QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 26 ta' Marzu, 2025

Numru 3

Appell Nru. 52/2024

Jesmond Borg

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita tat-12 ta' Awwissu 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-23 ta' Lulju 2024 li biha laqa' l-appell tal-applikant u approva l-permess PA7148/21 b'kondizzjonijiet. L-izvilupp kien jikkonsisti 'to sanction installation of greenhouses on existing agricultural land, concrete paving and foundations at 1crs. high above soil level. Proposed installation of greenhouses above existing foundations", fir-Rabat;

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 l-applikazzjoni PA/07148/21 li fiha saret talba ghal sanzjonar ta' serrer, pavimentar bil-konkos, u pedamenti ta' filata wahda, kif ukoll qed jigi propost intallazzjoni ta' serrer godda fuq pedamenti ezistenti. Is-sit in mertu jinsab f'zona rurali maghrufa 'Ix-Xaghra Tal-Buskett', limiti tar-Rabat.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' zewg (2) ragunijiet ta' rifjut, ossia:
1. Illi s-serer proposti jmorru kontra *Policy* NWCO 05 tal-Pjan Lokali, u kontra *Policy* 2.6 tar*Rural Policy and Design Guidance* (RPDG) 2014 minhabba tqattieh illegali ta' blat li gie kkonfermat mis-Sovratendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH), b'dan ippregudika lkaratteristici tas-sit u qered b'mod permanenti l-fdalijiet arkeologici li kienu misjuba fis-sit b'rizultat li l-barriera antika giet fil-maggor parti meqruda. B'hekk il-proposta tmur ukoll kontra *Rural Objective* 4 tal-*iStrategic Plan for Environment and Development* (SPED), filwaqt li l-proposta lanqas ma giet moghtija l-kunsens tal-SCH u l-Awtorita' ghall-Ambjent u r-Rizorsi (ERA).
2. Illi s-sanzjonar ta' pedamenti mhux accettabli stante li m'hemmx gustifikazzjoni ghas-serer proposti *in vista* li x-xogholijiet illegali rrizultaw fil-qirda permanenti ta' wirt kulturali, dana fi hdan sit ta' Natura 2000.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bis-segwenti erba' (4) aggravji, fejn jindika:
1. Illi l-Awtorita ma setghetx tirrifjuta l-applikazzjoni abbazi ta' *Policy* 2.6 minhabba allegat tqattiegh ta' blat indikat fl-ewwel raguni tar-rifjut taghha, dan in vista li mkien ma jirrizulta li tali kunsiderazzjoni hija wahda mill-kriterji li ghandhom jigu mistharrga f'kaz ta' proposta ghal serer, u fil-fatt fir-rapport tal-Awtorita lanqas gie meqjus l-allegat tqattiegh flimkien ma' l-imsemmija *Policy* 2.6.
2. Illi l-Awtorita ma setghetx tirrifjuta l-applikazzjoni minhabba nuqqas ta' kunsens mill-SCH u ERA fis-sens li din naqset milli tfisser minn fejn legalment kienet jehtieg clearance ta' dawn iz-zewg entitajiet msemmija. Jargumenta li hija htiega procedurali u principju bazilari ta' kull procedura amministrattiva li meta titressaq rakkommandazzjoni u tinghata decizjoni minn entita pubblika, jinghataw ragunijiet spjegattivi u msejsa fuq il-ligi, u b'mod ulterjuri fil-kaz ta' *Policy* 2.6 mkien ma hemm riferenza ghal l-SCH, filwaqt li l-htiega ta' din il-policy hija li ssir konsultazzjoni ma' IAAC u ERA, u mhux li tigi ottenuta *clearance*. Dan waqqaf li l-Awtorita' tal-Ippjanar tqis issottomissjonijiet bhala konsulenza kif trid il-*policy*, b'tali prassi hija stabbiliti anke fil-Ligi, inkluz il-Ligi Sussidjarja 552.13, fejn l-Awtorita' tal-Ippjanar mhux necessarjament tirrifjuta applikazzjoni tal-ippjanar ghaliex jkun hemm konsulent li ma jkunx qabel mal-proposta ta' lizvilupp. Dwar l-oggezzjoni tal-ERA jindika li din ma kellhiex titqies bl-istess piz ghaliex serrer jridu jsiru fuq art barra miz-zona tal-izvilupp, anke skont l-RPDG 2014.
3. Illi m'hemm l-ebda prova li s-sit u l-blat huwa protett mil-lat storiku tant li fir-risposta tal-SCH hemm dubju, u fil-fatt is-sit ma' huwiex protett. Aktar minn hekk, l-Awtorita strahet kompletament fuq l-oggezzjoni tal-SCH, minghajr ma kkunsidrat li fil-vicinanzi tal-madwar gia hemm zvilupp kommess li affettwa l-blat in kwistjoni. F'dan ir-rigward jigu citati diversi permessi, bl-appellant jindika li dawn affettwa il-blat tal-akkwata, b'accenn partikolari ssir ghall-approvazzjoni ta' razzett tat-tigieg u l-hniezer li jinkludi livelli tal-basement, u dan minghajr ebda preokkupazzjoni kemm minnaha tal-Awtorita' kif ukoll konsulenti ohra. Jindika wkoll li *Policy* NWCO 05 mhijiex applikabli ghall-kaz in ezami stante li din titratta istanzi fejn l-Awtorita' tkun ser timponi kundizzjonijiet f'kaz ta' sejba ta' fdalijiet arkeologici.
4. Illi qatt ma seta' jigi meqjus li s-sanzjonar tal-hajt bhala wiehed li mhux accettabbli minhabba li m'hemmx gustifikazzjoni ghall-izvilupp ta' serer marbuta ma' allegat tqattiegh tal-blat, ghaliex tali sanzjonar huwa marbut ma' *Policy* 2.6 li wara kollox giet meqjusa mill-istess Awtorita'.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi s-segwenti argumenti:
i. Illi l-proposta ma gietx rifjutata biss minhabba ksur ta' *Policy* 2.6 tal-RPDG 2014, imma anke ghaliex tmur kontra *Policy* NWCO 5 tal-Pjan Lokali u *Rural Objective* 4 tal-iSPED. Tindika li l-SCH pprovdiet il-kummenti taghha li fihom sar ukoll accenn ghal applikazzjoni simili sottomessa mill-istess appellant

b'referenza PA/03975/17, u ladarba kien hemm tqattieh illegali ta' blat li gie kkonfermat mill-SCH, hija kellha kull ragun li tirrifjuta lproposta kif impost fl-ewwel raguni tar-rifjut. Tosserva wkoll li minbarra l-SCH, anke l-ERA huma kontra l-izvilupp propost;
ii. Illi skond il-Ligi Sussidjarja 552.13, kemm l-SCH kif ukoll l-ERA huma rikonoxxuti bhala konsulenti esterni li l-Awtorita hija legalment marbuta li tikkonsulta, b'tali konsultazzjoni hija ntiza sabiex hija tkun adotta b'aktar informazzjoni specifika fuq materja li dawn il-konsulenti jkunu speccjalizzati fiha. Tosserva li ghalkemm ir-rakkomandazzjonijiet minn kunsulenti esterni ma jorbtux id-decizjoni finali, xejn ma jzomm lill-Bord milli jikkunsidra dak rakkomandat u jiehu decizjoni olistika, li finalment tirrispetta tali rakkomandazzjonijiet. Fil-kaz odjern il-Kummissjoni laqghet talba ghal sospensjoni u talbet lill-perit sabiex minghajr pregudizzju jindirizza r-ragunijiet tar-rifjut u jottjeni clearances mill-ERA u l-SCH, izda dan ma giex provdut, u l-Kummissjoni rrifjutat lapplikazzjoni. Tfakkar li hija marbuta li tieghu decizjoni olistika u sostenibbli, ibbazata fuq kunsiderazzjonijiet materjali tal-ippjanar kif jemani minn Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552;
iii. Illi ghalkemm iz-zona in kwistjoni mhijiex skedata, kif kkonfermat mill-istess SCH, dan ma jnaqqas xejn mill-importanza tas-sit, b'hekk l-izvilupp li sar illegalment fuq dan is-sit twettaq bi ksur ta' *Policy* NWCO 5 tal-Pjan Lokali u *Rural Objective* 4 tal-iSPED. Tosserva li mir-rapporti talSCH johrog car li dak li nstab fuq dan is-sit huwa ta' mportanza arkeologika, u fir-rigward tal-permessi tindika li dan ma jiggustifikax li jigu accettati zvilupp ulterjuri fuq dan is-sit la darba hemm prova cara li tali zvilupp jinciedi b'mod negattiv fuq il-fdalijiet storici, arkeologici u ambjentali li hemm fuq is-sit u l-madwar tieghu. Tishaq li l-Policy NWCO 05 hija applikabli ghaliex din hija ntiza biex twaqqaf zvilupp kemm jekk ikun kopert bil-permess kif ukoll permezz ta' kundizzjoni qabel il-hrug ta' xi permes, u tosserva li fil-process talPA/03975/21, l-SCH kienet investigat l-izvilupp propost u nnutat li l-applikant kien twaqqaf milli jkompli jaghmel xoghol relatat mal-izvilupp propost minhabba fdalijiet arkeologici li nstabu fuq is-sit. B'hekk kellha kull ragun li tirrifjuta l-PA/03975/21 u l-applikazzjoni odjerna, ghaliex il-possibilita li ssir kundizzjoni biex jigi regolat dan l-izvilupp ma setax isir stante li tkompla t-tqattiegh ta' blat illegali fuq dan is-sit;
iv. Illi fil-*case officer report* aggornat hemm spjegat ir-raguni wara t-tieni raguni tar-rifjut, fejn fir-rigward tal-perimeter wall ta' tlett filati li sar madwar is-serer ezistenti, dan inbena bil-bricks u allura kontra kriterju 6 ta' Policy 2.6 tal-RPDG 2014, filwaqt li gie nnutat li lSCH kienet qed toggezzjoni ghas-serer. Tishaq li l-izvilupp illegali li kien sar fuq is-sit kien il-kagun ta' hsara irreparabbli fuq il-wirt u l-patrimonju kulturali u allura jmur dirett kontra l-objettivi tal-iSPED partikolarment kontra Rural Objective 4.

Illi partecipi fl-appell hemm l-SCH, u b'risposta ghall-appell odjern tindika li l-Awtorita kienet korretta li tirrifjuta l-applikazzjoni odjerna u tinkludi l-kummenti segwenti:
● Illi s-sit in mertu jinsab f'pajsagg rurali u kulturali fil-limiti tar-Rabat, pozizzjonat 150m mill-Palazz skedat tal-Isqof Cagliares' (G.N 835/13) u 43m mill-iskedar tal-Buskett bhala zona ta' pajsagg ta' mportanza (G.N 138/2000), biz-zona hija maghrufa wkoll ghassensittivita arkeologika;
● Illi l-SCH kienet ghamlet spezzjonat fuq is-sit in kwistjoni u osservat li kien qed isir tqattiegh talblat sabiex jitkabbar l-estent tal-ghalqa, u t-tqattiegh sar minkejja d-direzzjoni specifika tal-SCH moghtija fl-applikazzjoni PA/03975/17 a fol 87a, ossia li tqattiegh mhux accettabli sabiex tigi ppreservata barriera ta' zmien ir-Rumani kienet prezenti fuq is-sit.
● Illi l-applikant kien ben konxju dwar l-importanza arkeologika tal-fdalijiet u li mhux permessibli tqattiegh, u minkejja dan kompla bit-tqattiegh u l-barriera antika giet fil-maggor parti meqruda;
● Illi l-SCH hija r-regolatur tal-istat ghal wirt kulturali, u hija sorpriza b'dak li qed jigi ndikat fit-tieni aggravju meta l-appellant kien ben konxju dwar l-importanza arkeologika tal-fdalijiet u li mhux permessibli tqattiegh, b'hekk l-Awtorita ma' setghatx tinjora tali cirkostanzi. Tishaq li r-rifjut tal-Awtorita huwa msejjes fuq *policies*, kif ukoll fuq l-oggezzjoni taghha li hija konsiderazzjoni li ghandha titqies fl-ambitu tal-Artikolu 72;
●Illi l-appellant huwa manifestament skorrett li meta jghid li s-sit mhux protett ghall-valur kulturali stante li dan huwa specifikament protett bl-Artikoli 2 u 3 tal-Att dwar il-Patrimonju Kulturali tal-2002;
● Illi l-permessi citati jirrigwardaw biss zewg siti, b'uhud mill-permessi jmorru lura aktar minn 25 sena meta l-*policies* u l-gharfien dwar il-wirt kulturali kif ferm differenti, u l-ebda wiehed minn dawn il-permessi ma kienu gew mibghuta lid-Dipartiment tal-Muzewijiet jew lill-SCH, b'hekk fl-ebda punt u fl-ebda każ ma kien hemm valutazzjoni fil-fond tal-wirt kulturali. LSCH tirrimarka wkoll li PA/05557/96 kien giet irtirata mill-Awtorita u li whud mill-permessi ma' jinvolvux skavar jew tqattiegh ta' blat, bl-

ezempji migjuba huma PA/0829/94 u PA/01735/03. Tirrimarka wkoll li l-aktar element t'importanza huwa li l-ebda wiehed millpermessi ma jinvolvi l-qerda ta' patrimonju kulturali wara li specifikament gie ndikat millSCH li ma jsirux tali xogholijiet;

● Illi l-*Policy* NWCO 5 tghid li ghandhom jieqfu x-xoghlijiet u jigu nfurmati l-SCH f'kaz ta' sejbiet accidentali ta' fdalijiet arkeologici, b'dan jirrifletti l-principju legislattiv fl-Artikolu 49 tal-Att dwar il-Patrimonju Kulturali tal-2002, u ma' jaghmel ebda sens li l-*policy* hija applikabli biss f'kaz ta' hrug ta' permessi li jinkludu moniteragg arkeologiku.

Illi l-appellant fil-mori pprezenta *block plan* li tindika s-sit odjern u permessi mahruga fiz-zona [Sottomissjoni datata 11 ta' Jannar, 2024].

Illi l-Awtorita prezentat nota ta' sottomissjonijiet finali li fiha zomm ferm ma' dak gia elenkat fir-risposta inizjali, u dwar il-*block plan* sottomess mill-appellant tinnota n-natura tal-art talmadwar tista facilment tinbidel minn sit ghall-iehor minhabba li z-zona tinsab barra limiti tal-izvilupp, b'hekk applikazzjonijiet iridu primarjament jigu konsidrati fuq il-mertu taghhom, u tirrimarka li l-permess PA/0163/15 jirrigwarda *substation* fuq razzett adjacenti, b'kunsiderazzjonijiet ferm differenti [Sottomissjoni datata 30 ta' Jannar, 2024].

Illi l-appellant pprezentat nota ta' sottomissjonijiet finali li fiha dwar l-ewwel aggravju jargumenta li l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-SCH imkien ma fissru kif legalment l-Awtorita' setghet tirrifjuta 1-applikazzjoni odjerna fuq allegat qtugh tal-blat abbazi ta' *Policy* 2.6, filwaqt li josserva li fir-rapport ta' rakkomandazzjoni tal-Awtorita' lanqas gie meqjus l-allegat tqattiegh tal-blat fl-isfond ta' *Policy* 2.6. Dwar it-tieni aggravju, ghal darba ohra jargumenta li l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-SCH naqsu milli jfissru l-htiega ta' *clearance* minghand l-ERA u l-SCH meta dak li titlob il-*Policy* 2.6 huwa li ssir konsultazzjoni ma' l-AAC u l-ERA, u mhux li tinghata *clearance*, u jishaq li legalment hemm distinzjoni bejn *'consultation'* u *'clearance '* jew *'endorsed'*. Josserva wkoll *Policy* 2.6 ma' tehtiegx li l-SCH tigi kkonsultata u dan birragun ghaliex kriterju 4(c) jiddelinia b'mod car x'iigri f'kaz ta' siti li huma skedati ghallimportanza arkeologika, u jishaq li l-Awtorita u l-SCH naqsu milli jindirizzaw specifikament dak imressaq fit-tieni aggravju. Dwar it-tielet aggravju jindika li l-artifetti in kwistjoni la huma skedati jew wisq inqas storici, u li bl-izvilupp odjern certament ma jistax jinghad li ser jsir xi pregudizzju ghall-allegat artifetti meta wiehed jqis l-izvilupp li sar fiz-zona in mertu. Jindika li sal-lum id-delinjazzjoni ta' l-allegat artifatti ghadha mhux certa, u jindika li l-SCH hadet pozizzjoni kunfliggenti fejn fir-risposta moghtija fil-PA/03975/17 ma giex indikat ezattament x'jikkostitwixxu l-artifetti, u fir-risposta moghtija fil-kaz odjern ma' giex ppruvat li fuq is-sit kien hemm xi artifetti storici. Jissottometti li r-rifjut abbazi ta' Policy 2.6 huwa *ultra vires* u dana billi l-*policy* titratta biss siti skedati, u fi kwlaunkwe kaz, zvilupp xorta wahda jista' jsir fuq sit skedat jekk kemm-il darba mhux ser jikkomprometti l-karatteristici tal-iskedar, u jindika li fil-kaz odjern mhux biss is-sit mhux skedat izda l-izvilupp mhux ser jikkompretti s-sit. Fuq dan l-ahhar punt jaghmel referenza ghad-decizjoni moghtija fl-appell numru 468/19, u jindika li dan il-kaz kien jitratta applikazzjoni vicin sit skedat ghallarkeologija fejn bl-istess mod kif qed jigi allegat kien diga sar skavar fuq is-sit u liema zvilupp kien qed jigi oggezzjonat mill-SCH. Jindika wkoll li l-Oggettiv Rurali 4 tal-iSPED u *Policy* NWCO 5 tal-Pjan Lokali huma rrelevanti ladarba ma tressqet 1-ebda prova fuq bazi ta' probabbilita' li dawn 1-artifetti huma storici jew li jimmeritaw protezzjoni, u li l-Att dwar il-Patrimonju Kulturali (Kap. 445) ma jaqax taht il-kompetenza ta' dan it-Tribunal, bir-raguni dwar dan hija li hija 1-funzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar li tiskeda proprjetajiet skont kif provdut fl-Artikolu 57 tal-Kapitolu 552. Jishaq li kien hemm inkonsistenza min-naha tal-SCH dwar x'jikostitwixxu l-artifetti u kien biss waqt l-iprocessar tal-applikazzioni odjerna li din bdiet tishaq li dawn 1-artifetti huma *'a Roman Quarry'*, izda prova dwar dan qatt ma tressqet. Jaghmel referenza ghall-block plan pprezentata, u jargumenta li kuntrarju ghal dak maghdud mill-SCH, zvilupp kommess huwa importanti anke in vista tal-pretensjoni mressqa li l-izvilupp odjern qed jippregudika l-allegat artifetti. Jindika li n-natura taz-zona nbidlet b'mod drastiku b'dawn l-izviluppi u b'hekk l-izvilupp odjern mhux ser ibiddel il-karatteristici taz-zona. Jishaq li l-*Policy* NWCO 5 tal-Pjan Lokali wkoll hija inapplikabbli ghaliex din titratta l-impozizzjoni ta' kundizzjoni matul l-approvazzjoni ta' applikazzjoni tal-ippjanar, u li tali kundizzjoni hija wahda mill-iktar kundizzjonijiet komuni, filwaqt li josserva li huwa ma ghandu ebda problema jekk kundizzjoni f'dan ir-rigward tigi imposta. Dwar ir-raba aggravju josserva li s-sanzjonar tal-perimetru tal-hajt gie meqjus taht *Policy* 2.6 u b'hekk dak li legalment kellha tqis l-Awtorita' huwa limitatament kif dan il-hajt jinkwadra taht *Policy* 2.6, inkluz Kriterju 6, u ghal darba ohra josserva li l-Awtorita' kif ukoll l-SCH naqqsu milli jfissru kif legalment setgha jitressaq it-tieni raguni tar-rifjut [17 ta' Frar, 2024].

Illi l-SCH pprezentat nota ta' sottomissjonijiet finali li fiha terga tindika li l-applikant kien ben konxju dwar l-importanza arkeologika tal-fdalijiet u li mhux permessibli tqattiegh, filwaqt li dwar il-kummenti inkluzi fis-sottomissjonijiet finali tal-appellant, tibda billi tindika li l-argument dwar *Policy* 2.6 inkluz fl-ewwel u t-tieni aggravji ma' jinfthiemx ghaliex l-ewwel raguni tar-rifjut mhijiex biss imsejjsa fuq din il-*policy*. Tirrimarka li d-DPAR tal-Awtorita jindika b'mod car li s-serer huma bi ksur tal-Policy 2.6 minhabba l-uzu ta' *'hollow concrete blocks'*, u li l-obbligu ta' konsultazzjoni maghha huwa *in vista* li hija *statutory consultee* talAwtorita li tigi konsultata f'kull applikazzjoni tal-izvilupp skont l-Att dwar l-Ippjana talIzvilupp tal-2016, li gie fis-sehh wara l-RPDG 2014. Dwar l-indikazzjoni tal-appellant li hemm nuqqas ta' provi li s-sit jinkludi barriera Rumana, tindika li dawn jittradixxu n-nuqqas ta' gharfien espert fil-wirt kulturali u l-istudji arkeologici, tinkludi numru t'osservazzjonijiet. Tindika wkoll li dawn il-karatteritici jiffurmaw parti mill-pajsagg kultural wisa u b'hekk hija applikabli RO4 tal-iSPED u ghal darb'ohra tosserva li l-ebda wiehed mill-permessi citiati ma kien jinvolvi l-qerda ta' patrimonju kulturali wara li specifikament gie ndikat mill-SCH li ma' jsirux tali xoghlijiet. Toserva wkoll li huma inkomprensibbli kif l-appellant qed jistenna li jinhargu kundizzjonijiet ta' moniteragg jew evalwazzjoni meta d-distruzzjoni tal-barriera gia sehhet. Dwar l-indikazzjoni tal-appellant li t-tqattiegh huwa allegazzjoni u li *Policy* 2.6 mhijiex applikabbli, tosserva li: (i) din m'hijiex allegazzjoni ghaliex l-iskavar illegali sar; u (ii) ir-rifjut ma sarx biss abbazi tal-*Policy* 2.6. Tishaq ukoll li, kuntrarju ghal dak indikat millappellant, l-Awtorita m'ghandiex tinjora l-Att dwar il-Patrimonju Kulturali tal-2002 u dispozizzjonijiet legali ohra. Tikkonkludi li hija tibqa fi qbil mar-rifjut tal-Awtorita, izda f'kaz li l-appell ikun b'ezitu posittiv, hija tirrakomanda li tigi mposta kundizzjoni sabiex il-permess ezegwibbli ma jinharigx qabel is-Sovratindenza tohrog *'clearance letter'* separata sabiex jigi assigurat li jkun hemm kumpens ghall-interventi mhux awtorizzati skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 445 [28 ta' Frar, 2024].

Illi partecipi fl-appell hemm l-ghaqda non-governattiva Din l-Art Helwa, izda ma saru ebda sottossomissjonijiet bil-miktub minn din il-parti.

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 proposta ghal serer li parti minnhom qed jigu ndikati ghal sanzjonar, bl-Awtorita' ma' laqghetx din it-talba abbazi ta' 2 ragunijiet ta' rifjut li fihom huwa ndikat li sar tqattieh illegali ta' blat li jifforma parti minn barriera antika, u li dana qered b'mod permanenti fdalijiet arkeologici u ppregudika l-karatteristici tas-sit.

Illi fil-konfront ta' din id-decizjoni, l-appellant jipprezentat erba' aggravji, b'dan b'mod generali jargumenta: (i) li r-rifjut abbazi ta' *Policy* 2.6 mhux legalment korrett minhabba li ma hemmx ksur tal-kriterji hemm elenkati; (ii) li n-nuqqas ta' kunsens mill-SCH u ERA ma' jirrizultax fi ksur ta' l-istess *Policy* 2.6 ghaliex din ma titlobx li jehtieg tigi ottenuta *clearance* u lanqas li ssir konsulatazzjoni ma' l-SCH; (iii) li m'hemm ebda prova li s-sit u l-blat huwa protett mill-lat storiku u li l-*Policy* NWCO 05 mhijiex applikabli; u (iv) li s-sanzjonar tal-hajt huwa marbut ma' *Policy* 2.6 fejn l-allegat tqattiegh tal-blat mhux relevanti.

Illi *Policy* 2.6 tal-RPDG 2014, li giet inkluza fl-ewwel raguni tar-rifjut u li l-appellant jikkontestat l-inkluzzjoni taghha permezz tal-argumentazzjoni elenkata fl-ewwel u t-tieni aggravji, tirrigwarda zvilupp ta' serer, u taqra hekk kif segwenti:

"Permission may be granted for the construction of greenhouses, provided that all of the following criteria are satisfied:

(1) the applicant is a registered farmer;

(2) the proposed greenhouses are located on legally-established agricultural land;

(3) subject to consultation with the AAC and ERA;

(4) the proposed development is not located within:

(a) a distance of 50 metres from a ridge; and/or

(b) a distance of 30m from public groundwater abstraction sources; and/or

(c) scheduled locations (Class A or Class B Area/Site of Archaeological Importance, and/or Level 1 or2 Area of Ecological Importance/Site of Scientific Importance and scheduled AHLV) 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;

(5) where the structure is not screened by existing vegetation, landscape features or buildings,landscaping will be required on a case-by-case basis. Adequate space for circulation/landscaping should be allowed. The location of the greenhouses within the site should ensure that the visual impact of the greenhouses is acceptable in the context of the surrounding rural landscape;
(6) there shall be no more than one-course franka stone above soil level along any point around theperimeter of the greenhouse(s);
(7) concrete or other types of solid floors are not permitted and all proposed structures shall be fullydemountable, thus allowing for reversion to agricultural land. In the case of soilless cultivation, impermeable material (e.g., thick plastic sheeting) may be allowed;
(8) and unless already available in the vicinity of the site, the greenhouses shall be accompanied by areservoir.
The next review of the Development Notification Order should favourably consider the inclusion of the setting up of demountable tunnels less than 2.55m above soil level on legally-established arable land."

Illi kif jargumenta tajjeb l-appellant fis-sottomissjoni finali, jirrizulta li l-Awtorita tal-Ippjanar u anke mill-SCH naqsu milli jispjegaw b'mod car kif it-tqattiegh tal-blat huwa bi ksur tal*Policy* 2.6. Madankollu, minn qari ta' din il-*policy* supra-citata jirrizulta li l-kriterju (2) jesigi li serer ikunu fuq art agrikola *'legally-established'*, u dan iwassal ghall-kwistjoni jekk isserer li qed jigu proposti humiex konformi ma' dan il-kriterju.
Illi jirrizulta li skont pagna 11 tac-certifikati LPIS, il-parti tas-sit in kwistjoni li fuqha huma proposti s-serer jifformaw parti mill-porzjonijiet rregistrati fuq isem l-appellant, b'dan ilporzjon ghandu referenza 671985. It-Tribunal madankollu josserva li din wehedha mhijiex prova li l-art affetwata hija art agrikola *'legally-established',* u dan huwa partikolarment releventi fil-kaz odjern ghaliex skont l-Awtorita u l-SCH, saru xoghlijiet illegali ta' tqattiegh ta' blat li jifforma parti minn barriera antika fuq parti fejn qed jigu proposti dawn is-serer.
Illi l-appellant qed jikkontesta l-pozizzjoni mehuda mill-Awtorita u mill-SCH fuq zewg binarji, fejn fl-ewwel lok jirreferi ghat-tqattiegh tal-blat fuq il-permessa ta' *"allegat tqattiegh talblat"*, u fit-tieni lok jindika li hemm nuqqas ta' prova li dan il-blat huwa wirt storiku li jimmerita protezzjoni.
Illi dwar l-ewwel kwistjoni jekk huwiex minnu li sar tqattiegh tal-blat illegali, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti evalwati fejn seta' josserva li fuq il-*block plan* a fol 74b hemm parti ndikata bil-kulur blu *"Area of rock cutting which has taken place"*. It-Tribunal josserva wkoll li l-*block plan* inizzjalment sottomessa a fol 1b kienet tindika din l-istess parti tas-sit bhala *"Agricultural Soil"*, u kien wara li l-Awtorita infurmat mill-appellant dwar il-pozizzjoni mehuda mill-ERA u l-SCH tramite l-ittra a fol 73a li l-*block plan* aggornata a fol 74b giet prezentata. Barra minn hekk, ma' din l-ittra giet pprezentata ittra a fol 74a li fiha huwa ndikat *"The* ***drawings have been amended to indicate the area of rock cutting which has taken place****, along with the inclusion of an adequate landscaping scheme with tree species which are indigenous to the area in order to mitigate the visual impact of the greenhouses, as requested by ERA."*[enfasi mizjuda] Illi ghaldaqstant ma hemm ebda ombra ta' dubju f'ghajnejn it-Tribunal li sar tqattiegh illegali tal-blat fuq parti fejn qed jigu proposti s-serer ghaliex prova cara ta' dan huma s-sottomissjonijiet tal-perit rapprezentant talappellant stess.
Illi dwar it-tieni kwistjoni li fiha qed jigi allegat li hemm nuqqas ta' prova li l-blat jifforma parti minn barriera antika li jimmerita protezzjoni, l-SCH fir-risposta finali taghha irrispondiet bil-qawwa fil-konfront ta' tali allageazzjoni. Illi l-SCH tindika li dawn lallegazzjonijiet jittradixxu n-nuqqas ta' gharfien espert fil-wirt kulturali u l-istudji arkeologici, u tosserva li: (i) l-arkeologija fuq is-sit hija ta' natura immobli, b'hekk mhijiex artifetti; (ii) il-karaterristici mqatta fil-blat jezistu u gew osservati u dokumentati misSovraintendenza; (iii) ma hemmx konfuzjoni meta fil-PA/03975/17 is-sit gie ndikat bhala *'garrigue/bedrock'* ghaliex barrieri huma misjuba f'*bedrock*, u l-pjanura madwar il-partijiet imqatta tinkludi partijiet karatterizzati minn *garrigue* li huwa terminu ekologiku; (iv) kienet korretta li fil-PA/03975/17 tindika li s-sit probabli kien barriera antika u storika, b'din waslet ghal tali konkluzzjoni fl-2017 wara evalwazzjoni tar-*rock-cut features* li jidhru fir-ritratti millajru, site plan u basemap, filwaqt li fl-applikazzjoni odjerna hija waslet ghall-konkluzzjoni li l-barriera hija taz-zmien ir-Rumani wara li spezzjonat is-sit u osservat it-tqattiegh fil-blat li huwa komparabli ta' dak il-perjodu; (v) l-uzu tal-kliem wzat fl-ewwel risposta tal-kaz odjern jirreferi ghall-pozizzjoni precedenti taghha fil-PA/03975/17, u dan sar b'mod korrett u bi prudenza. Illi l-SCH tkompli tishaq li hija ghandha ufficjali kwalifikati sabiex jaghmlu analizi ta' din ix-xorta, u li hija rrappurtat minn tal-inqas erba' darbiet dwar il-kwalitajiet

arkeologici tas-sit fiz-zewg applikazzjonijiet, u anke ghamlet referenza ghall-arkeologija tal-madwar li abbazi taghhom l-identifikazzjoni tal-barriera bhala wahda tal-perjodi Ruman/Klassiku hija probabli.
Illi fl-isfond ta' din ir-risposta voluminuza, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-appellant fl-azzjoni u kummenti tieghu agixxa b'mod dispregjattiv meta kkontradixxa r-rakkomandazzjonijiet u lgharfien tal-SCH u l-ufficjali taghha fil-qasam tal-wirt kulturali, u sahansitra attentat jxejjen il-pozizzjoni mehuda mill-SCH, u dan kif ser jigi spjegat fis-segwenti paragrafi.
Fl-ewwel lok it-Tribunal josserva li fl-applikazzjoni precedenti PA/03975/17 wkoll kien qed jigi propost tqattiegh ta' blat [Skont il-pjanta 143e fl-inkartament tal-PA/07148/21] u f'dan ir-rigward l-SCH fl-ewwel risposta osservat li *"The exposed bedrock is likely to have formed part of a historic or a more ancient quarry"* u oggezzjonat ghal dan it-tqattiegh [Skont dok a fol 48a fl-inkartament tal-PA/07148/21], filwaqt li fit-tieni risposta osservat li *"The Superintendence takes note of the additional photos (Eapps doc 57c) submitted by the applicant and bring to your attention photos O and P. In these photos,* ***ancient quarrying is clearly visible****. The Superintendence confirms that these features are to be protected and that no rock cutting is to be permitted."* [enfasi mizjuda] u sahqet fuq irrakkomandazzjoni inizzjali taghha [Skont dok a fol 87a fl-inkartament tal-PA/07148/21]. Illi filwaqt li l-imsemmija applikazzjoni giet rrifjutata anke in vista ta' dan it-tqattiegh ta' blat li kien qed jigi propost [Skont in-notifika tar-rijut a fol 237a fl-inkartament tal-PA/07148/21 ir-ragunijiet tar-rifjut kienu tnejn, l-ewwel wahda rigwardanti t-tqattiegh ta' blat, u t-tieni wahda rigwardati art bil-konkos illegali], kif gie ndikat aktar kmieni jirrizulta li l-appellant ipproceda b'mod illegali bix-xoghlijiet ta' tqattiegh li kien propona filPA/03975/17 u li ghalijhom l-SCH kienet oggezzjonat minhabba li dan il-blat jifforma parti minn barriera antika.
Fit-tieni lok, l-appellant donnu jippretendi li dan it-Tribunal imur kontra l-opinjoni esperta tal-SCH dwar fhiex jikkonsisti il-blat li gie imqatta minghajr ma jipprovdi evidenza fil-forma ta' studju jew analizi teknika li b'mod konkret turi li l-SCH kienet skorretta fil-konkluzjoni taghha li dan jifforma parti minn barriera antika li ghandha valur minn lat storiku u kulturali. It-Tribunal jippuntwalizza li huwa l-appellant li intavola l-appell odjern, u li l-oneru tal-prova huwa fuq l-appellant u mhux vice-versa, u f'dan is-sens l-argumenti tal-appellant ifallu ghaliex l-argumenti mressqa huma fil-maggor parti ta' natura legali u mhux sostnuti bi provi.
Fit-tielet lok, l-argumenti legali pprezentati f'dan ir-rigward wkoll ma jreggux. Illi dwar dawn largumenti it-Tribunal jibda josserva l-opinjoni esperta tal-SCH mhux qed tigi meqjusa taht il-Kaptiolu 445 izda taht il-Kapitolu 552 u l-ligi sussidjarja 552.13 li taqa taht dan il-Kapitolu, b'dawn jinkludu lobbligu li jsiru konsultazzjonijiet esterni inkluz ma' l-SCH, u li tali konsultazzjonijiet ikunu wahda mill-kunsidrazzjonijiet meqjusa fid-decizjoni tal-Awtorita. Lanqas ma jreggi l-argument li s-sit in kwistjoni m'huwiex protett minhabba li mhux propjeta skedata skont kif provdut fl-Artikolu 57 talKapitolu 552, u dan jinghad ghas-semplici raguni li kieku dan kien il-kaz, il-legislatur kien jieqaf hemm, u mhux jobbliga li ssir konsultazzjoni ma' l-SCH f'kaz ta' applikazzjonijiet ghall-izvilupp [Skont ir-regolament 8(1) tal-ligi sussidjarja 552.13, "Ic-Chairperson Ezekkuttiv ghandu jinnotifika kull applikazzjoni, hlief dawk li jaqghu that l-iSkeda 2 skont ir-regolament 18(1), permezz ta' mezzi elettronici lill-konsulenti esterni indikati fl-iSkeda 3 u dik in-notifika ghandha ssir mhux aktar tard md-data tal-pubblikazzjoni tal-avviz tal-applikazzjoni fuq is-sit tad-Dipartiment tal-Informazzjoni". Fil-kaz odjern l-applikazzjoni taqa' taht l-iskeda 3]. Illi tTribunal jissottolinja li dak li ghandu valur m'huwiex necessarjament dak li hu skedat jew li jinsab f'zona ta' konservazzjoni urbana.

Illi dawn iwassal ghal argument iehor imressaq mill-appellant dwar in-nuqqas ta' prova, fejn jindika li z-zona in mertu hija kommessa b'diversi zviluppi li biddlu b'mod drastiku n-natura taz-zona, u f'dan ir-rigward l-appellant jaghmel referenza ghal diversi permessi mahruga fuq sit adjacenti man-naha tan-nofsinhar li huwa okkupat minn razzett ta' daqs konsiderevoli [Il-permessi PA829/94, PA5557/96, PA1735/03, PA6893/05, PA2116/08, PA163/15,, PA4205/08, u PA2567/14 gew indikati fir-rikors promotur u jirrigwardaw is-sit okkupat bir-razzett], u permessi ohra mahruga fiz-zona li gew indikati fuq *block plan* [Sottomissjoni datata 11 ta' Jannar, 2024]. It-Tribunal josserva li lpermessi kollha mahruga fuq is-sit adjacent okkupat bir-razzett, inkluz l-ahhar permess PA/00163/15 rigwardanti zvilupp ta' *substation*, gew ipprocessati qabel dahlet fis-sehh il-ligi sussidjarja 552.13 li biha gie ntrodott l-obbligu li ssir konsultazzjoni esterna ma' l-entitajiet elenkati fl-iskeda 3 li jinkludi l-SCH. Pero jirrizulta wkoll li fl-ipprocessar ta' wahda minn dawn l-applikazzjoni, ossia PA/02116/08, kienet saret evalwazzjoni arkeologika, b'dan gie rrapurtat fl-evalwazzjoni tal-Awtorita hekk kif segwenti:
"During consultations vis-à-vis the EIA Exemption process, the Superintendence of Cultural Heritage (SCH) requested that a Cultural Heritage Assessment is carried out since the surrounding area where the development will take place is highly sensitive with regards cultural heritage. Terms of Reference for this assessment were provided by the SCH at doc. 57A, and the ***Cultural Heritage Assessment was carried out****. The SCH noted that results indicate that apart from pottery scatters, no other*

cultural heritage features were identified within the outlined area where development will take place. Hence the Superintendence has no objection to the proposed development (doc. 65A) [Skont parti 4.7 tal-case officer report a fol 68 fl-inkartament tal-PA/02116/08].*"*

Illi mis-suespost jirrizulta li anke fil-process tal-PA/02116/08 kien gie espress mill-SCH li z-zona in kwistjoni hija wahda sensittiva min lat ta' wirt kulturali, u kien biss wara li saret l-investigazzjoni necessarja li l-istess SCH tat il-kunsens taghha ghal dak li qed jigi propost. Dan ghall-kuntrarju ta' dak li sehh fil-kaz odjern ghaliex minkejja li l-SCH fil-PA/03975/17 talbet li ma' jsirx tqattiegh tal-blat minhabba li dan jifforma parti minn barriera antika, l-appellant xorta wahda wettaq b'mod illegali dan tqattiegh, u issa qed jitlob sanzjonar ta' dan l-istess tqattiegh.
It-Tribunal josserva wkoll li l-permessi l-ohra li gew indikati fuq il-*block plan* prezentat millappellant ikopru erja vasta, filwaqt li l-maggor parti tal-permessi wkoll gew ipprocessati qabel dahlet fis-sehh il-ligi sussidjarja 552.13 li biha gie ntrodott l-obbligu li ssir konsultazzjoni ma' entitajiet esterni. *Di fatti* jirrizulta li l-unika permess li gie mahrug wara li dahlet fis-sehh din il-ligi sussidjarja huwa PA/08950/20 ghal kostruzzjoni ta' mahzen ma' razzett tal-hniezer, izda dan is-sit jinsab ferm il-boghod mis-sit odjern f'distanza ta' circa 350 metru. Aktar importanti minn hekk, l-appellant naqas milli jipprovdi xi tip t'evidenza li wiehed minn dan il-permessi jinvolvi l-qerda ta' patrimonju kulturali wara li specifikament gie ndikat mill-SCH li ma jsirux tali xoghlijiet, fatt li l-SCH tirrimarka u tishaq fuqhu.
Illi ghaldaqstant jirrizulta li l-izvilupp tas-serer fuq il-parti fejn sar it-tqattiegh tal-blat ta' barriera antika huwa dipendenti mis-sanzjonar ta' dan it-tqattiegh illegali, dana sabiex l-art li llum hija kklassifikata bhala agrikola fuq il-porzjon b'referenza 671985 jkun '*legally established'* hekk kif mitlub fi kriterju 2 tal-*Policy* 2.6. Huwa mapjament car kemm mirritratti mill-ajru tas-sena 2018 (accessibli pubblikament mill-Mapserver tal-Awtroita) u mirritratti sottomessi fl-applikazzjoni precedent fuq is-sit fil-PA3975/17 [Ritratti 'o' u 'p' fid-dokument 57C a fol PA3975/17] li qabel sar it-tqattieh minghar permess l-art ma kienitx agrikola izda kienet tikonsisti min blat esposta (il-barriera Rumana).

Illi dwar l-argument inkluz fit-tieni aggravju li *Policy* 2.6 titlob biss li ssir konsultazzjoni ma' l-AAC u l-ERA, u mhux li tigi ottenuta *clearance*, it-Tribunal josserva li hekk giet osservat aktar kmieni, bil-ligi sussidjarja 552.13 gie ntrodott l-obbligu li ssir konsultazzjoni esterna, u kemm l-SCH kif ukoll l-ERA huma rikonoxxuti bhala konsulenti esterni kif elenkat fl-iskeda 3. It-Tribunal in parti jaqbel ma' l-appellant meta dan jargumenta li l-obbligu huwa li ssir ilkonsulazzjoni u mhux li tigi ottentuta *clearance*, pero certament mhux il-kaz li dak li gie ndikat u rrakomandat minn dawn iz-zewg entitajiet ghandu jigi skartat u njorat. It-Tribunal hawnhekk jaghmel referenza ghall-insenjament ricenti tal-Qorti tal-Appell fis-setenza flismijiet *John Vella vs L-Awtorita tal-Ippjanar* [Appell numru 80/2022 deciz fl-24 ta' April, 2024], fejn gie ndikat is-segwenti
"Rigward is-seba' aggravju din il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax li ghalkemm it-Tribunal meta irrefera ghal fehma tal-AAC qal li l-ligi trid 'konsultazzjoni' mhux 'clearance', ma ghandux b'daqshekk tigi sottovalutata l-fehma ta' konsulent espert indipendenti millapplikant fuq zvilupp specifiku. Din ir-rakkomandazzjoni hi tal-AAC u l-ERA li ghandhom piz mhux zghir fuq ir-ragunijiet li jwasslu lill-Awtorita u lit-Tribunal biex jaslu ghad-decizjoni taghhom specjalment jekk din tmur kontra rakkomandazzjoni ta' konsulent espert. ItTribunal lanqas semma l-oggezzjoni tal-ERA u ghaliex ma kienx ser isostniha u dan ipoggi lgudikat fil-periklu ta' nuqqas ta' motivazzjoni."

Illi fir-rigward tal-applikabbilta o meno ta' *Policy* NWCO 5 tal-Pjan Lokali li dwara gie mressaq it-tielet aggravju, it-Tribunal jibda billi josserva li l-argumentazzjoni tal-appellant dwar ittqattiegh tal-blat u l-valur ta' dan il-blat minn lat ta' wirt kulturali hija msejjsa fuq issuppozizzjoni li dak li gie ndikat mill-SCH u l-Awtorita huma allegazzjonijiet u mhux fatti. ItTribunal ghal darb'ohra jenfasizza li tali argumentazzjoni ta' tregix, u dan ghar-ragunijiet ben diskussi hawn supra, u b'hekk l-unika kwistjoni li ser tigi ndirizzata f'din il-parti hija lapplikabita tal-imsemmija *Policy* NWCO 5 tal-Pjan Lokali, b'din taqra kif segwenti:
"In the case of accidental discovery of archaeological remains during development, the contractor and owner shall stop work immediately, ensure that the remains are not disturbed and notify the Superintendence of Cultural Heritage and MEPA of the discovery.
No further work shall be carried out before approval is authorised by the Superintendence of Cultural Heritage and MEPA."[enfasi mizjuda]

Illi mis-suespost jirrizulta li din il-*policy* ma titkellimx biss x'ghandu jsir f'kaz ta' sejbiet arkeologici accidentali, ossia li jieqfu x-xoghlijiet, izda tkompli tesigi li ma jkomplux isiru xoghlijiet sakemm ma jkunx hemm l-approvazzjoni tal-SCH u l-Awtorita tal-Ippjanar (gia Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar). Illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li meta flapplikazzjoni precedenti PA/03975/17 gie

propost it-tqattiegh ta' blat, l-SCH oggezzjonat ghal dan it-tqattiegh minhabba li dan jifforma parti minn barriera antika, izda minkejja li la kien hemm approvazzjoni min-naha tal-Awtorita u lanqas kunsens min-naha tal-SCH, lappellant ipproceda b'mod illegali bix-xoghlijiet ta' tqattiegh, u dan jirrizulta li huwa bi ksur lampanti ta' dak li fuqu titkellem il-*Policy* NWCO 5.

Illi oltre minn hekk, ir-rifjut tal-Awtorita jindika wkoll ksur ta' *Rural Objective* 4 tal-iSPED, u filwaqt li l-appellant jikkontesta wkoll il-ksur ta' dan l-objettiv billi jindika li l-pretensjoni mressqa ma titrattax xi haga kulturali, tali kontestazzjoni hija bla bazi. Dan ghaliex tali objettiv huwa *"To protect and enhance the positive qualities of the landscape and the traditional components of the rural landscape"*, bil-mizura 3(a) tindika li ghandhom jigu identifikati u klassifikati *"the most sensitive landscapes of **cultural importance** and natural beauty".* [enfasi mizjuda]

Illi dwar ir-raba aggravju li jirrigwarda l-hajt baxx mal-perimitru tas-serer proposti, itTribunal josserva li dan imur id f'id ma' l-izvilupp tas-serer, u dan specifikament skont kriterju 6 tal-*Policy* 2.6 li jipprovdi ghal *"no more than one-course franka stone above soil level along any point around the perimeter of the greenhouse(s)"*.

Illi fl-isfond ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, is-sitwazzjoni attwali quddiem dan itTribunal hija li b'mod dispreggjattiv lejn il-wirt kulturali u l-awtoritajiet koncernati, saru xoghlijiet illegali ta' tqattiegh ta' blat li jifforma parti minn barriera antika, b'rizultat li din il-barriera ta' wirt kulturali giet fil-maggor parti taghha meqruda b'mod irrimedjabbli. ItTribunal josserva wkoll li fir-risposta finali tal-SCH jigi ndikat li f'kaz li l-appell odjern ikun b'ezitu posittiv, ghandha tigi mposta kundizzjoni sabiex il-permess ezegwibbli ma jinharigx qabel is-Sovratindenza tohrog *'clearance letter'* separata sabiex jigi assigurat li jkun hemm kumpens ghall-interventi mhux awtorizzati skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 445 [Sottomissjoni datata 28 ta' Frar, 2024].

Illi fl-ambitu ta' din ir-rakkomandazzjoni min-naha tal-SCH, gialadarba llum il-gurnata dan ilwirt kulturali gie mitluf b'mod irrimedjabbli b'rizultat li l-art fejn qed jigu proposti s-serer hija rregistrata bhala art agrikola, it-Tribunal qed jilqa b'mod limitat l-appell odjern bilkundizzjoni li jkun hemm il-kumpens ghall-interventi mhux awtorizzati mitlub mill-SCH rigwardanti l-imsemmi tqattiegh tal-blat. It-Tribunal jippreciza li t-talba ghal zvilupp ta' serer fil-parti li giet affetwata bit-tqattiegh tal-blat hija dipendenti mis-sanzjonar tattqattiegh tal-blat inkluz fit-talba ghal sanzjonar tal-applikazzjoni odjerna, u dan in vista ta' dak mitlub bil-kriterju (2) tal-*Policy* 2.6, ossia li proposti ta' serer ikunu fuq art agrikola *'legally-established'*, u dak mitlub bil-*Policy* NWCO 05 tal-Pjan Lokali, ossia li f'kaz ta' sejbiet arkeologici ma jkomplux isiru xoghlijiet sakemm ma jkunx hemm l-approvazzjoni talSCH u l-Awtorita tal-Ippjanar.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal jilqa limitatament dan l-appell, ihassar id-decizjoni ta' rifjut, u jordna lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni, tohrog il-permess tal-izvilupp **mhux ezegwibli** skont il-pjanti gia elenkati fil*case officer report* aggornat a fol 128a fl-inkartament tal-applikazzjoni PA/07148/21. Ilpermess ghandu jinkludi kundizzjonijiet standard ghal dan il-generu ta' zvilupp, u kundizzjonijiet imposti minn entitajiet konsultati. It-Tribunal jordna wkoll li hekk kif rakkomandat mill-SCH, il-permess ezegwibli jinhareg biss gialadarba is-Sovratindenza tohrog *'clearance letter'* separata sabiex jigi assigurat li jkun hemm kumpens adekwat ghallinterventi mhux awtorizzati skont id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 445.

Billi dan l-izvilupp jinkludi sanzjonar, l-Awtorita ghanda timponi wkoll multa skont il-ligi, b'din il-multa ghandua tithallas fi zmien sitt (6) xhur u qabel il-hrug tal-permess tal-izvilupp komplet.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-Awtorita ma taqbilx mat-Tribunal illi la darba t-tqattiegh illegali lahaq sar, allura tista' tinhafer illegalita b'impozizzjoni ta' multa. L-applikazzjoni tinkludi sanzjonar li ma jistax jsir b'mod shih billi t-tqattiegh sar b'mod irrimedjabbli. B'zieda, il-fatt li sar tqattiegh illegali ma jfissirx li l-policies ma jibqghux applikabbli ghax altrimenti wiehed jikkompleta l-agir illegali u jiffranka l-iskrutinju tal-applikazzjoni skont il-policies. Ghalhekk l-Awtorita fir-ragunijiet ta' rifjut inkludiet policy 2.6 tal-RPDG 2014. Il-fatt lil-

art hi registrata bhala agrikola ma jfissirx li s-sejbien u l-indentifikazzjoni ta' fdalijiet arkeologici jaghti ezenzjoni ghal dejjem;
2. Il-fatt li s-Sovrintendenza ghamlet osservazzjoni sussidjarja li jekk jinghata permess jithallas kumpens ghall-interventi mhux awtorizzati mhix alternattiva tajba. B'zieda l-impozizzjoni ta' multa skont il-Kap. 445 li tintrabat mal-hrug tal-permess skont il-Kap. 552 mhix regolata billi l-kontribuzzjonijiet imposti mit-Tribunal huma amministrati mill-Awtorita. Ukoll il-kundizzjoni li l-permess hu ezegwibbli wara li tingieb clearance letter mis-Sovrintendenza ma hi marbuta ma ebda terminu ta' zmien.

L-appellat ressaq eccezzjoni ta' nullita tal-appell billi fir-rikors tal-appell jinghad li whud mill-aggravji tal-appellat quddiem it-Tribunal gew michuda mentri dan mhux minnu. Din l-eccezzjoni ma twassal ghal ebda nullita fl-appell billi t-talba fl-ahhar mill-ahhar hi r-revoka tad-decizjoni tat-Tribunal fejn laqghet limitatament l-appell tal-appellat u minflok jigu michuda l-aggravji tal-applikant u jigi konfermat ir-rifjut tal-Awtorita. Il-kelma uzata 'aggravji' da parti tal-Awtorita mhix felici u ahjar intuzat fis-sens li riedet tintuza cioe li whud mill-argumenti mressqa mill-appellat gew skartati. B'zieda l-appellat ma ressaq ebda gustifikazzjoni skont l-artikolu 789 tal-Kap. 12 ghaliex l-appell ghandu jigu meqjus null.

Ghalhekk l-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-ewwel aggravju

Jibda biex jinghad illi l-ewwel raguni ta' rifjut hija marbuta ma' ksur tal-policy NWCO 05 tal-NWLP, policy 2.6 tal-RPDG 2014 u Rural Objective 4 tal-iSPED. Jinghad ukoll illi s-Sovrintendenza u l-ERA ma qablux mal-proposta. It-Tribunal qies li skont kriterju 2 tal-policy 2.6 tal-RPDG 2014, is-serer proposti ghandhom isiru fuq art agrikola 'legally established'. Madankollu irrizulta illi saru xoghlijiet illegali ta' tqattiegh ta' blat li jifforma parti minn barriera antika u storika fuq parti fejn qed jigu proposti s-serer. Dan it-tqattiegh illegali li gie riskontrat mis-Sovrintendenza kien gia ezistenti f'applikazzjoni precedenti fuq l-istess mertu PA3975/17, liema tqattiegh baqa' jsir anki wara li l-applikazzjoni kienet giet michuda. Zied li qabel sar it-tqattiegh, mill-provi akkwiziti senjatament mir-ritratti mill-ajru tas-sena 2018 u mir-ritratti sottomessi fl-

applikazzjoni PA3975/17 qabel sar it-tqattiegh illegali tal-blat l-art ma kinitx agrikola izda maghmula minn blat espost (il-barriera Rumana).

It-Tribunal sab ukoll illi r-raguni ta' rifjut skont il-policy NWCO 05 tal-pjan lokali ukoll kienet gustifikata billi din il-policy timponi kondizzjoni li f'kaz ta' sejbiet arkeologici, mhux biss ghandhom jieqfu x-xoghlijiet izda ma jkomplux isiru xoghlijiet sakemm ma jkunx hemm l-approvazzjoni tas-Sovrintendenza u l-ERA. Fl-applikazzjoni tal-2017 gie propost it-tqattiegh tal-blat imma ma nghatatx din l-approvazzjoni. Minkejja dan, l-applikant kompla bit-tqattiegh illegali b'tali mod li llum it-tqattiegh sar kollu.

Ghalhekk b'dawn il-konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet fattwali, teknici u legali, it-Tribunal kellu jqis l-appell tal-appellant ingustifikat. Il-kwistjoni legali li kellu quddiemu it-Tribunal kienet li qed tintalab sanzjoni ta' serer mibnija fuq art li fuqha ma kellhomx jinbnew serer minhabba li kienet art li mhux agrikola u li kienet wirt storiku u arkeologiku. Biex jigu sanzjonali s-serer kellu jigi sanzjonat it-thaffir li sar kontra l-ligi. La darba dan is-sanzjonar ma jistax isir ghax l-applikant b'mod abusiv, qered irrimedjabbilment il-blat billi qattghu, ma setax it-Tribunal jissanzjona l-approvazzjoni ta' serer li tiddependi haga wahda mis-sanzjonar tat-tqattiegh tal-blat li b'rizultat tieghu saru s-serer. La darba s-sanzjonar tal-blat illum mhix possibbli ghax il-blat hu meqrud u ma hemmx alternattiva ghal rimedju, l-applikant ma jistax jinqeda mill-abbuz u ksur sfaccat tal-ligi tal-ippjanar biex jiggustifika sanzjonar ta' illegalita ohra li tmur kontra l-policies li saret referenza ghalihom. Ghalhekk it-Tribunal kien zbaljat legalment meta iggustifika sanzjoni fuq illegalita li ma tistax tigi sanzjonata.

L-appell qed jigi milqugh u ma hemmx lok li jigi kunsidrat it-tieni aggravju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Awtorita, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-23 ta' Lulju 2024, u tikkonferma r-rifjut tal-Awtorita tal-applikazzjoni PA7148/21. Spejjez ghall-appellat.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur