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 2

Appell Nru. 19/2024

Manoel Chetcuti

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Isabel Depasquale et tal-1 ta’ April 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-12 ta’ Marzu 2024 li biha laqa’ l-appell tal-applikant u ordna l-ghoti tal-permess PA1445/22 wara li l-applikant jipprezenta proposta emendata kif deciz mit-Tribunal. L-applikazzjoni tirreferi ghal ’proposed six stables and ancillary facilities’, f’San Pawl il-Bahar;

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

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta li l-appell kellu 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 l-applikazzjoni PA01445/22 li fiha saret talba ghal zvilupp ta' sitt stallel u facilitalijiet ancillari. Is-sit in mertu jinsab f'zona rurali, b'access li jaghti ghal Triq tal-Hzejjen, San Pawl il-Bahar.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' zewg (2) ragunijiet ta' rifjut, ossia:
1.Illi l-izvilupp propost iwassal ghal ammont eccessiv ta' formalizzazjoni u tehied t'art biksur ta' *Policy* 1.2D tar-*Rural Policy and Design Guidance* (RPDG) 2014, filwaqt li l-passagg addizzjonali li jinkludi hitan baxxi u numru t'accessi mhux element tal-pajsagg rurali tipiku, bi ksur ta' *Policy* 1.2H tal-istess linja gwida. Ghaldaqstant huwa konkluz li l-proposta mhiex konformi ma' *Thematic Objective* 1 tal-i*Strategic Plan for Environment & Development* u tmur kontra *Rural Objectives* 1, 3, u 4 tal-istess pjan.
2.Illi l-izvilupp propost imur kontra *Policy* 5.2 tal-RPDG 2014 stante li s-sit in kwistjoni mhux servut b'access adekwat tal-vettura, bl-access li qed jigi ndikat mhux ikkunsidrat bhala *legally established*, filwaqt li l-kumpless tal-istalel jonqos milli jsegi il-parametri tad-disinn specifikati fil-kriterju 4a tal-istess *policy*.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bis-segwenti zewg (2) aggravji, fejn jindika:
i.Illi l-*Policy* 5.2 kienet imfassla biex jigu akkordati talbiet ghal stallel f'zoni rurali hlief f'kaz ta' zoni b'restrizzjonijiet ambjentali jew vicin residenti, u l-Awtorita' taf li dan it-tip ta' zvilupp igib mieghu it-tehid ta' art, inkluz tehid ta' hamrija, b'dan jista jinftiehem millAwtorita meta din tifli r-rapporti tal-ufficjali taghha stess rigwardanti 14-il permess li gew mahruga biss fl-ahhar tlett gimghat, b'dawn il-permessi jigu elenkati individwalment. Flisfond ta' dan jargumenta li ma jistax jifhem kif mieghu ntuzat riga differenti ghaliex dak li qed jintalab fl-applikazzjoni odjerna m'huwiex differenti minn dak li l-Awtorita' approvat f'dawn l-ahhar tlett gimghat li ghandu jitqies li jmur kontra l-objettivi tal-iSPED. Issir referenza specifika ghad-decizjoni moghtija fl-appell numru 193/18, bl-appellant jindika li f'dan il-kaz kien hemm sitwazzjoni simili u li bi ftit hsieb, tista' tinstab ukoll soluzzjoni ghalieh anke ghaliex dak li qed jitlob huwa anqas stallel minn dawk mitlub fl-imsemmi kaz;
ii.Illi l-pjanta spjegattiva annessa bhala dokument RM6 turi kif il-moghdijiet li jwasslu sas-sit jinteragixxu flimkien u jinkludu access approvat in forza tal-permess PA3775/16 li l-Awtorita' sahqet b'mod zbaljat li dan m'huwiex *'legally established'*. Kuntrarju ghal dak li tindika l-Awtorita jargumenta ladarba dan l-access jitnissel mill-permess PA3775/16, dan jikkostitwixxi dritt vestit u b'hekk meqjus *'legally established'*, u b'sostenn ghal dan jaghmel referenza ghal sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fl-appell numru 170/2012.

Illi l-Awtorita' fir-risposta taghha tibda billi tressaq eccezzjoni preliminari li fiha jintalab li jigi applikat regolament 17 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13 stante li l-proposta ma jkoprix l-

illegalitajiet kollha fuq is-sit elenkati fl-avvizi ECF 96/22 u ECF 97/22. Fir-rigward tal-aggravji mressqa, l-Awtorita tinkludi s-segwenti argumenti:
●Fir-rigward tal-ewwel aggravju tindika li d-decizjoni kemm tad-Direttorat u talKummissjoni dejjem tigi bbazata fuq il-policies, pjan lokali, dokumentazzjoni u ligijiet sussidjarji kollha applikabli, u fil-kaz odjern gie vvalutat skont il-*policies* relevanti tal-RPDG 2014 u disposizzjonijiet tal-objettivi rurali tal-iSPED li gew applikati b'mod korrett u olistiku. Tishaq li proposti ta' dan it-tip m'ghandhomx iggibu tehid u formalizzazjoni ta' art ta' din liskala, u m'ghandomx ikunu kagun ghal tkissir u formalizzazjoni ta' art agrikola. Fir-rigward tal-permessi indikati mill-appellant tindika li kull kaz huwa differenti minn iehor u ghaldaqstant kull applikazzjoni ghandha tigi vvalutata fuq il-merti taghha, u dan specjalment meta l-ebda applikazzjoni riferuta ma tinsab fil-vicinanzi tas-sit in kwistjoni, bilmaggoranza ta' dawn lanqas jaqaw f'zona protetta bi skedar. Taghmel ukoll referenza ghaddecizjoni tat-Tribunal moghtija fl-appell numru 39/18, u ssostni illi ai termini tal-impatt fuq lart agrikola, l-imsemmi kaz huwa ampjament simili ghall-kaz in kwistjoni. Tindika wkoll li filmaggoranza tal-kazijiet cittati mill-appellanti kienu gew accettati kemm mill-Kumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura (AAC) u/jew mill-Awtorita' ghall-Ambjent u r-Rizorsi (ERA), filwaqt li fil-kaz odjern l-AAC u l-ERA oggezzjonaw ghat-tehhid t'art u formalizazzjoni, u b'hekk ma' giex sodisfatt ir-rekwizit fil-policy 5.2 ghal approvazzjoni minn dawn iz-zewg entitajiet.
●Fir-rigward tat-tieni aggravju tindika li s-sit kopert bil-permess PA03775/16 kien gia suggett ghal applikazzjoni ohra precedenti PA08490/20 fejn l-access kien propost minn naha ta' fuq tas-sit, u dan kien jghaddi minn passagg fejn ma nstab l-ebda permess ghalih, bl-imsemmija applikazzjoni giet irtirata waqt il-process ghad-decizjoni tal-Kummissjoni. Tishaq li l-access min-naha t'isfel jghaddi minn passagg li inholoq minghajr ebda permess, u tindika li l-gustifikazzjoni mressqa f'dan laggravju hija identika ghal dik li kienet giet mressqa fil-PA08490/20, izda din id-darba b'referenza ghal PA03775/16. Ssostni li dak approvat fil-PA03775/16 ma jinkludu l-ebda formazzjoni ta' passaggi godda, u tindika li l-istess passagg lanqas jaghmel parti mis-*site plan* b'hekk m'ghandux jitqies bhala "dritt vestit" biex jintuza bhala l-access ewlieni fl-applikazzjoni odjerna. Tirrileva wkoll li fuq s-sit odjern hemm numru ta' llegalitajiet li ma gewx esebiti fil-pjanti hekk kif kkonfermati bil-hrug ta' zewg avvizi ECF 96/22 u ECF 97/22, b'hekk tesigi li jigi applikat irregolament 17 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13. Abbazi ta' dawn l-irregolaritajiet issostni li s-sit odjern ma jipprovdix access sodisfacenti kif mitlub fil-*Policy* 5.2, u tikkonkludi li laggravju huwa infondat fil-fatt u fid-dritt.

Illi gie pprezentat mill-appellant rapport mill-perit inkarigat li fir-rigward tal-kwistjoni talaccess ghas-sit jaghmel referenza ghall-permess PA03775/16 u jindika li l-unika access ghall-villa approvata huwa dak li qed jigi wzat fl-applikazzjoni odjerna. Issir referenza specifikat ghal pjanti approvati 67e u 143a li juru l-access ghas-sit huwa l-istess wiehed, u jargumenta li ladarba l-legalita ta' dan mhux disputata, dan jikkostitwixxi dritt vestit li gie kkristallizzat bil-hrug tal-permess. [Sottomissjoni tat-23 ta' Settembru 2022]

Illi fil-mori tal-appell gew imressqa wkoll mill-appellant serje ta' domandi sabiex jigu mwiegba min rapprezentant tal-Awtorita tal-Ippjanar, l-ERA, l-AAC u t-taqsima tal-infurzar [Permezz ta' 4 rikorsi distini sottomessi fl-1 ta' Novembru 2022], b'dawn gew imwiegba hekk kif segwenti:
-Fir-risposta tal-ERA jigi ndikat li fir-risposta ghal konsultazzjoni tal-applikazzjoni odjerna kienet giet mitluba informazzjoni addizzjonali sabex tkun tista' tiffinalizza l-evalwazzjoni taghha, izda din l-informazzjoni ma gietx pprovduta lill-ERA. [Sottomissjoni tat-2 ta' Novembru 2022]
-Fir-risposta tal-Awtorita tal-Ippjanar jigu pprovduti r-risposti segwenti:
●Fir-rigward tal-kwistjoni dwar l-access u kif din tincidi fuq ir-rapport tal-perit, terga ticcara li lpassagg ma kienx mahluq jew propost fl-applikazzjoni PA03775/16, b'dan approva biss entrata. Tindika li ma nstab l-ebda permess li approva l-formazzjoni ta' dan il-passagg, u li dan mhux vizibbli fir-ritratti mill-ajru tas-sena 1978, b'hekk ma jistax jitqies bhala '*legally-established'* u lanqas bhala 'dritt vestit' biex jintuza bhala l-access ewlieni fl-applikazzjoni odjerna. Tirrileva wkoll li l-imsemmi passagg huwa vizibbli fir-ritratti mill-ajru tas-sena 1994.

●Fir-rigward tar-referenza li ghamlet ghal appell numru 193/18, tispjega li l-appellant stess fir-rikors tieghu ghall-appell odjern ghamel referenza ghal din id-decizjoni, b'hekk ir-referenza taghha kienet biss twegiba ghal konsiderazzjonijiet li gew imressqa f'dan l-appell. Ticcara li mhux minnu li lAwtorita' kitbet li l-proposta fil-kaz ta' Ray Zammit kienet accettabli ghax dan ottjena l-kunsens talAAC u l-ERA, izda li hija ndikat biss li fil-kaz odjern l-applikant m'ghotjeniex il-kunsens ta' dawn, filwaqt li tkompli tosserva li waqt il-process tal-appell 193/18 kien gie ottenut il-kunsens minghand lAAC wara li l-Awtorita' baghtet ir-risposta taghha.

●Fir-rigward tal-permessi citati ssostni li fir-risposta taghha hija rreferiet ghal dawn il-permessi, u tkompli tindika li t-twegibiet mitluba ghad-domandi maghmula jirrizultaw fattwalment millapplikazzjonijiet tal-izviluppi ccitati, b'hekk isewgi li l-aqwa prova li trid titressaq f'dan l-istadju ghandha tkun mill-indagni tal-appellant innifsu. [Sottomissjoni tal-25 ta' Novembru 2022]

-Fir-risposta tat-taqsim tal-infurzar fi hdan l-Awtorita, fir-rigward tal-illegalitajiet li jissemmew fl-avvizi ECF 96/22 u ECF 97/22 jigi ndikat li saret spezzjoni fuq is-sit fejn irrizulta li fir-rigward tal-EC/00097/22 l-unika illegalita hija kamra zghira ta' 7 filati u firrigward tal-EC/00096/22 l-unika illegalitajiet huma xatba u kamra zghira ta' 4 filati. [Sottomissjoni tat-12 ta' Dicembru 2022]

Illi sussegwenti ghat-talba tat-terzi li giet sostnuta mill-Awtorita, r-risposta tal-AAC giet sfilzata stante li x-xhieda ma gewx indikati fil-lista ta' xhieda. [Digriet tat-18 ta' Mejju 2023]

Illi sussegwenti ghar-risposta tat-taqsima tal-infurzar, l-appellant esebixxa ritratti sabex juri li l-illegalitajiet tnehhew. [Sottomissjoni tas-26 ta' Jannar 2023]

Illi gie pprezentat mill-appellant rapport iehor mill-perit inkarigat li fir-rigward tal-kwistjoni tal-access ghas-sit jerga jaghmel referenza ghall-permess PA03775/16 u jindika li qabel dan il-permess kien hemm permess iehor PA00599/13 ghal bdil fl-uzu minn razzett abbandunat ghal residenza, u qabel dan kien gie approvat PB1040/89 ghall-kostruzzjoni tar-razzett. Jindikaw li l-case officer report tal-PA0599/13 jindika b'mod car li l-access ghas-sit huwa minn passagg rurali li kien jintuza ghar-razzett u huwa l-uniku access, u filwaqt li filPA0599/13 kien hemm oggezzjonijiet mill-MEPA dwar id-disinn u l-eligibilta ta' dak li kien qed jigi propost, ma kien hemm l-ebda oggezzjoni dwar l-access ghas-sit. [Sottomissjoni tat-2 ta' Mejju 2023]

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-appellant, jigi nkluz repilogu tar-rikors tal-appell, rrisposta tal-Awtorita u jaghmel diversi osservazzjonijiet finali li fihom jindika li l-illegalitajiet tnehhew b'mod komplet, li l-passagg huwa approvat kif jixhdu l-pjanti tal-permess PA3775/16, u li kieku kien hemm dubju kienu jigi ordnati pjanti riveduti jew jibda process taht l-Artikolu 80 li ma sehhx. Fir-rigward tal-permessi citati minnu, jispjega li dawn huma kazistika fejn l-Awtorita' akkordat permessi ghal stalel fil-kuntest ta' dak li jirrikjedi l-Artikolu 72(3), u li jargumenta li l-Awtorita' ma tistax tuza *policy* sabiex, fil-kaz ta' lappellant, tqis li t-twaqqif ta' stalel jikkostitwixxi *excessive land take up* meta f'sitwazzjonijiet ben simili, tuza l-istess *policy* biex tiggustifika il-*land take up*. Fir-rigward tal-oggezzjonijiet tal-AAC jindikaw li dawn huwa kwistjonijiet sorvolabbli li huwa jiddikjara li ser jirregola ruhu maghhom, gialadarba t-Tribunal jaghti l-ordnijiet tieghu, filwaqt li firrigward tal-ERA din talbet informazzjoni ulterjuri li allegatament qatt ma waslet ghand listess ERA, izda dan jinsab effettivament in atti a fol 84c. Jishaq li l-Awtorita m'hijiex korretta fir-rifjut taghha ghaliex din l-istess Awtorita approvat applikazzjoni b'fattizi simili, lasserzjoni dwar li l-passagg mhux

legally established ingiebet fix-xejn, u l-allegat illegalitajiet tnehhew. [Sottomissjoni tal-31 ta' Ottubru 2023]

Illi partecipi fl-appell hemm terzi persuni interessati, b'dawn ma ghamlu l-ebda sottomissjonijiet ghajr ghat-talba ta' sfilz tax-xhieda.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Eccezzjoni preliminari
Illi l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-Awtorita tirrigwarda illegalitjiet fuq is-sit kolpiti blAvvizi Biex Tieqaf u Ta' Twettiq bin-numri ta' referenza ECF 96/22 u ECF 97/22, bl-Awtorita titlob li ghandu jigi applikat Regolament 17 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13.
It-Tribunal josserva li l-Awtorita ma ndikatx li l-imsemmija illegalitajiet saru wara r-rifjut talapplikazzjoni odjerna, u li fir-rifjut taghha l-Awtorita naqset milli tinkludi l-imsemmi Regolament 17 bhala raguni ta' rifjut. B'hekk it-talba tal-Awtorita tmur kontra l-Artiklu 20 tal-Kapitolu 551 (Att dwar it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar) li jesigi li rrisposta tal-Awtorita ghandha *"tkun limitata għar-raġunijiet ta' rifjut jew għallkondizzjonijiet imposti mill-Awtorità tal-Ippjanar u għar-raġunijiet mogħtija mill-appellant"*. Pero aktar minn hekk, fil-mori ta' dan l-appell gie kkonfermat mill-ufficjali tat-taqsima talinfurzar li l-maggor parti tal-illegalitajiet fil-fatt tnehhew, u l-appellant esebixxa ritratti sabex juri li l-illegalitajiet tnehhew [Sottomissjoni tas-26 ta' Jannar 2023]. Fuq il-bazi ta' dan, it-Tribunal qieghed jichad din leccezzjoni preliminari u jghaddi sabiex jikkunsidra dan l-appell fil-mertu tieghu skont laggravji mressqa.

Ikkunsidra
Illi dan l-appell jirrigwarda talba ghal zvilupp ta' kumpless ta' 6 stallel, liema talba giet michuda mill-Awtorita abbazi ta' 2 ragunijiet ewlenin li huma formalizazzjoni u tehied t'art eccessiv, u nuqqas t'access adekwat bil-vettura.

Illi fiz-zewg aggravji tal-appellant jigi ndikat li s-sit igawdi minn access stabbilit li jitnissel mill-permess PA03775/16, u fir-rigward tal-formalizazzjoni u tehhied t'art jaghmel referenza ghal 14-il permess u jargumenta li l-Awtorita ghandha tuza riga ugwali, filwaqt li josserva li bi ftit hsieb tista' tinstab soluzzjoni ghalieh kif sar f'kazijiet ohra.

Illi fl-ewwel lok huwa pertinenti li jigi tigi kkunsidrata l-kwistjoni dwar l-access ghas-sit. ItTribunal josserva li l-bzonn ta' access bil-vettura ghal dan it-tip ta' zvilupp mhux kontestat mill-appellant, u filwaqt li l-Awtorita fir-rifjut taghha tindika li l-access ezistenti mhux *legally established*, l-appellant jargumenta li dan huwa l-uniku access ghas-sit kopert bil-permess PA03775/16 u permessi precedenti. It-Tribunal josserva li l-argument tal-Awtorita rigwardanti dan l-access huwa bbazat fuq premessa wahda, ossia li dan il-passagg mhux vizibli fir-ritratti mill-ajru tal-1978, u jirrizulta li dan huwa ghaliex dan kien jasal biss salbinja ta' qabel l-1978 li tidher fl-istess ritratti minnu ghaliex dan kien jasal biss sal-binja ta' qabel l-1978 hekk kif jirrizulta fil-prova MC1 pprezentata mill-Awtorita. Illi kif jirrizulta millprova MC2 wkoll pprezentata mill-Awtorita, il-passagg huwa vizibli fir-ritratti mill-ajru tal-1994 li jestendi oltre s-sit odjern, filwaqt li hekk kif jindika l-appellant, mill-pjanti approvati 67e u 143a tal-permess PA03775/16 jirrizulta li l-uniku access ghall-villa approvata huwa dak li qed jigi wzat fl-applikazzjoni odjerna. It-Tribunal josserva li huwa minnu li hekk kif tindika l-Awtorita, fil-permess PA03775/16 ma' jinkludu l-ebda formazzjoni ta' passaggi godda, pero huwa fatt indisputat li l-Awtorita f'dan il-permess irrikonoxxi lezistenza ta' dan il-passagg u ladarba dan il-permess, kif ukoll il-permessi precedenti PA00599/13 u PB1040/89, huwa ironiku li issa fil-kaz odjern il-legalita ta' dan il-passagg qed tigi kkontestata mill-Awtorita. Dan jinghad ukoll ghaliex filwaqt li l-Awtorita hasset il-htiega li tohrog zewg avviz ta' nfurzar fuq is-sit in

kwistjoni, l-istess Awtorita, li fl-applikazzjoni odjerna kkontestat il-legalita ta' dan il-passagg, ma' harget l-ebda avviz ta' nfurzar dwar ilformazzjoni ta' dan il-passagg. Din in-nuqqas t'azzjoni, flimkien ma' l-permessi precendenti li l-access taghhom huwa minn dan il-passagg, ikompli jikkonferma li l-imsemmi passagg huwa wiehed ben stabbilit li huwa adekwat sabiex is-sit odjern ikollu access bil-vettura kif mehtieg bil-*policy* 5.2 tal-RPDG 2014.

Illi dan iwassal ghall-kwistjoni dwar il-formalizzazjoni u tehied t'art eccessiv li ghaliha giet imposta l-ewwel raguni tar-rifjut, u mill-evalwazzjoni tal-Awtorita jirrizulta li dan huwa primarjament attribwit lejl il-pozizzjoni tal-istallel u l-passagg addizzjonali li jinkludi hitan baxxi, hekk kif segwenti:
"As per doc 64A, however, in order to access the location of the stable complex, proposal would still result in excessive formalization and land take up therefore the proposal is being considered objectionable in principle as it runs counter to Policy 1.2D of the RPDG 2014, which relates to soil conservation and monitoring. Furthermore, per drawings 16B proposed works include an additional access path, with low laying walls and multiple accesses. The Directorate deems that, such works are not akin to rural characteristics and such would have an adverse impact on the landscape characteristic features within the area. In this regard proposal is considered in conflict with Policy 1.2H of the RPDG 2014 which seek the protection of landscape features." [Skont il-pprejamblu fis-sessjoni 4.7 tal-case officer report a fol 68a fl-inkartament tal-PA1445/22]

Illi b'rabta mat-thassib imqajjem dwar il-passagg addizzjonali li qed jigi ffurmat fis-sit hekk kif muri fil-pjanta a fol 16b, l-AAC oggezzjona bil-mod segwenti:
"Policy 1.2D: The Committee objects to the area marked in beaten earth which shouldbe kept to a bare minimum." [Skont dok a fol 55a]

Illi fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, dawn il-kwistjonijiet jistaw jigu ndirizzat b'mod adekwat billi tigi pprezentat proposta emendata li fiha l-istallel jigu mressqa aktar vicin lejn l-entratura tassit, b'hekk jitnaqqas il-bzonn ta' passagg twil u l-impatt ta' dan f'termini ta' formalizzazjoni u tehied t'art eccessiv. It-Tribunal huwa konxju u jirrikonoxxi li l-ghalqa fin-naha tan-nofinhar tas-sit hija b'wisa aktar ristretta minhabba xtur fil-konfigurazzjoni tas-sit, u b'hekk it-tqassim tal-kumpless talistallel jista jkun revedut b'tali mod li dan ikun jippermetti li l-istallel jitressqu vicin l-entratura u jithalla passagg ghall-eghlieqi li jiffurmaw parti mis-sit. It-Tribunal josserva li hekk kif mitlub millAAC *"The manure clamp should be one whole structure"* bil-qisien tad-demmiela u tal-fossa ghandhom ikunu 34.5 metru kwadru u 12 metru kubu rispettivament, bil-paddock mhux imsaqqaf ghandu jkunu ta' 54 metru kwadru. It-Tribunal jordna wkoll li l-materjali talistrutturi ghandu jkun tal-injam hlief ghall-parti t'isfel (l-ewwel hames filati), stante li hekk kif tipprovdi l-*Policy* 5.2, dan jista jsiru bil-gebel u miksi minn barra bi *cladding* tal-injam.

Illi fir-rigward tal-permessi citati mill-appellant, it-Tribunal huwa fi qbil ma' l-appellant meta dan jargumenta li m'ghandiex tintuza riga differenti f'kazijiet b'fattizi simili, izda dak li filfehma tat-Tribunal huwa ta' mportanza magguri huwa li l-izvilupp li jkun qed jigi propost ikun wiehed konformi mar-rekwiziti u dispozizzjonijiet tal-ligi u *policies* applikabli, u dan jista jsehh gialadarba l-emendi hawn ordnati jsiru. B'hekk ikun inutli f'dan l-istadju li tTribunal jikkonsidra fid-dettal kull wiehed mill-permessi cittati, u dan anke ghaliex l-ebda wiehed minn dawn ma jinsab fil-vicinanzi tas-sit in kwistjoni.

Illi finalment, fir-rigward tal-appell numru 39/18 li ghalih l-Awtorita taghmel referenza, ItTribunal bl-ebda mod ma jaqbel li dan huwa simili ghall-kaz in kwistjoni, u dan ghaliex filwaqt li fl-imsemmi kaz ukoll kien hemm kwistjoni dwar it-tehied t'art minhabba l-bzonn ta' passagg fis-sit, l-estent ta' dan kien ferm aktar estensiv hekk kif segwenti: *"l-passagg ghallistallel proposti ghadu wisa` ta' madwar 1.9 metri u tul ta' madwar 110 metru, li jigi ekwivalenti ghal 210 metri kwardi".* [Skont id-decizjoni datata 18 ta' Novembru, 2021 li giet

moghtija mit-Tribunal diversament compost fl-appell numru 39/18] Fil-kaz odjern l-estent tal-passagg li kien qed jigi propost huwa ferm inqas minhabba li kif muri fil-pjanta a fol 16b, dan huwa b'tul ta' circa 35 metru, filwaqt li kif indikat aktar kmieni, it-Tribunal qed jordna li l-istalel jigu mressqa aktar qrib lejn l-entratura, b'hekk l-estent tal-passagg ser ikompli jigi mnaqqas.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, fl-ambitu ta' dak pprovdut fl-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551, it-Tribunal qed jilqa` limitatament dan l-appell, jhassar ir-rifjut tal-Awtorita, u jordna lill-appellant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni, jipprezenta proposta emendata kif indikat hawn supra, fejn l-istallel ghandhom jitressqu vicin l-entratura tas-sit, u l-qisien tad-demmiela, tal-fossa, tal-paddock ikunu reveduti skont dak li gie ndikat mill-AAC a fol 55a. It-Tribunal jordna wkoll lill-Awtorita' tal-Ippjanar, sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti u l-eventwal kunsens tal-AAC, tohrog ilpermess PA01445/22, liema permess ikun suggett ghall-kundizzjonijiet standard ghal dan ilgeneru ta' zvilupp, u kwalunkwe kundizzjonijiet imposti min entitajiet konsultati.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellanti terzi oggezzjonanti huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ikkonferma dak li qalet l-Awtorita li l-applikazzjoni kellha tigi rifjutata ghax is-sit hu wiehed agrikolu u l-proposta ma kinitx konformi ma' numru ta' policies. Madankollu t-Tribunal irreveda l-proposta minghajr ma iggustifika kif ser tindirizza l-policies bhala l-ewwel raguni ta' rifjut. In oltre hemm inezattezzi fattwali fil-proposta riveduta tal-istalel vicin l-entratura biex jithalla passagg ghal ghelieqi parti mis-sit u dan billi l-aktar parti b'wisa ristretta hi proprju l-parti fejn it-Tribunal ordna li jitqieghdu l-istalel;

2. It-Tribunal inkorra zball ta' ligi meta ordna tibdil sostanzjali fil-proposta u ordna l-hrug tal-permess bla mal-partijiet kellhom l-opportunita li jirregolaw ruhhom u jaghmlu l-provi u sottomissjonijiet kontra dak li jrid l-artikolu 31 tal-Kap. 551. Jekk irrefera lura d-decizjoni lill-Awtorita dan ma kellux isir biss ghall-approvazzjoni ta' pjanti godda li t-Tribunal irrefera ghalihom b'mod generiku bla dettall u qisien.

It-tieni aggravju

Il-Qorti ser tindirizza dan l-aggravju billi ta' spiss qed jigri fl-appelli quddiem il-Qorti ili t-Tribunal qed japplika hazin dan l-artikolu. L-artikolu 31 tal-Kap. 551 fil-fehma tal-Qorti mhux intiz ghal ordnijiet li jsiru mid-decizjoni sakemm dawk l-ordnijiet ma jkunux ta' natura sostanzjali, u li jimpingux fuq il-materja u skop ta' dak propost u approvat fejn allura jistghu u ghandhom ikunu parti mid-decizjoni bhala wahda finali. Imma fejn l-ordni jew ordnijiet ser ibiddlu jew icaqalqu sostanzjalment dak propost u/jew jekk l-ordni tkun soggetta ghal xi verifika jew awtorizazzjoni ulterjuri, allura t-

Tribunal ma jistax u ma ghandux jieqaf biss bl-ordni fid-decizjoni u titqies maghluqa l-kwistjoni. F'kaz bhal ma hu dan fejn it-Tribunal ordna spustar ghal kollox differenti tal-istalel proposti minn pozizzjoni ghal ohra fl-istess sit; ordna qisien riveduti tad-demmiela u fossa; kif ukoll issoggetta l-permess ghal kunsens tal-AAC fuq dawn it-tibdiliet kif ukoll impozizzjoni ta' kundizzjonijiet mill-entitajiet konsultati, il-kwistjoni hi altru milli maghluqa. Ma hemmx certezza tal-fattibilita ta' dak ordnat mit-Tribunal, u ma hemmx il-possibilita li l-Awtorita jew it-terzi interessati jikkontrollaw dak li ser jigi propost fir-revizjoni tal-applikant. L-iskop tal-artikolu 31 hu precizament intiz biex it-Tribunal jaghti decizjoni li fiha nfisha hi finali mhux nofsha msajra. It-Tribunal ghandu kull jedd jitlob lill-applikant jissottometti pjanti godda fil-parametri minnu mitlub u sta ghall-applikant jirrispondi ghal tali ordni. Pero darba ezegwit l-ordni li sakemm ma jkunx qed isir tibdil sostanzjali fil-proposta, kull parti involuta ghandha jkollha l-opportunita li tressaq il-provi jew sottomissjoni relevanti u hu biss wara dak l-istadju li t-Tribunal ghandu jkun munit bl-ghodda kollha li jasal ghal decizjoni bazat fuq informazzjoni cara u b'motivazzjoni mfassla fuq tali informazzjoni u fatti accertati.

F'dan il-kaz ma garax hekk. Ghalhekk dan l-aggravju qed jintlaqa' u jwassal ghar-revoka tad-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u b'konsegwenza ma hemmx lok li jigu kunsidrati l-aggravju l-iehor.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tilqa' l-appell tal-terzi interessati, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-12 ta' Marzu 2024, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jqis mill-gdid l-appell. Spejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur