



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 25 ta' Gunju, 2025

Numru 11

Appell Nru. 12/2025

**Victor Bezzina
vs**

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Victor Bezzina tal-4 ta' April 2025 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-11 ta' Marzu 2025 li biha ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA8687/21 'to sanction existing structures including a pre 1968 structure', fin-Naxxar;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li preliminarjament issottomettiet li l-appell hu null ghax sar fuori termine u fil-mertu l-appell kellu jigi michud;

Rat l-atti kollha u d-dikjarazzjoni tad-difensuri li irrimettew ruhhom ghall-atti;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell jirigwarda minn proposta għas-sanzjonar ta' strutturi eżistenti inkluż struttura ta' qabel 1968 ġewwa Baħar iċ-Ċagħaq fil-lokalita' tan-Naxxar. Illi l-proposta ġiet rifjutata mill-Awtorita' tal-Ippjanar, abbażi tar-raġunijiet segwenti:

1. Il-proposta tmur kontra kriterju 5 (a) tal-6.2C tar-*Rural Policy and Design Guidance 2014* (RPDG14) peress li l-użu residenzjali tar-razzett oriġinali ġja ġie sostitwit b' bini residenzjali ieħor mibni ġdid permezz tal-permess PA0392/94. Għalhekk, il-proposta tmur kontra l-Objettiv Tematiku 1.10 u l-Objettiv Rurali 3 tal-*Strategic Plan for Environment and Development* (SPED) li jippermetti biss żvilupp rurali li huwa legittimu jew meħtieġ.
2. Illi l-iżvilupp imur kontra l-kriterju (3) tal-6.2C tal-RPDG14 fis-sens li l-istrutturi (il-biniprinċipali u ż-żona msaqqfa użata għall-ipparkjar ta' vetturi) mitluba għas-sanzjonar jaqbbu l-erja tal-art tal-istruttura/i ta' qabel l-1967.
3. Illi l-iżvilupp imur kontra d-dispożizzjonijiet tal-6.2C tal-RPDG14 billi l-livell sotterrannm'huwix kompletament taħt l-art relazzjoni mal-livelli tas-sit.
4. Illi l-proposta ma tikkonformax mad-dispożizzjonijiet tar-Regolamenti tal-2016 dwar l-ippjanar tal-Iżvilupp (Saħħa u sanitarji) L.S. 552.22, f'termini tal-ġholi intern tal-kmamar abitabbli fil-livell sotterrann huwa inqas minn 2.60 metri.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq s-segweni aggravi:

1. Illi l-kwistjoni marbuta mal-eċċess tal-livell sotterrann ġiet riżolta permezz ta' pjantiemendati a fol 85B-85G.
2. Illi l-kwistjoni marbuta mal-eċċess tal-footprint tal-binjiet eżistenti ta' qabel l-1967 ukollġiet indirizzata permezz tal-pjanti indikati fl-ewwel aggravju.
3. Illi l-kwisjotni marbuta mat-tielet raġuni tar-rifjut, marbuta mal-użu tal-livell sotterrangħal skopijiet residenzjali ukoll ġiet indirizzata permezz tal-pjanti emendati.
4. Illi l-użu residenzjali tar-razzett oriġinali ntuża biex jinħarġu l-permessi tal-PA0392/94. Dan żgur mhux il-każ għar-raġuni li fiż-żmien tal-ħruġ tal-permess kkwotat ma kien hemm lebdha *policy* li ppermettiet it-trasferiment tal-istatus residenzjali tal-bini. Il-permess PA0392/94 fil-fatt inħareġ fuq is-sit ieħor u filwaqt li r-razzett oriġinali li huwa l-propjeta' tal-appellanti ma twaqqax minflok ir-residenza l-ġdida. Jekk wieħed jeżamina r-raġuni għaliex inħareġ il-permess PA0392/94 wieħed isib li l-*policy* użata kienet li bidwi *full time* b'azzjenda li taqbeż l-20 tomna jikkwalifika għal unita' residenzjali. Il-permess PA0392/94 inħareġ skont din il-*policy*. L-istatus residenzjali tar-razzett oriġinali qatt ma seta j'intuża minħabba li r-razzett kien okkupat mill-appellanti.

L-appellant jirrimarka illi huwa importanti li wieħed jinnota li l-istatus residenzjali tar-razzett oriġinali qatt ma kien f'dubju filwaqt li bl-istess mod il-fatt li r-razzett oriġinali kien bini residenzjali tal-1967. Għalkemm ma nġhatatx bħala raġuni ta' 'rifjut, l-Awtorita' argumentat kontra din l-applikazzjoni għax applikazzjoni simili ġiet miċhuda anke mit-tribunal tal-appell. Dan l-argument mhuwix applikabbli minħabba li r-raġunijiet mogħtija għar-rifjuti preċedenti mhumix l-istess raġunijiet mogħtija għal din l-applikazzjoni.

Illi b'risposta għar-rikors promotur, l-Awtorita' preliminarjament taċċenna illi l-appellant jonqos milli jagħti spjegazzjoni ċara ta' kif dok. 85B – 85G jindirizzaw il-kwistjonijiet u l-prinċipji mqajma waqt il-mori tal-applikazzjoni. Iżda aktar minn hekk pero', l-Awtorita' tosserva illi l-argumenti mressqa fi hndan l-ewwel aggravju ma jirrelatawx ma kwalunkwe raġuni ta' rifjut. L-appellant jittanta jiġġustifika li l-erja tal-binja eżistenti ma teċċedix dik viżibbli fid-dokumenti tal-1967, u li l-pjanti aġġoranti a fol. 85B – 85G jindirizzaw t-tali kwistjoni. Biss hawnhekk, bl-istess raġunament ppreżentat fir-risposta għall-ewwel aggravju, l-Awtorita' tishaq illi l-appellant jonqos milli jagħti spjegazzjoni ċara ta' kif it-tali prinċipju qed jiġi ndirizzat. Qed jiġi sostnut illi wieħed għandu biss jagħmel referenza għas-*Survey Sheet* tas-sena 1968 ippreżentata mill-Awtorita' stess waqt il-mori tal-applikazzjoni a fol. 70A, fejn joħroġ ċarilli l-erja viżibbli fl-imsemmija pjanta hija ferm differenti, u iżgħar, minn dik eżistenti llum il-ġurnata, u li qed jintalab għaliha s-sanzjonar. Huwa ċar illi l-għamla tali struttura viżibbli fis-*Survey Sheet* hija waħda angolari, u tiegħu forma '*L-shaped*', filwaqt illi dak mitlub għas-sanzjonar jieħu forma kwadrata. Joħroġ ċar illi flimkien ma' dak viżibbli flimsemmija *Survey Sheet*, l-iżvilupp in deżamina kien suġġett għal tibdiliet drastiċi, kif fil-fatt joħroġ b'mod definittiv mill-Avviż ta' Twaqqif u Twettieq bin-numru ta' referenza ECF921/01.

L-appellant ikompli jsostni illi l-pjanti l-ġodda jindirizzaw il-kwistjonijiet sanitarji fil-livell sotterrann, u dan billi jallega illi l-użu residenzjali m'għadux jinkwadra fit-tali livell. Biss hawnhekk l-Awtorita' m'hi xejn fi qbil ma' dawn l-argumenti, u dan ġaladarba l-imsemmija pjanti, speċifikament a fol. 85C, jibqghu jindikaw użu residenzjali fil-livell sotterrann, fosthom 'Kitchen', żewġ 'Bedroom' u 'Bathroom'. B'hekk l-Awtorita' tkompli ssostni illi dak li qed jingħad fi hdan l-appell m'huwiex minnu, u li r-raġunijiet ta' rifjut imposti fl-applikazzjoni odjerna ċertament ma ġewx indirizzati fis-sottomissjoni ta' pjanti ġodda. Magħdud ma' dan kollu pero', l-Awtorita' hawnhekk tiġbed l-attenzjoni wkoll għall-fatt illi l-imsemmija pjanti riveduti a fol. 85B -85G ġew sottomessi wara l-pubblikazzjoni tar-rapport tal-case officer u qabel is-seduta datata s-7 ta' Frar 2024. Qed jiġi rrilevat illi l-appellant issottometta dawn il-pjanti minn jeddu u mhux fuq talba tal-Kummissjoni. Huwa ben stabbilit illi l-iġijiet jagħtu definizzjoni ċara ta' meta l-applikant, hawnhekk appellant, għandu dritt jissottometti pjanti ġodda riveduti, u dan skont Regolament 13(4)(b) tal-Liġi Sussidjarja 552.13 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi b'rabta mar-raba aggravju, l-Awtorita' tishaq illi dak li qed jingħad fi hdan l-aggravju mhux minnu, u li l-iżvilupp kif approvat permezz tal-permess PA0392/94 kien filfatt aċċettat ġaladarba l-istess appellant tal-applikazzjoni odjerna aċċenna bil-miktub illi l-iżvilupp eżistenti dak iż-żmien, u liema żvilupp issa qed jintalab għas-sanzjonar fi hdan l-appell, kien jinsab f'kundizzjoni hażina. Hawnhekk l-Awtorita' tkompli tiċċara illi mid-dokumenti sottomessi waqt l-applikazzjoni PA0392/94, speċifikament a fol. PA 392/94/2(0g) anness ma' din ir-risposta tramite ta' dok. MC1. Mgħadud ma' dan l-Awtorita' tosserva illi allegazzjoni li r-raġuni li l-iżvilupp ġie approvat f'PA 392/94 ma kinitx ibbażata fuq il-ġustifikazzjoni suċċitata, iżda fuq *policy* speċifika applikabbli dak iż-żmien illi kienet tagħti eliġibilita' lil kwalunkwe bidwi *full-time* għal residenza barra ż-żona tal-iżvilupp, u dan sakemm l-istess bidwi huwa sjeda ta' aktar minn 20 tomna hija wahda mhix fondata u sostnuta bi kwalunkwe prova. Dana stante illi l-appellant jonqos milli jagħti referenza cara ta' liema regolament speċifiku qiegħed jagħmel referenza għalih. Aktar minn hekk pero', l-Awtorita' tiġbed l-attenzjoni wkoll illi, anki jekk se *mai* t-tali allegazzjoni hija in fatti wahda veritiera, l-appellant jonqos ukoll illi jagħti prova ċara illi huwa kien in pussess ta' aktar minn 20 tomna fiż-żmien meta l-applikazzjoni ġiet approvata. Għall-kuntrarju ta' dan, l-Awtorita' tgħaddi sabiex tippreżenta prova konkreta illi l-appellant in fatti ma kienx in pussess ta' 20 tomna, kif qed jinsinwa fi hdan l-aggravju, u li saħansitra l-bini propost f'PA0392/94 kien ser iservi ta' alternattiva għall-*farmhouse* b'kundizzjoni dilapidata, skont il-ġustifikazzjoni mogħtija fid-dokument a fol. MC1, u dan kollu skont l-informazzjoni sottomessa mill-Ministeru għall-Ikel, Agrikoltura u Sajd a fol. PA 392/94/11(0y), anness ma' din ir-risposta a fol. MC2. Illi joħroġ ampjament ċar illi l-intendiment tal-iżvilupp approvat f'PA0392/94 kien sabiex il-binja l-ġdida tissostitwixxi dik dilapidata, u li issa qed jintalab is-sanzjonar għaliha fi hdan l-appell. Magħdud ma' dan, u b'differenza sostanzjali għall-argumenti mressqa fi hdan l-aggravju, listess dokument jagħti rendikont ċar illi l-appellant la kien sid ta' aktar minn 20 tomna, u saħansitra lanqas kien *full-time farmer*, u dan kollu b'diskrepanza distinta mill-allegata *policy* ippreżentata b'mod infondat mill-appellant fi hdan l-aggravju. Dan kollu qed jiġi rrilevat oltre l-fatt ċar illi l-imsemmija tomniet ma kienux qed jinħadmu mill-appellant in deżamina biss, iżda flimkien ma' bidwi ieħor illi ma jagħmilx parti mill-applikazzjoni odjerna. Illi għaldaqstant huwa għalhekk illi f'applikazzjoni preċedenti ġewwa l-istess sit, rifjutata skont PA1730/03 u appellata fl-Appell 141/04 fl-ismijiet "**Victor Bezzina kontra l-Awtorita' tal-Ippjanar**" datata relattivament riċenti nhar is-6 ta' Diċembru 2018. It-Tribunal diversament kompost ċaħad l-imsemmi appell u kkonferma r-rifjut ta' PA1730/03 ġaladarba l-uzu ta' abitazzjoni ġie trasferit fil-permess PA0392/94, u dan kif joħroġ b'mod definittiv mill-istess deċiżjoni.

Illi permezz ta' nota, l-appellant jgħid illi kif indikat b'mod korrett mill-Awtorita, issottomissjonijiet saru wara n-notifika tad-DPA (dok. 72A). Matul is-seduta sussegwenti, il-Kummissjoni kienet iddifferiet l-applikazzjoni speċifikament biex tippermetti l-preżentazzjoni ta' dokumenti biex jiġu indirizzati r-raġunijiet tar-rifjut. Il-pjanti li kienu ġew sottomessi qabel is-seduta indirizzaw ir-raġunijiet tar-rifjut, madankollu, fir-rapport aġġornat tad-DPA, l-uffiċjal tal-każ naqas milli jikkummenta dwar dawn il-pjanti ġodda (dok. 111A). F'dan irrigward, l-case officer tal-każ semma biss li d-diżinji l-ġodda jinkludu aktar xogħlijiet ta' tisbiħ tal-pajsaġġ, madankollu dan m'huwiex korrett. Fil-pjanti aġġornati sottomessi, l-appellant jgħid illi dawn l-limitaw l-*footprint* tal-binja fil-livell sotterrann, biddli l-użu tal-livell sotterrann għal skopijiet ta' hażna filwaqt li l-istrutturi l-oħra li ma mhux indikati għas-sanzjonar se jitwaqqgħu.

Illi waqt t-trattazzjoni finali, l-appellant għamel referenza għal pjanti a fol 85A-85G filwaqt illi l-Awtorita' għamlet referenza għal appell 141/04.

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

Ikkunsidra

It-Tieni u r-Raba Aggravju

Illi permezz tar-raba aggravju, l-appellant jargumenta illi fiż-żmien tal-ħruġ tal-permess PA0392/94 ma kien hemm l-ebda *policy* li ppermettiet it-trasferiment tal-istatus residenzjali tal-bini. Il-permess PA0392/94 fil-fatt inħareġ fuq is-sit ieħor u filwaqt li r-razzett originali li huwa l-proprjeta' tal-appellanti ma twaqqax minflok ir-residenza l-għdida. Jgħid illi jekk wieħed jeżamina r-raġuni għaliex inħareġ il-permess PA0392/94 wieħed isib li l-*policy* użata kienet li bidwi *full time* b'azzjenda li taqbez l-20 tomna jikkwalifika għal unita' residenzjali. Il-permess PA0392/94 inħareġ skont din il-*policy*. L-istatus residenzjali tar-razzett originali qatt ma seta' jintuża minħabba li r-razzett kien okkupat mill-appellanti. It-Tribunal jibda billi jirriveva illi permezz tal-applikazzjoni odjerna, l-appellant qiegħed jipproponi s-sanzjonar ta' strutturi eżistenti inkluż struttura ta' qabel 1968, ġewwa ż-żona barra mill-iżvilupp (ODZ) fil-lokalita' tan-Naxxar. It-Tribunal jinnota illi fl-ewwel raġuni tar-rifjut, l-Awtorita' elenkat illi il-proposta tmur kontra kriterju 5(a) tal-6.2C tar-*Rural Policy and Design Guidance 2014* (RPDG14) peress li l-użu residenzjali tar-razzett originali għa għie sostitwit b' bini residenzjali ieħor minni għid permezz tal-permess PA0392/94. Hawnhekk t-Tribunal jirrimarka illi kif qal fis-sewwa l-appellant, dak iż-żmien tal-permess PA0392/94, kien għadhom mhux n'vigore l-provvedimenti tal-*policy* RPDG14. Illi għaldaqstant t-Tribunal sejjer jiehū konjizzjoni tal-kunsiderazzjonijiet li ħadet l-Awtorita' dak iż-żmien li wassal għall-approvazzjoni tal-permess.

It-Tribunal ħa konjizzjoni tal-permess PA0392/94, b'mod partikolari tas-*site plan* [Dokument a fol 0R (3F) fl-inkartament PA0392/94] u jinnota illi l-proposta tal-iżvilupp tal-*farmhouse* kienet limitata għal erja minima cirka 80 m.k. immarkata bil-kulur aħmar. Madanakollu, fuq din listess *site plan*, għet anke mmarkata b'kulur ikkal, l-art l-oħra propjeta' tal-applikanti li tlaħhaq l-erja totali ta' cirka 13,000 m.k. Fis-*site plan* tal-applikazzjoni odjerna, t-Tribunal jinnota illi l-proposta tinsab adjacenti għal-lokazzjoni tal-*farmhouse* approvata, delinjata bil-kulur aħmar fis-*site plan* [Dokument a fol 1A fl-inkartament PA8687/21] tal-PA0392/94 u fl-erja annotata bil-kulur ikkal b'erja ta' cirka 570 m.k. u adjacenti għal-erj.

Minn konjizzjoni tal-pjanti [Dokument a fol 0S (3G) fl-inkartament PA0392/94], t-Tribunal setgħa jinnota illi permezz ta' dan il-permess kien għie approvat l-iżvilupp ta' *farmhouse* b'sular wieħed b'erja ta' cirka 80 m.k., lill-aħwa Victor (appellant) u Jimmy Bezzina. It-Tribunal ħa konjizzjoni tad-dokumenti illi ġew sottomessi mill-Awtorita' fir-risposta tagħha u jirriveva illi fid-dokument [Dokument a fol 0Y (11) fl-inkartament PA0392/94] tad-Dipartiment tal-Agrikoltura fi hdan l-Ministeru għall-Ikel, Agrikoltura u Sajd datat 2 ta' Mejju 1994 ingħad illi l-aħwa Bezzina kienu reġistrati bħala *part-time farmers* (mhux *full-time* kif mgħadud mill-appellant) u kellhom reġistrati fuq isimhom 6.3.5 tomna u 2.0.0 tomna rispettivamenti. L-ittra tkompli tgħid illi:

The proposed building is to serve as an alternative dwelling as the farmhouse situated on site in which they live is derelict and substandard/ The cultivate 14.0.0 tumoli of land adjacent to site in question, most of which is irrigated.

We have no objection from an agricultural point of view to proposed builing.

Illi minn dak appena ċċitat, t-Tribunal jinnota illi fl-1990, ssir referenza għal struttura illi qiegħda tintuża għal użu residenzjali. Illi dwar l-użu residenzjali, t-Tribunal jagħmel referenza ukoll għad-dikjarazzjoni [Dokument a fol 0K (2D) fl-inkartament PA0392/94] tal-Perit L. Montebello fl-inkartament tal-PA0392/94 fejn huwa jishaq illi:

... niddikjara li fuq inkarigu mogħti lili minn Victor u Jimmy Bezzina biex nirrapporta dwar il-kondizzjoni ta' razzett f'Bahar ic-Cagħaq abitazzjoni ta' dawn l-aħwa Bezzina, jiena accedejt f'dana il-fond fit-30 ta' Novembru 1990 ..

It-Tribunal ħa konjizzjoni tas-*survey sheet* tal-1968, aċċessibli mill-MapServer [<https://pamapserver.pa.org.mt/>] u in linea ma' dak mgħadud mill-Awtorita', setgħa jikkonstata illi fil-fatt fuq is-sit kien hemm struttura '*L shaped*' b'erja ta' cirka 110 m.k. It-Tribunal jirriveva illi din kienet l-unika struttura fl-erja indikata fuq s-*site plan* tal-permess PA0392/94. Illi fiddawl ta' dan kollu, t-Tribunal iqis illi fl-1990 kien hemm struttura ta' qabel 1968 u li din kienet fi stat ħażin ta' dilapitazzjoni u l-użu tagħha kien wieħed residenzjali. It-Tribunal iqis ukoll illi l-permess għall-iżvilupp ta' *farmhouse* kien għie approvat primarjament abbażi li r-residenza l-għdida kienet se sservi bħal sostituzzjoni tar-residenza fuq l-istess sit li tinsab fi stat ħazin u ssemma wkoll l-art agrikola fil-qrib, u dana hekk kif tixhed b'mod ċar l-ittra tad-Dipartiment tal-Agrikoltura. Illi għaldaqstant l-allegazzjoni tal-appellant illi l-

policy użata kienet li bidwi *full time* b'ażjenda li taqbeż l-20 tomna jikkwalifika għal unita' residenzjali, mhix fis-sewwa.

Illi minn konjizzjoni tar-rapport tal-case officer [Dokument a fol 71A fl-inkartament PA8687/21] fis-Sezzjoni 4.5- *Site History*, t-Tribunal setgħa jinnota illi matul iż-żmien jidher illi l-applikant, Victor Bezzina daħhal diversi applikazzjonijiet simili għal dik odjerna sabiex jissanzjonaw liżvilupp tal-*farmhouse* mibnija differenti minn dak li kien approvat fil-PA0329/94:

-PA5005/99, jirrigwarda minn proposta, illi giet rifjutata mill-Awtorita' tal-Ippjanar, għat-twaqqiegħ ta' razzett strutturalment mhux sigur u bini mill-ġdid ta' razzett ġdid, f'isem Victor Bezzina

-PA1730/03 (PAB141/04), proposta, illi ukoll giet rifjutata mill-Awtorita' tal-Ippjanar, għassanzjonar tat-twaqqiegħ ta' razzett perikoluż u s-sanzjonar ta' razzett kif mibni, f'isem Victor Bezzina

It-Tribunal partikolarment jagħmel referenza għall-applikazzjoni PA5005/99 sottomessa minn Victor Bezzina, l-appellant, sabiex titwaqqa *farmhouse* strutturalment perikoluża u tiġi żviluppata *farmhouse*. It-Tribunal jagħmel referenza għar-raguni tar-rifjut nru. 4, tal-imsemmi applikazzjoni li tghid s-segwenti : *Development Permission for alternative residence on the same land has already been issued in PA0392/94 dated 15 February 1995 on grounds that the previous residence was dangerous. There is no reason, from a planning point of view for a second residence within the same land ...*

Wara tali deċizzjoni t-Tribunal jinnota illi l-applikant isottometta applikazzjoni oħra PA1730/03 u dana peress li fuq is-sit kien hareġ Avviz ta' Infurzar EC921/01 illi kien jirrigwarda minn "*żvilupp mingħajr permess li jikkonsisti fi twaqqiegħ ta' bini kif ukoll bini mill-ġdid ta' farmhouse li qiegħda basement garaxx u pjan terran.*" L-applikazzjoni fil-fatt kienet tirrigwarda minn s-sanzjonar ta' twaqqiegħ ta' *farmhouse* perikoluża u s-sanzjonar ta' *farmhouse* eżistenti. It-Tribunal jinnota illi din l-applikazzjoni għal darb'oħra giet rifjutata mill-Awtorita' tal-Ippjanar madankollu l-applikant kien appella d-deċizzjoni quddiem t-Tribunal (appell 141/04) u t-Tribunal, diversament kompost kien ċaħad l-appell. Minkejja dan l-applikant għal darb'oħra appella d-deċizzjoni tat-Tribunal quddiem l-Qorti tal-Appell (Appell Nru. 1/2012) fl-ismijiet "**Victor Bezzina vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**". Fejn din d-darba, l-Qorti nhar l-4 ta' Diċembru 2013, rrevokat id-deċizzjoni tat-Tribunal u rivijat lura l-atti lura lit-Tribunal sabiex jerġa' jiddeċiedi l-każ. Minn konjizzjoni tal-mori tal-appell in deżamina, jidher illi l-applikazzjoni giet riferuta lura lil Awtorita' tal-Ippjanar sabiex il-proposta terġa' tiġi kunsidrata mill-ġdid fid-dawl tal-*policies* ġodda tal-RPDG14. U l-Awtorita' ċaħdet l-applikazzjoni b'raġunijiet simili għal dawn tal-każ odjern. It-Tribunal reġa evalwa l-każ fl-ambitu tar-raġunijiet tar-rifjut ġodda abbażi talprovvedimenti tal-*policy* RPDG14 u permezz tad-deċizzjoni datata 6 ta' Diċembru 2018, t-Tribunal ċaħad l-appell. Hawnhekk it-Tribunal jagħmel referenza għal estratt tad-deċizzjoni tat-Tribunal diversament kompost (Appell 141/04) fejn kien qal:

Fir-rigward tal-ewwel kwistjoni, l-Awtorita' tindika illi l-uzu tal-post bħala farmhouse u post ta' abbitazzjoni għa għie trasferit fil-permess PA392/94 għall-bini ta' residenza għida biswit issit suggett għall-applikazzjoni odjerna. Għalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-dritt kwezit tal-uzu tal-binja originali li kien hemm fuq is-sit de quo intilef galadarba dan gie trasferit fuq is-sit ta' PA392/94. Fuq il-bażi ta' dan l-istat ta' fatt, l-iżvilupp propost mhux konformi ma' l-ewwel punt ta' kriterju (5) ta' Policy 6.2C, u dan minhabba li punt (a) jippermetti biss ir-rekostruzzjoni ta' bini rurali fejn 'the replacement building shall be limited to a use already legally established'. Galadarba d-dritt kwezit tal-uzu tal-post bħala residenza intilef, dak li kien originarjament jeżisti fuq is-sit de quo ma jistax jitqies bħala legally established dwelling.

It-Tribunal hawnhekk jagħmel referenza għal provvediment tal-*policy* 6.2C – *Redevelopment and change of use of existing buildings* ODZ, li tesiġi illi:

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 off historical, architectural, vernacular or other significance;

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

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

(5) the replacement building shall be limited to:

- a) a use already legally established and/or covered by a development permission; or
 - b) new uses permitted by this policy document subject to the respective criteria. Except for dwellings referred to in Policy 2.2B, this policy excludes dwellings which dwellings can only be permitted in terms of policies 6.2A and 6.2B;
 - c) disused livestock farms which have ceased operation for at least 10 years (prior to the coming into force of this policy document) and which are creating a negative environmental impact on the site and its surroundings. These may be redeveloped into 1 single dwelling unit which is not to exceed 200m² floor space;
 - d) any other use that would result in a wider environmental benefit, provided the site is already serviced by a road network that would adequately cater for the proposed new use;
 - (6) the use of the building shall be subject to prior consultation with the Departments/Authorities responsible for regulating such use; and
 - (7) any existing trees and shrubs within and around the site shall be fully cared for and retained, and if no such vegetation exists, soft landscaping around the redeveloped building shall contain a number of trees and shrubs of at least three different indigenous species, planted in clusters.
- A full basement may be permitted and is limited to the footprint of the existing building (the basement will not count as part of the total floor area).

It-Tribunal jibda billi jirrileva illi filwaqt illi l-appellant jargumenta illi meta ġie approvat liżvilupp tal-farmhouse it-trasferiment tal-istatus residenzjali tal-bini ma kienx applikabli t-Tribunal iqis illi dan mhux minnu. Illi hekk kif jixhdu b'mod definittiv d-dikjarazzjoni [Dokument a fol 0G (2) fl-inkartament PA0392/94] tal-perit tal-applikazzjoni, fejn huwa jishaq "my applicants need the proposed farmhouse, because their present residence which is a farmhouse on the same land, is in a very bad state and very dangerous to live in". Kif ukoll laffidavit [Dokument a fol 0J (2C) fl-inkartament PA0392/94] tal-applikant, John Mary sive Jimmy Bezzina, fejn iddikjara taħt ġuramament illi ma jipposjedix dar fl-inħawi tal-Maghtab fejn wieħed jistgħa jgħix u li qatt ma kellu propjeta' simili sa ghaxar snin qabel s-sena 1994. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, t-Tribunal jikkunsidra illi fil-fatt t-trasferiment tar-residenza sar.

Madanakollu jirrizulta illi l-istruttura ta' qabel 1968, illi ma kinitx intenzjonata illi tigi mwaqqa bil-permess PA0392/94, ġiet fil-fatt mwaqqa u minflokha ġiet mibnija residenza b'erja ta' ċirka 231 m.k., proposta għas-sanzjonar. Madanakollu din l-erja hija ferm akbar kemm minn dak li kien hemm eżistenti ta' qabel 1968, li kellerja ta' ċirka 110 m.k., u tisboq mhux bil-ftit dik approvata bil-permess PA0392/94, b'erja ta' ċirka 80 m.k..

Hawnhekk t-Tribunal jagħmel referenza, għall-kriterju (3) tal-policy 6.2C jistabbixxi bl-iżjed mod definittiv illi l-erja tar-replacement building għandu ikun limitat għall-erja tal-binja preċedenti ta' qabel l-1978. Illi b'rabta mas-suepost, t-Tribunal jagħmel referenza għat-tieni aggravju, u jqis illi meta l-appellant jindika illi r-raġuni tar-rifju nru. 3 ġiet indirizzata minhabba emendi fil-pjanti, dana mhux fis-sewwa. Illi mingħajr ma jidhol fil-kwisjotni jekk l-appellant setghax jisottometti tali pjanti, t-Tribunal setgħa jinnota illi l-footprint tal-binja ma nbidlitx u għaldaqstant din il-kwisjotni ma ġietx indirizzata. It-Tribunal iqis ukoll illi l-argument tal-appellant illi l-farmhouse ġiet approvata fuq sit ieħor huwa bla bażi u dana peress li hekk kif gie elenkat supra l-uzu residenzjali tal-istruttura ta' qabel 1968 li kienet tagħmel parti mill-propjeta tal-applikanti izda mhux fis-sit delinjat bil-kulur ahmar, kien ġiet trasferita permezz tal-PA0392/94. Għaldaqstant, għalkemm tali residenza ġiet approvata adjacenti għall-istruttura tal-1968, u mhux fuq is-sit per se, din qatt ma setgħat tintuza għal uzu residenzjali aktar.

Illi mingħajr preġudizzjoni tas-suepost, anke jekk t-Tribunal kellu jikkunsidra illi ma jikkunsidrax l-permess preċedenti PA0329/94, ma jidher illi kien hemm l-ebda argumentazzjoni tal-bżonn ġenwin agrikolu tar-residenza. Oltre dan ma ġiet sottomessa lebda prova li bih jiġu sodisfatti l-kriterji u l-provvedminet tal-policy 6.2C. It-Tribunal jinnota illi fl-evalwazzjoni tal-applikazzjoni ġie sottomess r-registru elettorali madankollu l-intenzjoni tiegħu kien illi jiġi kjarifikat l-indirizz tas-sit.

Għal dawn il-motivi t-Tribunal qieghed jiċċad t-tieni u r-raba aggravji.

L-Ewwel u t-Tielet Aggravji

Illi permezz tal-ewwel u t-tielet aggravji, l-appellant jargumenta illi r-raġunijiet tar-rifut marbuta mal-eċċess fil-footprint tal-livell sotterrann u l-uzu residenzjali tal-istess livell ġew indirizzati permezz tal-pjanti emendati sottomessi fl-inkartament tal-PA8987/21 a fol 85B-85G.

Illi hekk kif l-argumenti imqajjma fl-ewwel u t-tielet aggravji huma ta' natura sekondarja, abbażi ta' dak deċiż fl-aggravji preċedenti, t-Tribunal qieghed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' tali aggravji.

Decide

Fl-isfond ta' dan kollu u wara illi t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatti speċi kollha, it-Tribunal qed jiċċhad l-appell u jikkonferma d-deċiżjoni tar-rifjut tal-PA8687/21, hekk kif maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

Ikkunsidrat

Qabel ma jitqiesu l-aggravji fil-mertu tal-appellant jehtieg qabel xejn jigi deciz il-pregudizjali tal-Awtorita li l-appell hu null ghax sar wara z-zmien permess biex jiddahhal appell quddiem il-Qorti mid-decizjoni tat-Tribunal.

Il-Qorti rat li d-decizjoni tat-Tribunal inghatat fil-11 ta' Marzu 2025 u l-appell iddahhal fl-4 ta' April 2025. It-terminu biex jiddahhal appell minn decizjoni tat-Tribunal hi ta' ghoxrin jum skont il-ligi. Billi dan it-terminu kien jaghlaq fl-1 ta' April 2025 (peress li l-ahhar jum cioe l-31 ta' Marzu 2025 hi festa pubblika) l-appell iddahhal tard u ma jistax jigi mismugh. Ghalhekk tilqa l-pregudizjali tan-nullita u ma hemmx lok li jigi kunsidrat l-appell.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tiddikjara li l-appell sar fuori termine u ghalhekk null u bla effett fil-ligi. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur