QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 30 ta' April, 2025

Numru 5

Appell Nru. 67/2024

Mario Attard

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Mario Attard tad-19 ta' Novembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Ottubru 2024 li biha ikkonferma r-rifjut tal-Awtorita ghal PA1858/23 'Demolition of room and boundary walls. Sanctioning of part boundary wall. Construction of boundary wall and fixing of timber gate', f'H'Attard;

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 1858/23 li fiha saret talba ghal twaqqiegh ta' kamra u hitan tal-konfini, sanzjonar ta' parti minn hajt tal-konfini, u sabiex issir kostruzzjoni ta' hajt tal-konfini u installazzjoni ta' xatba tal-injam. Is-sit in metru jinsab f'zona rurali maghrufa 'Habel Librin', limiti ta' H'Attard.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq bazi ta' tlett (3) ragunijiet ta' rifjut, ossia:
1. Illi l-hitan ta' demarkazzjoni mitluba ghal sanzjonar imorru kontra kriterji 3 u 4 tal-Policy 2.9 tar-Rural Policy & Design Guidance (RPDG) 2014 stante li dawn iwasslu ghal qsim ta' porzjonijiet t'inqas minn tomna, u l-gholi tal-hitan adjacenti jeccedu bil-bosta l-gholi massimu permessibli ta' 0.6 metri mill-livell ezistenti tal-hamrija.
2. Illi x-xatba proposta twassal ghal commitment tal-passagg ezistenti illegali u ghal aktar formalizazzjoni u degradazzjoni ta' din iz-zona rurali, b'dan anke jippregudika l-ezitu ta' applikazzjonijiet fil-futur li jirrelataw ma' dan il-passagg u applikazzjonijiet fil-futur fi hdan din iz-zona. B'hekk il-proposta tmur kontra Rural Objective 1 tal-iStrategic Plan for Environment and Development (SPED) u Policy 1.2D tal-RPDG 2014.
3. Illi ai termini tar-Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016, l-izvilupp propost ma' jistax jigi meqjus ulterjorment sakemm l-izvilupp illegali msemmi mid-Direttorat tal-Infurzar ma' jigix sanzjonat jew imnehhi, b'dan jinkludi dumping addizzjonali u diversi munzelli ta' materjal tal-kostruzzjoni.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bis-segwenti ta' tlett (3) aggravji, fejn jindika:
i. Illi l-Awtorita ma setghetx tirrifjuta l-applikazzjoni fuq l-gholi tal-hitan u lanqas fuq it-tieletraguni tar-rifjut rigwardanti l-illegalitajiet imsemmija mid-Direttorat tal-Infurzar. Dwar ilhitan jindika li dawk proposti m'humiex aktar minn 0.6 metru gholi, u li dawk li huma aktar gholjin gew meqjusa mill-istess Awtorita' bhala legally established. Dwar l-illegalitajiet jindika li l-iskop primarju tal-applikazzjoni odjerna huwa sabiex jindirizza t-tfiegh illegali minn terzi mhux maghrufa, fejn huwa kull darba jrid jnehhi a spejjez tieghu tali zviluppi ta' terzi, u b'hekk iddecieda li 1-art tieghu tigi kkonfinata b'hajt, kif ukoll jargumenta li lapplikazzjoni odjerna setghet tigi approvata bil-kundizzjoni li kwalunkwe illegalita' titnehha fi zmien stipulat.
ii. Illi l-Awtorita ma setghetx tirrifjuta l-applikazzjoni fuq Policy 1.2D tar-RPDG 2014 ghaliex il-formazzjoni tal-passagg tmur lura ghas-snin disghin u b'hekk l-ebda hamrija ma tista' tigi kkonservata in situ. Jargumenta wkoll li skont din l-istess policy, l-Awtorita kellha tikkonsulta lil AAC, li fil-kaz odjern ma saritx, b'hekk it-tieni raguni tar-rifjut hija legalment inkoretta. Jargumenta ulterjorment li l-Awtorita naqset milli taghmel riferenza ghall-Policy 1.2I tal-istess linja gwida li titratta passaggi tradizzjonali bhal dak tal-kaz odjern, b'din propju trid li zvilupp jissalvagwardja tali passaggi, u li bil-proposta odjerna huwa mhux qieghed jaffettwa l-passagg ezistenti anzi qieghed jippromovi u jissalvagwardja l-karattru rurali tal-hitan tas-sejjiegh. Jishaq li l-passagg in kwistjoni huwa wiehed tradizzjonali tant li hekk kif deskritt mill-istess Awtorita', il-formazzjoni tieghu kienet gradwali, b'hekk dan jaqdi limitatament l-iskop rurali u jaqa' fid-definizzjonijiet moghtija taht Policy 1.2I.
iii. Illi l-Awtorita naqset milli tqis ic-cirkostanzi specifici tas-sit in mertu ghaliex minkejja li kriterju 4 tal-Policy 2.9 tal-RPDG 2014, il-hitan parti mill-applikazzjoni odjerna m'humiex ser jwasslu sabiex issir divizjoni tal-art agrikola ghal qies ta' inqas ta' tomna, dana in vista li l-hitan godda proposti jinsabu magenb hitan ta' terzi li huma gia 'legally established'.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi l-punti segwenti:
●Illi dwar il-hitan msemmija fl-ewwel aggravju, tindika li l-hitan D-D, F-F u G-G ser joholqu qsim ta' art rurali ta' anqas minn tomna ghaliex il-hitan ta' terzi magenb dawn iz-zewg hitan proposti gew mibinja illegalment, filwaqt li l-hajt E-E ghalkemm gie ndikat li ser jitbaxxa, ma giex indikat b'kemm ser jitbaxxa. Targumenta li f'kaz li jigi approvat hajt bi ftuh ta' xatba ghal fuq sqaq illegali, dan jippregudika applikazzjonijiet futuri relatati ma' dan il-passag illegali. Dwar l-argument legali rigwardanti hitan ta' terzi msemmija fl-ewwel raguni tarrifjut, tosserva li l-ewwel parti ta' dan ir-rifjut cjarament tirreferi ghall-hitan godda proposti, filwaqt li fit-tieni parti tar-rifjut gie ndikat li fuq il-kwistjoni ta' gholi anke l-hitan

adjacenti ndikati li huma ta' terzi ukoll jeccedu 0.6 metri, filwaqt li tishaq li ghalkemm zewg hitan proposti jappogjaw hitan ghola, dawn il-hitan godda joholqu qsim tal-art rurali t'inqas minn tomna;
●Illi dwar l-iskop tal-applikazzjoni odjerna huwa sabiex jigi evitata tfiegh illegali ta' materjal minn terzi msemmija fl-ewwel aggravju, l-Awtorita tishaq li dan ma jiggustifikax li jittellaw hitan illegalment u li jmorru kontra l-policies rurali applikabbli. Barra minn hekk tishaq li Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016 gie applikat b'mod korrett ghaliex hija qatt ma' tista tapprova proposta li ha jkollha ftuh dirett fuq passagg illegali;
●Illi t-tieni raguni tar-rifjut primarjament gie mponut minhabba ftuh u twahhil ta' xatba u mhux fuq il-passagg, u mill-parti 4.8.1 tar-rapport taghha huwa evidenti li l-passagg illegali in kwistjoni kiber fid-dimensjoni matul iz-zmien, b'rizultat li giet affettwata parti konsiderevoli ta' art rurali, b'dan ifisser li approvazzjoni tax-xatba proposta mhux biss iwassal ghal commitment tal-passagg ezistenti illegali, imma anke jippregudika l-ezitu ta' applikazzjonijiet fil-futur li jirrelataw ma' dan il-passagg u applikazzjonijiet fil-futur fi hdan din iz-zona. Tishaq li l-proposta tmur kontra Policy 1.2D ghaliex ghalkemm ma' saritx konsultazzjoni, hija hi bhala Awtorita' li ghandha r-responsabilita' li tara li tigi konservata l-hamrija fuq art rurali li fil-kaz odjern giet affetwata bil-passagg li minnu qed jigi propost l-access ghas-sit u li ghalieh l-ERA wkoll oggezzjonat, filwaqt li skond il-konsulatazzjoni mal-ARPA, l-applikant ma ghandu l-ebda qbiela registrat fuq ismu. Dwar l-allegat nuqqas li tigi meqjusa Policy 1.2I tindika li lpassagg in kwistjoni gie ffurmat b'mod illegali wara l-1998 u baqa' jikber sal-2012, u li dan ma jistax jitqies bhala wiehed tradizzjonali jew storiku;
●Illi fit-tielet aggravju qed jerga jitqajjem il-punt li l-hitan godda proposti huma appogg ma' hitan ezistenti ta' terzi u mhux ser iwasslu delinjazzjoni t'art t'inqas minn tomna, u f'dan ir-rigward lAwtorita' taghmel referenza ghar-risposti taghha fl-aggravji precedenti.

Illi l-appellant prezenta nota li permezz taghha esebixxa pjanta li turi l-kejl rimanenti talghalqa wara l-approvazzjoni tal-PA 3303/20 (Dok. A) u sett ta' ritratti li juru t-tfiegh illegali ta' materjal li sar minn terzi fuq il-propjeta in mertu gie mnehhi kollu (Dok. B).

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

Ikkunsidra
Illi l-appell odjern jirrigwarda bini ta' hitan tal-konfini, inkluz sanzjonar ta' parti mill-hitan, u installazzjoni ta' xatba.

Illi dwar il-hitan proposti giet imposta l-ewwel raguni tar-rifjut li huwa ndikat li tali proposta twassal ghal qsim t'art t'inqas minn tomna, u li l-gholi tal-hitan adjacenti jeccedu l-gholi massimu permessibli ta' 0.6 metri, dana bi ksur tal-kriterji 3 u 4 ta' Policy 2.9 tal-RPDG 2014.

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellant jikkontesta dan ir-rifjut billi jindika li l-hitan proposti m'humiex aktar minn 0.6 metru gholi ghajr ghal dawk li huma legally established, u li l-iskop primarju tal-applikazzjoni odjerna huwa sabiex jindirizza t-tfiegh illegali minn terzi.

Illi specifikament dwar l-gholi tal-hitan, l-appellant jindika li skont id-dikjarazzjoni tal-perit, il-hitan F-F u G-G huma ta' terzi u dak li gie propost huwa qoxra gdida b'gholi ta' 0.6 metri, u li l-hajt E-E gie meqjus li ghadu fl-istat originali tieghu b'gholi ta' 0.6 metri, bil-parti li gie mizjuda ser terga' titbaxxa ghal 0.6 metri u l-parti ohra tal-istess hajt b'gholi ta' 1.2 metri tappartjeni ghal hajt tal-qabel l-1967, u l-hajt D-D huwa b'gholi ta' 0.6 metri. L-appellant jindika wkoll li r-rifiut tal-Awtorita' ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' 1-gholi tal-hitan jikkoncerna hitan li ma' humiex fuq is-sit in mertu, fejn l-Avviz ta' Infurzar ECF 131/23 jirrigwarda s-sit biswit u s-sid ta' din l-art baxxa 1-hitan.

It-Tribunal wara li ha konjizzjoni tal-pjanti sottomessi, seta' josserva li tlett nahat tal-hitan tal-konfini li huma dawk man-naha tal-punent, nofsinhar u lvant, huma murija b'gholi ta' 0.6 metri. Dan jirrizulta b'mod car kemm mis-sections D-D, F-F u G-G, kif ukoll mill-elevations III u II-III fuq il-pjanta a fol 59d. Illi jirrizulta wkoll li l-hajt man-naha tat-tramuntana rifless fis-section E-E gie rikonoxxut mill-Awtorita li huwa ta' qabel l-1967, u ghaldaqstant l-gholi propost ta' 1.2 metri ma giex kontestat mill-Awtorita hekk kif jirrizulta mis-segwenti:
"The walls along section EE, are the back wall between two fields. Part of this wall is still the original wall having an approximate height of 0.6metres, however part of this wall has been raised. Sectional drawings have not been provided however from photo View 4 at doc 13a, it can be noted that this all appear to be higher than the maximum that permitted, that is 1.2m. Drawing doc 59a indicate that the

height of this part of this wall is going to be lowered, however no drawings have been provided showing the resultant height.
With regards to the other section of this wall, this is indicated to be 0.6m high and is proposed to be raised up to a height of 1.2metres. This wall is a pre-1967 wall and thus is a legally established wall and protected by LN160/97 as amended by LN 169/04.
The increase in the height of this wall is being favorable considered as this is a pre-1967 wall and thus may be favourable considered as it is in line with the provisions of the policy. The method of construction as indicated in the submitted drawings conform with the provision of the policy." [Skont il-case officer report a fol 74a fl-inkartament tal-PA1858/23]

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita tishaq li parti minn dan il-hajt huwa ghola minn 1.2 metri u ghalkemm fuq il-pjanta 59a huwa ndikat li ser jitbaxxa, ma giex indikat b'kemm ser jitbaxxa. It-Tribunal madankollu josserva li l-elevations III-IV fuq il-pjanta a fol 59d juru b'mod car li lparti ta' dan il-hajt li teccedi l-gholi ta' 1.2 metri hija b'gholi ta' 1.7 metri, u li din il-parti ser jitbaxxa ghal gholi ta' 1.2 metri. Illi ghaldaqstant l-agrumenti tal-appellant ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' l-gholi tal-hitan huwa gustifikabli, anke ghaliex l-gholi tal-hitan adjacenti b'eccess ta' 0.6 metri ma' jiffurmawx parti mill-applikazzjoni odjerna.

Illi madankollu l-kwistjoni ewlenija rigwardanti l-proposta tal-hitan hija li l-qies tas-sit odjern hija inqas mill-minimu ta' tomna specifikat fil-kriterju 4 tal-Policy 2.9. Illi l-appellant ma' jikkontestatax li s-sit odjern ma' jilhaqx dan il-minimu ta' tomna, u mill-pjanti sottomessi jirrizulta li l-qies tas-sit tammonta ghal circa 880 m.k. [Skont il-pjantii elenkati fil-case officer report a fol 74a fl-inkartament tal-PA1858/23]li huwa ferm inqas minn dan ilminimu ta' tomna li hija ekwivalenti ghal 1,124 m.k.

Illi permezz tat-tielet aggravju l-appellant jargumenta ulterjorment li ghandhom jigu meqjusa c-cirkostanzi specifici tas-sit u li l-hitan godda jinsabu magenb hitan ta' terzi li huma gia 'legally established'. It-Tribunal josserva li l-argument tal-appellant ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-legalita tal-hitan ta' terzi mhux sostnut ghaliex kif tindika l-Awtorita, lhajt ezistenti ta' terzi fuq in-naha tal-lvant (muri wkoll fis-section F-F) nbena llegalment u huwa suggett ghal ECF 131/23, u l-hajt ezistenti ta' terzi fuq in-naha tal-punent (muri wkoll fis-section G-G) kien propost ghal sanzjonar fil-PA 3987/23, izda l-applikazzjoni giet michuda. Fil-fatt, kif tindika l-istess Awtorita, wahda mir-raguniijiet tar-rifjut imposti fiddecizjoni tal-PA 3987/23 hija minhabba ksur tal-kriterju 4 tal-Policy 2.9 [Skont in-notifika tar-rifjut a fol 88a fl-inkartament tal-PA3987/23].

Illi oltre minn hekk, ic-cirkostanzi specifici tas-sit odjern huma li dan is-sit jifforma parti minn sensiela ta' porzjonijiet ta' eghlieqi maqsuma fil-maggor parti b'mod illegali, bis-siti filvicinanza mmedjata huma kolpiti bl-Avvizi ta' Nfurzar ECF 8/18, ECF 131/23, ECF 78/24, ECF 86/24 u ECF 42/23. Di fatti huma biss tlett siti fil-vicinanza li ghalihom gew approvati permessi li jinkludu hitan tal-konfini, b'dawn huma s-sit koperti bil-permessi PA 7314/04, PA 1495/00 u PA 1496/00. Illi madankollu huwa relevanti li dawn il-permessi gew mahruga ferm qabel giet imnedija l-RPDG 2014 li tinkludi Policy 2.9, li t-tlett siti jinsabu magenb xulxin u fuq in-naha l-ohra tal-passagg, u l-qies dawn tas-siti huma kollha akbar mill-qies tassit odjern. Dwar il-qisieni tas-siti huwa osservat li s-sit in mertu huwa b'kejl ta' circa 880 m.k. [Skont il-pjanti elenkati fil-case officer report a fol 74a fl-inkartament tal-PA1858/23], is-sit tal-PA 7314/04 huwa b'kejl ta' circa 930 m.k. [Kejl mehuda mill-plotting relattiv fuq il-Mapserver tal-Awtorita li huwa disponibbli pubblikament], is-sit tal-PA 1495/00 huwa b'kejl ta' circa 1,000 m.k. [Ibid.], u s-sit tal-PA 1496/00 b'kejl ta' circa 1,900 m.k., ossia dopju tas-sit odjern [Ibid.]. Illi l-appellant jaghmel ukoll referenza ghal hrug tal-permess PA 3303/20, izda mill-pjanti approvati jirrizulta li filwaqt li dan jirrigwarda bini ta' hitan, is-sit huwa ferm akbar millminimu ta' tomna stante li fuq il-parti fejn gew approvati l-hitan taqqad mal-parti retrostanti li tikkonsisti f'ghalqa ta' qies kbir ta' circa 10 titmiem.

It-Tribunal josserva ulterjorment li filwaqt li fl-ewwel aggravju l-appellant qed jargumenta li l-iskop primarju tal-applikazzjoni odjerna huwa sabiex jindirizza tfiegh illegali li sar minn terzi, dan naqas milli jipprezenta xi provi dwar kif dan huwa l-kaz, bhal fi rapport ufficjali li sar min-naha tieghu dwar din l-azzjoni illegali fuq il-propjeta tieghu. Fi kwalunkwe kaz, kif targumenta l-Awtorita dan m'ghandux iwassal sabiex jigu injorati d-dettami tal-policies, dan aktar u aktar meta jigi meqjus li l-passagg li fuqu jhares is-sit odjern ma' jinsabx fuq it-triq u l-passagg illegali li fuqu jaghti s-sit odjern m'huwiex wiehed passaggjuz stante li dan jieqaf ftit metri l-isfel fin-naha tal-punent fejn hemm is-sit kolpit bl-ECF 8/18. Dan kollu jinghad minghajr pregudizzju ghal mizuri u/jew rimdji ohra li l-appellant jista jiehu sabiex jindirizza l-kwistjoni t-tfiegh illegali ta' materjali fuq is-sit tieghu u li allegatament qed isir minn terzi mhux maghrufa.

Illi ghaldaqstant ma jirrizultax li fil-kaz odjern jezistu cirkostanzi simili ghal zviluppi li gew approvati fil-vicinanzi, u lanqas ma' jezistu commitments legali sostanzjali li abbazi taghhom il-qsim ta' raba t'inqas minn tomna jista jigu meqjusa ulterjorment. F'dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel referenza ghall-insejament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet Michael Debrincat vs l-Awtorita' tal-Ippjanar [Appell numru 55/2018 deciz nhar l-24 ta' Ottubru 2018] li fiha gie ndikat is-segwenti:
"Il-Qorti hawn tippreciza illi ebda commitment ma jista' qatt jeghleb il-fatt li permess ma ghandux jinhareg jekk isir kontra l-ligi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) talKap. 552 jipprovdi li l-Bord ghandu jqis l-ewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa quddiemu u ghandu jqis ukoll kull haga ohra ta' sustanza inkluz commitments. Il-kliem talartikolu hu car fil-fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-gurisprudenza l-aktar ricenti filmaterja. L-enfasi tal-legislatur hi fuq aderenza ghal ligijiet, pjanijiet u policies u fatturi ohra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli ghal kaz."

Illi dan iwassal ghall-proposta tax-xatba li ghaliha giet imposta t-tieni raguni tar-rifjut minhabba li tali proposta twassal ghal commitment tal-passagg ezistenti illegali li jaffetwa hamrija. Illi fil-konfront ta' din ir-rifjut, l-appellant jargumenta li l-formazzjoni tal-passagg tmur lura ghas-snin disghin u b'hekk l-ebda hamrija ma' tista' tigi kkonservata in situ, kif ukoll li l-Awtorita kellha tikkonsulta lil AAC skont kif tesigi Policy 1.2D elenkata fir-rifjut.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita tishaq li x-xatba li qed tigi proposta taghti direttament fuq il-passagg li tindika huwa illegali, u targumenta li dan jippregudika applikazzjonijiet futuri relatati ma' dan il-passagg. It-Tribunal josserva li skont ir-ritratti mill-ajru disponibbli pubblikament fuq il-Mapserver tal-Awtorita, fl-1998 jidher li kien jezisti passagg kemmxejn imserrep li jipprovdi access ghall-eghlieqi fiz-zona u li kien ikompli niezel lejn in-naha tannofsinhar sakemm jizbokka fi Triq ta' Bert. Jirrizulta wkoll li sas-sena 2004 dan il-passagg gie emendat billi gie drittat, possibilment imwessa, u mwaqqaf sas-sit li llum huwa kolpit blECF 8/18. It-Tribunal huwa tal-fehma li n-natura tal-passagg li jidher fir-ritratti tal-1998, u n-natura tal-passagg li jidher fir-ritratti sussegwenti tal-2004, 2008, 2012, 2016 u 2018, huma diversi. Dan ghaliex filwaqt li l-passagg tal-1998 huwa wiehed tipikament rurali li jipprovdi passagg sabiex tinhdam ir-raba, mhux l-istess jista jinghad ghall-passagg formalizzat li sussegwentament gie ffurmat, b'dan seta' anke wassal ghal qsim b'hitan, li ilmaggior parti tieghu huwa llegali, ta' porzjonijiet zghar ta' raba li hemm fiz-zona.

Illi ghaldaqstant hija l-fehma tat-Tribunal li l-Awtorita kienet korretta fl-applikazzjoni taghha tat-tieni raguni tar-rifjut ghaliex ix-xatba li qed jigi proposta taghti direttament fuq passagg ffurmat b'mod illegali, u kuntrarju ghal dak li jargumenta l-appellant, dan ma' jaqax taht iddefinizzjoni ta' passaggi rurali msemmija fil-Policy 1.2I. Anzi, jekk xejn il-passagg li gie ffurmat wara l-1998 wassal sabiex jigi distrutt il-passagg rurali li kien precedentament jezisti u li l-Policy 1.2I ghandha l-ghan li tipprotegi.

Illi dwar it-tielet raguni tar-rifjut li tirrigwarda zvilupp illegali fuq is-sit odjern, l-appellant ipprezenta sett ta' ritratti li juru t-tfiegh illegali ta' materjal, li allegatament sar minn terzi, gie mnehhi. It-Tribunal josserva li ma giet moghtija u lanqas mitluba mill-appellant l-ebda konferma mid-Direttorat tal-Infurzar li l-illegalitajiet kollha fuq is-sit gew imnehhija, u li lAvviz ta' Nfurzar ECF 10/24 li jkolpi s-sit odjern ghadu miftuh [Skont informazzjoni fuq il-Mapserver tal-Awtorita li huwa disponibbli pubblikament]. Aktar minn hekk, lardarba lprincipju tal-proposta mhux wiehed accettabli hekk kif diskuss hawn supra, l-applikazzjoni tar-Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016 fir-rifjut tal-Awtorita kienet wahda korretta. Dan ghaliex filwaqt li dan ir-regolament jipprovdi l-ghazla li permess jinhareg soggett li jitnehhew l-illegalitajiet fi zmien stipulat, dan bl-ebda mod ma' jorbot idejn l-Awtorita, u filkaz odjern il-prezenza tal-illegalitajiet kienet raguni ohra, oltre l-principju mhux accettabli, ghaliex l-applikazzjoni m'ghandhiex tigi miluqgha.

Decide
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jilqa limitatement dan l-appell, u filwaqt li jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA 1858/23, jikkonferma t-tieni u t-tielet ragunijiet tar-rifjut, u jemenda l-ewwel raguni tar-rifjut hekk kif segwenti:
"The demarcation walls proposed for sanctioning run counter to criteria 4 of policy 2.9 of the Rural Policy & Design Guidance (RPDG) 2014, as these has lead to the subdivision of land into parcels having a footprint of less than 1 tumolo"

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-appellant jikkritika lit-Tribunal fir-rigward tat-tieni parti tal-ewwel raguni ta' rifjut ghaliex intqal li wara l-hrug tal-permess PA3303/20, ghalkemm dan jitratta l-hitan madankollu s-sit hu ferm akbar mill-minimu ta' tomna ghaliex fuq il-parti fejn gew approvati l-hitan tghaqqad mal-parti ta' wara ta' qies ferm akbar minn tomna. L-appellant ressaq provi dokumentarji fejn l-ghalqa biswit hi ferm anqas minn tomna. Dan gie skartat mit-Tribunal u kiser id-dritt tad-doppio esame tal-appellant. Jilmenta wkoll minn dak li qal it-Tribunal li l-iskop primarju wara l-applikazzjoni hu biex jindirizza t-tfiegh illegali li sar minn terzi imma naqas iressaq prova ta' dan, almenu ta' xi rapport ufficjali. L-appellant ighid li hu ghamel dikjarazzjoni guramentata li kien hemm tfigh illegali fl-ghalqa u ipprezenta ritratti. Ma hemm xejn fil-ligi li n-nuqqas ta' rapport ufficjali hu l-istess bhal nuqqas ta' prova. Xorta bhala sid kellu jnehhi t-tfigh illegali. Id-dikjarazzjoni tieghu ma gietx kontestata;

2. Rigward il-passagg fit-tieni raguni ta' rifjut, it-Tribunal ikkonsidra li fir-ritratti mill-ajru tal-1998 kien jidher passagg imserrep li mir-ritratti tal-2004 jidher li dan gie emendat billi iddrittat, imwessa u imwaqqaf sas-sit kolpit b'ordni ta' enforzar. Ghalhekk il-proposta ta' tqieghed ta' xatba qed taghti direttament fuq il-passagg li hu illegali, liema passag ma jistax jitqies passagg ricenti skont policy 1.21, ghax gie iffurmat wara l-1998 u bih gie distrutt il-passagg rurali. L-appellant isostni li l-passagg xorta jista' jitqies bhala passagg rurali ghax il-policy 1.2I titratta 'pathways irrispective of their type of ownership', u jidhol fid-definizzjoni li taghti l-policy ta' 'passagg rurali'. L-applikant irrefera ghal zvilupp kommess tal-madwar PA7314/04 li irrikonoxxa ghalhekk il-passagg li f'dak iz-zmien kien gia iddrittat, u li hu l-access ghall-ghalqa f'dak il-permess. Dan kellu jinghata importanza mit-Tribunal u jitqiesu l-effetti legittimi konsegwenzjali;

3. Rigward it-tfigh illegali fit-tielet raguni ta' rifjut, it-Tribunal qal li minkejja r-ritratti esebiti mill-appellant ma giet moghtija jew mitluba ebda konferma mid-Direttorat tal-Infurzar. L-appellant isostni li hu ressaq prova tat-tfigh illegali permezz ta' ritratti u dikjarazzjoni guramentata u t-tielet raguni ta' rifjut tikkonferma dan. Dan ma giex kontestat mill-Awtorita u f'kull kaz il-permess seta' inhareg bil-kondizzjoni li l-materjal jitnehha qabel il-hrug tal-permess skont regolament 17 tal L.S. 552.53

L-ewwel aggravju

Tajjeb li jigi puntwalizzat illi l-gheluq tal-ghalqa in kwistjoni tmur kontra dak li jrid kriterju 4 tal-policy 2.9 tal-RPDG2014 billi l-ghalqa hi anqas minn tomna. Tajjeb ukoll li jigi iccarat li hajt ezistenti appogg mal-hajt propost li hu ta' terzi inbena illegalment u hemm avviz ta' enforzar ECF 131/23. Anki l-hajt tal-ghalqa adjacenti li qed jintalab li jigi sanzjonat permezz ta' PA3987/23 kien illegali u gie michud ghax kien qed johloq frammentazzjoni ta' art ta' inqas minn tomna. It-Tribunal ikkonferma wkoll illi s-sit jifforma parti minn sensiela ta' porzjonijiet ta' ghelieqi maqsuma fil-maggor parti b'mod illegali u milquta minn ordnijiet ta' enforzar. Huma biss tlett siti fil-vicinanzi bil-permess ta' hitan tal-konfini u dawn huma PA7314/04, PA1495/00 u 1496/00. Dawn it-tlett siti inghataw permess qabel id-dhul fis-sehh tal-policy RPDG2014 u qeghdin ma' genb xulxin fuq in-naha l-ohra tal-passagg b'kejl akbar mis-sit mertu tal-applikazzjoni. Rigward il-permess PA3303/20 jirrizulta lit-Tribunal li mill-pjanti approvati s-sit hu ferm ikbar minn tomna billi fejn gew approvati l-hitan is-sit jghaqqad mal-parti ta' wara li hi ghalqa ta' xi ghaxar tomniet.

Dawn huma kollha konsiderazzjonjiet ta' fatt u ta' natura teknika li apparti li l-Qorti ma tistax tissandika ma jirrizultax li hemm xi prova li tali konsiderazzjonijiet waslu lit-Tribunal ghal konkluzjoni legali zbaljata. Anzi jidher car illi c-cahda tal-applikazzjoni hi li dak mitlub mill-applikant imur kontra policy specifika. Ma hemm ebda ksur tad-doppio esame billi l-partijiet gabu a konjizzjoni tat-Tribunal il-provi u ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom u t-Tribunal kif ghandu d-dritt silet u evalwa l-provi u wasal ghal konkluzjonijiet tieghu.

Bl-istess mod hu zbaljat l-appellant li jilmenta fuq dak li intqal mit-Tribunal fuq l-iskop tal-applikazzjoni. Dan ighidu hu stess fir-rikors tal-appell quddiem it-Tribunal meta jiggustifika l-bzonn tal-hitan ghax is-sit hu facilment accessibbli mill-passagg u billi maqtugh ghalih idejali biex jintefa' l-iskart.

In kwantu ghall-ilment dwar il-prova li ghandha jew kellha issir tal-iskart mitfugh, il-Qorti taqbel mal-appellant li prova guramentata fiha piz imma ma tbiddel xejn mill-htiega ta' permess dejjem jekk il-policy tippermettiha.

L-aggravju hu michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju jkompli ma' ta' qablu. It-Tribunal qies li l-passagg li jidher fir-ritratti tal-1998 imserrep u jwassal sal-ghelieqi fiz-zona gie drittat u mwessa kif jidher mir-ritratt tal-2004, 2008, 2012, 2016 u 2018. Dan il-passagg gie mwaqqaf sas-sit li llum hu milqut bl-avviz ta' enforzar 8/18. Il-kostatazzjoni teknika tat-Tribunal hi li dan il-passagg tipikament rurali li jipprovdi passagg ghar-raba, gie formalizzat u iffurmat permezz ta' qsim b'hitan li l-maggor parti tieghu hu illegali u jifred porzjonijiet zghar ta' raba fiz-zona. It-Tribunal qies li dan il-passagg mhux wiehed tipikament rurali kif trid policy 1.2I tal-RPDG2014. L-appellant mhux korrett meta jghid li jaqa' fid-definizzjoni ta' passagg 'irrispective of their type of ownership' billi hawn mhux issir referenza ghat-titolu fuq il-passagg izda fuq in-natura tieghu u kif ighid it-Tribunal dak li kien passagg rurali inbidel fi-sura tieghu bla permess. Dan imur kontra l-ispirtu tal-policy u hi x'inhi l-forma tal-passagg skont kif deskritt fid-definizzjoni ta' passagg rurali, jibqa' l-fatt li t-tibdil tieghu sar bla permess u biddel id-dehra tieghu fl-isfond tal-passagg rurali. Il-kwistjoni tal-permess PA7314/04 citat mill-appellant gia gie trattat fl-ewwel aggravju u ma jistax jitqies bhala 'commitment' billi jekk xejn inhareg qabel id-dhul fis-sehh tal-RPDG2014 u ma hemmx zviluppi ohra sostanzjali permessi bhalu fiz-zona hlief it-tlieta imsemmija mit-Tribunal li wkoll jisbqu fil-kobor is-sit mertu tal-applikazzjoni.

L-aggravju hu michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ghalkemm jitratta kwistjoni ta' piz ta' prova, anki jekk bhala argument, l-appellant ghandu ragun, ma jbiddel xejn mill-fatt li l-izvilupp imur kontra l-kriterju 4 tal-policy 2.9 tal-RPDG2014. Il-kwistjoni tal-iskart, anki jekk raguni ghaliex l-appellanti jrid hitan li jaghlqu l-ghalqa qatt ma tista tiggustifika l-hrug ta' permess kontra l-policy.

L-aggravju hu michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Mario Attard u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Ottubru 2024, spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur