QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 13 ta' Novembru, 2024

Numru 1

Appell Nru. 28/2024

Angela Bartolo

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz interesssat Clyde Gauci tad-29 ta' Mejju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Mejju 2024 li biha laqa' l-appell tal-applikant u ordna l-hrug tal-permess PA1762/22 wara pjanti riveduti u osservanza ta' kondizzjonijiet ohra. L-applikazzjoni tirreferi ghal 'Demolition of existing illegally constructed store and proposed 1 in number house stables, and an ancillary store, as per policy 5.2 of RPDG 2014', f'San Gwann;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi milqugh;

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta 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 jikkoncerna talba ghal twaqqiegh ta' mahzen mibni llegalment u bini ta' zewg stallel, inkluz mahzen ancillari. Is-sit *de quo* jinsab 'l barra miz-zona tal-izvilupp, flinhawi maghrufa bhala Tal-Mejda, fil-limiti tal-lokalita' ta' San Gwann, u b'access minn Triq tal-Prepostu

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar abbazi ta' zewg (2) ragunijiet ta' rifjut, *ossia* illi:
1. L-izvilupp propost imur kontra d-dispozizzjonijiet ta' *Policy* 5.2 u 1.2D tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014, u dan ghaliex il-formalizzazzjoni mhux awtorizzata tal-passagg sabiex jakkomoda access ghall-vetturi, ghad-detriment ta' art rurali, m'hijiex xierqa u adegwata ghall-karatteristici rurali. Ghaldaqstant il-proposta tmur kontra *Thematic Objective* 1 tal-iSPED li tillimita uzi li m'humiex necessarji jew legittimi f'zoni rurali, kif ukoll *Rural Objectives* 1, 3 u 4 li ghandhom l-ghan li jiffacilitaw zvilupp rurali sostenibbli billi jesprimu kontroll fuq l-allokazzjoni u d-disinn ta' zvilupp rurali, inkluz l-impatt kumulattiv tal-istess zvilupp.
2. L-izvilupp propost imur kontra d-dispozizzjonijiet ta' *Policy* 5.2 tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 f'termini ta' disinn u dan tenut li l-mahzen ancillari mal-istalel huwa propost fl-intier tieghu b'gebel riciklat.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq is-segwenti aggravju:
Illi l-Awtorita' naqset milli tapplika l-provvedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provedimenti relevanti tal-iSPED li jimmilitaw favur il-proposta. Illi l-izvilupp porpost huwa in linea mal-*policies* tal-Pjan Lokali li jirregolaw is-sit filwaqt li jissodisfa l-kriterji kollha applikabbli u necessarji sabiex l-izvilupp jigi kunsidrat b'mod favorevoli. B'rabta' ma' dan, lappellant jishaq li l-izvilupp propost m'hu jipproponi ebda kostruzzjoni ta' passaggi ghallaccess u dan tenut li l-izvilupp ser jigi accessat minn passagg ezistenti u legittimu. Minkejja dan, l-appellant kien propens li jbiddel il-materjali tal-mahzen ghalkemm dan is-suggeriment gie skartat minhabba l-oggezzjoni ghall-izvilupp fil-principju. Jinghad finalment li l-Awtorita' approvat diversi kazijiet simili.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, it-terz oggezzjonant qieghed jikkontesta l-aggravju mressaq mill-appellant bis-segwenti punti:
i. Illi ma jehtieg l-ebda permess ta' zvilupp sabiex ikun hemm it-twaqqiegh ta' strutturi bla permess u dawn bl-ebda mod ma jistghu jitqiesu bhala xi dritt vestit u wisq inqas li ma jkunux koperti b'Avviz ta' Nfurzar sabiex jitnehhew.
ii. Illi sal-lum il-gurnata ma nhareg ebda Avviz ta' Nfurzar u dan meta, kif deskritt mill-Awtorita' stess fir-rapport taghha, is-sit jinsab f'ambjent ta' "*scheduled buildings and monuments*", u metawkoll l-illegalitajiet fuq is-sit kienu maghrufa sa mill-applikazzjoni precedenti PA 7553/20.
iii. Illi l-access ghas-sit m'huwiex wiehed li jirrizulta mir-ritratti tal-ajru tal-1978 u m'hu kopert bl-ebda permess, u ghalhekk ma jistax jitqies li s-sit hu kopert *b'existing road network*.
iv. Illi ai termini tal-*Policy* 5.2 tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 jehtieg li kull applikazzjoni tkun konsultata mal-AAC u l-ERA, fejn tal-ahhar kienet oggezzjonat ghat-tehid minghajr gustifikazzjoni ta' art rurali filwaqt li l-eventwal approvazzjoni ta' dan l-izvilupp jista'

jservi bhala precedent ghaz-zona u iktar tehid ta' art rurali lil hinn mill-ghan intrinsiku tieghu u dak li tipprovdi l-*Policy* 1.2D tal-linja gwida rurali tal-2014.
v. Illi l-applikanta m'hijiex registrata mal-VRD b'dana li lanqas ingiebet prova li z-zwiemal li ser jinzammu fl-istallel huma tal-applikanta.
vi. Illi l-ghelieqi tad-dawra jinhadmu u ghalhekk prova tal-prevenzjoni tal-kontaminazzjoni ghall-ghelieqi u *goundwater* kienet fukali.
vii. Illi din il-linja ta' hsieb gia giet sollevata fl-applikazzjoni precedenti PA 7553/20 li gie rifjutat u li juru t-tentattivi tal-applikanta sabiex jigi approvat zvilupp fuq is-sit.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u tibda billi targumenta li l-appellant ma ta' l-ebda sfond għall-argumenti tiegħu ghan-nuqqas ta' konsiderazzjoni ghall-*policies* applikabbli, u dan meta d-deċiżjoni tal-Awtoritá tal-Ipjannar hija ampjament fondata fuq il-*policies* applikabli għas-sit, partikolarment il-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 kif ukoll l-objettivi tal-iSPED, filwaqt li l-ipproċessar talapplikazjoni segwa dak kollu stabbilit bil-liġijiet applikabli inkluż Artikolu 72(2) tal-Kap 552.

L-Awtorita' tirrileva ulterjorment li r-riferenza tal-applikant għal-Pjan Lokali hija waħda bla ħtieġa u dan għaliex is-sit jinstab f'żona rurali fejn tapplika l-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014. L-Awtoritá ssosstni li fl-analiżi tal-proposta elenkata fid-dettal fil-*case officer report*, ġew identifikati numru ta' nuqqassijiet li waslu sabiex l-Awtoritá tal-Ipjannar tirrifjuta it-talba tal-applikant. Jiġi magħdud li minkejja li l-applikant fil-proposta tiegħu żied id-demolizzjoni ta' strutturi illegali bħala pretensjoni għal-iżvilupp propost, fl-analiżi tagħha l-Awtoritá qieset il-proposta tal-applikant fid-dawl tal-*policies* applikabli għal din ix-xorta ta' żvilupp bla ebda rbit mal-illegalitajiet fuq is-sit. Illi l-aspett tal-illegalitajiet fuq is-sit ġie sollevat anki mill-SCH, u ghalhekk l-Awtorita' tkompli ssostni li ma hemm l-ebda żvilupp fuq is-sit legittimu jew mertu ta' konservazzjoni u li permezz tiegħu jista' jiġi kunsidrat xi forma ta' żvilupp ieħor bħala ameljorament tas-sit. L-Awtorita' tkompli ssostni li l-proposta ma tissodisfax il-*Policy* 5.2 tal-linja gwida rurali u dan għaliex filwaqt li l-*Policy* 5.2(g) tagħmel riferenza għal triq, l-appellant jagħmel riferenza għal passagg, liema l-passagg ma hux wieħed leġittimu u lanqas aċċessibli għall-pubbliku imma wieħed kommuni bejn xi partijiet imnizzla f'kuntratt (ara dok 66a). Riferenza issir wkoll għas-*site plan* sottomessa mallapplikazjoni li hi ukoll ma tinkludix dan il-passaġġ. Għalhekk, l-Awtorita' tishaq li, minn dawn il-fatti, jirrizulta li s-sit tal-applikazjoni ma għandux aċċess għal triq uffiċjali eżistenti kif rikjest mill-*Policy* 5.2. Jinghad ulterjorment li waqt il-proċess tal-applikazjoni ġie elenkat ukoll li l-applikant ma huwiex reġistrat mal-veterinarju, skont ir-risposta tal-AAC, u ghalhekk l-Awtoritá ma kellha l-ebda assigurazjoni dwar l-użu tal-istallel b'mod adekwat, u oltre minn hekk il-proposta mresqa kienet waħda fejn id-disinn tal-istallel lanqas ma kien jaqbel ma dak li tirrikjedi l-linja gwida rurali. Jinghad ulterjorment li t-thassib tal-impatt eccessiv talproposta fuq il-pajsaġġ rurali gie espress ukoll mill-ERA, filwaqt li dak magħdud millappellant dwar każijiet oħra simili huwa wieħed frivolu u bla bażi ġaladarba ma saret l-ebda riferenza għal każ b'ċirkostanzi identiċi. Finalment, l-Awtorita' ssostni li tibdil ta' pjanti f'dan l-istadju tal-appell m'huwiex possibbli tenut li jwassal għal bidla fil-materja talproposta kif mressqa quddiem l-Awtoritá.

Illi fit-trattazzjoni finali, mizmuma waqt is-seduta tal-20 ta' Frar 2024, l-appellant jaghmel referenza ghall-PA 2764/21 u dok. 94B.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tassottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti [Pjanti proposti a fol 61A a 70A fl-inkartament tal-PA1762/22] proposti fl-applikazzjoni odjerna fejn lapplikant appellant qed jitlob it-tnehhija ta' mahzen mibni llegalment, hekk kif indikat car fid-deskrizzjoni tal-proposta, filwaqt li qed jipproponi il-bini ta' zewg stallel, mahzen u paddock ancillari fil-parti ta' quddiem

tas-sit, *ossia* iktar vicin access komuni ezistenti. Illi listrutturi huma proposti li jkopru erja ta' madwar 31-il metru kwadru mill-ghalqa ezistenti li tinsab f'zona rurali 'l barra miz-zona ta' l-izvilupp. Illi minn analizi tal-kuntest immedjat tassit it-Tribunal jinnota li l-istess ghalqa hija konfinata ma' art ohra li tinkludi binja mdaqqsa fil-kantuniera tat-triq, bejn Triq tal-Prepostu u Triq tal-Balal, liema binja tidher li filmaggiorparti taghha ilha ezistenti sa minn qabel l-1968 [Skont is-survey heets tal-1968 estratti mill-Mapserver tal-Awtorita tal-Ippjanar. Illi fil-present jidher li hemm passagg li jifred l-ghalqa in mertu minn ma' din il-binja ezistenti, liema passagg huwa accessat minn Triq tal-Prepostu u indikat fil-*block plan* proposta bhala access komuni bejn terzi.

Illi t-Tribunal jibda billi jiehu spunt mill-kummenti mressqa mill-oggezzjonant terz fil-mori ta' dan l-appell, fejn jigi nnutat li ma jehtieg l-ebda permess ta' zvilupp sabiex ikun hemm ittwaqqiegh ta' strutturi bla permess u dawn bl-ebda mod ma jistghu jitqiesu bhala xi dritt vestit. Hawnhekk, it-Tribunal josserva rregolarita' tal-mod kif giet sottomessa l-applikazzjoni odjerna u dan ai termini ta' dak li jitlob Regolament 17 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13, liema regolament jirregola it-trattament ta' llegalitajiet fuq is-sit waqt l-iprocessar ta' applikazzjoni ghall-izvilupp. Illi t-Tribunal jaghmel referenza partikolari ghas-subregolament 17(4) li jiddisponi s-segwenti:
(4) ***Id-deskrizzjoni tal-proposta ta' applikazzjoni għall-iżvilupp u d-disinji ppreżentati m'għandhomx jipproponu t-tneħħija ta'żvilupp illegali mis-sit.*** *Lapplikazzjoni ta' żvilupp għandha tinkludi* ***biss*** *l-iżvilupp illegali li jkun qed jiġi propost li jkun sanzjonat. Kull żvilupp illegali li ma jkunx indikat biex jiġisanzjonat f'applikazzjoni ta' żvilupp għandu jitneħħa, qabel il-ħruġ tal-permess tal-iżvilupp, iżda meta l-applikazzjoni tiġi deċiża mill-Bord tal-Ippjanar, jew mit-Tribunal soġġett għat-tneħħija tal-iżvilupp illegali qabel il-ħruġ tal-permess għall-iżvilupp, il-perijodu li fih l-applikant għandu jikkonforma ma' dan ir-rekwiżitm'għandux ikun itwal minn sitt xhur jew fi żmien perjodu stipulatmill-Bord tal-Ippjanar jew mit-Tribunal, u fin-nuqqas, l-applikazzjoni tista' tiġi miċħuda mill-Bord tal-Ippjanar jew mit-Tribunal, skond il-każ.* [Enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi l-applikazzjoni odjerna, hekk kif ipprezentata quddiem l-Awtorita', tmur lil hinn minn dak li jitlob is-subregolament 17(4) surreferit, u dan tenut li d-deskrizzjoni tal-proposta propju tinkludi t-tnehhija ta' zvilupp illegali billi taqra *"Demolition of existing illegally constructed store"* filwaqt li din il-parti tal-proposta hija riflessa wkoll fil-pjanti proposti ghall-izvilupp fejn, fl-istess waqt, il-proposta ghall-istalel tinkludi wkoll it-twaqqiegh ta' l-istess illegalita'. Illi dan m'huwiex dak li jrid ir-regolament surreferit, fejn jispecifika b'mod car li huwa biss dak l-izvilupp illegali li jkun qed jigi sanzjonat li jista' jigi inkluz ma' l-applikazzjoni, u f'kaz ta' zvilupp illegali iehor dan ghandu jitnehha qabel il-hrug ta' kwalunkwe permess u ghassodisfazzjoni tal-Awtorita' jew dan it-Tribunal.

Illi b'rabta ma' dan, it-terz ikompli jaghmel referenza ghall-applikazzjoni precedenti fuq issit PA 7553/20 fejn jinnota li l-illegalitajiet fuq is-sit kienu maghrufa sa minn dak iz-zmien li giet intavolata din l-applikazzjoni. Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li filwaqt li flapplikazzjoni precedenti l-appellant kien qed jittenta jissanzjona dawn l-illegalitajiet, wara rrifjut tal-istess applikazzjoni, l-appellant ghazel li jnehhi dawn l-illegalitajiet mis-sit u dan permezz tal-applikazzjoni odjerna. Illi ghalkemm dan gie pprezentat b'mod irregolari f'dak li jitlob ir-Regolament 17, kif innutat supra, it-Tribunal jirrileva li l-istess Regolament 17 propju jipprovdi rimedju sabiex tali kwistjoni tigi rettifikata u fejn, qabel il-hrug ta' kwalunkwe permess, l-applikant ghandu jnehhi kwalunkwe referenza ta' zvilupp illegali middeskrizzjoni tal-proposta u l-pjanti ta' disinn sottomessi, filwaqt li jipprezenta pjanta ta' twaqqiegh separata sabiex biha jkun marbut li jnehhi l-izvilupp illegali. Ghaldaqstant, it-Tribunal ma jarax li tali kwistjoni ghandha twassal b'mod awtomatiku ghar-rifjut tal-permess la darba jezisti dan ir-rimedju.

Minkejja dan, it-Tribunal sejjer ikompli jitratta l-argumenti mressqa mill-appellant f'dak li jirrigwarda l-kumplament tal-proposta ghall-izvilupp tal-istalel, u liema zvilupp L-Awtorita kkonsidrat konfliggenti ma' numru ta' *policies* tal-linja gwida rurali tal-2014 u tal-iSPED, hekk kif rifless fir-raguni tar-rifjut. Illi permezz tal-aggravju tieghu, l-appellant jibda' billi jargumenta li fid-decizjoni taghha l-Awtorita' naqset milli tapplika l-provvedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll il-provvedimenti tal-iSPED li jimmilitaw favur il-proposta. Pero', it-Tribunal josserva li, minkejja din l-allegazzjoni, lappellant naqas milli jissostanzja l-argument tieghu b'referenza specifika ghal mod ta' kif l-Awtorita' naqset milli tqis dak li jipprovdi l-Artikolu 72(2) filwaqt li naqas milli jaghmel referenza specifika ghal dawk l-objettivi tal-iSPED li dehrlu li l-Awtorita' kellha tapplika f'dan ir-rigward u oltre minn dawk gia riflessi fir-ragunijiet tar-rifjut.

Illi dak li jitlob l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 kwotata mill-appellant huwa car, *ossia* li fiddecizjoni taghha, l-Awtorita' hija marbuta li tara li l-izvilupp propost jilhaq l-aspettattivi kollha mil-lat ta' Regolamenti tal-ippjanar, u dan jinkludi kemm il-pjanijiet u *policies* kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' natura regolamentari, kontestwali, estetici u ambjentali kif ukoll rapprezentazzjonijiet mressqa mill-konsulenti esterni u l-partijiet terzi nteressati. It-Tribunal ikompli jippuntwalizza li, fuq bazi ta' konsiderazzjonijiet ta' ppjanar, dan l-Artikolu jipprovdi li l-Awtorita' hija fid-dmir tikkunsidra l-ewwel jekk tali proposta hiex konformi mal-pjanijiet u *policies* li huma approvati taht l-istess Att, u f'kaz li hemm konsiderazzjonijiet ohra ta' materja jew sustanza relevanti ghall-ippjanar, ghandha tigi meqjusa ukoll mill-Awtorita', u dan dejjem fil-kuntest li jista' jkun hemm dawk ic-cirkostanzi partikolari u fattispeci li jirrizultaw minn kull kaz specifiku li jistghu jigu meqjusa bhala bazi u ragunijiet sodi li wiehed ikun jista jiggustifika dipartenza mill-pjan jew *policies,* dejjem jekk dan huwa flinteress tal-ippjanar, interess pubbliku jew ambjentali,

Illi b'referenza kemm ghar-raguni tar-rifjut, kif ukoll ghall-analizi tac-*Chairperson* Ezekuttiv fir-rapport ta' rakkomandazzjoni tieghu, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li l-Awtorita' ghamlet apprezzament dettaljat tal-*policies* f'dak li jirrigwarda zvilupp ta' stallel f'zona rurali, u in linea ma' dak li jitlob l-Artikolu 72(2) surreferit. Ghalkemm l-appellant isostni li lzvilupp jissodisfa l-kriterji kollha applikabbli u necessarji sabiex l-izvilupp jigi kunsidrat b'mod favorevoli, l-istess appellant naqas milli jsostni l-argument tieghu b'referenza ghal liema huma dawn il-kriterji li dwarhom qed jiddikjara konformita'. Hawnhekk, it-Tribunal jirrimarka li referenza ghal *policies* u linji gwida specifici, tipprovdi trasparenza u kjarezza, li tippermetti evalwazzjoni iktar infurmata tal-proposta, anki minn dan it-Tribunal. Illi dan mhux biss isahhah l-argument, izda jrawwem ukoll fiducja fil-process tat-tehid tad-decizjoni. Illi dan hu propju l-fondament ta' dak li jitlob l-Artikolu 72(2), u liema Artikolu gie kwotat mill-appellanti stess.

Illi min-naha taghha, l-Awtorita' tibqa' ssostni r-rifjut taghha fuq bazi ta' *policies* specifici li jolqtu l-proposta ta' zvilupp ta' stalel f'zona rurali, u li f'kazijiet bhal dawn tapplika l-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014, u mhux il-Pjan Lokali kwotat mill-appellant fl-aggravju tieghu, ghalkemm lanqas fir-rigward tar-referenza ghall-Pjan Lokali ma nghata ebda sfond mill-appellant.

Illi t-Tribunal jinnota li l-kontenzjoni tal-Awtorita' temani propju minn dak li titlob il-*policy* 5.2 tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014, li tirregola zvilupp ta' stallel 'l barra mizzona ta' l-izvilupp, u liema kontenzjoni hija bbazata fuq zewg binarji, kemm f'dak li jirrigwarda l-access formalizzat u mhux awtorizzat ghas-sit, kif ukoll fl-aspett ta' disinn u materjal propost. Illi t-Tribunal jinnota li fil-fatt, il-*Policy* 5.2 tal-linja gwida rurali tidentifika l-izvilupp ta' stalel godda bhala wiehed mill-uzi accettabbli f'zoni rurali, suggett ghal numru ta' kriterji, skont is-segwenti:

Permission for horse stables outside development zone, may only be granted in the following circumstances:

[…]

4) Other new stables may be permitted subject to the following criteria:
a) they shall be constructed in natural timber, or in stone up to 5 courses high (and clad in natural timber), and the rest of the height in timber. The stables shall fully respect the wider context in which they are located;
b) they shall be located at a distance of not less than 100 metres from the development zone boundary;
c) the proposed stable(s) do not exceed a height of 3.5 metres above ground level and a total floor space (measured externally) of 25 square metres per stable, including ancillary facilities and storage space;
d) the proposed stables are of a high quality rural design and must respect the rural context.
Scheduled locations (Class A or Class B Area/Site of Archaeological Importance, and/or Level 1 or 2 Area of Ecological Importance/Site of Scientific Importance) are in principle considered inappropriate locations, unless it can be duly demonstrated through the necessary assessment, that the development does not compromise the site scheduling characteristics; and
e) they are preferably sited in the vicinity of existing permitted buildings.
All applications for stables and horse-riding establishments are subject to prior consultation with ERA and the AAC.
Stables for 2 or less horses shall not be located within 50m from public groundwater abstraction sources,
Stables for 3 to 5 horses shall not be located within 100m from public groundwater abstraction sources,
Stables for 6 or more horses shall not be located within 200m from public groundwater abstraction sources.
Applications located within the groundwater protected zone will adopt mitigation measures against the pollution of groundwater. The proposal shall demonstrate to the satisfaction of the Authority that the existing road network serving the site is capable of dealing satisfactorily with the traffic which will be generated by the development. The vehicular access to the site shall be appropriately located and does not cause a traffic hazard, to the satisfaction of the competent authority. The proposal shall also accommodate the additional parking needs on site without causing adverse impacts. The use of grass blocks for parking spaces will be considered instead of concrete.
Any paddocks, exercise or training areas shall be located within the curtilage of the stables.

Illi ghalhekk jidher li l-kontenzjoni tal-Awtorita' f'dak li jirrigwarda l-izvilupp propost jorbot kemm ma' kriterju 4(a) li jitlob li l-izvilupp jigi kostruwit b'materjal tal-injam, filwaqt li materjal tal-gebel ghandu jkun limitat biss ghall-ewwel hames filati, kif ukoll ghal-kriterju generali li jitlob li s-sit ikun servut b'network ta' toroq ezistenti u b'access xieraq ghallvetturi tas-sit.

Illi fir-rigward tal-kwistjoni tad-disinn, u b'referenza ghall-pjanti tal-elevazzjoni *a fol 61A,* dan it-Tribunal jinnota li filwaqt li l-istallel huma proposti li jigu kostruwiti fl-intier taghhom b'materjal tal-injam, il-mahzen ancillari ma' l-istess stalel huwa propost li jigi kostruwit flintier tieghu b'gebel riciklat, u ghalhekk imur kontra l-ghan ta' l-istess *policy*.

Illi t-Tribunal jinnota li permezz tal-aggravju tieghu l-appellant m'huwiex jikkontesta nnuqqas ta' konformita' f'dan l-aspett ta' disinn stante li l-appellant stess wera propensita' li jemenda l-proposta f'dan ir-rigward. Illi t-Tribunal jaqbel ma' l-appellant li kwistjnijiet ta' disinn jistghu jigu sorvolati anki f'dak li jippermetti l-Artikolu 31 tal-Kap. 551 tal-Ligijiet ta' Malta. Pero', dan l-aspett huwa wiehed sekondarju, u ghalhekk jehtieg li fl-ewwel lok it-Tribunal jindaga l-principju tal-proposta.

Illi fir-rigward tal-kwistjoni tal-access ezistenti, it-Tribunal jaghmel referenza ghallevalwazzjoni tac-*Chairperson* Ezekuttiv fejn gie kkunsidrat is-segwenti:

It is a requirement of policy 5.2 of the RPDG that the site is serviced by an existing road network and that the vehicular access to the site is appropriately located. Perusal of the 1978 aerial photo in doc 85A do not suggest that the existing vehicular access existed at the time. However, an access path is visible in the 1994 aerial photo and increased overtime to accommodate vehicular access which resulted in further soil uptake and formalization.
In reply to said concern, the architect is making reference to a contract which highlights the access path, however despite that the contract make any reference to access paths, such paths have been formed without any valid development permission. The Directorate deems that the creation of the passageways to accommodate vehicular access at the expense of rural land is not considered appropriate and adequate within the rural characteristics and has resulted in further unauthorized formalization of the rural land (comparison between the 1978 aerial photos- doc 85A and the 2018 aerial photos from mapserver). In this regard, the Directorate cannot favorably recommend the proposal since the access is not covered by any development permission and not part of the application. Therefore, the proposal is considered in conflict with the provisions in policy 5.2 of the Rural Policy and Design Guidance 2014 and 1.2D of the Rural Policy and Design Guidance 2014.

Ill mill-estratt tar-rapport tal-*case officer* surreferit johrog bic-car li l-Awtorita' m'hijiex tikkontesta l-fatt li fil-prezent jezisti access ghall-vetturi li jservi s-sit odjern, izda tressaq itthassib li l-istess access m'huwiex wiehed stabbilit legalment u lanqas jifforma parti millapplikazzjoni odjerna. In sostenn ta' din il-konkluzjoni, l-Awtorita' taghmel referenza gharritratti mill-ajru tal-1978 li ma juru ebda access iffurmat. Illi t-Tribunal seta' jikkonferma dan minn konjizzjoni tar-ritratt tal-ajru tal-1978 *a fol* 85A, li juri li l-art fejn jidher indikat laccess fuq il-*block plan* [Dok. 63A fl-inkartament tal-PA1762/22] tal-applikant kienet konsistenti minn hamrija. Illi l-Awtorita' tinnota li l-access in kwistjoni beda jidher mir-ritratti tal-ajru tal-1994 u baqa' jizdied maz-zmien sabiex finalment seta' jakkomoda access ghall-vetturi b'rizultat ta' formalizzazzjoni eccessiva u tehid mhux gustifikat tal-hamrija, u dan kollu sehh minghajr permess ghallizvilupp.

Illi permezz tal-aggravju tieghu, l-appellant jishaq li l-izvilupp propost m'hu jipproponi ebda kostruzzjoni ta' passaggi ghall-access u dan tenut li l-izvilupp ser jigi accessat minn passagg ezistenti u legittimu. F'dan ir-rigward, it-Tribunal jaghmel referenza ghat-trattazzjoni tal-appell [Skont il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Frar 2024], fejn l-appellant jaghmel referenza ghal PA 2674/21, liema applikazzjoni tkopri s-sit kontigwu bi proposta ta' restawr u arrangament ta' zewg residenzi, inkluz tisbih talmadwar. Illi t-Tribunal jinnota li s-*site plan* [Dok. 1A fl-inkartament tal-PA2674/21] relattiva ghal dan il-kaz kienet fil-fatt tkopri dan l-imsemmi passagg filwaqt li t-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghall-*block plan a fol* 94B, li l-istess appellant jaghmel referenza ghaliha fit-trattazzjoni tieghu. Minn din il-*block plan*, it-Tribunal jinnota li dan l-access gie inkluz b'mod simili ghall-applikazzjoni odjern fejn gie ndikat bhala "*common passageway*". Barra minn hekk, u b'referenza ghall-pjanta tal-livell terran *a fol* 98A, tal-istess applikazzjoni PA 2674/21, jidher li dan l-istess passagg gie propost li jinkesa bil-*beaten earth* sabiex jintuza bhala access ghal garaxx fil-propjeta' relattiva. Illi ghalhekk huwa car li l-istess passagg kien jifforma parti minn din il-proposta ta' renovazzjoni. Illi jidher li din l-applikazzjoni giet approvata mill-Kummissjoni ricentament fit-3 t'April 2024, u ghalhekk it-Tribunal iqis li illum il-gurnata dan il-passagg komuni huwa wiehed stabbilit tenut li giet approvata l-formalizzazzjoni tieghu mill-Awtorita' stess.

Illi hawnhekk, it-Tribunal ma jistax jinjora d-diskrepanza cara fl-evalwazzjoni tal-Awtorita' bejn iz-zewg kazijiet, u dan tenut li filwaqt li, fl-applikazzjoni odjerna, l-Awtorita' sahqet li lformalizzazzjoni ta' dan il-passagg ser iwassal ghal tehid mhux gustifikat tal-hamrija, flapplikazzjoni PA 2674/21, l-istess Awtorita', u b'referenza ghall-istess passagg, qieset issegwenti:
Concern was initially raised by the Directorate with regards to the creation of a formalized access leading to the garage at the back and the resulting land take-up and site

formalization. In reply, the architect argued that the site already contains an existing vehicular access from within the property which also serves third parties as the only access to their fields. Photos 7 and 8 at document 65K are showing this access, which seems to be surfaced in compacted soil. Noting that the existing access was already present in the year 1994 and that this will be retained in its existing state (without the introduction of hard landscaping), the proposed garage at the rear is considered justified, noting also that this will provide on-site parking for the dwellings.

Ghalkemm l-Awtorita' fil-kunsiderazzjonijiet taghha qieset li dan il-passagg ser jibqa' fl-istat ezistenti tieghu, *ossia* b'*compacted soil*, l-istess Awtorita' ghaddiet sabiex tapprova proposta ta' *beaten earth* fuq dan l-istess passagg, u dan skont il-pjanta 98A inkluza mal-lista tad*drawing numbers* li l-Kummissjoni hadet id-decizjoni tal-approvazzjoni fuqhom. Illi fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha, it-Tribunal m'ghandux triq ohra hlief li jqis dan ilpassagg bhala wiehed stabbilit u ghalhekk qed jichad kwalunkwe allegazzjoni ta' formalizzazzjoni u tehid mhux gustifikabbli tal-hamrija, kif mressaq kemm mill-Awtorita' firrifjut taghha, kif ukoll mill-ERA fir-risposta ta' konsultazzjoni *a fol* 45A, fejn esprimiet listess thassib rigward it-tehid ta' art rurali minhabba l-kreazzjoni ta' passaggi. Barra minn hekk, it-Tribunal iqis ulterjorment li l-istalel huma proposti fil-parti ta' quddiem tas-sit talappellant u dan l-approcc huwa wiehed favorevoli sabiex jillimita t-tehid mhux necessarju ta' hamrija. Oltre dan, l-istess sit huwa fil-vicinanzi qariba tat-triq principali u mhux f'zona strettament rurali stante li jezistu numru ta' strutturi mdaqqsa mad-dawra tieghu.

Illi minghajr ma jidhol fi kwistjonijiet u drittijiet civili li jistaw jigu mqajjma, it-Tribunal jinnota li l-konfini ta' dan il-passagg komuni kif indikati fl-applikazzjoni odjerna, *ossia* fil*block plan a fol* 63A, ivarjaw minimament fil-parti kontigwa ma' Triq tal-Prepostu, u ghalhekk, ai fini ta' kjarezza ghal dak li hu meqjus stabbilit, it-Tribunal iqis li dan il-passagg ghandu jinzamm b'mod identiku skont il-konfini kif stabbiliti fil-pjanta *a fol* 98A tal-PA2674/21.

B'referenza ghall-argument tal-oggezzjonant terz li s-sit jinsab f'ambjent ta' "*scheduled buildings and monuments*", it-Tribunal jinnota li, skont il-*policy* 5.2 surreferita, ambjenti skedati li m'humiex kunsidrati xierqa fil-principju huma dawk li jaqghu f'siti ta' mportanza arkeologika fi Klassi A jew B, jew siti ta' mportanza ekologika jew xjentifika. Illi t-Tribunal jinnota fil-vinanzi tas-sit, *ossia* fil-kantuniera man-naha l-ohra ta' Triq Prepostu, tezisti lkappella ta' San Filippu u San Gakbu skedata fl-oghla Grad ta' protezzjoni. Minkejja dan, it-Tribunal josserva li l-pozizzjoni ta' l-izvilupp propost f'relazzjoni ma' din il-kappella bl-ebda mod m'ghandu jmipingi fuq is-sensittivita' taghha tenut li m'ghandu ebda influwenza diretta fuq veduti mill-istess kappella, iktar u iktar meta l-veduta tal-kappella mis-sit odjern hija ostakolata minn binja relativament kbira li tappartjeni lill-istess oggezzjonant terz, u liema binja kienet suggetta ghall-applikazzjoni PA 2674/21 kwotata supra.

Illi ghalkemm l-Awtorita' u t-terz oggezzjonant qed iressqu dubju dwar il-genwinita' tal-uzu tenut li l-applikanta m'hijiex registrata mal-VRD, dan it-Tribunal jinnota li dak li titlob il*policy* 5.2 applikabbli ghal dan l-izvilupp hu li ssir konsultazzjoni mal-AAC. Illi ghalkemm l-AAC fir-risposta ta' konsultazzjoni ikkonfermat li l-istatus tal-applikanta huwa li din m'hijiex registrata mal-VRD, l-istess AAC ma sabet ebda oggezzjoni ghall-proposta odjerna, filwaqt li rrakkomandat li, f'kaz li jinhareg permess tigi mposta s-segwenti kundizzjoni:
The applicant is obliged to plant and maintain at least 1 tumolo of his holding with indigenous / endemic or local varieties of fruit trees such as olives at a maximum distance of 4m from each other or a minimum of 70 indigenous trees within his holding and registers same with the Agriculture Directorate. If applicant is not in possession of further land, the Committee recommends that a monetary contribution equivalent to the cost of planting and maintaining 70 indigenous trees is to be donated to a fund to be identified by the Authority. The monetary contribution must be ring-fenced for the planting of endemic fruit trees in rural areas. [Dok 83A fl-inkartament tal-PA1762/22]

Illi in linea mad-direzzjoni moghtija mill-AAC, li ghandhom rwol konsultattiv importanti f'dak li jirrigwarda t-tip ta' zvilupp propost, it-Tribunal jiehu spunt min-*Notes to Committee* rakkomandati mill-*case officer* [Dok 88A fl-inkartament tal-PA1762/22] quddiem il-Kummissjoni f'kaz ta' kunsiderazzjoni favorevoli, u qed jaghmel tnejn minn dawn ir-rakkomandazzjonijiet tieghu, *ossia* li:
The executable version of this development shall not be issued until such time that:
i. the architect submits official documentation showing that the applicant is registered with the VRD including the details of two equines registered on the applicant's name and their relative microchip number.
ii. architect submits updated drawings which include a landscaping scheme in cluster form with indigenous trees, that would screen the proposal satisfactory. A bank guarantee to follow.

Illi ghalhekk, u minn dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha supra, it-Tribunal iqis li l-kwistjoni principali kif riflessa mill-Awtorita' fl-ewwel raguni tar-rifjut giet indirizzata bl-approvazzjoni tal-PA 2674/21. Illi gialadarba l-izvilupp huwa wiehed permissibbli fil-principju, allura kwalunkwe diskrepanzi fid-disinn tal-materjali jistghu jigu rettifikati ai termini tal-Artikolu 31 tal-Kap. 551 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan sabiex tigi ndirizzata wkoll it-tieni raguni tarrifjut.

Ghaldaqstant, it-Tribunal huwa propens li jilqa' limitatament l-aggravju tal-appellant suggett li jigu sottomessi pjanti emendati skont is-segwenti:
i. Illi titnehha kwalunkwe referenza ghal zvilupp illegali fil-pjanti proposti;
ii. Illi tigi sottomessa pjanta ta' twaqqiegh separata li turi t-tnehhija tal-izvilupp kollu llegali fuq is-sit u li mhux qed jigi sanzjonat;
iii. Il-passagg komuni li qed jipprovdi access ghas-sit minn Triq tal-Prepostu ghandu jigi limitat ghal formalizzazzjoni kif stabbilita fil-PA 2674/21, b'mod partikolari l-pjanta *a fol* 98A, minghajr ma jkompli jigi estiz;
iv. Il-mahzen ancillari ghall-izvilupp tal-istalel ghandu jigi propost b'materjal tal-injam, jew fl-intier tieghu, jew kwalunkwe uzu ta' gebel riciklat ghandu jkun limitat biss ghall-ewwel hames filati, skont dak li tippermetti l-*policy* 5.2 tal-linja gwida rurali 2014;
v. Illi tigi sottomessa skema ta' *landscaping* f'forma ta' *cluster* b'sigar indigeni li jservi ta' *screening* ghall-izvilupp propost.

Illi maghdud ma' dan, id-deskrizzjoni tal-proposta ghandha tinbidel sabiex taqra "*proposed 2 in number horse stables, including ancillary store and paddock*".

Decide**:**
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatment dan l-appell, ihassar ir-rifjut tal-Awtorita', u jordna lill-applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din iddecizjoni jipprezenta deskrizzjoni tal-proposta emendata, inkluz pjanti riveduti hekk kif dettaljat supra f'din id-decizjoni. It-Tribunal jordna lis-Segretarja tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tohrog il-permess PA1762/22 fiz-zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti, liema permess ikun soggett ghall-kundizzjonijiet standard li normalment japplikaw ghal dan il-generu ta' zvilupp, inkluz garanzija bankarja ghall-iskema ta' *landscaping*, u dan wara li jigi sodisfatt is-segwenti:
The executable version of this development shall not be issued until such time that:
i. the architect submits official documentation showing that the applicant is registered with the VRD including the details of two equines registered on the applicant's name and their relative microchip number.
ii. the architect submits photographic evidence, to the satisfaction of the Authority, that confirms the removal of all illegalities as shown on the demolition plan to be submitted.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal marret kontra l-ispirtu tal-artikolu 31 tal-Kap. 551. La darba it-Tribunal talab l-applikant tisottometti pjanti godda u informazzjoni, dan kellu jsir qabel id-decizjoni biex il-partijiet kollha jkollhom l-opportunita li jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom u jippreservaw id-dritt tad-doppio esami. Anke dak ordnat mit-Tribunal hu incert ghall-ezekuzzjoni tieghu kif ukoll ghall-adattabilita tieghu billi ma gietx sottomessa ghal iskrutinju tal-partijiet inkluz l-Awtorita tal-Ippjanar. Dak mitlub mit-Tribunal ibiddel il-mertu tal-izvilupp b'mod sostanzjali;

2. Id-decizjoni tat-Tribunal skartat ghal kollox l-iskop wara policy 5.2 tal-RPDG 2014 u dan anki meta skartat il-konsultazzjonijiet ma' entitajiet specifikati fil-policy. Kien zbaljat it-Tribunal li talab li l-applikant li jipprezenta dokumenti necessarji wara l-hrug tal-permess. L-applikanta ma iggustifikatx t-talba taghha bil-proposta tal-istalel minghajr ma hi registrata mad-dipartiment koncernat, u dan jaghti lok ghal dubju fuq il-genwinita tat-talba. It-Tribunal lanqas ha l-qies mehtieg tal-oggezzjoni tal-ERA li ma kien qed jigi propost ebda paddock mal-istalel kif ukoll informazzjoni ohra relevanti mertu tal-applikazzjoni. It-Tribunal ukoll ma qies sew li l-izvilupp mhux idoneju billi l-appellant ghandu ghelieqi kultivati u ghalhekk hemm possibilta ta' kontaminazzjoni kif ukoll l-izvilupp qed jigi propost fuq gibjun imsaqqaf b'mod tradizjonali oltre li jnsab f'distanza ta' 200 metru minn ground water buffer.

L-ewwel aggravju

L-appellanti ghandu ragun f'dan l-aggravju jekk ghal xejn ghaliex fid-decizjoni tieghu t-Tribunal biddel il-proposta biex jinkludi fiha estensjoni tal-art ghall-uzu ta' 'paddock' li ma tidhirx fil-proposta tal-applikant. L-artikolu 31 ghandu jigi applikat b'mod li jekk ser ikun hemm xi tibdil f'dak propost, liema tibdil ma jkunx wiehed ta' natura minima jew kosmetika, tali tibdil ghandu jigi propost lil partijiet qabel tittiehed id-decizjoni u dan sakemm il-proposta ta' zvilupp ma tkunx qed tinbidel b'mod sostanzjali. F'dan il-kaz it-Tribunal mar oltre l-proposta u inkluda fl-izvilupp zieda ta' 'paddock' bla ebda indikazzjoni ta' daqs li jifforma parti mill-izvilupp. Dan wahdu jwassal ghar-revoka tad-decizjoni tat-Tribunal, u ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ghandu mis-sewwa. Hu minnu illi t-Tribunal ghandu jqis bl-ikbar serjeta r-rakkomandazzjoni ta' konsulenti esterni ghalkemm mhux necessarjament marbut maghhom. Fejn mhux jintrabat b'dawn ir-rakkomandazzjonijiet irid jispjega ruhu u jaghti ragunijiet studjati ghaliex qed jitbieghed mir-rakkomandazzjoni. F'dan il-kaz l-ERA irrimarkat li ma hux qed jigi propost 'paddock' li hu parti ancillari ta' stalel ghaz-zwiemel. Irrimarkat ukoll fuq in-nuqqas ta' dettalji rigward l-immanigjar tal-iskart, l-awtorizzazzjonijiet ohra mehtiega u landscaping. L-Agricultural Advisory Committee ikkonfermat li l-applikanta lanqas hi registrata mal-VRD u ma ghandha ebda ziemel registrat fuqha u jekk ikollha tali registrazzjoni li tista' izzomm zwiemel fuq isimha ghamlet rakkomandazzjoni li almenu tomna art tkun mizrugha b'sigar indigeni liema sigar jigu registrati mad-Direttorat tal-Agrikoltura.

Dawn kienu oggezzjoniijiet jew rakkomandazzjonijiet mhux biss ta' natura kosmetika jew bla sustanza izda li jaghtu aktar kredibilita u serjeta lil proposta. Ma' dan jizdied li l-proposta tal-mahzen kienet ghal bini taghha bil-gebel riciklat flok injam, u l-mod fallaci kif saret il-proposta fejn jikkoncerna t-tnehhija ta' zvilupp illegali.

Il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax illi dak li iddecieda t-Tribunal ma hux biss xi bdil fid-disinn izda zied mal-proposta, emenda partijiet minnha, u ghamel ordnijiet generici bhal landscaping u permess kondizjonat li l-applikanta tirregistra ruhha mal-VRD li wara kollox kienu parti minn dak li l-konsulent stess irrimarka dwar in-nuqqasijiet fil-proposta. It-Tribunal ma iddeciedx l-aggravji tal-appell izda ghamel tieghu l-applikazzjoni ta' zvilupp u ta' xejra li ghalih kienet taghmel l-izvilupp permissibli billi biddel u emenda dak mitlub mill-applikant.

L-aggravju ghalhekk hu milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Clyde Gauci u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Mejju

2024, u kwindi tikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA1762/22. Spejjez ghall-appellata Angela Bartolo.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur