MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 6/2024 LM

Din l-Art Ħelwa
('ir-rikorrenti')

***vs*.**

L-Awtorità tal-Ippjanar
('l-intimata')

u

Il-kjamati in kawża Alfred Schembri (K.I. 452247(M)), Carmel Schembri (K.I. nru. 33973(M)), Reuben Schembri (K.I. nru. 234274(M)), Joseph Schembri (K.I. nru. 193278(M)), u Catherine Schembri (K.I. nru. 4381(M))
('il-kjamati fil-kawża')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-kjamati fil-kawża **Alfred Schembri (K.I. nru. 452247(M)), Carmel Schembri (K.I. nru. 33973(M)), Reuben Schembri (K.I.**

nru. 234274(M)), Joseph Schembri (K.I. nru. 193278(M)) u **Catherine Schembri (K.I. nru. 4381(M))** [minn issa 'l quddiem 'il-kjamati fil-kawża'], mid-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'] mogħtija fit-23 ta' Jannar, 2024, fejn iddeċieda l-appell intavolat mir-rikorrenti **Din l-Art Ħelwa** [minn issa 'l quddiem 'DLH'] fil-konfront tal-intimata l-**Awtorità tal-Ippjanar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità'], li permezz tagħha ddeċieda li:

> "*...jilqa' limitatament dan l-appell, b'dana illi qed iħassar id-deċiżjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar u konsegwentament iħassar in-notifika tal-permess tal-iżvilupp PA05783/19 ippubblikata fil-15 ta' Settembru 2021, u jreġġa' lura l-applikazzjoni fi stadju ta' qabel il-*case officer's report *sabiex, kif aċċennat fis-suespost, jiġu sottomessi pjanti emendati li jillimitaw il-*floor space *tal-iżvilupp għal agrituriżmu għal massimu ta' 200 m.k. Kif ġie spjegat hawn supra, il-partijiet komuni eżentati mill-kalkolu tal-*floor space *għandhom ikunu biss entraturi komuni u turġien, hekk kif speċifika fid-definizzjoni tal-*floor space *elenkata fil-*glossary *tal-RPDG 2014. Dana kollu sabiex l-applikazzjoni odjerna tiġi deċiża mill-ġdid skont il-provedimenti tal-*policy 4.4."

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-ħruġ tal-permess bin-numru PA5783/19 favur il-kjamati fil-kawża wara l-applikazzjoni tagħhom għal *"Redevelopment and change of use of an existing permitted building approved in PA/02251/09 into a 10-room Class 3A and ancillary facilities, complimentary to an existing farm operation"* fil-fond magħruf bl-isem 'Furplay Rabbit Farm' f'Sqaq numru 2, Triq Ħal-Far, Żurrieq.

<u>Mertu</u>

3. DLH ippreżentat l-appell tagħha quddiem it-Tribunal fil-15 ta' Ottubru, 2021, fejn filwaqt li spjegat li hija kienet oġġezzjonat għall-ħruġ tal-permess in

kwistjoni bħala terz interessat, talbet sabiex titħassar id-deċiżjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar għal dawk ir-raġunijiet li hija fissret fl-appell tagħha.

4. L-Awtorità ppreżentat it-tweġiba tagħha fit-8 ta' Novembru, 2021, fejn talbet lit-Tribunal sabiex jiċħad l-appell interpost minn DLH, billi jikkonferma l-permess numru PA/05783/19, u dan skont dawk il-provvedimenti kollha neċessarji.

5. It-Tribunal kien iddeċieda l-appell intavolat minn DLH billi ċaħdu, filwaqt li kkonferma l-ħruġ tal-permess in kwistjoni. DLH appellat minn dik id-deċiżjoni quddiem din il-Qorti kif diversament ippreseduta, li permezz tas-sentenza tagħha tal-1 ta' Frar, 2023, laqgħet l-appell tagħha, u ordnat sabiex l-atti jintbagħtu lura quddiem it-Tribunal li kellu jeżamina mill-ġdid l-iżvilupp propost *ai termini* tal-*Policy* 4.4 tar-'*Rural Policy and Design Guidance 2014'* [minn issa 'l quddiem 'RPDG 2014'].

<u>Id-deċiżjoni appellata</u>

6. It-Tribunal ikkunsidra s-segwenti sabiex wasal għad-deċiżjoni appellata:

> *"Ikkunsidra:*
>
> *Illi dan huwa appell imressaq min terzi kontra l-ħruġ tal-permess PA5783/19 li fih ġie approvat* redevelopment *u bdil fl-użu ta' bini li jinsab ġewwa l-konfini ta' razzett tal-fniek, bil-bini ġdid propost li jintuża bħala* guesthouse *Klassi 3A konsistenti minn għaxar (10) kmamar u faċilitajiet ančillari. L-iżvilupp huwa propost bħala wieħed kumplimentari mar-razzett eżistenti u operabbli tal-fniek, liema razzett jinsab f'żona rurali fi sqaq numru 2 li jagħti għal Triq Ħal Far, fil-lokalità taż-Żurrieq.*
>
> *L-appell odjern ġie intavolat mill-għaqda non-governattiva Din l-Art Ħelwa, fejn ġew preżentati ħames (5) aggravji fil-konfront tal-iżvilupp approvat, kif segwenti:*

1. Illi l-applikazzjoni hija waħda monka, u kontra Policies *6.2C u 4.4 tal-linja gwida rurali tal-2014;*

2. Illi l-kummenti tal-entitajiet konsultattivi ġew injorati, bi ksur tal-Artikolu 72(2)(b) u Artikolu 72(2)(f) ta' Kapitolu 552;

3. Illi sar konsiderazzjoni żbaljat tal-permess PA3041/16 bħala commitment *li huwa kontra l-kundizzjonijiet tal-istess permess, u b'dan imur kontra l-Artikolu 72(2)(d) ta' Kapitolu 552;*

*4. Illi ġew applikati b'mod żbaljat il-*policies *tal-linja gwida rurali tal-2014 u b'hekk l-iżvilupp wassal għal urbanizzazzjoni ta' żona rurali b'żvilupp li mhuwiex ġustifikat, kontra* Thematic Objective *1.10 u* Rural Objective *1.7 tal-i*SPED*;*

5. Illi ma ġewx evalwati b'mod adekwat l-impatt tal-iżvilupp fuq is-saħħa tal-utenti tal-iżvilupp.

*Illi fil-mori ta' dan l-appell ġew sottomessi numru ta' risposti min-naħa tal-Awtorità tal-Ippjanar u tal-*permit holder; *b'dawn saħqu li l-proposta approvata hija waħda aċċettabbli u konformi mal-*Policy 6.2C *tal-linja gwida rurali tal-2014.*

Illi dan l-appell kien oriġinarjament ġie miċħud mit-Tribunal kif diversament kompost b'deċiżjoni mogħtija fit-13 ta' Settembru 2022 iżda din id-deċiżjoni ġiet annullata mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Din l-Art Ħelwa vs l-Awtorità tal-Ippjanar et. *(appell numru 57/2022). (fn. 1 Sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-1 ta' Frar 2023) Illi f'din is-sentenza ġie ndikat li l-*Policy *6.2C applikata mill-Awtorità u mit-Tribunal hija waħda ġenerika li qatt ma tista' tintuża mingħajr ebda referenza għal* policy speċifika li fil-każ odjern hija *Policy 4.4 dwar żvilupp ta' agrituriżmu, u abbażi ta' dan ġie deċiż hekk kif ġej:*

> "Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell ta' Din L-Art Ħelwa, tirrevoka d-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Setternbru 2022 billi l-iżvilupp ma ġiex kunsidrat fuq il-policy rilevanti u tibgħat l-atti lura lit-Tribunal biex jirregola ruħu a rigward. Spejjeż ghall-appellati in solidum."

*Illi segwenti għal din id-deċiżjoni, ġew sottomessi min-naħa tal-*permit holder *sett ta' pjanti emendati (fn. 2 Sottomissjonijiet datati 14 ta' Marzu 2023), u segwenti saru sottomissjonijiet bil-miktub mill-għaqda appellanti u mill-istess* permit holder.

*Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-għaqda appellanti jingħad li l-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha kkonfermat li l-applikazzjoni kellha tiġi kkunsidrata taħt il-*Policy 4.4, *u li l-permess approvat jonqos milli jikkonforma ma' tali disposizzjonijiet għaliex*

*teċċedi l-*floor space *ta' 200 m.k. speċifikat fil-parti (1) ta' din il-*policy. *Targumenta wkoll li d-demmiela approvata fil-PA03041/16 qatt ma kellha tiġi kkunsidrata għal* redevelopment *skont il-kundizzjoni 3(a) tal-istess permess, u li l-iżvilupp ġie approvat minkejja l-oġġezzjonijiet tal-ERA u minkejja li huwa bi ksur ta' diversi objettivi tal-i*SPED. *Finalment targumenta li l-evidenza ppreżentata mill-applikant tikkostitwixxi proposta emendata li ma tistax tiġi kkunsidrata mit-Tribunal minħabba li din qatt ma ġiet ikkunsidrata mill-Bord tal-Ippjanar. (fn. 3 Sottomissjoni datata 1 t'Awwissu 2023)*

*Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-*permit holder *jiġi ndikat li l-mansjoni ta' dan it-Tribunal hija limitatament sabiex jeżamina l-iżvilupp* ai termini *tal-*policy 4.4, *u li meta wieħed iqis il-pjanti sottomessi fl-14 ta' Marzu, il-kobor u l-entità tal-iżvilupp taqa' fil-parametri tal-imsemmija* policy. *Jindika li l-proposta tinvolvi tibdil ta' parti mill-istruttura ġia approvata fil-permess PA02251/09, u bdil fl-użu tal-istess, dan kollu minngħajr ebda żieda fil-*footprint *fil-massa. Jindika li t-tieni, it-tielet, u r-raba' aggravju ma jittrattawx is-suġġett tal-eżami mill-ġdid tal-iżvilupp skont il-*policy *4.4 u għalhekk imorru lil hinn mid-direzzjoni tal-Qorti, u li l-ħames aggravju rigwardanti s-sottomissjoni ta' pjanti mhuwiex fis-sew għaliex din hija permessa mil-liġi u dawn ma jibdlu xejn mill-mertu tal-*proposal *kif kienet ġiet sottomessa quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. (fn. 4 Sottomissjoni datata 28 t'Awwissu 2023).*

Illi dan it-Tribunal ħa konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet ulterjuri preżentati mill-Partijiet kollha waqt il-mori ta' dan l-appell, sewwa dawk bil-miktub u sewwa dawk verbali;

Ikkunsidra:

*Ill qabel ma' dan it-Tribunal jipprosegwi biex jikkunsidra l-appell odjern, in vista tal-punti mqajjma mill-*permit holder *fir-risposta finali, it-Tribunal jibda billi jagħmel il-kjarifiki tiegħu dwar x'hini l-mansjoni tiegħu fl-appell odjern.*

Illi jiġi osservat li meta l-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha ndikat "ma hemmx lok li l-aggravji l-oħra jiġu kunsidrati"*, huwa mifhum mit-Tribunal li dak li qed tagħmel referenza għalih il-Qorti huma l-aggravji ppreżentati quddiemha li huma erbgħa (4), u mhux dak ippreżentati quddiem it-Tribunal permezz tar-rikors datat 14 t'Ottubru 2021 li fih ħames (5) aggravji. Illi għaldaqstant it-Tribunal m'huwiex fi qbil mal-*permit holder *li t-tieni, it-tielet, u r-raba' aggravji (ippreżentati quddiem it-Tribunal) m'għandhomx jiġu kkunsidrati. It-Tribunal josserva ulterjorment li filwaqt li dak li l-*permit holder *fir-risposta finali jagħmel referenza għalih bħala 'ħames aggravju', huwa fil-fatt il-ħames punt ta' tħassib li l-appellanti jagħmlu fir-risposta finali tagħhom, u mhux il-ħames aggravju elenkat fir-rikors tal-appell tal-14 t'Ottubru 2021.*

Illi b'dawn il-punti kjarifikati, it-Tribunal ser jipproċedi billi jikkunsidra l-appell fil-mertu tiegħu.

L-Ewwel u t-Tielet Aggravji

Dan l-aggravji qed jiġu kkunsidrati flimkien stante li t-tielet aggravju jattakka l-prinċipju tal-iżvilupp u l-ewwel aggravju jattakka l-iskala tal-iżvilupp.

*Illi fit-tielet aggravju l-appellanti jargumentaw li l-applikanti naqqsu milli jipprovdu ġustifikazzjoni raġonevoli ta' kif l-iżvilupp tad-demmiela li ġie kien indikat bħala neċessarju fl-2016 mhuwiex aktar bżonnjuż, u li l-*commitment *ta' din huwa bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-permess PA03041/16, b'referenza speċifika ssir għal kundizzjoni 3(a) li taqra kif segwenti:*

> "The structures covered by this permission shall be used for agricultural purposes only and for the uses as indicated on the approved drawings. This development permission does not imply that any buildings or structures hereby being permitted may eventually be allowed to be put to any use other than for animal husbandry. In the event that the approved development ceases to operate, all buildings and structures (including boundary walls and redundant ancillary infrastructure) shall be dismantled and the site completely restored to its original state to the Authority's satisfaction. If in the opinion of the Planning Authority, the development hereby being approved is no longer being used for agricultural purposes, then it may be required to be removed, at the expense of the applicant, and reverted back to the original state of the site as decided by the Planning Authority, within a specific time period as stipulated by the Authority."

*It-Tribunal josserva li għal kuntrarju ta' dak indikat mill-għaqda appellanti, din il-kundizzjoni ma timponiex li m'għandu jkun hemm l-ebda tip ta' żvilupp, iżda tindika biss li l-istrutturi approvati għandhom jintużaw għall-użu approvat. It-Tribunal madankollu josserva li l-applikazzjoni odjerna hija waħda separata mill-PA03041/16 u għaldaqstant il-kundizzjonijiet tal-imsemmi permess, għalkemm għandhom jiġu kkunsidrati, m'għandhom jillimitaw kunsiderazzjoni ulterjuri tal-iżvilupp propost abbażi tal-*policies *applikabbli.*

It-Tribunal josserva ulterjorment li għalkemm l-appellanti jallegaw li l-applikanti naqqsu milli jipprovdu ġustifikazzjoni raġonevoli ta' kif l-iżvilupp tad-demmiela mhuwiex aktar bżonnjuż, dan ma jirriżultax li huwa minnu. Dana għaliex jirriżulta li fil-kors tal-applikazzjoni odjerna ġie ppreżentat Business Plan *(fn. 5 Skont dok a fol 1268 fl-inkartament tal-PA05783/19) li fih ġie ndikat li* "The parcel of land earmarked for this development is subject to an existing development permit for the construction

of a manure clamp (PA2251/09). The purpose of the said manure clamp was to serve as a waste management repository for the adjacent rabbit farm. The use of such manure clamp has been superseded by the current waste management system that the rabbit farm has implemented and has been using for the past years, which consists in an entirely closed system that does not necessitate a separate manure clamp. This waste management system is operative and has been approved by all relevant authorities and in line with permits from different authorities that are responsible from the farming sector *(fn. 6 Skont is-sezzjoni 4.6.4 fil-*case officer report *a fol 165A fl-inkartament tal-PA05783/19)" Għaldaqstant jirriżulta li l-appellati taw spjegazzjoni u ġustifikazzjoni ben ċara ta' kif id-demmiela m'għadhiex meqjusa neċessarja, b'dan ġie kkonfermat mill-AAC fejn fir-risposta tagħhom huma kkonfermaw li* "the farming enterprise can continue without the need of a replacement building. *(fn. 7 Skont dok a fol 48A fl-inkartament tal-PA05783/19)"*

*Illi l-ewwel aggravju jirrigwada l-iskala tal-proposta, u fih l-għaqda appellanta targumenta li l-Awtorità ma kienetx korretta li tinjora d-disposizzjonijiet elenkati fil-*Policy 4.4 *tal-linja gwida rurali tal-2014, kif ukoll li l-proposta mhijiex konformi mad-disposizzjonijiet elenkati f'*Policy *6.2C tal-istess linja gwida minħabba li l-*floor *space tal-binja approvata qed tinqabeż.*

Illi dawn iż-żewġ policies *ġew kkunsidrati mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fl-appell relattiv numru 57/2022, fejn f'dak li għandu x'jaqsam mal-*Policy 6.2C *ġie ndikat* "It-Tribunal, bħall-Awtorità qies l-izvilupp bħala wieħed li jaqa' fil-policy 6.2C tal-RPDG 2014. Però din il-policy hi waħda ġenerika għal binjiet ODZ. Policy ġenerika qatt ma tista' tintuża a skapitu u mingħajr riferenza għal policy speċifika li tirregola żvilupp bħal dan." *U f'dak li għandu x'jaqsam mal-*policy 4.4 *ġie ndikat* 'Policy 4.4 tgħid li jingħata permess għal żvilupp ta' agrituriżmu fejn jintalab redevelopment ta' 'permitted building within an established and continuing farming enterprise'. Dan hu preċiżament dak li qed jintalab." *Illi għaldaqstant huwa ċar li fil-każ odjern hija* Policy 4.4 *tal-linja gwida rurali tal-2014 (RPDG 2014) li hija dik speċifika għall-iżvilupp odjern.*

Illi l-imsemmija Policy 4.4 *hija maqsuma f'4 partijiet separati, u fil-każ odjern il-parti rilevanti hija l-ewwel parti għaliex il-proposta odjerna tinvolvi* redevelopment *u bdil fl-użu ta' bini eżistenti fih ħdan il-konfini ta' razzett li jopera. Din il-parti tal-*policy *tipprovdi hekk kif segwenti:*

> "(1) conversion/change of use or redevelopment/consolidation of a permitted building/s within an established and continuing farming enterprise (livestock and/or arable), provided that all of the following criteria are satisfied:

(a) The total floor space dedicated for accommodation and ancillary facilities shall not be less than 150m² and not more than 200m², consisting of guest rooms, breakfast/dining area, reception and sanitary facilities;

(b) No independent food and beverage retail outlets shall be permitted."

*Illi mis-suespost jirriżulta li l-kriterji fil-parti (1) tal-*policy *huma tnejn, bl-ewwel rekwiżit jistabbilixxi* floor space *massima ta' 200 m.k., u t-tieni rekwiżit jesiġi li ma jiġux krejati stabbiliment tal-ikel u xorb indipendenti mill-faċilità tal-agrituriżmu.*

*Illi l-kontestazzjoni bejn l-appellanti u l-*permit holder *hija fir-rigward tal-*floor space *approvata, bl-appellanti qed jindikaw li din il-facilità taċċedi l-*floor space *massima permissibbli b'222 m.k., u l-*permit holder *jindika li l-*policy *qed tiġi rispettata, b'dan tal-aħħar jagħmel referenza għas-sett ta' pjanti emendati ppreżentati minnu fl-14 ta' Marzu 2023 li fihom issir distinzjoni bejn il-partijiet tal-iżvilupp separati u l-partijiet komuni.*

*Illi l-appellanti qed joġġezzjonaw għal dawn il-pjanti minħabba li din tikkostitwixxi proposta emendata li ma ġietx ikkunsidrata mill-Bord tal-Ippjanar, filwaqt li l-*permit holder *qed jindika li l-pjanti esebiti minnu ma jibdlu propju xejn mill-mertu tal-proposta. Fuq din il-kwistjoni, it-Tribunal josserva li fl-ambitu ta' dak provvdut fl-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551, proposti emendati jistgħu jiġu meqjusa minn dan it-Tribunal f'każ li dawn ma jbiddlux b'mod sostanzjali in-natura ta' dak li jkun qed jiġi propost, u hawn f'dan l-ambitu li tali pjanti qed jiġu kkunsidrati.*

*It-Tribunal ħa konjizzjoni ta' dawn il-pjanti ppreżentati mill-*permit holder, *fejn seta' josserva li filwaqt li l-impront u l-massa tal-binja muri fuq dawn il-pjanti huma l-istess bħal dawk murija fil-pjanti approvati tal-permess odjern, mhux l-istess jista' jingħad għat-tqassim intern għaliex dan huwa sostanzjalment differenti minn dak li ġie approvat. Dan għaliex filwaqt li l-proposta ġiet miżmuma b'10* guestrooms, *l-ispazju ddedikat għal dawn il-*guestrooms *huwa ferm inqas minn dak li kien ġie approvat, filwaqt li partijiet sostanzjali tal-bini qed jiġu ndikati bħala spazju komuni.*

*It-Tribunal josserva li l-*permit holder *fis-sottomissjonijiet tiegħu jagħmel referenza speċifika għad-definizzjoni ta'* floor space *elenkata fil-*glossary *tal-RPDG 2014, li hija s-segwenti:*

"For the purpose of this document, floor space is measured externally and incorporates the area of all floors, including wall thickness, internal open spaces (e.g. shafts and internal courtyards), roofed-over enclosed spaces but excludes: (1) basement levels and (2) any common parts (e.g., shared entrance halls/stairwells)."

*Illi mis-suespost jirriżulta li fil-kalkolu tal-*floor space *għandhom jiġu meqjusa l-livelli kollha, iżda għandhom jiġu esklużi il-livelli tal-*basement *u l-partijiet komuni. Illi l-*permit holder *qed jagħmel enfasi partikolari fuq it-terminoloġija* 'common parts' *inkluż fid-definizzjoni ta'* floor space *elenkata fl-RPDG 2014, iżda t-Tribunal mhuwiex fi qbil mal-*permit holder *fuq kif tali terminoloġija qed tiġi applikata minnu, dan għaliex il-*common parts *li d-definizzjoni ta' floor space teżentah mill-kalkolu huma spazji ta' ċirkolazzjoni bħal entraturi komuni u turġien, u mhux swali komuni bħal ma qed jiġi ndikat fil-pjanti ppreżentati fl-14 ta' Marzu. B'mod speċifiku jiġi osservat li dawn il-pjanti mhux biss jindikaw it-turġien, il-*lift *u l-*entrance hall *bħala partijiet komuni, iżda jinkludu il-kurituri kollha, il-kċina, uffiċċju, żewġ mħażen u sala mdaqqsa għal indikata li hija għal skopijiet ta' edukazzjoni.*

Illi l-permit holder *huwa in parti korrett meta dan jindika li l-pjanti esebiti minnu ma jibdlu proprju xejn mill-mertu tal-proposta, u dan qed jingħad għaliex il-partijiet komuni indikat fl-imsemmija pjanti ppreżentati fl-atti tal-appell odjern xorta waħda juru żvilupp bi ferm akbar mill-mertu tal-proposta, u dan qed jingħad għaliex il-partijiet komuni indikat fl-imsemmija pjanti ppreżentati fl-atti tal-appell odjern xorta waħda juru żvilupp bi ferm akbar mill-*floor space *massima ta' 200 m.k. Dan għaliex kif ġia ġie osservat, li l-ispazji li l-*permit holder *jindika bħala partijiet komuni huma fil-fatt partijiet li għandhom jiġu nklużi bħala parti mill-*floor space. *Tant huwa hekk li hija l-*policy 4.4 *stess li tispeċifika li l-*floor space *ta' 200m.k. għandha tinkludi kemm l-akkomodazzjoni kif ukoll il-faċilitajiet ančillari li l-*policy *tispeċifika li għandhom jikkonsistu fi* "breakfast/dining area, reception and sanitry facilties". *Hawnhekk it-Tribunal ma jistax jonqos milli jirrimarka li s-sala mdaqqsa ndikata fil-pjanti approvati bħala* reception *u* breakfast/dining area, *fil-pjanti emendati ġiet indikata bħala* entrance hall*, u f'dan ir-rigward jippuntwalizza li l-eżenzjoni tal-partijiet komuni mill-kalkolu tal-*floor space *għandu tiġi biss applikata b'mod raġonevoli, u ċertament m'għandux ikun il-każ li* entrance hall *b'daqs ta' 90 m.k. kif ġie ndikat fil-pjanti emendati, tiġi eżentata minn dan il-kalkolu.*

*It-Tribunal josserva li l-pjanti approvati fil-permess odjern juru binja mqassma fuq żewġ sulari li għandha kejl ta' 340 m.k. fil-livell tal-pjan terran, u 230 m.k. fil-livell tal-ewwel sular, u anke meta wieħed jeskludi l-ispazji komuni li huma eżentati mill-kalkolu skont kif indikat fid-definizzjoni tal-RPDG 2014, il-*floor space *totali hija ferm akbar mill-massimu permissibbli ta' 200 m.k. Barra minn hekk, il-pjanti emendati ppreżentati fl-14 ta' Marzu ma jbiddlu xejn minn dan għar-raġunijiet li ġew spjegati aktar kmieni, u minbarra li dawn ma jindirizzawx il-kwistjoni pertinenti rigwardanti l-iskala tal-faċilità ta' agrituriżmu, jirriżulta li dawn ibiddlu b'mod sostanzjali in-natura*

ta' dak li ġie approvat in vista li t-tqassim intern huwa sostanzjalment differenti. B'hekk dawn il-pjanti mhumiex ser jiġu kkunsidrati ulterjorment mit-Tribunal.

*Għal dawn il-motivi, filwaqt li t-Tribunal qed jiċħad it-tielet aggravju stante li r-*redevelopment *tal-istrutturi approvati fil-permess huwa aċċettabbli, it-Tribunal qed jilqa' b'mod limitat l-ewwel aggravju u f'dan l-istadju jħoss li jkun opportun li l-applikazzjoni odjerna titreġġa' lura quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jiġu sottomessi pjanti emendata li jillimitaw il-*floor space *tal-iżvilupp tal-faċilità ta' agrituriżmu sal-massimu ta' 200 m.k.*

It-Tieni, ir-Raba' u l-Ħames Aggravji

*Illi ġaladarba hekk kif indikat hawn supra, huwa meħtieġ li l-proposta għal żvilupp ta' agrituriżmu tiġi riveduta sabiex tkun limitata għal dak li tipprovdi għalih il-*policy *speċifika għal dan it-tip ta' żvilupp, ossia* policy 4.4 *tal-linja gwida rurali tal-2014, ma' hemmx lok li t-tieni, ir-raba' u l-ħames aggravji jiġu kkunsidrati uterjorment."*

<u>L-Appell</u>

7. Il-kjamati fil-kawża ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni appellata tat-Tribunal, u fid-9 ta' Frar, 2024, intavolaw appell fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni appellata, u dan filwaqt li tilqa' l-applikazzjoni tagħhom. Jgħidu li l-aggravji tagħhom huma s-segwenti: (a) huma ma kienux jaqblu mal-interpretazzjoni ta' *'floor space'* kif espressa mit-Tribunal; (b) il-*Policy* 4.4 kellha tiġi kkunsidrata fil-qafas tal-RPDG 2014, inklużi l-*policies* hemm imsemmija.

8. L-Awtorità ppreżentat it-tweġiba tagħha fis-7 ta' Mejju, 2024, fejn filwaqt li rrimettiet ruħha għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti għal dak li jirrigwarda t-talba tal-kjamati fil-kawża, sostniet li l-imsemmija Qorti m'għandha l-ebda setgħa li tapprova applikazzjonijiet.

9. DLH wieġbet fis-7 ta' Mejju, 2024, fejn sostniet li l-aggravji tal-kjamati fil-kawża huma għal kollox infondati, u għalhekk għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontrihom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-kjamati fil-kawża, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fid-deċiżjoni appellata, u wara li jiġu meqjusa wkoll is-sottomissjonijiet tal-partijiet l-oħra.

L-Ewwel Aggravju: *[Huma ma kienux jaqblu mal-interpretazzjoni ta'* 'floor space' *kif espressa mit-Tribunal]*

11. Il-kjamati fil-kawża, wara li għamlu riferiment għall-ewwel u għat-tielet aggravju ta' DLH, u spjegaw li t-Tribunal kien ċaħad dan tal-aħħar, u laqa' parzjalment l-ewwel wieħed, għaddew sabiex għamlu riferiment għall-ewwel parti tal-*Policy* 4.4 tal-RPDG 2014. Jispjegaw li hija proprju din l-ewwel parti tal-*policy* li tapplika, għaliex l-iżvilupp propost jirrigwarda bini li huwa diġà awtorizzat, u titlob li jitħarsu diversi kriterji hemm stabbiliti. Dwar il-kriterju ta' *floor space* imsemmi fl-istess *policy,* li t-Tribunal identifika bħala l-kontestazzjoni prinċipali tal-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permess rikjest minnhom, u dan fejn huwa ma qabilx mal-interpretazzjoni li huma kienu qegħdin jagħtu lil dan il-kriterju. Il-kjamati fil-kawża jispjegaw li hawnhekk wieħed għandu jirreferi għall-*Glossary* tal-imsemmija RPDG 2014, fejn hemm gwida dwar dak li għandu jiġi kkunsidrat bħala *floor space,* u jiċċitaw il-parti rilevanti. Jirrilevaw li hawnhekk it-Tribunal kien iddikjara li l-*'common parts'* kienu jikkonsistu f'entraturi komuni

u turġien, meta skont il-*Glossary* dawn kienu biss eżempji ta' dak li għandu jiġi mifhum bil-kliem '*common parts'.* Huma jinsistu li wieħed għandu jagħmel analoġija mal-artikolu 5 tal-Kap. 398, u jissottomettu li fejn il-liġi f'dak il-każ mhux il-*policy* kif huwa l-każ odjern, trid tkun ċara u tassattiva dwar dak li jikkonsisti f'*'common parts',* hija tkun espressa u mhux indikattiva. Għalhekk isostnu li t-Tribunal ma kellux jinterpreta li l-partijiet komuni kienu proprju l-entraturi komuni u turġien biss, iżda jħalli lok illi jkun hemm ukoll partijiet oħra li jitqiesu bħala komuni, u dan in linea ma' dak li tipprovdi l-RPDG stess, li minnha nnifisha tagħti ċerta diskrezzjoni għall-inklużjoni ta' partijiet komuni oħra. Qalu li l-*guest rooms, breakfast/dining area, reception* u *sanitary facilities* ma kienux ġew indikati fuq il-pjanti emendati tagħhom bħala partijiet komuni. Jgħidu li barra minn hekk mhumiex indikati fl-imsemmija pjanti, kien hemm dak li RPDG 2014 kienet tgħid li m'għandhomx jiġu kkunsidrati bħala komuni, jiġifieri l-ħxuna tal-ħitan, l-ispazji miftuħa nterni bħal *shafts* u btieħi nterni, u *roofed-over enclosed spaces.* Huma jispjegaw li dawk il-partijiet li huma fil-fatt indikaw bħala komuni, kienu dawk intiżi għall-użu komuni mill-utenti tal-iżvilupp. Il-kjamati fil-kawża jissottomettu li t-Tribunal kellu jfisser għaliex ambjent kellu jiġi kkunsidrat bħala parti komuni jew le, u dan fejn l-RPDG 2014 ma kienitx tagħti l-istess indikazzjoni, u anki għaliex il-partijiet in kwistjoni kienu ser jintużaw b'mod komuni.

12. DLH twieġeb li dan l-aggravju huwa biss intiż bħala tentattiv sabiex jiġi ddisturbat l-apprezzament tekniku li għamel it-Tribunal, liema apprezzament huwa wieħed raġonevoli u jħares il-*Policy* 4.4. Jgħidu wkoll li l-imsemmi aggravju jikkostitwixxi punt ta' liġi li *ai termini* tal-artikolu 39 tal-Kap. 551 m'hemmx appell minnu.

13. Il-Qorti tgħid li huwa minnu li l-ewwel aggravju tal-kjamati fil-kawża, jolqot kwistjonijiet li ma jirrigwardawx punt ta' liġi, iżda l-apprezzament fil-mertu tat-Tribunal dwar jekk partijiet mill-iżvilupp għandhomx jiġu kkunsidrati bħala partijiet komuni o meno. Madankollu l-Qorti tagħraf ukoll li partikolarment l-ewwel parti tal-aggravju tal-kjamati fil-kawża, huwa limitat għall-interpretazzjoni tal-*Policy* 4.4, u għalhekk hija ser tillimita ruħha għal din il-kwistjoni. It-Tribunal fid-deċiżjoni appellata tiegħu, irrileva li l-*Policy* 4.4 hija maqsuma f'erba' partijiet, u l-ewwel parti kienet applikabbli għall-każ odjern, li jinvolvi '*redevelopment/consolidation* of *a permitted building/s within an established and continuing farming enterprise (livestock and/or arable)'*. Wara li ċċita l-parti rilevanti, it-Tribunal għaraf li l-kontestazzjoni bejn il-partijiet kienet tirrigwarda l-kwistjoni ta' *floor space* approvata, fejn DLH kienet qiegħda tikkontendi li l-faċilità proposta teċċedi l-*floor space* massima, u kienet ukoll qiegħda toġġezzjona għall-pjanti emendati li kienu ġew ippreżentati fl-14 ta' Marzu, 2023, peress li dawn ma kienux ġew ikkunsidrati mill-Bord tal-Ippjanar. It-Tribunal ikkunsidra a tenur tal-artikolu 31 tal-Kap. 551, li huwa seta' jikkunsidra l-imsemmija pjanti peress li dawn ma kienux biddlu b'mod sostanzjali n-natura ta' dak li kien qiegħed jiġi propost. It-Tribunal osserva li t-tqassim intern f'dawn il-pjanti kien inbidel minn dak oriġinali kif approvat, fejn għalkemm l-istess numru ta' *guestrooms* ġie ndikat, l-ispazju dedikat għalihom kien inqas, u kien hemm partijiet sostanzjali tal-bini li kien qiegħed jiġi ndikat bħala spazju komuni. Filwaqt li kkunsidra li l-kjamati fil-kawża kienu għamlu riferiment fis-sottomissjonijiet tagħhom għad-definizzjoni ta' *floor space* kif mogħtija fil-*Glossary* ta' *Policy* 4.4 fejn il-partijiet komuni kellhom jiġu esklużi, it-Tribunal fisser li huwa ma kienx qed jaqbel kif l-imsemmija kjamati fil-kawża kienu

qegħdin japplikaw it-terminoloġija, u hawnhekk ta spjegazzjoni ċara għal dan, li l-Qorti tikkunsidra għandha tipproduċi *verbatim:*

> *"...il-*common parts *li d-definizzjoni ta'* floor space *teżenta mill-kalkolu huma spazji ta' ċirkolazzjoni bħal entraturi komuni u turġien, u mhux swali komuni bħal ma' qed jiġi ndikat fil-pjanti ppreżentati fl-14 ta' Marzu. B'mod speċifiku jiġi osservat li dawn il-pjanti mhux biss jindikaw it-turġien, il-lift u l-*entrance hall *bħala partijiet komuni, iżda jinkludu il-kurituri kollha, il-kċina, uffiċċju, żewġ mħażen u sala mdaqqsa għal indikata li hija għal skopijiet ta' edukazzjoni".*

14. It-Tribunal għadda sabiex korrettement osserva li kuntrarjament għal dak indikat mill-kjamati fil-kawża fil-pjanti esebiti quddiem l-istess Tribunal, il-partijiet indikati minnu bħala partijiet komuni, kellhom jiġu kkunsidrati bħala formanti parti mill-*floor space.* In sostenn tal-argument tiegħu, huwa jagħmel riferiment għall-istess *Policy* 4.4, li tgħid li l-*floor space* ta' 200 m.k. tinkludi l-akkomodazzjoni, imma wkoll faċilitajiet anċillari konsistenti f''*breakfast/dining area, reception and sanitary facilities'.* Il-Qorti tikkondividi dan ir-raġunament tat-Tribunal, u tgħid li l-ewwel parti tal-*Policy* 4.4 li hija applikabbli speċifikatament għall-iżvilupp approvat, tagħmel ċar li wieħed mill-kriterji sabiex tiġi approvata applikazzjoni għall-*'conversion/change of use or redevelopment/consolidation of a permitted building/s within an established and continuing farming enterprise (livestock and/or arable)',* hija li *'the total floor space dedicated for accommodation and ancillary facilities shall not be less than 150m² and not more than 200m², consisting of guest rooms, breakfast/dining area, reception and sanitary facilities'.* Tgħid li għalhekk il-*Policy* qiegħda tispeċifika li f'każ fejn jintalab il-permess relattiv, il-*floor space* għandu jiġi kkalkolat b'dan il-mod, u għalhekk il-Qorti tagħraf li m'għandhiex

tapplika d-definizzjoni ta' *floor space* mogħtija fil-*Glossary,* kif qegħdin jinsistu l-kjamati fil-kawża.

15. Għaldaqstant ma ssibx l-ewwel aggravju tal-kjamati fil-kawża ġustifikat, u tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: *[*Il-*Policy 4.4 kellha tiġi kkunsidrata fil-qafas tal-RPDG 2014, inklużi l-policies hemm imsemmija]*

16. It-tieni aggravju tal-kjamati fil-kawża huwa li l-*Policy* 4.4 u anki l-interpretazzjoni tagħha, għandhom jittieħdu fil-kuntest tal-RPDG 2014. Jissottomettu li għalkemm din il-Qorti kienet indikat li l-iżvilupp in kwistjoni għandu jiġi kkunsidrat fid-dawl ta' *Policy* 4.4, din għandha tiġi applikata flimkien ma' *policies* oħra bħal *Policy* 6.2C tal-istess RPDG 2014. Imma l-Qorti mill-ewwel hawnhekk tirrileva li kif sewwa tosserva DLH, dan il-punt huwa *res judiciata,* għaliex kienet il-Qorti stess li fis-sentenza tagħha ħassret id-deċiżjoni tat-Tribunal, u ordnat sabiex l-atti jintbagħtu lura quddiemu, għaliex l-iżvilupp ma kienx ġie meqjus skont il-*policy* rilevanti, filwaqt li ndikat li '*...d-deċiżjoni tat-Tribunal trid tiġi skartata u jerġa' jsir eżami mill-ġdid tal-iżvilupp mill-Awtorità a bażi ta' policy 4.4 tal-RPDG 2014".*

17. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' dan it-tieni aggravju tal-kjamati fil-kawża.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni aggravju tal-kjamati fil-kawża, tiddeċiedi dwar il-kumplament tal-appell

tagħhom billi tiċħdu, bl-ispejjeż kollha kontrihom, u tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur