



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 3

Appell Nru. 34/2024

Vincenza Deschrijver

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-applikanta tat-3 ta' Gunju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Mejju 2024 li biha cahdet l-applikazzjoni PA961/22 'correction of site from that approved in PA290/93. Demolition of industrial garage and reconstruction of dwelling with underlying basement, reservoir, cesspit, pool and landscaping works', f'Had Dingli;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet 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 l-applikazzjoni PA/00961/22 li fiha saret talba ghal korrezzjoni ta' sit approvat fil-permess PA/0290/93, u sabiex isir twaqqiegh ta' garaxx industrijali u bini mill-gdid ta' residenza li tinkludi livell sotterran, gibjun, fossa, pixxina u xoghlijiet ta' landscaping. Is-sit in mertu jinsab f'zona rurali maghrufa 'Ta' Bullara', fi triq li taghti ghal Triq Hal Tartarni, Had-Dingli.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar ghar-raguni li ser tigi kkreatta residenza gdida barra miz-zona tal-izvilupp, b'dan imur oltre mill-izvilupp permessibli skont il-parti 6 tar-*Rural Policy and Design Guidance* (RPDG) 2014 u huwa bi ksur ta' *Thematic Objective* (TO) 1.10 u *Rural Objective* 3 (RO) tal-iSPED.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanta tirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'aggravju wiehed li fieh targumenta li l-unika raguni moghtija mill-Awtorita' biex tiggustifika r-rifjut hija nuqqas ta' konformita mal-parti 6 tal-RPDG 2014, u li din l-asserzjoni m'hijiex korretta stante li *Policy* 6.2C tipprovdi ghal *redevelopment* u bdil fl-uzu ta' bini ezistenti u kriterju 5(d) jippermetti uzi ohrajn li jirrizultaw f'beneficju ambjentali meta jkun hemm access ghattiriq. Tindika li dak propost fl-applikazzjoni odjerna jammonta ghal beneficju ambjentali, u li s-sit huwa konness mat-toroq, b'hekk hija konformi b'mod komplet ma' din il-*policy*.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u fir-risposta taghha tindika li m'hijiex fi qbil mal-argument tal-appellanta ghaliex l-uzu propost ta' residenza mhux wiehed mit-tip ta' uzu li fil-principju huwa accettabli barra limiti tal-izvilupp, tant li kif impost fir-raguni tarrifjut, din il-proposta tmur kontra TO 1.10 u RO 3 tal-iSPED. Tirrileva li s-sit in kwistjoni huwa kolpit bl-Avviz ta' Infurzar EC/0021/21 li jirrigwarda pjattaforma tal-konkos quddiem il-garaxx ezistenti u anke giet kreata bitha mdawwra b'hajt, u nstallati tinda kbira u xatba tal-hadid. B'hekk tippreciza li filwaqt fuq *'Demolition Plan 1b'* qed jigi li hemm *commitment* skont il-PA/00290/93, bhala stat ta' fatt, dak li hemm oltre l-garaxx industrijali huwa kollu illegali. B'hekk kif rimarkat mill-ERA l-estent tal-binja l-gdida ser jokkupa 310 m.k. u minn naha ta' impatt ambjentali, dan huwa eccessiv u mhux ta' beneficju ghall-ambjent. Tishaq li l-proposta tmur kontra d-dettami tal-parti 6 tal-RPDG 2014, u tindika li l-argument li l-proposta tista tigi accetata skont kriterju (5)(d) ta' *Policy* 6.2C mhux gustifikat stante li jezistu *policies* ad hoc li jirrigolaw residenzi gewwa ODZ, u b'dan ir-rigward taghmel referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal moghtija fl-appell numru 109/17. Finalment tirrimarka li tul il-process tal-applikazzjoni kemm-il darba gie rimarkat l-impatt eccessiv li din il-proposta se jkollha fuq l-ambjent rurali.

Illi gew prezentati zewg affidavits, wiehed tal-appellanta, u wiehed tar-ragel tal-appellanta.

Illi fl-affidavit tal-appellanta jigi ndikat li hija kienet wirtet propjetajiet fl-1995, u li r-ragel taghha fl-1993 kien applika u ottjena permess ta' garaxx b'referenza PA/0290/93. Tindika li fl-2020 certu Loredana Micallef dahhlet 4 rapporti dwar allegat illegalitajiet li jirrigwardaw propjetajiet li jappartjenu lilha u terza persuna, u wara li gie mahrug l-avviz ta' nfunzar applikat ma' l-Awtorita' sabiex ikun hemm bdil fl-uzu minn uzu industrijali ghal uzu residenzjali skont l-applikazzjoni odjerna, b'din giet rrifjutata. Taghmel referenza gharragunijiet principali tal-appell odjern hekk kif spjegati fir-rikors tal-appell, u l-ittri datati 14 t'April 2023 u 20 ta' Gunju 2023, u tesprimi l-fehma taghha li l-izvilupp propost ser inaqqas b'mod sinjifikanti t-tniggis ggenerat mill-produzzjoni ta' materjali u t-traffiku ggenerat fizza, filwaqt li tosserva li jezistu madwar 5 unitajiet residenzjali fiz-zona u li l-proposta ser tinkludi titjeb fil-valur tal-pajsagg.

Illi fl-affidavit tar-ragel tal-appellanta jigi kkonfermat il-kontenut tal-affidavit tal-appellanta.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet, l-appellanta tipprovdi dettalji dwar l-uzu tal-garaxx u dak li prezentament jezisti fuq is-sit odjern, u tindika li l-proposta hija sabiex jitnehew listrutture kollha, inkluz dawn mhux koperti minn permess tal-izvilupp, sabiex jigu ripjazzati b'residenza wahda. Tishaq li l-proposta hija konformi mal-policy ghaliex *Policy 6.2C* tipprovdi ghal *redevelopment* u bdil fl-uzu ta' bini ezistenti, fejn fil-kaz odjern il-bini gdid mhux jeccedi *l-floor area* ezistenti u ser ikun beneficju ambjentali ghaliex l-impatt tarresidenza huwa ferm inqas mill-impatt tal-binja ndustrija.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellanta tipprovdi sommarju talevantwalitajiet li wasslu ghall-appell odjern, u ghal darb'ohra tindika li l-proposta odjerna hija konformi ma' dak illi tirrikjedi *l-Policy 6.2C* in vista li ser tirrizulta f'beneficju ambjentali u in vista li l-propjeta gia kellha access ghal triq pubblika, kif anke ndikat fl-affidavit taghha u mill-perit inkarigat. Specifikament dwar il-beneficju ambjentali tindika li ser jitnaqqas b'mod sinifikanti l-impatt tat-tniggis tal-arja u t-trab li jigi prodott b'konsegwenza talproduzzjoni ta' affarijiet dekorattivi magħmula mill-konkos, u jitnaqqsu wkoll b'mod drastiku l-hsejjes ggenerati bil-produzzjoni tal-oggetti u l-ammont ta' traffiku. Tindika wkoll li *l-foot print* tal-izvilupp ser jibqa' wkoll relattivament l-istess fuq zona gia kommess u li ser ikun hemm impatt pozittiv fuq l-ambjent naturali peress illi l-art tal-konkos ser titnehha.

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

Ikkunsidra

Illi dan l-appell jirrigwarda zvilupp ta' residenza gdida bhala ripjazzament ta' garaxx industrijali ezistenti, bil-proposta tinkludi livell sotterran, gibjun, fossa, pixxina u xogholijiet ta' *landscaping*. L-appellanta fil-konfront tar-rifjut tal-Awtorita targumenta li l-proposta odjerna tikkonforma b'mod komplet ma' *Policy 6.2C* tal-RPDG 2014 li tipprovdi ghal *redevelopment* u bdil fl-uzu ta' bini ezistenti, b'referenza specifika ssir ghal kriterju 5(d) li jippermetti uzi oħrajn li jirrizultaw f'beneficju ambjentali meta jkun hemm access ghat-triq.

Illi fl-ewwel, dan it-Tribunal jirreferi ghal *Policy 6.2C* liema policy tirrigwarda *Redevelopment and change of use of existing buildings ODZ* u tiddisponi hekk kif segwenti:

“Permission may be granted for the total redevelopment of an existing building, or the consolidation of buildings, located outside development zone, provided that all of the following criteria are satisfied:

(1) the applicant can sufficiently prove that the building/s is covered by development permission (other than those specifically permitted for agricultural use after the coming into force of this policy document), or that it is/are/was a pre-1978 building/s;

(2) the building/s does not merit inclusion in the list of scheduled property and/or is not of historical, architectural, vernacular or other significance;

(3) the replacement building does not exceed the total floor area of the previous building/s;

(4) the replacement building is of a high quality rural design and shall fully respect the wider context in which it is located;

(5) the replacement building shall be limited to:

a) a use already legally established and/or covered by a development permission; or

b) new uses permitted by this policy document subject to the respective criteria. Except for dwellings referred to in *Policy 2.2B*, this policy excludes dwellings which dwellings can only be permitted in terms of policies 6.2A and 6.2B;

c) disused livestock farms which have ceased operation for at least 10 years (prior to the coming into force of this policy document) and which are creating a negative environmental impact on the site and its surroundings. These may be redeveloped into 1 single dwelling unit which is not to exceed 200m² floor space;

d) any other use that would result in a wider environmental benefit, provided the site is already serviced by a road network that would adequately cater for the proposed new use;
 (6) the use of the building shall be subject to prior consultation with the Departments/Authorities responsible for regulating such use; and
 (7) any existing trees and shrubs within and around the site shall be fully cared for and retained, and if no such vegetation exists, soft landscaping around the redeveloped building shall contain a number of trees and shrubs of at least three different indigenous species, planted in clusters.
 A full basement may be permitted and is limited to the footprint of the existing building (the basement will not count as part of the total floor area).”

Illi b'referenza ghal kriterju (3) tal-*policy* 6.2C, it-Tribunal josserva li fil-kaz odjern il-garaxx ezistenti approvat fil-permess PA/0290/93 huwa b'impront ta' 56 m.k.. Dan jirrizulta meta jigu mqabbla il-pjanta 1b mal-kopja tal-pjanta approvata pprezentata f'dok a fol 99b, u hawnhekk it-Tribunal jirrimarka li l-kumment inkluz fuq il-pjanta 1b "*committed area as per PA/0290/93 = 165 sq.m*" huwa wiehed zbaljat ghaliex dan jinkludi zona li prezentament hija msaqqfa izda li m'hijjex koperta bil-permess PA/0290/93. Illi skont il-pjanti a fol 99e u 99f jirrizulta wkoll li r-residenza gdid li qed tigi proposta hija b'sular wiehed il-fuq mill-art, u tkopri impront ta' 156 m.k.. Illi r-residenza proposta tinkludi wkoll livell sotterran li huwa limitat ghall-impront tal-binja l-fuq mill-art, u filwaqt li skont il-provedimenti tal-RPDG2014 livell sotterran huwa eskluż mill-kalkolu tal-*floor area*, xorta wahda jirrizulta li l-proposta odjerna ser tirrizulta f'zieda ta' 100 m.k. fl-impront u l-*floor area* tal-garaxx approvat fil-permess PA/0290/93, dan bi ksur car tal-kriterju (3).

Illi b'referenza ghal kriterju (5) tal-*policy* 6.2C, it-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat filappell numru 109/17 cittat mill-Awtorita, jirrizulta li kriterju 5(b) espressament jeskludi uzu residenzjali gdid eskluż ghac-cirkostanzi msemija fil-*policies* 2.2B, 6.2A u 6.B. Jirrizulta li wkoll li f'kaz ta' residenzai gia stabbiliti, japplikaw il-provedimenti tal-kriterju 5(a) li jippermentti uzu munit b'permess jew li kien gia "*a use already legally established*", u li f'kaz ta' rziezet abbandunati japplikaw il-provedimenti tal-kriterju 5(c) ghal residenza gdid, skont ic-cirkostanzi elenkati fl-istess kriterju. Pero dak li jitkellem fuqu l-kriterju 5(d) li ghalieh taghmel referenza l-appellanta huma **uzi ohrajn** li jirrizultaw f'*wider environmental benefit* soggett li s-sit ikun igawdi minn access fuq it-triq. Illi fil-fehma meqjusa tat-Tribunal, l-uzi ohrajn li jistaw jigu kkunsidrati f'termini ta' dan il-kriterju ma jinkludux uzu residenzjali li huwa msemmi fil-kriterji l-ohra, ghaliex li kieku kien mixtieq, dan kien jigi espressament indikat kif wara kollox gie espressament indikat f'dan il-kriterju. Aktar minn hekk, filwaqt li l-appellanta taghmel enfasi qawwija fuq il-beneficju ambjentali li ser ikun hemm minhabba tnaqqis sinjifikanti fit-tniggis tal-arja, trab, hsejjes u traffiku, dan naqas milli jipprezenta provi dwar dan it-tniggis attwali. It-Tribunal f'dan ir-rigward jerga jippuntwalizza li l-garaxx approvat fil-PA/0290/93 huwa b'impront ta' 56 m.k., u mhux 165 m.k. kif kien indikat fil-kumment inkluz fuq il-pjanta a fol 1b, u b'hekk il-produzzjoni legittima li tista ssir flimsemmi garaxx hija wahda pjuttost limitata, konsegwentament huwa improbabli li tali attivita ghandha impatti daqstant qawwija kif donna taghti l-impresjoni l-appellanta. Huwa minnu li l-estent tal-izvilupp attwali fuq is-sit huwa ferm aktar estensiv, pero kif indikat mill-Awtorita dan l-izvilupp addizzjonali sar illegalment u huwa kolpit bl-Avviz ta' Infurzar EC/0021/21 li jaqra hekk kif segwenti:

- “1. *Pjattaforma tal-konkos quddiem garaxx ezistenti biex b'hekk inbidel l-uzu tal-sit minn art xaghri ghall-bitha;*
2. *Hajt mad-dawra ta' l-istess bitha;*
3. *Tinda kbira li tikkonsisti minn pilstri, hadid u pjanti, parzjalment adjacenti mal-garage;*
4. *Xatba tal-hadid fl-entrata tas-sit.*”

Illi skont il-pjanta a fol 1b jirrizulta li t-tinda u l-pjattaforma tal-konkos ezistenti (pozizzjonati magenb il-garaxx approvat fil-PA/0290/93) ikopru zona ta' circa 950 m.k., u filwaqt li t-Tribunal huwa fi qbil ma' l-appellanta li t-tnehhija ta' dan l-izvilupp illegali huwa ta' beneficju

ambjentali, dan certament ma' ghandux jintuza bhala xi deroga sabiex bieh jigi ottenut permess ghal zvilupp residenzjali gdida li ma' jikkonformax mar-rekwiziti tal-*policies* applikabli, f'dan il-kaz *Policy* 6.2C. Oltre minn hekk, jirrizulta wkoll li l-izvilupp propost jinkludi wkoll pixxina u fossa li jmorru oltre l-impront tal-binja, dawn jirrizultaw f'zieda addizzjonali tal-firxa tal-izvilupp, u dan ikompli jxejjen l-argument tal-appellanta li l-izvilupp ser jirruzilta f'beneficju ambjentali.

Illi ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li l-izvilupp proposta mhux gustifikabli ai termini ta' kriterju 5(d) tal-*Policy* 6.2C stante li din il-*policy* ma titkellimx fuq uzu residenzjali gidid, u fi kwalunkwe kaz, fil-kaz odjern ma jirrizultax li l-izvilupp proposta ser jirrizulta f'beneficju ambjentali meta jigi meqjus li l-maggor parti tal-izvilupp attwali fuq is-sit huwa illegali.

It-Tribunal finalment josserva li josserva li filwaqt li l-appellanta tindika li fiz-zona jezistu 'madwar' 5 unitajiet residenzjali, din naqset milli tindika liema huma dawn ir-residenzi u x'inhuwa l-estent taz-zona li qed titkellem fuqha, u aktar minn hekk, naqset milli tindika kif dan jiggustifika l-proposta taghha f'termini tal-provedimenti tal-*policies*.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA00961/22.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel interpretazzjoni zbaljata tal-*policies* b'mod partikolari izda mhux limitatament ghal-RPDG 2014. L-Awtorita zbaljat meta sostniet li l-*policy* 6.2C tal-RPDG 2014 teskludi binjiet residenzjali. It-Tribunal ukoll zbalja meta qal li l-kriterju 5(b) teskludi uzu residenzjali u ma tax importanza ghal bidla minn uzu industrijali ghal wahda residenzjali li tikkreja beneficju ambjentali;
2. It-Tribunal zbalja meta qies li ser jigi krejat bini gidid meta l-appellanti ipproponiet li tbiddel binja ma' ohra;
3. Id-decizjoni naqset milli tikkunsidra l-beneficju ambjentali tal-izvilupp.

Dan hu appell frivolu ghall-ahhar. L-aggravji tal-appellant quddiem it-Tribunal daru madwar l-applikazzjoni tal-*policy* 6.2C tal-RPDG 2014 u l-beneficju ambjentali li residenza ser tikkreja flok uzu industrijali.

Il-*policy* rilevanti cioe l-RPDG2014 fil-*policy* 6.2C li titkellem specifikament ghal 'redevelopment and change of use of existing buildings ODZ' kif inhu dan il-kaz tghid car u tond bla bzonn ta' xi forma ta' interpretazzjoni fil-kundizzjoni 5(b) tal-istess *policy* illi din il-*policy* teskludi residenzi li jistghu biss jigu permessi jekk jaqghu fit-terminu tal-*policies* 6.2A u 6.2B. F'dan il-kaz l-appellant ma jsemmi ebda *policy* ohra

relevanti ghat-talba tieghu u ebda beneficcju ambjentali perceptit mill-istess applikant ma jista' jxejjen il-kliem car tal-policy. L-aggravji kollha jduru biss mal-applikazzjoni tal-RPDG 2014 policy 6.2C liema applikazzjoni giet korrettament applikata mit-Tribunal.

L-appell hu michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-applikant u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Mejju 2024, spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur