QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 28 ta' Mejju, 2025

Numru 7

Appell Nru. 80/2024

Din l-Art Helwa

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Carmel Cini

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Din l-Art Helwa tal-4 ta' Dicembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Novembru 2024 li biha ikkonferma l-hrug tal-permess PA1112/20 'to demolish existing disused farm and to construct a dwelling', fir-Rabat, Ghawdex;

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 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 ġie ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni ta' permess tal-iżvilupp illi jirrigwarda minn twaqqiegħ ta' razzett eżistenti li m' għadux jintuża sabiex tinbena residenza fiż-żona tal-Gelmus fil-lokalita' tar-Rabat Għawdex.

Illi permezz tal-appell odjern, s-soċjeta' appellanta qed tressaq s-segwenti aggravji:
1. Illi d-deċiżjoni tal-Kummissjoni bbażata fuq dokumentazzjoni inadegwata, insuffiċjentibiex tipprova l-użu preċedenti tar-razzett mingħajr ebda dubju. In oltre, l-approvazzjoni ta' żvilupp mill-ġdid ta' strutturi eżistenti fi ta' unitajiet residenzjali hija fi ksur policy ta' 6.2C tal-Rural Policy and Design Guidances (RPDG2014).
2. Illi l-permess huwa bi ksur tal-policies 1.2D u 1.2H tal-RPDG2014.
3. Illi l-permess huwa wkoll bi ksur tal-Objettiv Tematiku 1.10, l-Objettiv Rurali 1.1 u 1.7 u 4 taliStrategic Plan for Environment and Development (SPED).
4. Illi l-Kummissjoni għażlet illi tati priorita' lil dokument illi kien meqjus insuffiċjenti fejnkemm d-Direttorat u kif ukoll l-AAC ma approvawx tali dokument. Illi din d-deċiżjoni hija infondata u li wasslet għall-approvazzjoni ta' permess fi skur tal-polices applikabbli u kontra r-rakkomandazzjoni tal-konsulenti esterni u għaldaqstant bi ksur ukoll tal-Artikolu 72(2) talKap. 552.
5. Illi sar proċessar irregolari tal-applikazzjoni minħabba numru ta' differimenti tas-seduti uli dan wassal sabiex ġew sorpassati it-time frames stabbiliti bl-Avviż Legali 162 tal-2016. In oltre saru talbiet ta' konsultazzjoni mill-ġdid inammessibbli bi ksur tar-Regolamenti 12 u 13 tal-A.L. 162 tal-2016.

Illi b'risposta għar-rikors promotur, l-Awtorita' ssosnti illi li t-talba tal-appellanti tinjora l-fatt li s-sit huwa okkupat bi strutturi li inbnew qabel l-1978 u dan għaliex l-istrutturi li huma sinonimi ma' attivita tat-trobija tal-annimali jidhru fir-ritratti tal-1978. Jingħad ukoll illi filmument li il-proċeduri kienu quddiem il-Kummisjoni ġiet traċċata, r-referenza talapplikazzjoni preċedenti bin-numru PB91/66. L-imsemmija applikazzjoni kienet ippermetiet l-bini ta' intrapriża għat-trobbija tal-annimali. Għaldaqstant l-binja kienet tissodisfa l-kriterju li huwa bini li kien jeżisti qabel l-1978. Oltre dan kien meħtieġ li l-proposta tisodisfa kriterju (c) tal-policy 6.3c tar- RPDG14. In oltre, ssostni illi b'referenza ghad-dikjarazzjoni talKummissjoni nhar d-9 ta' Mejju 2023, l-istrutturi li kienu intiżi għat-trobbija tal-annimali, lKummisjoni ma kienx jeħtiġilha tagħmel aktar konsultazzjoni mal-Kumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura (AAC) li fil-proċess ta' din ix-xorta ta' applikazzjoni li kienet qegħda tiġi analiżżata skont il-provvedimenti tal-Policy 6.2C tar-Rural Policy and Design Guidance, lfunzjoni tal-Kumitat hija waħda għal apprezzament ta' fatti u ma tenħtieġ l-ebda affermazjoni għal proposta kif qiegħed jinferixxi l-appellant. Anzi n-nuqas ta' registrazjoni ta' annimali fil-perjodu reċenti fuq is-sit huwa fih innifsu prova li l-permess PB091/66 għal intrapriża agrikola ma baqgħax jintuża.

L-Awtorita tal-Ippjanar tirrikonoxxi l-fatt li dan l-aggarvju huwa msejjes fuq is-sors sekondarju li jaqgħad is-survey sheets kollha li saru fis-snin 60 u li tlestew fis-sena 1968. Jissuċċidi li fil-każ odjern is-survey sheet tlestiet fil-1965 hekk kif jirriżulta minn dok PA2 fejn fir-rokna t'isfel hemm dikjarat: "Field Revision by Office of Public Works, Malta 1965". Dan ifisser li d-dokument primarju li miegħu għandha ssir referenza tlesta qabel ma ħareġ il-permess PB 91/66. Fid-dawl ta' dak kollu magħdud fis-surreferit l-Awtoritá tal-Ippjanar issostni li ġaladarba kien ampjament ċar għal-Kummissjoni li fil-prinċipju l-proposta issegwi lprovedimenti ta' kriterju (c) tal-Policy 6.3c tar-RPDG14, l-istess Kummisjoni setgħet tikonsidra b'mod favorevoli t-talba tal-applikant hekk kif amendata. L-Awtoritá tal-Ippjanar issostni wkoll li kuntrarjament għal dak li qiegħed jiġi allegat mill-appellanti, l-proposta odjerna qegħda tnaqqas mill-impat negattiv li l-binja preżenti qegħda timponi fuq iż-żona. L-Intendiment huwa wieħed fejn l-ispazju okkupat minn strutturi qiegħed jiġi konsolidat u ridot sabiex it-talba hekk kif amendata tkun waħda li taqbel mal-objettivi tal-iSPED 2015 kif ukoll ma dawk ta' żona rurali.

Illi b'rabta mat-tieni aggravju, l-Awtorita' ssostni illi l-appellanti jibbażaw l-aggravju tagħhom fuq il-mument li fih ikunu qiegħdin issiru ix-xogħlijiet fuq is-sit u mhux fuq il-pjanti approvati. Mid-dokumentazjoni sottomessa fil-proċess tal-applikazjoni partikolarment firritratti tas-sit jirriżulta illi hemm diżlivell fis-sit fis-sens illi in-naħa tal-Majistral huwa l-aktar punt baxx. L-istess differenza fil-livel tat-terren tidher b'mod ċar fl-estratt mill-Lidar Data anness f'dok PA1. Dan il-fattur ġie rifless fil-pjanti approvati mill-Kummisjoni u li saħansittra hekk kif muri fil-"Proposed Sectional View Y-Y" f'dok 270b ġie inkluż differenza fil-livel talbinja sabiex tirispetta d-differenza fit-topografija tat-terran. Dan iffisser illi dak magħdud mill appellanti huwa biss msejjes fuq preżunzjonijiet żbaljati u fuq il-mument talkostruzzjoni u mhux fuq l-iżvilupp hekk kif approvat. Għaldaqstant filwaqt illi element millamentela tal-appellanti għandu l-valur tiegħu dan m'għandu l-ebda relazzjoni mal-proposta hekk kif approvata li qiegħdha tnaqqas mill-impront tal-binja fuq il-madwar. Fi kliem ieħor il-proposta issegwi l-Policy 1.2D u 1.2H tar-

RPDG14 u li kieku dan ma kienx il-każ iddirettorat fi-ħdan l-Awtoritá kien ċertament illi kien jelenka fir-rakkomandazzjoni tiegħu lillKummisjoni.

L-Awtorita' b'rabta mat-tielet aggravju, ssostni illi li l-iSPED huwa pjan holistiku li jipprovdi strategija generali li fuqha titfasal il-politika dwar l-ipjannar. L-iSPED jagħti objettivi ġeneriċi. Dan ifisser li il-linja gwida u politika tal-ipjannar tibaża ruħha fuq l-objettivi taliSPED. In oltre, l-Awtoritá tal-Ipjannar issostni anke l-istess proċess tal-evalwazzjoni millKummisjoni huwa evidenza ċara kemm l-istess Kummisjoni kienet kawta fl-evalwazzjoni ta' dak li tiprovdi l-policy 6.2C tar-RPDG14. Ħarsa lejn il-kriterji ta' l-imsemmija policy millewwel jiriżulta illi l-kunsiderazjonijiet tagħha huma imsejsa sabiex binjiet fiż-żona rurali jkunu konsolidati jew sabiex jitneħħa impatt negattiv kif inhu l-każ. Għaldaqstant ġaladarba l-proposta kienet qiegħda issegwi l-prinċipji stabbiliti permezz tal-kriterju (5c) tal-policy 6.2C tar-RPDG14 l-Kummisjoni ġustament setgħet tikkunsidra l-proposta mressqa millapplikant fid-dawl ta' dak kollu li telenka l-istess policy inkluż ilkunsiderazzjoni tal-użu residenzjali.

Illi b'risposta għar-raba aggravju l-Awtorita' issosstni li teżisti distinzjoni bejn żviluppi differenti li jistgħu jiġu analiżati permezz tar-RPDG14. Dan għaliex filwaqt li xi policies jelenkaw li għandha issir konsultazjoni mal- AAC u mal-Awtoritá għal-Ambjent u r-Riżorsi (ERA), l-policy primarja li permezz tagħha qiegħed issir l-analiżi tal-proposta kienet policy 6.2C dan ma tesiġiehx. Oltre minn hekk, skont l-Artikolu 72(2) l-Awtoritá tal-Ippjanar hija mitluba li tagħmel l-analiżi tagħha fuq diversi binari li jinkludu fost l-oħrajn konsultazjonijiet ma diversi entitajiet. L-Awtoritá issosstni wkoll li l-liġi sussidjara 552.13 Regolament 9 huwa ċar fuq x'inhu ir-rwol tal-konsulent.

Finalment u b'rabta mal-ħames aggravju, l-Awtoritá tal-Ippjanar issosstni li l-proposta kif impressqa quddiem il-Kummisjoni kien fiha elementi li ma kienux ċari biżejjed sabiex listess Kummisjoni tieħu d-deċiżjoni finali fuq il-każ kemm favur u kemm kontra lapplikazzjoni. L-Awtoritá tal-Ipjannar issosstni li skont ir-regolament 13(4) tal-Liġi Sussidjarja 552.13, lKummisjoni hija obligata tevalwa l-kjarifiċi li tingħata. Minn dan joħroġ ċar illi ġialadaba lproposta u l-fatti tal-applikazzjoni baqgħu jiġu iċċarati ma jfissirx illi l-istess Kummisjoni ma segwietx ir-regolamenti imma anzi wetqet dak li jessiġi l-istess regolament li juri li l-kjarifiċi għandhom ikunu eżawriti. Jingħad ukoll illi t-Tieni Skeda talKap 552, ilBord tal-Ippjanar jista' jirregola l-proċeduri tiegħu. Għal dawn il-mottivi, l-Awtorita' tinsisti li l-fatt illi lKummisjoni ħadet numru ta' seduti sabiex tieħu deċiżjoni aħħarija fuq il-każ ma jfissirx illi għamlet xi nuqqas imma iffisser li għamlet deċiżjoni ġusta fiddawl ta' fatti ben fondati li ġew kjarifikati quddiem l-istess Kummisjoni.

Illi permezz ta' email datata 7 ta' Frar 2024, l-appellanti ippreżentaw nota fejn esebixxew serje ta' dokumenti ta' dokumenti bħala evidenza u li jinkludu site plan, żewġ ritratti millajru, kopja tal-permess PB091/66 u diagram.

Illi permezz ta' email datata 15 ta' Frar 2024, l-permit holder ippreżenta nota fejn eseibxxa serje ta' dokumenti hekk kif kien mitlub mit-Tribunal, illi kienu jinkludu żewġ
dikjarazzjonijiet minn żewġ nutara flimkien ma' dokumentazzjoni kollaborattiva, pjanti, land registry plan u kuntratt tal-bejgħ tas-sit odjern.

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

Ikkunsidra
L-Ewwel u r-Raba Aggrvji
Illi fl-ewwel lok t-Tribunal jagħmel refernza għall-kliem preċiż użat mill-appellanti fl-ewwel aggravju fejn sostnew illi "d-deċiżjoni tal-Kummisjoni bbażata fuq dokumentazzjoni inadegwata, insuffiċjenti biex tipprova l-użu preċedenti tar-razzett mingħajr ebda dubju." It-Tribunal jagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti (Appell Nru. 22/2020) fejn il-Qorti fl-ismijiet "Spiridione Farrugia vs. l-Awtorita' tal-Ippjanar" deċiża nhar l-25 ta' Frar 2021 fejn hija qalet b'mod ċar illi:
Din il-Qorti tqis illi ghalkemm bhala principju t-Tribunal zbalja meta iddikjara li prova kellha titressaq 'bla ebda dubju' biex tkun pruvata, pero minn ezami tal-atti, ir-rifjut mit-Tribunal kien jirrigwarda diversi aspetti.
[…]
Il-kliem uzat cioe li ma ngibitx prova 'bla ebda dubju' hi legalment erronja u l-grad ta' prova kellha tkun 'prova mhix konvincenti bizzejjed'
Illi b'rabta mas-suepost, t-Tribunal ikun legalment skorrett jekk jikkunsidra li l-prova trid tinġab mingħajr ebda dubju u għandu jikkunsidra l-provi fuq bażi ta' probabbilita'.

Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellatnti jsostnu illi l-izvilupp odjern gie kkunsidrat visa-vis l-kriterju 5(c) tal-policy 6.2C fi hdna l-RPDG14. Pero huma jsostnu illi waqt levalwazzjoni tal-applikazzjoni, l-AAC kienu kkonsultati tlett darbiet pero qatt ma kkonfermaw illi s-sit kien jintuża bħala razzett u li waqaf jopera mill-inqas 10 snin qabel ma dahal fis-seħħ l-RPDG14 u kien għalhekk illi l-AAC ma provdewx l-clearance tagħhom. Illi kien stante n-nuqqas ta' evidenza illi l-applikazzjoni kienet rakkomandata għar-rifjut pero lKummisjoni ddeferiet l-applikazzjoni ħames darbiet u l-perit tal-applikazzjoni kien mitlub illi jottjeni din l-clearance minkejja illi l-AAC kienu ġja kkonfermaw illi m'hemmx dokumentazzjoni suffiċjenti. Minkejja dan, l-appellanti jargumentaw illi l-Kummissjoni injorat l-evalwazzjoni u tħassib serju tal-AAC, d-Direttorat u l-Post Reccomedation Team (PRT) u approvat l-iżvilupp abbażi tal-PB91/66 meta ma kienx hemm evidenza suffiċjenti.

It-Tribunal ħa konjizzjoni ta' dan kollu u sejjer jibda billi jagħmel referenza għal policy 2.6C – Redevelopment and Change of use of existing buildings odz tal-RPDG14 illi abbażi tagħha, kif qalu fis-sewwa l-appellant, ġie kkunsidrat l-permess odjern:
Permission may be granted for the total redevelopment of an existing building, or the consolidation of buildings, located outside development zone, provided that all of the following criteria are satisfied:
1) the applicant can sufficiently prove that the building/s is covered by development permission (other than those specifically permitted for agricultural use after the coming into force of this policy document), or that it is/are/was a pre-1978 building/s;
2) the building/s does not merit inclusion in the list of scheduled property and/or is not of historical, architectural, vernacular or other significance;
3) the replacement building does not exceed the total floor area of the previous building/s;
4) the replacement building is of a high quality rural design and shall fully respect the wider context in which it is located;
5) the replacement building shall be limited to:
a. a use already legally established and/or covered by a development permission; or
b. new uses permitted by this policy document subject to the respective criteria. Except for dwellings referred to in Policy 2.2B, this policy excludes dwellings which dwellings can only be permitted in terms of policies 6.2A and 6.2B;
c. disused livestock farms which have ceased operation for at least 10 years (prior to the coming into force of this policy document) and which are creating a negative environmental impact on the site and its surroundings. These may be redeveloped into 1 single dwelling unit which is not to exceed 200 m2 floor space;
d. any other use that would result in a wider environmental benefit, provided the site is already serviced by a road network that would adequately cater for the proposed new use;
6) the use of the building shall be subject to prior consultation with the Departments/Authorities responsible for regulating such use; and
7) any existing trees and shrubs within and around the site shall be fully cared for and retained, and if no such vegetation exists, soft landscaping around the redeveloped building shall contain a number of trees and shrubs of at least three different indigenous species, planted in clusters.
A full basement may be permitted and is limited to the footprint of the existing building (the basement will not count as part of the total floor area).
Where no legally-established peripheral boundary walls exist around the building to be redeveloped, the Authority may allow the construction of walls built in random-sized irregularly shaped rough dressed stones (recycled from demolition) using the same traditional construction methodology of rubble walling to define the curtilage of the building, provided this does not lead to visual or environmental impacts (including the demolition of existing rubble walls).

It-Tribunal jibda billi jirrileva illi jidher ampjament ċar, mill-aggravju tal-appellanti, illi largumenti primarju fi ħdan dana l-aggravju huma b'rabta ma' allegat ksur tal-kriterju 5c talpolicy 2.6C. Illi minn dak suċċitat joħrog ċar illi dan il-kriterju jippermetti illi "disused livestock farm" jiġi mibdul f'residenza waħda ta' mhux aktar minn 200 metru kwadru dment illi ikun ippruvat li dan ilu mhux operattiv mill-anqas għaxar snin qabel d-dħul fis-sehh talRPDG14 u ċioe' qabel 2004. It-Tribunal jinnota ukoll illi kif qalu fis-sewwa l-appellanti, l-każ odjern kien oriġinarjament rrakomandat għar-rifjut propju minħabba ksur tal-kriterju 5(c), stante illi l-bini eżistenti ma kienx kkunsdrat bħala disused farm peress li ma hemm l-ebda rekord li l-bini qatt intuża bħala razzett. Ir-raġuni tar-rifjut kienet telenka ukoll illi l-AAC ukoll enfasizzaw li ma tressqet l-ebda prova uffiċjali u kien propju ghalhekk illi ma rrakkomandax il-proposta. Finalment ġie mgħadud ukoll illi ir-residenza l-ġdida ma tistax titqies bħala titjib fis-sitwazzjoni attwali fuq il-post f 'termini ta' impronta u li l-proposta tmur ukoll kontra l-kriterju 5 (a) tal-6.2C tal-RPDG14 peress li ma hemm l-ebda evidenza li lbini ntuża għal skopijiet ta' abitazzjoni qabel l-1992.
It-Tribunal iqis illi dan l-aggravju għandu jiġi kkunsidrat abbazi ta' żewġ kwistjonijiet u ċioe mil-lat tal-legittimita tal-binja eżistenti u mil-lat tal-użu tal-istess binja. It-Tribunal għaldaqstant sejjer jibda billi jindirizza l-legittimita tal-istrutturi preżenti fis-sit odjern u sussegwentament jgħaddi ghall-uzu. It-Tribunal jinnota illi l-kriterju 1 tal-policy sucitat jesigi illi jista' jingħata permess għall-iżvilupp mill-ġdid totali ta' bini eżistenti, jew ilkonsolidazzjoni ta 'bini, li jinsab barra ż-żona tal-iżvilupp stante illi "the applicant can sufficiently prove that the building/s is covered by development permission (other than those specifically permitted for agricultural use after the coming into force of this policy document), or that it is/are/was a pre-1978 building/s". Illi fil-kaz odjern, l-applikant waqt levalwazzjoni tal-applikazzjoni odjern isottometta permessi tas-sena 1966. L-appellanti jargumentaw li ghalkemm waqt l-iproċessar tal-applikazjoni ġew esebiti żewġ permessi PB51/66 u PB91/66, pero l-PB51/66 ġie kkonfermat mill-PRT illi jirrigwarda minn permess ġewwa Bormla. Min-naha l-oħra pero, l-PB91/66 huma jsosntu illi għalkemm dan jirrigwarda minn proposta għal pig stys ma kienx jinkludi pjanta. In oltre jinsistu illi dan il-permess ma nstabx fuq il-plotting sheets [Dokument a fol 65A fl-inkartament PA1112/20] ta' bejn 1964 u 1973 u 1968 u 1973. Illi għaldaqstant dDirettorat ikkonkluda illi d-dokumenti marbuta mal-PB91/66 ma kienux suffiċjenti li jipprovdu evidenza li l-annimali kienu "reared on the indicated site". Sussegwentament iżidu jgħidu illi l-permess PB91/66 ġie approvat nhar 28 ta' Frar 1966 u kien biss validu għal sena, pero l-istruttura eżistenti mżhijiex viżibbli fuq survey sheet ta' 1968 u dana meta l-permess kien ġie skada. Isostnu illi l-permess ma kienx jinkludi pjanta u għaldaqstant huwa diffiċli illi wieħed jiddetermina jekk dak illi ġie mibni huwiex bħal dak illi ġie approvat.

It-Tribunal ħa konjizzjoni ta' dawn l-argumenti u jinnota illi għalkemm kien l-appellant illi għamel referenza għall-permess PB91/66 filfatt kienu l-appellanti illi sottomettew kopja tad-decision notice [Dokument a fol 346C fl-inkartament PA1112/20] u site plan [Dokument a fol 346D fl-inkartament PA1112/20]. Minn tali dokument t-Tribunal seta` jikkonstata illi dan lpermess, inħareġ nhar t-28 ta' Frar 1966 fuq s-Sur Nicholas Tabone għal "erection of pig stys, subject to a minimum setback of fifty feet from road or lane alignment" u kif fil-fatt qalu l-appellanti, kien validu ghal sena. L-appellanti permezz ta' nota bhal donnu jissostanzjaw l-argument tagħhom illi dan s-sit mhux l-istess sit stante illi fid-deskrizzjoni tal-permess kien hemm elenkat illi għandha titħalla hamsin pied mit-triq jew "lane" meta fil-kaz odjern jidher li ma hemmx din d-distanza. Pero it-Tribunal jinnota illi s-site plan [Ibid.] tal-permess, tagħmel referenza għal 'N. Tabone' u z-żona 'Ta' Gelmus'. Minn analizi ta' tali pjanta vis-avis s-sit plan tas-site odjern t-Tribunal abbazi ta' probabbilita' seta jikkonferma illi dawn jaghmlu referenza ghall-istess sit. Minkejja dan, l-appellanti jsostnu illi l-istrutturi la jidhru fil-plotting sheets [Dokument a fol 65A fl-inkartament PA1112/20] tal-Awtorita' u lanqas fuq survey sheets tal-1968. Illi filwaqt illi t-Tribunal jikkonferma illi ma jidhirx illi s-sit odjern huwa mmarkat f'dawn l-plotting sheets, gialadarba s-site plan taqbel mas-sit dana l-argument huwa wiehed superfluwu.

Nonostante dan, t-Tribunal ha konjizzjoni tal-argument tal-Awtorita' fejn hija qalet illi dan laggarvju huwa msejjes fuq is-sors sekondarju u jaqgħad illi s-survey sheets kollha li saru fissnin 60 tlestew fis-sena 1968. Hija ziedet tghid illi fil-każ odjern is-survey sheet tlesiet fil-1965 hekk kif jirriżulta minn dok PA2, elenkat mar-risposta tal-Awtorita', fejn fir-rokna t'isfel hemm dikjarat: "Field Revision by Office of Public Works, Malta 1965". Illi għaldaqstant targumenta illi dan iffiser li d-dokument primarju li mieghu għandha issir riferenza tlesta qabel ma ħareġ il-permess PB 91/66. It-Tribunal ħa konjizzjoni ta' din s-survey sheet [Dokument a fol 342B fl-inkartament PA1112/20]li tkopri s-sit odjern u ikkonferma li dak illi qalet l-Awtorita' b'rabta mas-sena 1965 huwa minnu. 'Sheet History' fuq l-istess survery sheet tindika car li din ghalkemm ppublikata fil-1966 hija bbazata fuq aerial photogarpahy tal-1957 u 'field revision' tal-1965. Ghaldaqstant il-binja koperta bil-permess tas-sena 1966 ma setghatx tkun vizibli fuq survery sheet bbazata fuq informazzjoni li l-ahhar li giet aggornata fis-sena 1965 Nonostante dan, irrespettivament minn dan kollu, t-Tribunal iqis illi huwa fatt inkontestat illi l-binja hija viżibbli fl-aerial photos tal-1978 u li skont l-glossarju tal-RPDG14, dan jikkonferma illi l-binja bħala "legally estahblished":
Unless specified otherwise in the policy document, the term 'legally established' refers to any intervention, including land-use change and land reclamation covered by development permission or that which is visible on the 1978 aerial photographs.

Illi fid-dawl illi l-istruttura ġewwa s-sit odjern ġiet kkonfermata bħal waħda legittima, tTribunal issa sejjer janalizza l-użu. Pero qabel dan, t-Tribunal jibda billi jindirizza l-kwisjtoni marbuta mal-permess PB91/66 u l-permess PB51/66 stante illi hemm diversi dokumentazzjonijeit illi ġew sottomessi illi permezz tagħhom t-Tribunal jistħa jiddetermina x'kien l-użu tal-istruttura fis-sit. It-Tribunal ħa konjizzjoni tad-dokumenti [Dokumenti a fol 51H-51KA fl-inkartament PA1112/20] sottomessi mill-applikant, u jinnota illi hemm zewg referenzi, ossia 91/66 u 51/66 f'diversi cirkostanzi, flistess dokumentazzjoni.Dan fil-fatt kien ġie anke nnutat mill-case officer u jinsab elenkat firrapport tal-case officer fis-sezzjoni 4.7 – Discussion. It-Tribunal jirrileva illi minn konjizzjoni tal-korrispondenzi tal-applikant, huwa qatt ma għamel referenza għal PB51/66. Dan ilpermess gie imsemmi mill-case officer u sussegwentament mill-appellanti fir-rikors promotur fejn tqajjmu dubju dwar jekk d-dokumentazzjoni sottomess taghmilx referenza ghal istess sit u permess tal-izvilupp. It-Tribunal pero jinnota illil-indirizz indikat fiddokumentazzjoni provduta kemm jekk bir-referenza PB91/66 kif ukoll 51/66 dejjem saret referenza ghal Ta' Gelmus jew Victoria Ghawdex u mhux Bormla. Illi għaldaqstant itTribunal jasal għall-konklużjoni li fuq bażi ta' probabbilta' dawn jirreferi għall-istess permess jew permessi differenti izda fuq l-istess sit.
It-Tribunal jagħmel referenza għad-dikjarazzjoni [Dokumenti a fol 100B u 100C fl-inkartament PA1112/20] tan-Nutar Joseph Bezzina fejn jgħid illi Koli Tabone kellu "farmhouse" fuq l-Għolja ta' Gelmus kif ukoll forn fi Triq Gedrin ftit l-bogħod minn fejn kien joqgħod. Pero fil-bidu tas-sittinijiet jgħid illi għalaq l-forn sabiex jibni razzett ikbar fuq l-Għolja ta' Gelmus u jibda jaħdem bħala full time farmer. Illi b'rabta mas-suepost t-Tribunal jagħmel referenza għal ittra [Dokument a fol 51H pg. 6 fl-inkartament PA1112/20] tas-Sur C. Cachia, Medical Officer of Health fi ħdan lPublic Health Office ġewwa Għawdex, datata 20 t' April 1966 (wara illi ġie approvat lpermess, PB91/66) fejn jgħid illi żar s-sit tal-binja bir-referenza 51/1966 tas-Sur Nicholas Tabone u sab "two-year old pigsty consisting of 2 rooms". It-Tribunal jirrileva illi memhuż ma' din d-dikjarazzjoni ġie sottomess ukoll partijiet mis-Civil Abattoir, Section 01 – Slaughtered Animals – Owners and Purchasers. Minn tali dokument jidher illi Nikol Tabone fl-1957 kien irregisra żewġ 'ox', fl-1958 registra iehor u fl-1967 rrġgistra tnejn oħra. Illi b'rabta mas-suepost l-appellanti jisħqu illi għalkemm il-permess kien għal pig stys, lapplikant ippreżenta dokumentazzjoni illi ċertu Nikol Tabone kellu diversi 'ox' illi ġew maqtula l-biċċerija bejn 1957 u 1967. Pero dan ma jipprovdi l-ebda evidenza li s-sit kien jopera bħala razzett tal-majjali, hekk kif kien propost fil-permess. Illi għaldaqstant waslu għal konklużjoni illi bl-ebda mod ma jista jiġi kkonfermat illi l-istrutturi fuq s-sit jappartjenu għal pig sty imemmi fil-permess. Diversament minn dak mgħadud mill-appellanti t-Tribunal jinnota illi dak illi qed jiġi maghdud min-Nutar, l-Medical Officer li żar s-sit u r-reġistrazzjoni tal-bhejjem l-biċċerja jikkonferma illi fil-fatt s-Sur Nikol Tabone kien irabbi l-annimali fis-sit fuq l-għolja Gelmus.
It-Tribunal jagħmel referenza għal-layout plans u jirrileva illi d-dizinn tal-istruttura mgħammra bi kmamar mgħaluqa illi huma interkonnessi ma' bitħa miftuħa fuq barra. Kif ukoll kuritur tul l-binja kollha illi jgħaqqad dawn l-kmamar flimkien b'access indipendenti ghal kull kamara huwa diżin tipiku ta' pig stys. In oltre t-Tribunal jirrimarka illi lkonfigurazzjoni tal-binja eżistenti li fiha tnax-il kamra, bhal ma ġie ddikjarat fil-kuntratt u bħal ma jidher fil-pjanti tal-PB91/66 jirrileva illi abbażi ta' probbabilita' l-unika użu illi setgħa kellu dan l-ispazju huwa dak ta' pigsty.

Illi b'rabta mas-suepost, t-Tribunal jaghmel refernza ghall-kuntratt ta' bejgħ ta' diversi artijiet inkluż s-sit odjern u jinotta li dan kien identifikat bħala "farmhouse with its own airspace without number and without name … consisting of 12 rooms …" sottomess millapplikant, bejn s-Sa. Victoria Tabone, l-mara ta' Nicholas Tabone u S-Sur Anthony Caruana, is-Sinjuri Charles u Emmanuel Cini kif ukoll is-Sur Anthony Mercieca datata 25 ta' Marzu 1996. It-Tribunal jsostni ukoll illi fid-dikjarazzjoni tan-Nutar Enzo Dimech fejn huwa jiddikjara illi s-Sur Nikol Tabone miet nhar l-11 ta' Marzu 1979 u skont t-testment data 1956 huwa kien nnominta lil mara tiegħu bħala l-unika eredi. Illi għaldaqstant r-razzett illi kien jappartjeni lilu għaddha lilha, dana fid-dawl ukoll illi Nicholas u Victoria ma kellhomx tfal. Huwa iżid jgħid illi dan r-razzet kien l-unika razzett tagħhom u li kienu jaħdmu fih sa ma miet Nicholas Tabone. Illi ghaldaqstant u abbażi ta' probabilta' t-Tribunal jikkunsidra illi lużu ta' farm sas-sena 1996 kien ġja spiċċa anke meta wieħed jikkunsdra illi Nikol miet fissena 1979 u sas-sena 1996 s-Sa. Victoria Tabone kellha 67 sena (dana joħroġ minn konjizzjoni tal-id card tagħha, 050329(G) mill-kuntratt sureferit) u li dawn ma kellomx wlied. Dan huwa 18-il sena qabel id-dhul fis-sehh tal-policy għalhekk ferm qabel l-minimu ta' 10 snin rikjest bil-kriterju 5(c) tal-policy 6.2C tal-RPDG14.

Hawnhekk t-Tribunal jagħmel referenza għar-raba aggravju, u iqis illi, anke jekk huwa minnu illi l-AAC ma provdiex l-clearance tagħha, l-policy nnfisha ma tesiġix clearance millAAC imma biss konsultazzjoni. In oltre t-Tribunal jagħmel referenza għar-Regolament 9 talL.S.552.13 li jesiġi illi:
Rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni, konsulentioħra u dikjarazzjonijiet millKumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura u l-Kumitat ta' Konsulenza dwar id-Disinn ma jorbtuxid-deċiżjoni finali tal-Bord tal-Ippjanar. Meta ir-rakkomandazzjonital-konsulenti esterni u, jew tal-konsulenti oħra tindikaapprovazzjoni suġġetta għal kondizzjoni li permess ulterjuri jkunmeħtieġ mill-konsulent estern inkwistjoni u, jew mill-konsulenti l-oħra, u l-Bord tal-Ippjanar jiddeċiedi li joħroġ il-permess ta'żvilupp, il-Bord għandu jinkludi l-kondizzjoni li titlob permessulterjuri mingħand il-konsulent inkwistjoni u, jew mill-konsulentestern bħala parti mill-permess ta' żvilupp.

Illi ghaldaqstant minn dak mghadud supra, fil-fehma kkunsdrata tiegħu t-Tribunal iqis illi lKummissjoni ma kisret l-ebda provvediment tal-policy RPDG14 u lanqas l-Artikolu 72(2) talKap 552. hekk kif allegat mill-appellanti.
Għal dawn il-mottivi t-Tribunal qiegħed jiċħad l-ewwel u r-raba aggravji.

It-Tieni u t-Tielet Aggravji
Illi permezz tat-tieni aggravju, s-soċjeta appellanta tinsisti illi l-approvazjoni ta' unita' residenzjali fuq art ODZ sejra tirriżulta fi tħaffir u tneħħija ta' ħamrija sabiex jiġi akkomodat livell sotterran li parti minnu huwa l-fuq mill-livell terran. Iżidu jgħidu illi minn dokumentazzjoni illi ġiet ikkunsidrata mill-Kummissjoni l-inklinazzjoni illi hija murija filfaċċata fil-fatt ma teżistix. Illi għaldaqstant sabiex l-istruttura proposta tiġi mibnija bħal dak li ġie approvat ser issir skavar estensiv li ser iwassal għal tneħħija ta' ħamrija mhux kwantifikata u li sejra drastikament tbiddel l-karattru tas-sit rurali. Dan l-istess tħassib ġie espress tramite l-provvedimenti tal-Objettivi TO 1.10, RO 1.1 u 1.7 u RO 4 tal-iSPED.
It-Tribunal jibda billi jirrileva illi l-proposta odjern hija in linea ma' dak illi tippermetti lpolicy u li għaldaqstant m'hemm l-ebda ksur tal-Objettv Tematiku 1.10 u l-Objettiv Rural 1.10 li jesiġu li għandu jiġi żgurat li ż-żoni rurali u art agrikola ta' kwalita' tajba ma jiġux sfruttati minn żvilupp u użi li mhumiex leġittimi jew meħtieġa. It-Tribunal ħa konjizzjoni tal-block plan eżistenti [Dokument a fol 138B fl-inkartament PA1112/20] u dawk illi ġew approvati [Dokument a fol 102E fl-inkartament PA1112/20] u jinnota illi preżentament, l-istruttura li hemm fuq s-sit odjern qed tokkupa ċirka 370 metri kwadri izda bil-provvediment tal-policy 6.2C u l-kriterju 5(c) l-erja massimu permessibli hija ta' 200 metru kwadri u ċioe' 170 metri kwadri inqas minn dak li hemm eżistenti. Oltre dan, l-binja approvat tinsab fuq l-istess zona fejn hemm l-istruttura ezistenti u ghaldaqstant mhu ser issir l-bda distrub ta' art agrikola ohra. Illi minn analizi tal-pjanti approvati t-Tribunal setgha jikkonferma ukoll illi l-erja tarresidenza hija propju limitata ghal 200 metru kwadru, hekk kif tesigi l-policy.
L-appellanti jargumentaw ukoll illi minħabba tħaffir sabiex jiġi akkomodat livell sotterran ser titneħħja l-ħamrija. Illi b'rabta mas-suepost t-Tribunal jinnota illi l-livell sotterran approvat huwa limitat għal footprint permessibli b'erja ta' cirka 200 metri kwadriu ghaldaqstant ferm inqas minn dak preżenti fuq s-sit odjern. Oltre dan, fil-fehma kkunsidrata tiegħu t-Tribunal, filwaqt illi jifhem t-tħassib tal-appellanti, jikkunsidra illi ġialadarba listruttura proposta tinsab minflok parti l-istruttura prezenti l-art illi sejra tkun qed tokkupa ilha żmien twil ma tintuza għal użu agrikola. Oltre dan, ġialadarba l-livell sotterran jinsab eżattament taħt l-footprint tal-binja proposta, l-istess art ma tkunx tista tinħadem irrespettivament jekk ikunx hemm livell sotterran.
Maghdud dan kollu t-Tribunal jirrimarka illi ma hemmx ksur ukoll tal-Objettiv Rurali 1.7 u 4 tal-iSPED, bl-għan ghal kontroll tal-effett kumulattiv tal-iżvilupp rurali u jipproteġu u jtejbu l-kwalitajiet pożittivi tal-pajsaġġ u komponenti tradizzjonali tal-pajsaġġ rurali. It-Tribunal iqis illi hekk kif gja gie spjagt supra l-impronta tas-sit sejra tonqos u ghaldaqstant ser jigi ikkrekjat aktar spazju agrikolu. Pero oltre dan, r-residenza illi ser tigi ikkrejata, b'karatteristici rurali, in linea mad-dispozizzjonijiet u kriterji tal-RPDG14 sejra ttejjeb lpajsagg illi tinsab fih.
It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għal policy 1.2H – Protection of Landscape Features, il-policy telenka uħud minn dawn l-imsemmija karatteristiċi importanti tal-pajsaġġ li jinkludu ħitan tas-sejjieħ, terracing li jsegwu l-kontorn naturali tas-sit, kanali tal-ilma u pixxini naturali, imsaġar, stands ta' siġar indiġeni eċċ. Illi fl-aggravju tal-appellanti, ma jidher illi sar aċċen għal ebda karratteriska partikolari, madanakollu it-Tribunal jinnota pero illi fl-aggravju tagħhom l-appellanti jagħmlu referenza għal inklinazzjoni illi tidher matul llogitudinal elevations fejn isostnu illi din ma teżistix. It-Tribunal madnakollu jinnota illi din lallegazzjoni ma ġiet sostnuta bl-ebda evidenza kollaborattiva. Intant fir-risposta tagħha lAwtorita' preżentat l-livelli tas-sit permezz tal-LiDar fejn jidher illi mit-tarf tar-razzett sattarf l-ieħċor hemm diżlivell ta' ċirka żewġ metri. Minn konjizzjoni tal-pjanti, t-Tribunal setgħa jinnota

illi l-inklinazzjoni illi qed isaffar f'diżlivell, huwa ta' ċirka 2.47 metri u għaldaqstant ftit aktar minn dak imkejjel minn fuq l-LiDar.
Għal dawn il-mottivi t-Tribunal qiegħed jiċħad t-tieni u t-tielet aggravji.

Il-Ħames Aggravju
Illi permezz tal-ħames aggravju, l-appellanti jsostnu illi taħt l-provvediment tar-Regolament 13(4) tal-A.L. 162 tal-2016 l-Kummissjoni kienet marbuta illi tiddeċiedi l-eżitu talapplikazzjoni waqt l-ewwel seduta. Pero f'każ illi l-Kummissjoni tmur kontra rrakkomandazzjoni tad-Direttorat l-Kummissjoni għandha tideferixxi s-smiegħ talapplikazzjoni għal perjodu ta' mhux aktar minn sitt (6) gimgħat u tipprovdi r-raġunijiet. Iżidu jgħidu illi ma hemm l-ebda provvedimenti fil-liġi għal differimenti ulterjuri wara lewwel seduta. Nonostante dan, fil-kaz odjern l-applikazzjoni giet differita ħames (5) darbiet fuq perjodu ta' 35 xahar minkejja illi l-provvedimenti tal-A.L. 162 tal-2016. It-Tribunal jinnota illi f'dan l-aggravju l-appellanti jargumentaw ukoll illi abbażi tar-Regolament 13(1) lewwel seduta trid tinstemgħa fi żmien mitt ġurnata mid-data ta' validazzjoni . In oltre, tramite s-sub-artikolu (2) u (3) tar-Regolament 13, li jippermetti illi dan l-perjodu jigi estiz cirka b'ghaxar xhur u ghaldaqstant jallegaw illi l-kaz kellu jigi deċiż sa mhux aktar tard mis-17 ta' Marzu 2021 pero l-kaz ġie deċiż fl-20 ta' Ġunju 2023 u ċioe sentejn u tlett xhur aktar.

It-Tribunal fl-ewwel lok sejjer jieħu konjizzjoni ta' fatti b'mod kronoloġiku:
-Nhar is-26 ta' Frar 2020, l-applikazzjoni ġiet validata,
-Ir-rapport [Dokument a fol 68 fl-inkartament PA1112/20] tal-case officer gie konkluż nhar 12 ta' Ġunju 2020,
-L-ewwel seduta ġiet skedata ghas-7 ta' Lulju 2020
-Waqt s-seduta tas-7ta' Lulju 2020, l-Kummissjoni ddeferiett [Minuta a fol 84 fl-inkartament PA1112/20] l-applikazjoni għal 25 t'Awwissu 2020.
-Waqt is-seduta [Minuta a fol 142 fl-inkartament PA1112/20] tal-25 t'Awwissu 2020 l-Kummissjoni qablet illi tissospendi l-applikazzjoni.
-Is-seduta segwenti sehhet nhar l-15 ta' Ġunju 2021 fejn l-Kummisjsoni għal darboħra qablet illi tideferixxi [Minuta a fol 176 fl-inkartament PA1112/20] l-applikazzjoni
-Pero s-seduta segwenti saret nhar l-21 ta' Marzu 2023 fejn hawnhekk l-Kummissjoni reġgħet ddeferiet [Minuta a fol 216 fl-inkartament PA1112/20] l-applikazzjoni
-L-applikazzjoni reġgħet telgħat quddiem l-Kummisjoni nhar d-9 ta' Mejju 2023 u għal darboħra reġgħat ġiet ddeferita [Minuta a fol 254 fl-inkartament PA1112/20]
-Finalment nhar l-20 t'a Gunju 2023, l-Kummissjoni approvat [Minuta a fol 29 fl-inkartament PA1112/20] l-applikazzjoni.

Sussegwentament t-Tribunal jagħmel referneza għar-Regolament 12(1) u jirrimarka illi filwaqt illi ttermini ta' 6 xhur sospensjoni ċċitati fl-aggravju tal-appellanti huwa fis-sewwa madanakollu rRegolament 12(1) jagħmel referenza għal talbiet miċ-Chairperson Ezekuttiv u mhux l-Bord talIppjanar jew l-Kummissjoni. Illi ghaldaqstant, s-sitt xhur imsemmija f'dan r-regolament, huwa l-massimu li d-Diretorat jista jippermetti lill-aplikant li jissospendi l-applikazzjoni waqt l-process tal-evalwazzjoni u mhux wara illi ikun konkluż l-każ. Illi fil-każ odjern ma jidher illi kien hemm l-ebda talba għal sospensjoni waqt l-iproċċessar tal-applikazzjoni. Min-naħa loħra t-Tribunal sejjer jirreferi ghar-Regolament 13(3) u (4) tal-A.L. 162 tal-2016 li tesiġi illi:
(3) Fiċ-ċirkostanzi fejn :
(a) iċ-Chairperson Eżekuttiv ikun mitlub li l-proposta flimkien mal-isem tal-applikant jerġgħujiġupubblikati fuq is-sit elettroniku tad-Dipartiment tal-Informazzjoni kif ukoll reklamati millġdid permezz ta' avviż mwaħħal fuq is-sit, f'tali każ it-termini stabbiliti taħt issubregolament (1) għandhom jiġuawtomatikament estiżi b'perjodu ta' sitt ġimgħat;
(b) l-applikant jagħmel talba, fiż-żmien stabbilit fir-regolament 12(5) [għaxart ijiem mid-data meta jiġi ikkomunikat ir-rapport], għal differiment tas-seduta tal-Bord talIppjanar bażat fuq raġuni valida, u dik it-talba tiġi milqugħa, it-termini stabbiliti taħt is-subregolament(1) għandhom jiġu awtomatikament estiżi b'perjodu ta' erba' ġimgħat.
(4) a) Il-Bord tal-Ippjanar għandu jiddeċiedi u jiddetermina kwalunkwe applikazzjoni matul l-ewwel seduta, ħlief jekk talba għas-sospensjoni jew differiment tkun ġiet milqugħa. Matul l-ewwel seduta, iċ-Chairperson tal-Bord talIppjanar għandu jitlob lil kull membru tal-Bord preżenti għall-ewwel seduta biex jesprimi opinjoni proviżorja fuq ir-rakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv. Jekk il-maġġoranza tal-membri tal-Bord tal-Ippjanar preżenti għall-ewwel seduta jesprimu opinjoni proviżorja li, jekk ma jingħatawx aktar kjarifiki, l-intenzjoni tagħhom hi li jmorru kontra irrakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv, il-Bord tal-Ippjanar għandu, flimkien marrekwiżiti tal-Att, jiddiferixxi d-deċizjoni tal-applikazzjoni fiż-żmien li ma jeċċedix sitt ġimgħat, jipproponi lista ta'kondizzjonijiet jew raġunijiet ta' rifjut, u jżid ilkummenti fis-sezzjoni tan-noti tal-kumitat fir-rapport. Il-perit, l-applikant, il-partijiet reġistrati interessati, il-konsulenti esterni u konsulenti oħra għandhom ikunu informati bilproposti tal-Bord tal-Ippjanar qabel id-data tas-seduta li għaliha ikun differit is-smigħ:
Iżda li, f'każ ta' applikazzjoni soġġetta għall-proċess tal-Valutazzjoni tal-Impatti Ambjentali, il-Bord tal-Ippjanargħandu jagħti konsiderazzjoni wkoll lir-rapport finali tal-Awtorità għallAmbjent u r-Riżorsi, maħruġ bħala partimill-proċess tal-Valutazzjoni tal-Impatti Ambjentali.
(b) Il-Bord tal-Ippjanar jista':
i. jitlob lill-applikant li jippreżenta pjanti ġodda udokumenti, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanargħandu jagħti r-raġunijiet għal dik it-talba u sakemm dik it-talba ma tikkostitwix tibdil materjali;
ii. jitlob lill-applikant li jipproduċi informazzjoni ulterjuri, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanargħandu jagħti r-raġunijiet għal dik it-talba għal informazzjoni ulterjuri, jew

iii. jikkonsulta skont l-artikolu 31 tal-Att, f'liema każ il-Bord tal-Ippjanar għandu jagħtiraġunijiet għall-ħtieġa ta' dik il-konsultazzjoni,f'liema każ il-Bord tal-Ippjanar għandu, matul is-seduta, ma jagħtix deċiżjoni dwar l-applikazzjoni u jistabbilixxi data għas-seduta li jmiss għad-determinazzjoni tal-applikazzjoni, u din id-data m'għandhiex tkun aktar tard minn sitt ġimgħat mid-data tal-aħħar seduta. [enfazi mizjud]
[...]

Illi b'rabta mas-suespost t-Tribunal jirrimarka illi għalkemm minn dak appena ċitat joħroġ ċar illi l-Kummissjoni tista tiddeċiedi applikazzjoni waqt l-ewwel seduta madanakollu l-istess provvediment jesiġi illi l-applikazzjoni tista tiġi sospiża jew differita. Illi fil-każ odjern, jidher illi l-applikazzjoni ġiet sospiza darbtejn u differita tlett darbiet. Pero minn dan ilprovvediment, suċitat, t-Tribunal jirrimarka illi ma jidher illi hemm l-ebda limitu ta' numru differimenti illi huma permessibli bir-Regolament 13(4), d-differiment huma fid-diskrezzjoni tal-Kummissjoni. Illi ghalhekk anke jekk t-termini ta' 4 u 6 ġimgħat stabbiliti bis-subregolamenti (3) u (4) dawn mhux tassattivi għal differiment wieħed.

Finalment t-Tribunal jagħmel referenza ukoll għall-argument imqajjem mill-appellanti b'rabta mar-Regolament 12(2) fejn jisħqu illi għalkemm l-liġi tesiġi illi ma tistgħax ssir konsultazzjoni ulterjuri wara t-tieni konsultazzjoni l-Kummissjoni talbet lil perit jottjeni lAAC clearance f'żewg okkazjonijiet minkejja illi dawk kienu gew ikkonsultati tlett darbiet qabel l-kompliazzjoni tar-rapport u dana fi ksur tal-istess regolament. It-Tribunal jibda billi jirrileva illi qabel ġie konkluż r-rapport tal-case officer, l-AAC fil-fatt bgħatu żewġ ittri [Dokumenti a fol 46A u 63 A fl-inkartament PA1112/20] ta' konsultazzjoni u li għaldaqstant dan jirrżulta illi l-konsultazzjoni saret bis darbtejn u fillimitu illi tesiġi l-liġi. Wara pero, jidher illi saru żewġ konsultazzjonijiet oħra ma' din l-entita' pero wara l-iproċessar tal-applikazzjoni. Illi b'rabta mas-suepost t-Tribunal jaghmel referenza ghar-Regolament 13(4)(b)(iii) fejn l-Kummisjoni tistgħa titlob għal konsultazzjoni abbażi tal-Artikolu 31 tal-Kap. 552 li jesiġi illi:
Il-Kunsill Eżekuttiv, il-Bord tal-Ippjanar, il-Kummissjoni, kull Kumitat, jew Bord jista' jikkonsulta ma' kull uffiċjal tal-Awtorità jewxi persuna jew entità oħra li l-parir tagħhom ikun meqjus bħalarilevanti għal kull ħaġa kkunsidrata minnha.
Għal dawn il-motivi t-Tribunal qiegħed jiċħad l-ħames agravju.

Decide
Fl-isfond ta' dan kollu u wara illi t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha, it-Tribunal qed jiċħad l-appell u jikkonferma l-permess PA1112/20, hekk kif maħruġ milll-Awtorita' tal-Ippjanar.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-appellanti issottomettew li l-izvilupp imur kontra l-policy 6.2c tal-RPDG2014 Redevelopment and Change of Use of Existing Buildings ODZ. L-izvilupp gie approvat skont policy 6.2c(5d) li fiha zewg kriterji kumulattivi cioe razzett li ilu ma jopera almenu ghaxar snin qabel id-dhul fis-sehh tal-policy u li qed johloq impatt ambjentali negattiv fuq is-sit jew il-madwar. Ghalkemm l-appellanti ressqu provi li ma jirrizultax li r-razzett kien ilu ghaxar snin ma jopera dan ma giex kunsidrat mit-Tribunal. B'zieda ma saret ebda prova li s-sit kien qed johloq impatt negattiv. L-istess policy fil-fatt ghandha tinghata priorita ghal uzi li ma jistax jigu akkomodati fiz-zona ta' zvilupp. Anki l-ERA wissiet kontra t-tibdil ta' uzu billi din tikkreja precedent ghal zviluppi ohra simili;

2. It-Tribunal zbalja meta ma qies sew li l-izvilupp imur kontra l-policy 1.2H tal-RPDG2014, li tghid li ghandu jigi protett il-karattru xeniku u ekologiku tal-ambjenti rurali.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju hu maqsum fi tnejn. L-appellanti jsostnu li t-Tribunal ma qies il-provi tal-appellanti fejn jirrizulta li r-razzett kien ilu ghaxar snin ma jopera qabel id-dhul fis-sehh tal-RPDG2014. It-Tribunal qies li mill-provi mressqa gie pruvat illi s-sit kien jopera bhala razzett tal-annimali kemm mill-istruttura tieghu kif ukoll minn xiehda ta' nutar, il-medical officer li zar is-sit u r-registrazzjoni tal-bhejjem fil-biccerija. Izid li s-sid Nikol Tabone miet fl-1979 u l-wirt tieghu ghadda ghand martu Victoria biss billi ma kellhomx tfal. Bieghet ir-razzett fl-1996. Fl-imsemmi kuntratt jinghad li dan kien l-uniku razzett taghhom u kienu jahdmu fih sa ma miet zewgha fl-1979. Dawn il-provi waslu lit-Tribunal ighid li saret prova fuq bilanc ta' probabilita li r-razzett kien ilu ma jopera bhala razzett ghall-annimali sa mill-1996 cioe aktar minn ghaxar snin qabel id-dhul fis-sehh tal-policy RPDC2014 kif trid l-istess policy. Hu minnu illi t-Tribunal ma tax kunsiderazzjoni ghar-ritratti esibiti mill-appellanti biex juru li r-razzett kien ghadu jintuza u sahansitra inghata fondi ghal 'achievement of agri-environment-climate objectves'. Madankollu safejn jintlaqat din l-ewwel parti tal-aggravju, il-policy 6.2c(5d) titkellem fuq disused livestock farms, mhux fuq kull tip ta' razzett. Ghalhekk it-Tribunal kien korrett li f'dan l-aspett iqis il-provi li dehrlu rilevanti ghal fini tal-waqfien tal-uzu ghal mill-anqas ghaxar snin qabel id-dhul fis-sehh tal-policy. Billi din hi kwistjoni ta' fatt il-Qorti ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tat-Tribunal safejn ma tkunx bazata fuq kunsiderazzjonijiet irragonevoli jew fuq fatti li ma jirrizultawx u li jkunu wasslu ghal decizjoni hazina.

Mhux l-istess jinghad ghat-tieni parti tal-aggravju. Jghidu sew l-appellanti illi din il-policy f'dan is-subinciz tirrikjedi b'mod kumulattiv il-prova li r-razzett illum qed johloq impatt negattiv fuq l-ambjent. Din il-kwistjoni lanqas giet indirizzata mit-Tribunal. Il-Qorti fliet l-atti u ghalkemm l-ewwel aggravju tal-appellanti quddiem it-Tribunal kien jirreferi ghal policy 6.2C,5(d) fl-intier taghha l-enfasi sar fuq il-parti li tirreferi ghal non uzu ghal perjodu ta' ghaxar snn qabel id-dhul fis-sehh tal-RPDG2014 u ma jinghad xejn fuq it-tieni kondizzjoni tal-istess regolament cioe li l-izvilupp mhux ser jikkreja impatt negattiv. Madankollu fir-risposta tal-Awtorita quddiem it-Tribunal jirreferu ghall-allegazzjoni tal-appellanti li l-izvilupp ser jikkreja impatt negattiv u jsostnu li dan mhux minnu. Ghalhekk il-kwistjoni kienet parti mill-vertenza. Id-difensur tal-appellat Cini ma jaghmel ebda eccezzjoni li dan ma kienx parti mill-aggravju quddiem it-Tribunal izda tqajmet bhala argument fis-sottomissjonijiet quddiem il-Qorti. Il-Qorti ma taqbilx li z-

zewg elementi kumulattivi tal-artikolu 6.2C, 5(d) ma kienx parti mill-aggravju quddiem it-Tribunal ghal dak li ntqal aktar il-fuq. Izda anki jekk ma tqajjimx il-punt b'mod esplicitu, billi kien jifforma parti minn regolament car tal-policy, it-Tribunal kellu jqisu hu stess. Mhux hekk biss izda din hi prova li ghandha u kellha issir mill-applikant. In-nuqqas ta' uzu f'zoni sensittivi bhal dawn ma jwassalx awtomatikament ghal bdil ta' uzu bla ma jitqiesu sew il-fatturi kollha rilevanti specjalment meta l-policy stess tesigi dan b'mod car hafna.

F'dan il-kaz ma sar xejn minn dan u ghalkemm l-appellanti ressqu provi permezz ta' ritratti fil-proceduri tal-appell, il-Qorti tqis li din hi kwistjoni li ma ghandhiex tigi deciza f'dan l-istadju izda li l-ewwel ghandha tghaddi mill-gharbiel tat-Tribunal biex il-partijiet ikollhom il-fakulta tad-doppio esame.

Ghalhekk qed tilqa' l-aggravju limitatament u mhux ser tqis it-tieni aggravju billi jista' jkollu effett fil-mertu ta' dak li t-Tribunal jista' jiddeciedi in kwantu dak deciz mill-Qorti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Din l-Art Helwa limitatament ghal ragunijiet moghtija u kwindi tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Novembru 2024 u tibghat l-atti lura tat-Tribunal biex jerga' jiddeciedi l-appell in linea ma' dak deciz. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur