QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 19 ta' Gunju, 2019

Numru 5

Appell Nru. 8/2019

Paul Gafa

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Paul Gafa tat-12 ta' Marzu 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Marzu 2019 li biha ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA 3672/15 'proposed changes and sanctioning of existing stables and surrounding amenities' fi Triq Hal Farrug, Luqa;

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 talba ghas-sanzjonar ta' binja fuq zewg sulari li tinkludi sitt stalel fil-livell sottostante, alterazzjonijiet interni lill-istess bini, sanzjonar ghall-bini ta' agricultural store, paddock u landscaping, u kif ukoll facilitajiet ta' waste management [Skont il-pjanti a fol 21A sa 21C, 1F u 1K, u 16D fl-inkartament tal-PA3672/15]. L-izvilupp huwa propost fuq sit fi Triq Hal-Farrug, fil-limiti ta' Hal-Luqa.

L-izvilupp propost gie rifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' erba' raguni ta' rifjut, ossia li:
1. L-istruttura tal-istalel mhix konformi mal-provedimenti ta' Policy 5.2 tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014, u dan minhabba d-daqs u l-metodu ta' kostruzzjoni tal-istalel.
2. Id-daqs tal-paddock huwa eccessiv u ser jirrizulta fit-telf ta' hamrija, b'hekk kontra Policy 1.2D tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 u Thematic Objective 1 tal-iSPED.
3. Il-hitan tal-kantun li jdawwru s-sit huma illegali, u ghalhekk skont Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016 zvilupp iehor fuq l-istess sit ma jistax jigi kunsidrat.
4. L-applikant (illum l-appellant) m'ghandux il-minimu registrazzjoni ta' erbat itmiem art agrikolu, u ghalhekk ma jikkwalifikax ghall-bini ta' agricultural store, u b'hekk din il-parti tal-proposta tmur kontra Policy 2.5A tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014.

Fir-rigward tal-ewwel raguni ta' rifjut, l-appellant jiddikjara li ma kellux jigi applikat il-Policy 5.2, izda li kellu japplika Policy 6.2C tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 u dan minhabba li qieghed jigi allegat li l-bini odjern huwa bini mill-gdid minflok bini iehor li kien hemm fuq is-sit qabel l-1978. L-appellant jargumenta li f'dan il-kaz l-assessjar tal-proposta m'ghandiex tkun bhala wahda ta' 'new stables' izda bhala wahda ta' 'redevelopment' ta' bini li kien jokkupa l-istess footprint.
Bhala evidenza tal-prezenza ta' bini iehor fuq is-sit qabel is-sena 1978, l-appellant jaghmel referenza ghall-aerial photo tas-sena 1978 u jiddikjara li kien hemm bini akbar minn dak li hemm fil-prezent, izda li kienet moghtti bis-sigar. Gie ukoll prezentat affidavit tas-sur Carmelo Ellul fejn dan jiddikjara illi madwar 50 sena ilu jien jikri din l-ghalqa u li fiha kien hemm bini iehor minflok l-istalel li hemm illum, li dan il-bini kien ferm akbar u li l-bini kien jinsab taht is-sigar.

It-Tribunal ha konjizzjoni tas-sottomissjonijiet kollha li prezenta l-appellant, u partikolarment l-aerial photograph tas-sena 1978 [Dok 16J fil-PA3672/15]. Gie innotat li fejn hemm il-bini fil-prezent, fis-sena 1978 kien hemm sigra jew sigar, u kien hemm ukoll kamra zghira. L-appellant kien indika li il-bini li kien hemm fuq is-sit dak iz-zmien kien akbar minn dak li hemm fuq is-sit fil-prezent.
Izda meta wiehed iqabbel l-aerial photo aktar ricenti u l-estent tal-bini prezenti fuq is-sit li ghandu erja ta' madwar 300 metru kwadru, dan ghandu footprint li jaqbez l-erja li kienet okkupata mis-sigar fl-istess posizzjoni tas-sit fl-1978. Ghalhekk, fil-fehma tat-Tribunal huma cirkustanzi strambi wisq li l-allegat bini li kien hemm fl-1978 ma jidher xejn fuq l-aerial photograph tal-1978. Ghalhekk it-Tribunal ma jistax jasal ghall-konkluzjoni definittiva fir-rigward jekk kienx hemm xi bini fuq is-sit fis-sena 1978 kif indikat minn l-appellant.

L-istess jista' jinghad ghad-dokumentazzjoni ohra prezentat minn l-appellant fejn inghad illi George Calleja kien irabbi xi animali fuq is-sit gewwa l-istess bini precedenti. Id-dokumentazzjoni prezentata tindika li l-imsemmi razzett kien jinsab fl-indirizz 'Farm Hal-Farrug Qormi', imma dan mhux bizzejjed bhala prova cara sabiex wiehed jasal ghall-konkluzzjoni li dan jirreferi ghas-sit in dezamina, meta tali struttura ma hiex evidenti mir-ritratti mill-ajru ta' dak iz-zmien.

Ghalhekk, it-Tribunal mhuwiex konvint li jista' b'xi mod japplika l-provedimenti ta' Policy 6.2C tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014. Dan huwa l-qofol tal-principju fuq xhiex l-applikazzjoni odjerna giet appellata, u ghalhekk galadarba l-proposta ma tikkonfermax mal-Policies l-ohra imsemmija fl-erba' raguni tar-rijut, it-Tribunal huwa propens li jichad din it-talba.

Tenut kont tac-cirkustanzi tal-kaz, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug ghall-applikazzjoni PA3672/15.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel zball ta' fatt li kien ir-raguni principali li wassal ghar-rifjut tal-applikazzjoni odjerna. Dan l-izball kien jikkonsisti fil-kostatazzjoni zbaljata tat-Tribunal li qies li l-aerial photo l-aktar ricenti li juri l-estent tal-bini ghandu footprint li jaqbez l-arja li kienet okkupata mis-sigar fl-istess pozizzjoni tas-sit fl-1978 u li jwaqqa' l-argument tal-applikant li l-estent tal-bini fil-1978 ma kienx jidher ghax mohbi bis-sigar.

Din il-Qorti tibda billi tippuntwalizza l-prinicpju regolatur li quddiem il-Qorti tal-Appell huma biss punti ta' ligi li jistghu jitqajmu u mhux ezami mill-gdid tal-fatti li wasslu ghad-decizjoni. Maghdud dan il-Qorti gia esprimiet ruhha illi meta d-decizjoni tat-Tribunal hi bazata esklussivament fuq punt ta' fatt sostanzjali ghad-determinazzjoni tal-vertenza quddiem it-Tribunal, u jirrizulta b'mod car li tali kostatazzjoni kienet dwar fatt li l-ezistenza tieghu hi eskluza jew li tali fatt ghalkemm jirrizulta pero gie applikat b'mod hazin jew inkorrett meqjus il-ligijiet, pjanijiet u pollicies tal-ippjanar allura hemm lok ghal appell fuq punt ta' ligi ghax id-decizjoni hi wahda monka u incerta. Tali zball ma jridx ikun semplicement interpretazzjoni ta' fatt ezistenti sakemm dik l-interpretazzjoni ma tkunx manifestament assurda. Tali zball jekk determinanti ghad-decizjoni iredni l-gudikat mhux attendibbli u dan jikkostitwixxi punt ta' ligi.

Stabbiliti dawn il-parametri t-Tribunal qies il-kobor tas-sit ezistenti ta' madwar 300 metru kwadru u meqjus il-footprint okkupat mis-sigar li jidhru fl-aerial photo tal-1978, il-bini jirrizulta akbar u ghalhekk it-tezi tal-applikant li l-bini kien mghotti bis-sigar ma jassumiex il-kredibilita mehtiega biex jitfa' l-piz tar-ragun favur tieghu. Din kienet ir-raguni principali li waslet lit-Tribunal ghad-decizjoni. Irid jinghad li t-Tribunal qies li l-prova l-ohra migjuba cioe l-affidavit ta' certu George Calleja li xehed li kien irabbi xi annimali fuq is-sit gewwa l-istess bini precedenti ma kinitx cara bizzejjed ghax ma giex identifikat sew is-sit fejn kien irabbi l-annimali. Pero hu minnu illi l-fatt determinanti ghad-decizjoni tat-tribunal kien il-qies tal-bini okkupat fuq is-sit illum u kif jipparaguna mal-estent ta' sigar ezistenti fl-1978 fuq l-istess sit. Il-Qorti ma taqbilx illi l-applikant wera li t-Tribunal zbalja ghax il-fatt determinanti cioe l-estent tal-bini illum paragunat ma' dak ezistenti fl-1978 ma jurix li l-bini tal-lum kien ezistenti fl-1978. L-applikant irid jipprova illi dak determinat mit-Tribunal hu definittivament eskluz bhala fatt. Dan ma jirrizultax mill-atti. Kull ma jirrizulta hu li l-apprezament tal-kejl tas-sit illum paragunat ma' dak ezistenti fl-1978 ma jaghtix kredibilita lit-tezi tal-applikant li jiggustifika li ghandha tigi applikata policy 6.2C u mhux policy 5.2 kif determinat mit-Tribunal. Il-kwistjoni hi wahda ta' interpretazzjoni dwar dak li jidher mill-aerial photos komparat mal-qies stabbilit tal-bini ezistenti illum. Din il-Qorti ma tqis li l-appellant gab xi prova ulterjuri f'dawn il-proceduri li tista' ixxejjen b'mod definit il-kostatazzjonijiet evalwattivi tat-Tribunal. Il-Qorti f'kull kaz tirreferi ghall-aerial photos u tirreferi ghal passagg li jidher fl-aerial photo tal-1978 liema passagg (senjatament il-parti dejqa tax-xellug li jidher fir-ritratt) kien indubbjament skarn mill-bini u fir-ritratt (fol. 67a) mehud snin wara jidher li hu mibni. Dan wahdu wkoll jimmilita kontra dak li jargumenta l-applikant appellant f'dawn il-proceduri.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Paul Gafa u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Marzu 2019. Spejjez ghall-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur