QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 5 ta' Novembru, 2018

Numru 19

Appell Nru. 49/2018

Anthony Spiteri

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Anthony Spiteri tal-11 ta' Lulju 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-21 ta' Gunju 2018 li cahad l-applikazzjoni PA 2789/06 'sanctioniong of farmer's rooms' f'Marsascala;

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 jirrigwarda sanzjonar ta' kmamar bhala 'farmer's rooms', li jikkonsistu f'estensjoni ma' kmamar antiki u li huma indikati ghal uzu ta' rabbit room, tool room, farmer's machine room, box room u mahzen agrikolu. Il-kmamar antiki huma indikati li jintuzaw bhala rest room [Referenza ghal pjanta a fol Dok 1F fl-inkartament tal-PA2789/06]. L-izvilupp huwa propost fuq sit li jinsab barra miz-zona tal-izvilupp ta' Marsascala, maghrufa bhala tal-Munxar.

Illi l-applikazzjoni giet rifjutata fuq il-bazi ta' erba' raguni tar-rifjut, li huma is-segwenti:
1. L-izvilupp mhux kunsidrat bhala wiehed legittimu ghal bzonnijiet ta' agrikoltura, u dan minhabba li l-appellant mhuwiex registrat mad-Dipartiment tal-Agrikoltura bhala bidwi (l-ewwel raguni tar-rifjut).
2. Id-daqs u l-gholi tal-kmamar huma kunsidrati bhala eccessivi (it-tieni u t-tielet raguni tar-rifjut).
3. L-izvilupp jaffetwa l-valur xenografiku taz-zona b'mod negattiv (ir-raba' raguni tar-rifjut).

L-argumenti principali ipprezentati minn l-appellant huma iffokati fuq zewg fatturi principali, ossia illi:
(i) fil-vicinanzi tas-sit inhargu permessi PA7308/03 u PA5256/04;
(ii) il-bini ghandu jkun ikkunsidrat bhala gustifikat fuq il-bazi ta' bzonn agrikoli, bhala mahzen ancillari ma' l-art li l-appellant jahdem vicin is-sit u kif ukoll minhabba li f'dawn il-kmamar l-appellant irabbi l-fniek.

Fir-rigward ta' l-ewwel punt, it-Tribunal jinnota illi z-zewg permessi imsemmija mill-appellant, jikkoncernaw zvilupp fuq siti li kienu gja kommessi b'bini residenzjali jew bini ta' l-istess footprint. Ghalhekk it-Tribunal ma jara xejn irregolari fil-permessi li inhargu fuq iz-zewg siti rispettivi.

Madankollu, it-Tribunal huwa wkoll tal-fehma illi dawn il-permessi ma jirrelatawx ma' l-izvilupp propost, minhabba li n-natura ta' l-uzu tal-izvilupp odjern bhala kmamar agrikoli ghandu konsiderazzjonijiet differenti minn dawk li gew ikkunsidrati fil-kaz ta' PA7308/03 u PA5256/04.

Fir-rigward tat-tieni punt, fis-6 ta' Gunju 2008 kien xehed rapprezentant tad-Dipartiment tal-Agrikoltura fejn kien gie kjarifikat li lappellant kellu aktar art registrat fuq ismu, u li dan issa kien jammonta ghal hamest (5) itmiem u disgha (9) kejliet.

Meta ittiehdet decizjoni minn l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, il-linja gwida 'Farmhouses and Agricultural Buildings' tal-1994 kienet tistipula li mhazen ghal skop ta' agrikoltura jistghu jigu kunsidrati biss ghall-full time farmers b'art li jinhadem u registrat fuq ismu ta' daqs ta' mhux inqas minn 20 tomna. Sussegwenti, meta gie intavolat dan l-appell, din il-linja gwida giet superata bil-Policy & Design Guidance: Agriculture, Farm Diversification & Stables tal-2007. Fil-kommunikazzjoni ta' 24 t'Ottubru 2014, lappellant indika li jixtieq illi t-Tribunal jiddeciedi dan l-appellant taht il-provedimenti tal-linja gwida tal-2007.

L-Awtorita' kienet irrelevant fin-nota tat-18 ta' Jannar 2008, illi skont il-linja gwida ghall-izvilupp rurali tal-2007, bidwi li jahdem art agrikolu b'daqs ta' hamest itmiem (bhal fil-kaz ta' l-appellant odjern) jista jinghata mahzen agrikolu b'erja ta' mhux aktar minn 15 il-metru kwadru. It-Tribunal innota li l-kmamar li ghalijhom qieghed jintalab is-sanzjonar jammontaw ghal-daqs ta' aktar minn 80 metru kwadru, Ghaldaqstant it-Tribunal jaqbel li l-estent tal-kmamar agrikoli huma eccessivi u ma' jarax ghalxiex ghandhom ikunu kunsidrati bhala zvilupp rurali gustifikat.

Ghalkemm l-appellant indika li parti minn dawn il-kmamar qeghdin jintuzaw ghat-trobbija ta' fniek, ma ingabet l-ebda evidenza li din l-attivita' hija registrata u regolata mid-Dipartiment ta' l-Agrikultura. Fuq il-bazi ta' dan, it-Tribunal huwa tal-fehma li d-daqs eccessiv tal-kmamar ma jistax jigi kunsidrat b'mod favorevoli.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-PA2789/06.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal addotta interpretazzjoni restrittiva tal-kliem 'farmer's rooms' kif uzati fil-ligi u r-regolamenti rilevanti. L-appellant jaghmel uzu mill-kmamar ghat-trobbija tal-fniek, ghall-ghodda u makkinarju tal-biedja. Hemm diversi ghelieqi bi kmamar simili fil-vicin. It-Tribunal qies il-kobor tal-art li jahdem l-applikant u ma laqax it-talba tieghu minghajr ma qies li l-maggorparti tal-bdiewa Maltin ma ghandhomx estensjoni ta' raba' li jahdmu ta' aktar minn 20 tomna kif trid il-ligi;

2. It-Tribunal interpreta hazin il-kejl tal-gholi tal-kmamar u l-gholi tal-kmamar hu fil-qies li jrid paragrafu 1.10 tal-Policy and Design Guidance Farmhouses and Agriculture Buildings;

3. Mhux minnu, kif ikkunsidra t-Tribunal li l-izvilupp jaffettwa negattivament il-valur xenografiku taz-zona, meta fil-vicinanzi hemm zviluppi simili.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. It-Tribunal hu marbut japplika l-ligi, pjanijiet u policies kif inhuma. It-Tribunal fil-fatt qies li l-kobor tal-art mahduma mill-applikant kienu jintitolawh biss ghal kamra ta' kobor mhux aktar minn 15-il metru kwadru (ara para. 3 policy 2.3 tal-Policy and Design Guidance – Farmhouse and Agricultural Buildings 2007). Billi l-kmamar fl-izvilupp propost kien jissupera bil-kbir dan il-qies, idejn it-Tribunal kienu marbuta bil-ligi. Ebda konsiderazzjoni ohra, kif maghmula mill-appellant ma jistghu ixejnu l-kliem espress tal-Policy and Design Gudiance

Agriculture, Farm Diversification and Stables 2007 kif ried li tigi deciza l-applikazzjoni l-istess appellant.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni u t-tielet aggravji

Dawn l-aggravji ma fihomx mertu anqas. It-Tribunal ma cahadx l-appell fuq l-gholi tal-kmamar jew l-effett fuq il-valur xenografiku tal-izvilupp. Id-decizjoni tat-Tribunal kienet esklussivament ibbazata fuq il-vjolazzjoni tal-policy imsemmija fl-ewwel aggravju cioe l-kobor tal-kmamar.

Ghalhekk dawn l-aggravji ma jaghmlux sens fil-kuntest tad-decizjoni appellata u qed jigu michuda.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Anthony Spiteri u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-21 ta' Gunju 2018, bl-ispejjez kontra appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur