QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 27 ta' Novembru, 2024

Numru 7

Appell Nru. 5/2024

Din l-Art Helwa

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Joseph Manuel Galea

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz Din l-Art Helwa tat-8 ta' Jannar 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Dicembru 2023 li cahad l-appell ta' Din l-Art Helwa u ikkonferma l-permess PA612/21 'outline application – to demolish existing disused farm, excavate site to necessary levels and construct one dwelling', fil-Mellieha;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll ghar-ragunijiet minnu maghmula issottometta li l-appell ghandu jigi michud;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell gie ntavolat mill-ghaqda non-governattiva Din l-Art Helwa kontra l-hrug tal-permess tat-tip outline PA00612/21 li fieh gie approvat twaqqiegh of razzett abbandunat, skavar tas-sit u kostruzzjoni ta' residenza. Is-sit in mertu huwa ndikat bhal Plot 258, u li jinsab f'zona rurali fi Triq il-Qammiegh, il-Mellieha.

Illi permezz tal-appell odjern, l- ghaqda appellanti pprezentat hames (5) aggravji kontra l-izvilupp approvat, kif segwenti:
Illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar approvat dan il-permess outline bi ksur ta' diversi dispozizzjonijiet tal-policies 1.2G, 1.2H, 1.2F, 6.2C & 6.4 tal-linja gwida Rural Policy & Design Guidance (RPDG) 2014;
Illi hemm nuqqas t'aderenza ma' diversi dispozizzjonijiet tal-iSPED li jesprimu prezunzjoni kontra l-urbanizazzjoni fl-ODZ li ma' jistax jigi meqjus bhala necessarju jew gustifikabbli, b'referenza ssir ghal TO1.10, TO8.2, TO8.7, RO.1.7, RO.4.3;
Illi hemm nuqqas t'aderenza mall-Policy NWML 18 tal-Pjan Lokali;
Illi gew injorati ghal kollox l-oggezzjonijiet u r-rakkomandazzjonijiet ta' konsulenti esterni, bi ksur tal-Artikolu 72(f) tal-Kapitolu 552;
Illi gew injorati r-regolamenti tal-legislazzjoni sussidjarja 594.44 [Sic.] u l-Avviz Legali 311 tal-2006, li huma 'Regolamenti dwar il-Protezzjoni tal-Flora, Fawna u Ambjenti Naturali';

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi s-segwenti argumenti:
Fir-rigward tal-ewwel aggravju, tindika li l-appellanti jinjoraw il-fatt li s-sit huwa okkupat bi strutturi ta' qabel l-1968, u fid-dawl ta' dik li ġie maghdud mill-Kumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura (AAC) kien ampjament ċar li kien hemm intrapri¿a agrikola, b'hekk kienet tissodisfa l-kriterju (c) tal-Policy 6.3c tal-RPDG 2014. Tindika li affaccjata bil-konkluzjonijiet magħmulha mill-konsulenti teknici, il-Kummissjoni kkunsidrat li fil-principju l-proposta ssegwi l-provedimenti ta' l-imsemmi kriterju (c), b'hekk din setghet tikkonsidra b'mod favorevoli t-talba tal-applikant kif emendata. Tindika wkoll li l-proposta odjerna qed tnaqqas mill-impatt negattiv li l-binja prezentament timponi fuq din iz-zona, bl-intendiment huwa li l-ispazju okkupat minn strutturi jigi konsolidat u ridott;
Fir-rigward tat-tieni aggravju targumenta li l-appellanti jonqsu milli jelenkaw b'mod adekwat kif d-deċi¿joni ma ssegwiex dawn l-objettivi tal-iSPED elenkati minnhom, u li dan id-dokument jaghti strategija permezz ta' diversi objettivi li eventwalment l-implimentazjoni tagħhom issir tramite policies u regolamenti sussidjari ohra, b'hekk kien bizzejjed li l-proposta ssegwi l-RPDG 2014 stante li dan isegwi l-istrateġija tal-iSPED.
Fir-rigward tat-tielet aggravju tindika li l-istrutturi tar-razzett qed joholqu impatt ambjentali u vizwali, bl-impatt ikun akbar jekk dawn l-istrutturi jergghu jsiru operabli, b'hekk il-proposta odjern tnaqqas dan l-impatt u certament li qed issegwi l-intendiment tal-Policy NWML 18.
Fir-rigward tar-raba' aggravju issosstni li tezisti distinzjoni bejn zviluppi differenti li jistghu jigu analizati permezz tal-RPDG 2014, fejn fil-kaz tal-Policy 6.2C m'huwiex esigiet li ghandha issir konsultazjoni mal-AAC u l-ERA. Oltre minn hekk, l-Artikolu 72(2) jitlob li l-analizi tal-Awtorita tal-Ippjanar ssir fuq diversi binari inkluz konsultazjonijiet ma' diversi entitajiet, izda l-irwol ta' dawn il-konsulenti huwa skont dak li jelenka r-regolament 9 tal-liġi sussidjara 552.13;
Fir-rigward tal-hames aggravju, tosserva li filwaqt li hija tapprezza li l-punti mqajjma, dawn ma jistghux jiġu applikati għall-ka¿ odjern għaliex l-proposta titratta ammiljorment tal-pajsagg, u dwar il-punti dwar id-disinn tirrivela li dawn ghad irridu jiġu trattati f'applikazjoni ohra stante li l-permess mahrug huwa tat-tip outline.

Illi fir-risposta tal-permit holder jigu elenkati fil-qosor l-antecedenti li wasslu ghall-hrug tal-permess odjern, b'dan jindika li r-razzett abbandunat ghandu footprint ta' 541 m.k. u huwa 'legally established' u li din l-istruttura hija gerha f'zona ambjentalment sensittiva. Jindika li r-residenza approvata bil-permess odjern ma' jistax ikollha floorspace ta' aktar minn 200 m.k. skont il-Policy 6.2C(5) tal-RPDG 2014, b'hekk dal-permess huwa opportunita' sabiex dik li sal-lum hi gerha ambjentali tigi sostitwita b'intervent li ser jiehu anqas art u li jixraq f'zona ambjentalment sensittiva. Dwar l-aggravji mressqa, l-appellant jikkummenta kif segwenti:
Illi l-ewwel aggravju huwa fieragh ghaliex il-permess odjern witta t-triq sabiex il-gerha ambjentali prezenti tigi sostitwita b'binja izghar u disinn li jkun atrezzat ghall-kuntest rurali, u b'hekk wiehed ma jistax jifhem kif dan imur kontra l-ispirtu tal-Policies 1.2F, 1.2G u 1.2H stante li l-commitment prezenti mhux ser jinfirex. Jindika li l-permess huwa wkoll in piena konformita' mal-Policy 6.2C, u gialadarba l-principju ta' residenza huwa accettat, l-oggezzjoni dwar il-pixxina ma tista' qatt tregi diment li din tkun ser tinbena fil-konfini tar-residenza;
Illi t-tieni aggravju ma jista' qatt ireggi ghaliex, sakemm ma jirrizultax manifestament mod iehor, id-dispozizzjonijiet tal-policies sussidjarji qeghdin hemm sabiex iwiegbu ghall-objettivi generici tal-iSPED;
Illi jekk xejn, l-applikant qed jinvesti fit-tnehhija ta' gerha ambjentali u kull min ghandu ghal qalbu l-konservazzjoni u l-immanigjar tal-ambjent imsemmi fil-Policy NWML 18 zgur jippreferi dar zghira b'disinn xieraq flok il-monstru ambjentali li hemm fil-prezent;
Illi l-Artikolu 72(2) ma jirrikjedix li l-Awtorita' trid necessarjament taghmel taghha dak li jghidulha l-konsulenti esterni jew l-oggezzjonanti, u dak li l-Artikolu jesigi huwa li l-Awtorita tiehu kont ta' dak li jinghad lilha mill-konsulenti esterni u dawk interni, u finalment din trid tiddeciedi 'under its own steam', u fin-nuqqas ta' dan, din tkun qed tabdika mill-poteri moghnija lilha specifikament mil-legislatur;
Illi l-hames aggravju huwa mibni fuq premessi li ma jregux, b'dan josserva li s-sostituzzjoni ta' bini skadenti b'wiehed izghar ghall-ghixien ta' familja wahda ma jwassal qatt biex l-konservazzjoni u l-immanigjar ta' sit protett jigi peggjorat, aktar u aktar meta parti sostanzjali prezentement committed bil-bini ser tigi ripristinata bil-hamrija.

Illi fil-mori tal-appell giet sottomessa ghan-nom tal-permit holder dikjarazzjoni ta' Dr Anthony Gruppetta rigwardanti l-uzu tal-fond, li fiha jigi ndikat li r-razzett in kwistjoni ilu ezistenti minn qabel l-1978, b'dan kien irrappurtat fic-censiment tal-hniezer li sar fl-1978 meta kien hawn il-mard 'African Swine fever', u kif indikat fl-Annex A, l-ammont t'annimali kienu 24 u r-razzett kien jappartjenti li certu Carmelo Galea li jigi missier l-applikant. Jkompli jindika li l-interess fit-trobbija tal-hniezer rega beda wara li din il-marda addiet, bl-attivita saret flimkien ma' terzi, b'censiment tal-1984 juri 54 hanzier fuq ir-razzett. Jindika wkoll li r-razzett kien soggett ghal serje ta' kontroversji u anke kaz tal-Qorti, u kien zamm kollox wieqaf sakemm il-kwistjoni tigi rizolta. Jindika li fil-perjodu meta huwa kien impjegat mad-Department tal-Agrikoltura u Sajd, u meta lahaq Direttur, saru diversi censimenti fuq l-irziezet tal-hniezer, u minn dawn jirrizulta li f'Gunju tal-1988 l-azjenda kien ghada rregistrata fuq is-Sur Paul Cuschieri bin-numru M66, izda minhabba l-kwistjonijiet li kienu ghaddejjin, ma' kienx hemm hniezer fuq is-sit u s-slaughtering quota kienet mizmuma, b'referenza ssir ghal Annex D. Wara proceduri twal, id-Dipartiment qasam is-slaughtering quota min-nofs, bis-sehem tas-Sur Galea inzamm fuq il-Plot 258 fi Triq il-Qammieh Road. Jindika li dan gie allokat sow capacity ta' 8 u slaughtering quota relattiva ta' 11-il- hanzir fix-xhar, bir-registrazzjoni l-gdida kienet M666, u filwaqt li qabel sar dan huwa zar ir-razzett diversi drabi, sa' fejn jaf hu d-Dipartiment qatt m'approva trasferiment ta' breeding stock mir-razzett ta' Kemuna. Jikkonkludi li s-sit in kwistjoni kien razzett tal-hniezer li ilu in ezistenza sa min-1960's, u li l-istrutturi li fadal huma mudell tipiku ta' kif kien jinbnew l-irziezet tal-hniezer f'dan il-perjodu, u jikkonferma li dan ilu nieqes mill-bhejjem sa min-nofs in-1980's. [Sottomissjoni datata l-1 ta' Dicembru 2022]

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, il-permit holder josserva li l-appellanti ma ressqu ebda prova u li min-naha tieghu huwa ssottometta affidavit ta' Dr Anthony Gruppetta li lanqas biss gie kontro ezaminat mill-appellanti b'hekk dak kollu li gie ssollevat minn Dr Gruppetta m'huwiex kontestat, u dan ikompli juri li l-istruttura prezenti kienet tintuza bhala livestock farm ghal numru ta' snin, uzu sakemm l-operat twaqqaf ghal kollox fis-sena 1986, snin qabel is-sena 2004. Jerga jindika li l-istruttura prezenti tohloq sfregu vizwali u dak li effettivament gie approvat huwa sotituzzjoni ta' l-istruttura prezenti b'residenza wahda li se tokkupa firxa izghar, dan in piena konformita mal-Policy 6.2C tal-RPDG 2014. Jargumenta wkoll li l-appell jikkontjeni serje ta' referenzi generici ghal regolamenti u dispozizzjonijiet bit-tama li dan it-Tribunal jaghmel l-indagini, u jargumenta li dan m'huwiex il-mod kif ghandhom isiru l-atti ġudizzjarji stante aggravji maghmula b'mod hekk fjakk jisthoqqilhom li jitwarrbu mingħajr hela ta' ħin. [Sottomissjoni datata 18 ta' April 2023]

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

Ikkunsidra;
L-Ewwel Aggravju
Illi f'dan l-aggravju l-appellanti qed jargumentaw li l-permess odjern gie approvat minkejja li dan huwa bi ksur ta' diversi dispozizzjonijiet tal-policies 1.2G, 1.2H, 1.2F, 6.2C & 6.4 tal-linja gwida RPDG 2014. L-appellanti b'mod specifiku josservaw li l-Awtoritá għal-Ambjent u r-Ri¿orsi (ERA) gustament oggezzjonat ghall-introduzzjoni ta' residenza f'din iz-zona sensittiva protetta bhala zona specjali ta' konservazzjoni (SAC) u zona ta' mportanza ekologika (AEI). Tindika li wara li sar l-iscreening tal-Appropriate Assessment (AA), l-ERA ndikat li din il-proposta m'hijiex meqjus accettabli min lat ta' AA ghaliex l-introduzzjoni ta' dan it-tip ta' zvilupp jipperikola l-integrita tas-sit ta' Natura 2000 u dan ma' jistax jigi mmitigat b'mod effettiv. Tindika wkoll li l-ERA zammet ma' l-oggezzjoni taghha minkejja li l-proposta giet ridotta minn zewg residenzi ghal wahda, u li l-introduzzjoni ta' residenza f'din iz-zona ambjentalment u ekologikament sensittiva ma' tikkwalifikax bhala 'wider environmental benefit'. Targumenta li minkejja l-istatus skedata tas-sit u t-thassib serju tal-ERA, il-Kummissjoni pprocediet li tmur kontra r-rakkomandazzjoni tar-rifjut u tapprova dan l-izvilupp minkejja nuqqas t'evidenza konklussiva li tikkonferma li s-sit jikkonsisti minn razzett abbandunat, bl-AAC wkoll naqset milli tikkonferma dan.
Illi fir-risposta tal-Awtorita jigi argumentat li l-appellanti jinjoraw il-fatt li s-sit huwa okkupat bi strutturi ta' qabel l-1968, bil-permit holder jindika li dan is-sit jinkludi razzett abbandunat b'footprint ta' 541 m.k. li huwa 'legally established' u li din l-istruttura ezistenti hija gerha f'zona ambjentalment sensittiva. Kemm l-Awtorita u l-permit holder jishqu li l-proposta odjerna tissodisfa l-kriterju (c) tal-Policy 6.2C u li l-proposta odjerna qed tnaqqas mill-impatt negattiv li l-binja prezentament timponi fuq din iz-zona, bl-ispazju okkupat minn strutturi qed jigi konsolidat u ridot.
Illi mill-inkartament tal-applikazzjoni odjerna jirrizulta li fil-kors tal-applikazzjoni odjerna kien hemm biss risposta wahda ufficjali min-naha tal-ERA li tinsab a fol 209a, u din tirrigwarda l-proposta originali ghal zewg residenzi. Illi filwaqt li segwenti ghar-risposta moghtija mill-ERA giet emendata l-proposta, [Skont dok a fol 329d fl-inkartament tal-PA612/21] tali proposta xorta wahda nzammet ghal zvilupp ta' zewg residenzi, u dan huwa rifless fl-evalwazzjoni originali tal-proposta permezz tal-case officer report a fol 341a.

Illi jirrizulta li kien waqt l-ewwel laqgha tal-Kummissjoni li fuq talba tal-perit inkarigat, l-applikazzjoni giet differita sabiex jigu ndirizzati r-ragunijiet tar-rifjut, [Seduta tat-23 ta' Gunju 2021] u wara li giet prezentata proposta emendata li tillimita l-izvilupp ghal residenza wahda [Skont dokumenti 361A sa 361E fl-inkartament tal-PA612/21] u saret l-evalwazzjoni aggornata [Skont Additional Notes 1 fil-case officer report aggornat a fol 374A fl-inkartament tal-PA612/21] li giet segwita b'risposta tal-perit, [Skont dok a fol 389a fl-inkartament tal-PA612/21] il-Kummissjoni approvat l-appikazzjoni abbazi tal-konsiderazzjonijiet segwenti:
"Justification: Reference is being made to Perit's correspondence doc 389, aerial photos at doc 315A and other supporting photos 20B, the PC noted that the previous use of the farm on the site is evident from the submitted documentation. Furthermore, the site is already committed with 1968 structures and the latest proposal was downscaled to one residential unit and thus it can be favourably considered.
Proposal to be amended - Outline application - To demolish existing disused farm, excavate site to necessary levels and construct one dwelling." [Seduta tat-2 ta' Marzu 2022]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjerna ghal residenza wahda hija msejjsa fuq evidenza rigwardanti l-uzu tas-sit bhala razzett wiehed u t-tnaqqis fl-iskala tal-proposta. It-Tribunal josserva li l-proposta emendata ordnata mill-Kummissjoni waqt din il-laqgha hija ferm importanti ghaliex dak li gie meqjus huwa li s-sit odjern huwa okkupat minn razzett wiehed abbandunat u li l-izvilupp accettabli fuq dan is-sit huwa ghal residenza wahda. Illi b'hekk jirrizulta li dak li gie finalment approvat mill-Awtorita huwa ferm differenti mill-proposta originali ghal zewg residenzi minflokk zewg rziezet li fuq oggezzjonat l-ERA fir-risposta a fol 209a.

It-Tribunal hawn jippuntwalizza zewg punti. L-ewwel punt huwa li dak li gie meqjus u approvat mill-Kummissjoni huwa li s-sit odjern huwa prezentament okkupat minn razzett wiehed u mhux zewg rziezet kif l-applikant kif originarjament qed jindika. It-tieni punt huwa li filwaqt fil-komunika bejn il-perit

u l-ufficjali tal-ERA a fol 367a, l-oggezzjoni tal-ERA giet ikkonfermata minkejja li l-proposta giet ridotta minn zewg residenzi ghal wahda, tali oggezzjoni hija wahda li dejjem ghandha tigi meqjusa fl-ambitu tal-policies applikabli, u li fil-kaz odjern jinkludu l-Policy 6.2C tal-RPDG 2014, bil-kriterju 5(c) jipprovdi ghal zvilupp residenzjali gdid f'kaz ta' rziezet abbandunati.
Illi huwa ta' relevanza wkoll li tigi meqjusa l-pozizzjoni mehuda mill-AAC, fejn fl-ahhar risposta ta' dan il-kumitat gie ndikat is-segwenti:
"Policy 6.2C: With reference to min. 334, AAC min. 59a, and architect's submissions at doc. 329, 330, and 333, the Committee is of the opinion that the site the architect is claiming was a single farm, and not several farms, even though 3 different permits/licenses have been shown. However, the committee may neither confirm whether the site that the permits/ licenses to keep animals was on the site of this application." [Skont dok a fol 335a fl-inkartament tal-PA612/21]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-AAC ma kienetx f'pozizzjoni tikkonferma jekk il-permessi u licenzji migjuba humiex relatati mas-sit in kwistjoni, ghalkemm jigi rrimarkat ukoll mill-AAC li skont il-perit is-sit jikkonsisti f'razzett wiehed u mhux diversi rziezet. Illi f'dan ir-rigward, l-appellanti jargumentaw li l-applikazzjoni odjern giet approvata minkejja nuqqas t'evidenza konklussiva li tikkonferma li s-sit jikkonsisti minn razzett abbandunat, b'dan huwa principarjament attribwit ghan-nuqqas tal-AAC li jikkonferma tali uzu.
Illi fuq din il-kwistjoni ta' l-uzu tal-istruttura ezistenti, it-Tribunal jibda billi jirrimarka li filwaqt li l-appellanti jaghmlu referenza ghall-uzu illegali tas-sit bhala scapyard kif indikat fl-Avviz ta' Nfurzar EC 836/08, certament li tali m'hijiex prova dwar l-uzu tas-sit, dan propju ghas-semplici raguni li tali uzu huwa wiehed illegali.

It-Tribunal josserva li kuntrarju ghal dak li jargumentaw l-appellant, il-livell ta' prova necessarju fil-kamp amministrattiv bhal ma huwa dak tal-ippjanar m'huwiex dak ta' prova konklussiva, izda wiehed fuq bazi ta' probabbilta. It-Tribunal hawnhekk jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Nru 189/2012 fil-kawza fl-ismijiet Vella vs. L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar moghtija fid-19 ta' Frar 2014, fejn kien gie kkunsidrat is-segwenti:
"Peress li dan hu kamp amministrattiv u sa certu punt b'aspetti civili, it-Tribunal hu mistenni li l-grad tal-prova ghal allegazzjoni biex tigi stabbilita bhala fatt ppruvat ghndu jkun dak fuq bilanc ta' probabilita. Allegazzjoni mhux opposta u mhux messa f'dubju minn fatturi ohra ghandha tinghata l-importanza misthoqqha.
It-Tribunal zbalja meta accertat li xi darba l-fond in kwistjoni kien residenza jippretendi li bhala mizura l-prova 'inkonfutabbli' li kellha tigi mressqa li din kienet residenza principali minn lok ta' djar uzata bhala residenzi. ItTribunal zbalja fil-ligi ghax il-grad ta' prova ma tridx tkun bhal kamp kriminali 'inkonfutabbli', qisu 'beyond reasonable doubt' kif jesigi l-kamp kriminali izda biss li tTribunal ried ikun moralment konvint li l-fatti urew li lallegazzjoni kienet giet ppruvata u ma kienx hemm provi ohra li jitfghu f'dubju serju dik il-prova. Sa hemm kellu u ghandu jasal it-Tribunal fid-determinazzjoni tal-aspett fattwali kollu tal-vertenza li jkollu quddiemu. Dan ma ghamlux u tali grad ta' prova fil-qies ta' 'inkonfutabbli' poggiet lil applikant fi zvantagg li l-ligi proceduralì komuni fis-sostantiv ma tesigix fil-kamp amministrattiv u civili."

Illi fil-kaz odjern, filwaqt li l-appellanti qed jargumentaw li l-provi migjuba fir-rigward tal-uzu tas-sit bhala razzett m'humwiex konklussivi, dawn fl-ebda istanza ma jipprezentaw fi prova ghal kuntrarju tal-provi li gew migjuba mill-applikant fil-kors tal-applikazzjoni odjern, liema provi jinkludu diversi licenzji, u ritratti tal-istrutturi u ritratti mill-ajru. Dawn jinkludu d-dokumenti li ghalijhom il-Kummissjoni tal-Ippjanar fl-approvazzjoni taghha ghamlet referenza ghalijhom, li huma l-korrispondenza tal-perit a fol 389, ir-ritratti mill-ajru tal-1978 a fol 315A li juri l-prezenza tal-istrutturi, ir-ritrattti tas-sit u l-istrutturi a fol 20B li tqassim tipiku ta' razzett tal-hniezer. Il-Kummissjoni taghmel ukoll referenza ghad-dokumentazzjoni sottomessa rigwardanti l-uzu, liema dokumentazzjoni hija giet elenkata fil-case officer report a fol 341a u l-aggornament tieghu a fol 374a, u abbazi ta' dan kollhu kkonkludiet li s-sit odjern jikkonsisti minn razzett wiehed u mhux aktar.
Illi kif gie ndikat aktar kmieni, l-appellanti ma ressqu l-ebda evidenza ghal kuntrarju ta' dan kollu, u oltre minn hekk, l-appellant fil-mori tal-appell pprezentata dikjarazzjoni minn Dr Anthony Gruppetta li ghal xi zmien kellu l-irwol ta' Direttur tad-Department tal-Agrikoltura u Sajd, b'din id-dikjarazzjoni tkompli tikkonferma li s-sit in kwistjoni fil-fatt jien jinkludi razzett wiehed tal-hniezer li ilu stabbilit sa min-1960's, u li ilu ma jintuza ghat-trobbija ta' dawn il-bhejjem sa min-nofs in-1980's, [Sottomissjoni datata l-1 ta' Dicembru 2022] ossia ferm qabel il-minimu t'ghaxar snin mill-hrug tal-RPDG 2014 imsemmi fil-kriterju 5(c) tal-Policy. Ghaldaqstant fuq bazi ta' probabbilta huwa evidenti li l-Kummissjoni tal-Ippjanar ikkunsidrat b'mod gust li s-sit in kwistjoni jikkonsisti f'razzett abbandunat li jikkwalifika ghal

zvilupp ta’ residenza wahda, u dan anke in vista tad-daqs konsiderevoli tar-razzett li hekk kif jindika l-appellanti jinkludu strutturi b’impront t’aktar minn 500 m.k.

Illi oltre minn hekk, fir-rigward tal-argument tal-appellanti li l-uzu tar-razzett ma giex ikkonfermat mill-AAC, it-Tribunal josserva li hekk kif jargumentaw tajjeb l-Awtorita u l-permit holder, rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni u interni ma jorbtux idejn il-Kummissjoni tal-Ippjanar, u dan hekk kif johrog mir-regolament 9 tal-ligi sussidjarja 552.13 li fiha hemm dispost hekk kif gej:
“Rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni, konsulenti oħra u dikjarazzjonijiet mill-Kumitat ta’ Konsulenza dwar l-Agrikoltura u l-Kumitat ta’ Konsulenza dwar id-Disinn ma jorbtux id-deċi¿joni finali tal-Bord tal-Ippjanar. Meta ir-rakkomandazzjoni tal-konsulenti esterni u, jew tal-konsulenti oħra tindika approvazzjoni suġġetta għal kondizzjoni li permess ulterjuri jkun meħtieġ mill-konsulent estern inkwistjoni u, jew mill-konsulenti l-oħra, u l-Bord tal-Ippjanar jiddeċiedi li joħroġ il-permess ta’¿vilupp, il-Bord għandu jinkludi l-kondizzjoni li titlob permess ulterjuri mingħand il-konsulent inkwistjoni u, jew mill-konsulent estern bħala parti mill-permess ta’ zvilupp.”

Illi l-appellanti qed jargumentaw ukoll li l-introduzzjoni ta’ residenza f’din iz-zona ambjentalment u ekologikament sensittiva ma’ tikkwalifikax bhala ‘wider environmental benefit’. It-Tribunal ghal darb’ohra josserva li l-appellanti ma ressqu l-ebda provi u jistriehu biss fuq l-oggezzjoni tal-ERA li filwaqt li fil-korrispondenza a fol 367a ikkonfermat l-oggezzjoni taghha, naqset milli tissostanzja tali oggezzjoni. Barra minn hekk, dak li jitkellem fuqu il-kriterju 5(c) huwa redevelopment ta’ rziezet abbandunati ghal aktar minn ghaxar snin mill-hrug tal-RPDG 2014 u li qed joholqu impatt negattiv, filwaqt li l-‘wider environmental benefit’ li qed jaghmlu referenza ghalieh l-appellanti huwa elenkat fil-kriterju 5(d) ghal uzi ohrajn.
It-Tribunal josserva ulterjorment li l-kwistjoni mqajjma mill-appellanti fir-rigward tal-pozizzjoni mehuda mill-ERA dwar l-iscreening tal-Appropriate Assessment (AA) maghmul minn din l-istess Awtorita huma replikati fil-hames aggravju li specifikament jirrigwarda din il-kwistjoni, u b’hekk tali argumenti ser jigu kkunsidrati aktar il-quddiem fl-imsemmi aggravju.
Illi fir-rigward tal-policies l-ohra elenkati fl-aggravju, l-appellanti jindikaw li l-impatt tal-izvilupp minhabba l-introduzzjoni ta’ residenza f’din iz-zona remota u protetta bhala SAC u AEI jatribbwixxu ghall-ksur tal-Policy 1.2G, li l-urbanizazzjoni mhux necessarja jew gustifikabbli tatribbwixxu ghall-ksur tal-Policy 1.2H, li l-impatt negattiv fuq l-SAC jatribbwixxu ghall-ksur tal-Policy 1.2F, li n-nuqqas t’evidenza konklussiva dwar l-uzu tas-sit bhala razzett, in-nuqqas li l-proposta tirrizulta f’wider environmental benefit u l-iskala tal-izvilupp hekk kif indikat fil-block plan approvata a fol 361b jatribbwixxu ghal ksur tal-Policy 6.2C, u li gialadarba m’hemmx ‘legally-established accommodation’ fuq is-sit, il-proposta hija bi ksur tal-Policy 6.4.
Illi kif jindika korrettament il-permit holder, m’huwiex fil-kompitu ta’ dan it-Tribunal li jaghmel indagini ghaliex il-kompitu tat-Tribunal huwa dak li jikkonsidra l-aggravji abbazi tal-provi imressqa quddiemu. It-Tribunal ghal darb’ohra jirrimarka li l-appellanti naqqsu milli jindikaw kif l-izvilupp ta’ residenza fuq parti mill-impront prezentament okkupat bir-razzett abbandunat huwa bi ksur tal-Policy 1.2F li ghandha l-ghan li tissalvagwardja speci u abitati protetti, jew bi ksur tal-Policy 1.2G li ghandha l-ghan li tissalvagwardja zoni protetti, u jew bi ksur tal-Policy 1.2H li ghandha l-ghan li tissalvagwardja elementi tal-pajsagg. Illi allegat ksur tal-Policy 6.2C ukoll m’huwiex sostnut ghar-ragunijiet spjegati aktar kmieni, u ghalkemm l-appellanti jaghmlu referenza ghal block plan approvata a fol 361b, jirrizulta li l-unika dokument approvat hija s-site plan a fol 320b, filwaqt li l-permess mahrug huwa wiehed tat-tip outline li jehtieg jigi segwit b’applikazzjoni tat-tip full sabiex kwistjonijiet ta’ dettal jigu kkunsidrati, bil-permess sahansitra jesigi li “The reserved matters shall be in conformity with the SPED, the Local Plan, and any other policy documents applicable at the time of submission and determination of the application.” [Skont in-notifika tal-permess dok a fol 400A fl-inkartament tal-PA612/21]
Illi finalment, filwaqt li l-appellanti jindikaw li hemm ksur tal-Policy 6.4 li jipprovdi ghal zvilupp ta’ pixxina ma’ residenza ‘legally established’, it-Tribunal josserva li gialadarba l-izvilupp ta’ residenza wahda minflokk ir-razzett abbandunat huwa wiehed accettabli, l-izvilupp ta’ pixxina fil-curtilage ta’ din ir-residenza wkoll huwa wiehed accettabli fl-ambitu ta’ dak pprovdut fl-imsemmija policy, filwaqt li kif indikat fil-paragrafu precedenti, kwistjonijiet ta’ dettal ghandhom jigu kkunsidrati fl-applikazzjoni tat-tip full li ghad trid issir.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju
Illi f’dan l-aggravju l-appellanti jargumentaw li l-izvilupp huwa b’nuqqas t’aderenza ma’ diversi dispozizzjonijiet tal-iSPED, u b’mod specifiku jindikaw li fl-ebda cirkustanzi l-introduzzjoni ta’

residenza f'zona remota u mhux abitata, u li tifforma parti minn sit ta' Natura 2000 ma' jista jigi meqjus bhala wiehed necessarju jew gustifikabbli. Ikomplu jargumentaw li ghal kuntrarju ta' dan, l-izvilupp odjern ser jikkomprometti l-integrita ta' din iz-zona rurali u jimmina l-istatus ambjentali protett ta' din iz-zona, b'dan kollu huwa li bi ksur ta' TO1.10, TO8.2, TO8.7, RO.1.7, RO.4.3.
Illi fir-risposti tal-Awtorita u tal-permit holder jigi argumentat li l-iSPED jipprovdi strategija permezz ta' diversi objettivi, u sakemm ma jirrizultax manifestament mod iehor, id-dispozizzjonijiet tal-policies sussidjarji qeghdin hemm sabiex iwiegbu ghal dawn l-objettivi tal-iSPED. B'hekk jargumentaw li huwa bizzejjed li l-proposta ssegwi l-RPDG 2014 stante li dan issegwi l-istrateġija tal-iSPED.
Illi dan it-Tribunal jibda billi josserva li l-ewwel kapitlu tal-iSPED jindika bl-aktar mod car li l-istrategija tal-Structure Plan li kienet giet addottata fis-sebgha Pjani Lokali u numru ta' linja gwida, u li l-ghan tal-iSPED huwa sabiex jipprovdi 'a long term spatial strategy for the environment and development' u fejn dan ukoll jaghmel 'proposals for the future spatial distribution of development and the protection of the environment on land and sea in a manner that is consistent with national policies and integrates Government's social, economic and environmental objectives.' L-iSPED ikompli jispjega li 'Subsidiary Plans will need to take on board the SPED'.
Illi dawn l-estratti mill-ewwel kapitlu juri li l-iSPED huwa pjan holistiku li jipprovdi strategija generali aggornata li fuqu policies ta' ppjanar ghandhom ikunu mfassla. Fil-fatt diversi policies tal-iSPED huma objettivi b'dikjarazzjonijiet generali li ghandhom iservu bhala gwida ghall-formulazzjoni ta' policies specifici fuq l-uzu tal-art fil-Gzejjer Maltin. Dan ifisser li kull pjan lokali, linja gwida u policy li taddotta l-Awtorita' ghandha tiehu konjizzjoni tal-objettivi tal-iSPED.
It-Tribunal josserva li kif argumentat ulterjorment mill-Awtorita, l-appellanti naqsu milli jelenkaw b'mod adekwat kif l-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjerna tmur kontra l-objettivi tal-iSPED elenkati minnhom, u kif indikat fl-aggravji precedenti, naqqsu milli jipprezentaw provi dwar kif l-izvilupp ta' residenza u pixxina fuq parti mill-impront prezentament okkupat bir-razzett abbandunat imur kontra d-diversi policies tal-linja gwida RPDG 2014 wkoll elenkati minnhom. Aktar minn hekk, l-appellanti naqsu milli b'xi mod jindikaw li l-policies relattivi tal-RPDG 2014 jinkludi xi devjazzjoni mill-objettivi tal-iSPED elenkati minnhom.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tielet Aggravju
Illi f'dan l-aggravju jigi ndikat li l-izvilupp approvat huwa b'nuqqas t'aderenza mall-Policy NWML 18 tal-Pjan Lokali, bl-appellanti b'mod specifiku josservaw li din il-policy tirrikonoxxi is-sensittivita u l-importanza ambjentali taz-zona u b'mod ripetut titlob li jkun hemm protezzjoni partikolarment billi jkun hemm aderenza mar-restrizzjonijiet imposti fl-istatus tal-protezzjoni bhal ma' huwa AEI tat-tielet livell applikabbli ghas-sit odjern. Jindikaw ukoll li din il-policy fl-ebda mument ma' telenka residenzi godda bhala wiehed mill-uzi accettabli, u jargumentaw li l-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjerna hija bi ksur dirett tad-dispozizzjonijiet f'din il-policy.

Illi l-imsemmija policy titkellem dwar strategija ghaz-zona 'Ghadira Isthmus' u sabiex jintlahqu l-ghanijiet ta' din il-strategija hemm elenkati erbgha punti ewlenin li huma s-segwenti:
Protect and enhance the natural and cultural environment;
Improve transportation problems;
Control tourism related development;
Manage recreation activities;

Illi minkejja li kif jindika l-appellanti, din il-policy tirrikonoxxi u titkellem dwar il-protezzjoni tal-ambjent naturali, l-appellant ghal darb' ohra naqsu milli jipprezentaw xi provi dwar kif l-izvilupp approvata imur kontra l-istrategija taz-zona hekk kif imfassla fil-Policy NWML 18. Oltre minn hekk, filwaqt li kif jindikaw l-appellanti din il-policy ma' telenkax residenzi godda bhala wiehed mill-uzi accettabli, it-Tribunal josserva li l-uzu ta' residenza gdida minflokk razzett abbandunat huwa regolat bl-RPDG 2014, u gialadarba ma' giex muri mill-appellanti kif tali zvilupp imur kontra l-istrategija taz-zona, l-allegat nuqqas t'aderenza mall-Policy NWML 18 m'hijiex wahda sostnuta.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Ir-Raba Aggravju
Illi f'dan l-aggravju huwa ndikat li gew injorati ghal kollox l-oggezzjonijiet u r-rakkomandazzjonijiet ta' konsulenti esterni, bl-appellanti b'mod specifiku jindikaw li l-Kummissjoni tal-Ippjanar injorat u tmur direttament kontra r-rakkomandazzjonijiet tal-ERA li hija l-Awtorita fdata li tassigura l-protezzjoni u l-immaniggjar tal-ambjent, u li din id-decizjoni m'hijiex bbazata fuq evidenza sostanzjata u lanqas fuq policy tal-ippjanar. Jindikaw ukoll li l-Kummissjoni njorat ukoll il-konkluzzjonijiet u r-

rakkomandazzjonijiet tal-AAC, u dan ukoll minghajr ebda bazi valida ta' ppjanar. B'hekk jargumentaw li d-decizjoni tal-Kummissjoni hija bi ksur tal-imsemmi Artikolu 72(f).

It-Tribunal jaghmel referenza ghal dak li gie kkunsidrat minn fl-ewwel aggravju, fejn jirrizulta li l-oggezzjoni tal-ERA ma' gietx injorata tant li d-decizjoni tal-Kummissjoni llimitat l-izvilupp approvat ghal residenza wahda, u mhux iz-zewg residenzi li kienu originarjament proposti. Jirrizulta wkoll li filwaqt li l-AAC naqset milli tikkonferma l-uzu tar-razzett, il-Kummissjoni kienet sodisfatt bil-livell ta' prova migjub, u l-appellanti jonqsu milli jindikaw kif tali konsiderazzjonijiet kienu zbaljati. It-Tribunal jerga jirrimarka li hekk kif specifika fir-regolament 9 tal-ligi sussidjarja 552.13, rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni u interni ma jorbtux idejn il-Kummissjoni tal-Ippjanar. Li kieku kien hekk, il-Kummissjoni tispicca biss rubber stamp ta' dak li jghidu l-konsultenti, u dan m'huwiex dak li huwa mahsub fl-Artikolu 72(2)(f), ghaliex dan jitlob li r-rakkomandazzjonijiet tal-konsulenti jigu meqjusa, bhal ma' ghandhom jigu meqjusa wkoll pjanijiet u policies, u fil-kaz odjern dan kollu jidher li sehh.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Il-Hames Aggravju

Illi f'dan l-aggravji huwa ndikat l-Kummissjoni njorat ir-regolamenti tal-legislazzjoni sussidjarja 549.44 ghaliex mill-iscreening ta' l-Appropriate Assessment (AA) l-ERA kkonkludiet li l-proposta m'hijiex accettabli min lat ta' AA, u minkejja dan il-Kummissjoni approvat l-applikazzjoni.

Illi kif josservaw l-appellanti, fir-risposta tal-ERA a fol 209a jirrizulta li l-ERA wettqet screening dwar Appropriate Assessment (AA) kif inhu necessarju ghal sit li jifforma parti minn sit ta' Natura 2000, u li f'din l-iscreening l-ERA kkonkludiet li l-proposta m'hijiex accettabli min lat ta' AA ghaliex l-introduzzjoni ta' dan it-tip ta' zvilupp jipperikola l-integrita tas-sit ta' Natura 2000 u dan ma' jistax jigi mmitigat b'mod effettiv bi studji ad hoc.

It-Tribunal ghal darb' ohra josserva li l-proposta finalment approvata hija ghal zvilupp ta' residenza wahda li hija ferm differenti mill-proposta originali ghal zewg residenzi, u li fuqha l-ERA oggezzjonat u wettqet l-iscreening tal-AA fir-risposta a fol 209a. Fil-fehma tat-Tribunak, tali riduzzjoni tal-izvilupp propost hija mezz effettiv u dirett ta' kif l-iskala u l-impatt tal-izvilupp qed jigi limitat, u fil-fehma tat-Tribunal tali approcc huwa ferm aktar effettiv milli jsir xi studju ad hoc fuq il-proposta originali ghal zewg residenzi, b'hekk certament ma' jistax jinghad li l-Kummissjoni injorat it-thassib imqajjem mill-ERA. It-Tribunal josserva wkoll li fil-komunika bejn il-perit u l-ufficjali tal-ERA pprezentata a fol 367a, l-ERA ma semmiet xejn dwar l-iscreening tal-AA li kien sar war il-proposta originali ghal zewg residenzi, u aktar importanti minn hekk, it-Tribunal josserva li l-appellanti jonqsu milli jindikaw b'mod specifiku liema parti tar-regolamenti tal-legislazzjoni sussidjarja 549.44 gew miksura. It-Tribunal f'dan ir-rigward jaghmel referenza ghal Artikolu 15 tal-Kapitolu 551 li jirregola l-proceduri tal-appell, u li jezigi b'mod car li appell minn decizjoni ghandu; "(b) isemmi distintament il-kapi tad-deċi¿joni li magħhom ma hemmx qbil taħt intestaturi differenti, flimkienmar-raġunijiet taħt kull intestatura għaliex ikunqiegħed isir l-appell;". Ghaldaqstant, gialadarba l-appellanti naqsu milli jindikaw b'mod specifiku x'nuqqasijiet fir-rigward tal-legislazzjoni sussidjarja 549.44, it-Tribunal ma' ghandu xejn aktar x'jikkonsidra f'dan ir-rigward.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Applikazzjonijiet citati

Illi waqt it-tratazzjoni finali l-appellanti ghamlu referenza ghal zewg appelli li huma 45/20 u 252/20.

Illi l-appell numru 45/20 kien appell minn terzi kontra l-hrug tal-permess PA05240/19, u minn qari tad-decizjoni tat-Tribunal kif diversament kompost jirrizulta li f'dan l-appell gew kkunsidrati l-obbligi tal-ERA f'dak li ghandu x'jaqsam ma' appropriate assessment (AA) hekk kif regolat kif skont il-legislazzjoni sussidjarja 549.44. Fil-fehma ta' dan it-Tibunal, dak li gie kkunsidrat fl-imsemmi appell m'huwiex ta' relevanza ghal kwistonijiet imqajjma fl-appell odjern ghaliex f'dan il-kaz il-konkluzzjonijiet tal-iscreening tal-AA maghmul mill-ERA m'humiex jigu kkontestati, u jirrizulta li l-Kummissjoni tal-Ippjanar ma' njoratx dawn il-konkluzzjonijiet tant li talbet sabiex il-proposta tigi ridotta ghal residenza wahda minflokk iz-zewg residenza originarjament proposti.

Illi l-appell numru 252/20 wkoll kien appell kontra l-hrug tal-istess permess PA05240/19, liema appell kien gie intavolat mill-ERA, u minn qari tad-decizjoni tat-Tribunal kif diversament kompost jirrizulta li fieh kien hemm konsiderazzjonijiet simili ghal dawk li saru fl-appell numru 45/20 u kif gie ndikat fil-paragrafu precedenti, tali kwistjonijiet m'humiex ta' relevanza ghal kwistonijiet imqajjma fl-appell odjern.

Decide:

In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess outline kif mahrug fil-PA00612/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal tmur kontra l-pjan lokali NWML18 'strategy for Ghadira Isthmus fejn uzu residenzjali mhux permissibli. It-Tribunal qies li ghalkemm l-uzu residenzjali mhux elenkata bhala wahda mill-uzi accettabli, residenza gdida flok razzett abbandunat hi permessa bl-RPDG 2014. L-appellanti jqisu illi l-policy RPDG 2014 hi generika filwaqt li l-policy tal-pjan lokali hi 'site specific' li tipprevali. B'zieda skont l-artikolu 52 tal-Kap. 552 fejn hemm konflitt fil-policies il-pjan lokali jipprevali fuq policies ohra bhal RPDG 2014;

2. It-Tribunal ukoll zbalja meta, jekk applikabli l-policy RPDG 2014 ma applikax il-policies 1.2F, 1.2G, 1.2H li jissalvagwardaw speci protetti u l-abitat taghhom, zviluppi fuq zoni protetti, zoni specjali ta' konservazzjoni, u protezzjoni ta' karatteristici partikolari taz-zona. It-Tribunal sostna li dan l-ilment ma giex pruvat meta l-ERA qalitu wara li wettqet Appropriate Assessment fuq is-sit;

3. It-Tribunal skarta bla raguni motivata l-konsultazzjoni li saret mal-ERA meta qies li l-izvilupp gie ridimensjonat u illi r-rakkomandazzjonijiet tal-ERA ma jorbtux idejn il-Kummissjoni tal-Ippjanar;

4. It-Tribunal ukoll skarta l-oggezzjoni tal-appellanti bla motivazzjoni rigward l-aggravju taghhom li l-proposta ta' zvilupp tmur kontra objettivi tal-iSPED TO1.10, TO8.7, RO1.7, RO4.3 rigward il-protezzjoni ta' spjazju rurali, il-kontroll ta' kull attivita li tista' taghmel impatt negattiv fuq iz-zona u l-protezzjoni taz-zona. In oltre t-Tribunal ma wettaq ebda ezercizzju biex jistabilixxi n-necessita ta' pixxina f'art ODZ, sit ta' Natura 2000 liema ezercizzju kien necessarju skont l-Oggettiv Tematiku 1.10 tal-iSPED ghal zvilupp f'zoni rurali mhux legittimi jew necessarji.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju jmur ghal qalba tal-kwistjoni kollha. Il-fatti ippruvati juru illi fuq is-sit hemm razzett tal-hniezer li ilu wieqaf mill-uzu ghal hafna snin. Dan ir-razzett jinsab f'zona maghrufa bhala Ghadira Isthmus fil-Mellieha regolata mill-pjan lokali bil-policy NWML18. Huwa sit ODZ fil-limiti tal-Mellieha u kif izzid l-ERA qieghed f'zona maghrufa bhala Natura 2000 Special Area of Conservation and Special Protection Area (G.N. 1522.2009) u f'zona skedata bhala wahda ta' importanza ekologika (G.N.

491/2006). L-ERA izzid li l-kuntest wiesa taz-zona hu wiehed agrikolu b’ ‘garigue’ habitat 5410 imsemmi fl-ewwel sked tal-Flora, Fauna, and Natural Habitats Protection Regulations S.L. 549.44.

It-Tribunal qies li l-istat tas-sit illum huwa wiehed dilapidat u mitluq u wara li t-talba inizjali ghal zewg vilel giet imnaqqsa ghal villa wahda bil-pixxina u tenut kont li l-policy RDPG 2014 tahseb ghal sostituzzjoni ta’ rziezet abbandunati ma’ residenza li ma tkunx akbar minn 200 metru kwadru, din tissodisfa kriterju (c) tal-policy 6.2C tal-RPDG 2014. Hu qies li l-appellanti ma ippruvawx kif il-proposta tmur kontra l-istrategija taz-zona.

It-Tribunal ma wizinx sew dak li tghid policy specifika ghal zona meta mqabbla mal-pjan lokali u policy aktar generika ghal zoni rurali ODZ. Jghid sew it-Tribunal li -istrategija ghaz-zona ‘Ghadira Isthmus’ issemmi erba’ principji ewlenin cioe l-protezzjoni taz-zona ambjentali, naturali u kulturali; it-titjib ta’ problemi ta’ traffiku, zvilupp kontrollat ghal turizmu; u l-immanigjar ta’ attivitajiet ta’ rikreazzjoni. Madankollu t-Tribunal ma tax it-tifsira dettaljata ta’ dak li jrid il-policy NWML18 meta fil-protezzjoni tal-karatterisici taz-zona hemm inkluz iz-zamma tal-livelli ta’ protezzjoni taz-zona, il-projbizzjoni ta’ zvilupp li jista’ jkun ta’ hsara ghal zoni protetti, l-identifikar ta’ aktar siti ghal protezzjoni, identifikar ta’ opportunitajiet ghal tkabbir ambjentali, l-assikurar li huwa biss il-progett tal-‘waste water treatment’ li ghandu jigi permess fuq is-siti protetti u hemm ukoll l-impatt li jigi evalwat u mizuri ta’ mitigazzjoni mehuda. Anki fejn jidhol zvilupp turistiku ezistenti, l-istrategija tipprojbixxi zieda ma’ dawk gia ezistenti. Ghalhekk jghid hazin it-Tribunal illi l-appellanti ma resqux prova dwar kif din il-policy setghet tipprevali fuq l-RPDG 2014.

It-Tribunal ma applikax kif imiss il-precedenza li ghandha tinghata lil policy mahruga mill-pjan lokali ghal zoni specifici ma’ policy generika bhal RDPG 2014. Din mhux kwistjoni ta’ konflitt imma l-applikazzjoni tal-policy specifika. Hu car illi zvilupp ta’ villa f’zona daqshekk sensittiva mhix wahda accettabbli bil-policy NWML18, ghalkemm hafna aktar attrajenti minn razzett tal-hniezer abbandunat. Dan ma jfissirx li ma jista’ jsir xejn flok ir-razzett izda zvilupp residenzjali f’sit u f’zona marbuta b’daqshekk protezzjoni mhix permissibli. Ma jridx wiehed jinsa li z-zona hi wahda maghrufa bhala

Natura 2000 Special Area of Conservation and Special Protection Area, u wahda skedata bhala ta' importanza ekologika, u l-izvilupp ta' villa bil-pixxina zgur ma tistax taqa' fl-iskop wara l-policy NWML18.

It-Tribunal applika hazin il-policies relevanti ghal kaz u ghalhekk dan l-aggravju qed jigi milqugh u joqtol l-izvilupp fil-principju.

Ghalhekk ma hemmx htiega li jigu indirizzati l-aggravji l-ohra.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Din L-Art Helwa, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Dicembru 2023, u konsegwentement hu meqjus li l-permess PA612/21 hu bla ebda sahha u revokat. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur