattivi (li l-appelli taghhom qed jigu decizi b’mod parallel mal-appell odjern), huwa car jirrizulta li l-Awtorita kienet ben konsapevoli tad-diversi applikazzjonijiet sottomessi.
It-Tribunal ghal darb’ohra jippuntwalizza l-applikazzjoni odjerna tinvolvi tabla ghal tigdid tal-permess PA01324/10 u l-appellant fl-ebda mument ma’ jindika liema huma dawk il-policies li l-applikant attentata jevita bis-sottomissjoni ta’ din l-applikazzjoni. Ghaldaqstant jirrizulta li l-allegazzjoni li l-applikant attenta li jevita diversi policies billi dahhal applikazzjonijiet separati, hija filfehma meqjusa ta’ dan it-Tribunal 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 numru 171/16 huwa dak odjern, filwaqt li l-appell numru 184/16 huwa appell mill-istess terz li jirrigwardaw zvilupp simili ghal dak approvat fl-applikazzjoni odjerna, ossia zvilupp ta’ natura residenzjali. Konsegwentament, l-appell numru 184/16 ser jigi kkunsidrat fuq il-merti relattivi tieghu.

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 ma’ tirrigwarda l’ebda encroachment u ghalkemm din tirrigwarda tigdid tal-permess originali PA00752/03, jirrizulta li ma’ kien hemm l-ebda tkabbir fir-razzett jew tibdil fl-istatus tas-sit bhala zona residenzjali.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-hrug tal-permess PA01206/16.

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