QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 11 ta' Dicembru, 2019

Numru 2

Appell Nru. 37/2019

Louis Galea
vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Louis Galea tat-22 ta' Ottubru 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Ottubru 2019 li cahdet l-applikazzjoni PA7162/06 'to sanction changes to plans approved with PA2037/99 including reconstruction of a tool shed and addition of a room at first floor and shifting of building and construction of two underground reservoirs' fil-Bidnija;

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 it-Tribunal qieghed jintalab sabiex jikkunsidra mill-gdid l-aggravji mressqa f'dan l-appell li jikkoncernaw talba ghassanzjonar ta' alterazzjonijiet u estensjonijiet mal-permess PA2037/99. F'dan tal-ahhar kien gie approvat il-bini ta' mahzen agrikolu b'erja ta' 33 metru kwadru u kif ukoll tool shed b'erja ta' 9 metri kwadru.
Fl-applikazzjoni prezenti, qieghed jintalab is-sanzjonar tat-twaqqiegh ta' tool shed u li tinbena mill-gdid, iz-zieda ta' sular fuq ilmahzen agrikolu, spustjar tal-izvilupp gewwa l-istess konfini tas-sit u l-amalgamazzjoni tal-kmamar f'binja wahda, u l-bini ta' zewg gwiebi. Bl-izvilupp propost, l-erja totali tal-bini b'uzu ta' agricultural store huwa ta' madwar 64 metru kwadru.
Is-sit tal-izvilupp jinsab barra miz-zona tal-izvilupp fuq Triq il-Milord, fil-vicin tal-konfini tal-Category 2 Rural Settlement talBidnija.
Illi dan l-appell kien gie michud fl-ewwel decizjoni ta' Tribunal diversament kompost fit-30 ta' Jannar 2014, filwaqt li din l-istess decizjoni giet annullata permezz ta' decizjoni mill-Qorti tal-Appell moghtija fis-26 ta' Gunju 2014.
F'din tal-ahhar, il-Qorti decidiet li tibghat lura l-atti lil dan it-Tribunal sabiex jerga' jiddeciedi l-appell mill-gdid, billi laqa' zewg aggravji tal-appellant li jikkoncernaw is-segwenti:
1. It-Tribunal naqas milli jikkunsidra l-commitments li ghamel referenza ghalihom l-appellant.
2. It-Tribunal naqas milli jikkunsidra informazzjoni ulterjuri li kien prezenta l-appellant fejn wera li dan ghandu registrazzjoni ta' art agrikola ferm akbar minn dak li gie kunsidrat fid-decizjoni tat-Tribunal.
Waqt il-mori ta' dan l-appell, l-applikazzjoni giet riferuta lura lill-Awtorita` sabiex il-proposta terga' tigi kunsidrata mill-gdid fiddawl tal-policies godda tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 [Referenza ghall-verbal tas-17 ta' Frar 2015].
L-Awtorita` tal-Ippjanar reghet ikkunisdrat l-izvilupp propost fid-dawl tal-policies godda u kif ukoll skont l-informazzjoni aggornata fir-rigward tal-agricultural status tal-appellant. Izda, l-Awtorita` iddecidiet li l-izvilupp propost xorta mhuwiex accettabbli u rrifjutat l-applikazzjoni fuq il-bazi ta' sitt ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
1. L-izvilupp ma jirrispettax il-kuntest rurali tas-sit, u ghalhekk huwa kontra Policy 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014;
2. Ir-registrazzjoni ta' art agrikola tal-applikant mhuwiex bizzejjed sabiex jigi kunsidrat id-daqs ta' kmamar agrikoli proposti, u b'hekk kontra Policy 2.5A tal-linja gwida rurali tal-2014;
3. L-izvilupp fl-ewwel sular huwa kunsidrat bhala gholi eccessiv, kontra Policy 2.5A tal-linja gwida rurali tal-2014;
4. L-izvilupp propost kien oggezzjonat minn l-Agriculture Advisory Committee, u b'hekk kontra Policy 2.5A tal-linja gwida rural tal-2014.
5. L-ghamla, disinn u erja tal-gwiebi mhumiex konformi ma' Policy 2.7A tal-linja gwida rurali tal-204.
6. L-ghamla tal-bini juri li l-uzu tal-kmamar huma ta' natura rikrejattiv u/jew ta' abbitazzjoni u b'hekk mhux konformi ma' Policy 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014.

L-appellant jaghmel referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell u jindika li l-Awtorita` regghet injorat il-commitments li hemm fiz-zona, u jargumenta li z-zona hija wahda kommessa bi zvilupp urban. L-appellant izid referenza ghall-permess ricenti PA6014/16 li jinsab tul l-istess triq, u jindika li dan ukoll ghandu jservi bhala precedent favur l-izvilupp propost.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-applikazzjonijiet imsemmija minn l-appellant, fejn dawn jikkoncernaw zvilupp residenzjali. Jidher ukoll li f'dawn l-applikazzjonijiet imsemmija, l-Awtorita` kkunsidrat il-fatti speci ta' kull sit sabiex waslet ghall-konkluzzjoni taghha billi tapprova l-izvilupp mitlub fuq kull sit.

Filwaqt li dawn il-permessi qeghdin jigu rikkonoxxuti minn dan it-Tribunal, huwa stat ta' fatt li l-applikazzjoni odjerna hija wahda fejn it-talba tikkoncerna estensjoni u alterazzjonijiet ghall-permess precedenti PA2037/99, fejn l-uzu tal-bini huwa indikat bhala agricultural store. Dan mhuwiex il-kaz ghall-applikazzjonijiet indikati bhala commitment minn l-appellant, li jikkoncernaw zvilupp residenzjali. Il-generi differenti tal-uzu jirrikjedu konsiderazzjonijiet ta' policies differenti, u ghalhekk, it-Tribunal iqis li lpermessi indikati minn l-appellant ma jservux ta' paragun mal-izvilupp propost u l-anqas bhala precedent favur l-izvilupp propost.

Ghalkemm l-Awtorita` tindika li l-uzu tal-bini li ghalih qieghed jintalab sanzjonar huwa aktar sinonimu ma' dak ta' bini li jintuza ghal skop rikrejattiv jew ta' abbitazzjoni, l-izvilupp kif propost fl-applikazzjoni odjerna qieghed jigi indikat bhala 'agricultural store, room + tool shed' [Vide l-proposed block plan a fol dok 3A fl-inkartament tal-PA7162/06], u ghalhekk il-konsiderazzjonijiet ta' dan it-Tribunal huma limitati ghal dak li japplika ghal dan il-generu ta' zvilupp skont il-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014.

It-tieni aggravju tal-appellant jaghmel referenza ghall-fatt li l-Awtorita` regghet naqset milli tiehu konjizzjoni li skont il-biljett tarraba', l-appellant ghandu registrazzjoni ta' art agrikola li jammonta ghal 29.3 tomna art. Il-kopja tal-biljett tar-raba' jindika li din ir-registrazzjoni kienet tirreferi ghall-appellant fis-sena 2005. Izda, fil-valutazzjoni mill-gdid tal-applikazzjoni, id-Direttorat talAgrikoltura indika li llum il-gurnata l-appellant ghandu registrazzjoni ta' art agrikola li tammonta ghal 1.2.1 tmiem [Referenza ghall-komunikazzjoni tad-Direttorat tal-Agrikultura bid-data tas-7 ta' Dicembru 2015 anness bhala dok 46 fil-PA7162/06]. Dan huwa ferm anqas minn dak li jindika l-appellant, u kif ukoll ferm inqas milli huwa rikjest minn Policy 2.5A tal-linja gwida rurali tal-2014 bhala rekwizit minimu sabiex jigi kunsidrat il-bini ta' mahzen agrikolu f'zoni rurali.

Tenut kont ta' dawn ic-cirkostanzi, it-Tribunal ma jqisx li l-izvilupp propost huwa wiehed li jista' jigi kunsidrat b'mod possittiv taht il-provvedimenti tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014, kemm minhabba d-daqs tieghu u kif ukoll minhabba li l-appellant mhuwiex eligibbli ghal tali tip ta' zvilupp. It-Tribunal ha konjizzjoni tal-commitments imsemmija minn l-appellant, izda kif gie diskuss aktar 'il fuq f'din id-decizjoni, dawn ma jservux bhala precedent favur l-izvilupp propost, proprju minhabba l-fatt li lgeneru tal-izvilupp propost jirrikjedi konsiderazzjonijiet differenti u ulterjuri minn ta' dawk il-permessi indikati minn l-appellant.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-PA7162/06.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja meta qies l-aggravju tal-commitment bili qies li z-zona hi kommessa in kwantu zviluppi residenzjali izda mhux l-istess in kwantu binjiet ghal skop agrikolu. Din id-distinzjoni ma issib ebda fondament legali jew fattwali. Binjiet approvati fil-vicinanzi huma ferm akbar mill-izvilupp mertu tal-appell f'art ODZ. In oltre l-istess Awtorita dejjem sostniet li l-ghamla tal-izvilupp juri li l-kmamar huma aktar ta' natura rikrejattiva u/jew abitazzjoni. B'zieda ma' dan ma jaghmilx sens li l-Awtorita tirrifjuta l-applikazzjoni ghax ma tirrispekkjax il-kuntest rurali tas-sit meta fl-istess nifs iz-zona hi gia kommessa b'binjiet residenzjali;

2. Rigward il-kobor ta' art agrikola registrata f'isem l-applikant, l-appellant gie rinfaccjat b'sitwazzjoni fid-decizjoni fejn gie dikjarat li ghandu biss 1.2.1 tmiem registrati f'ismu meta tali kwistjoni qatt ma tqajmet qabel id-decizjoni. Jirrizulta li fit-12 ta' Frar 2016, cioe wara d-data citata mit-Tribunal tas-7 ta' Dicembru 2015, l-applikant kellu 7.6 tmiem jinhadmu. Ghalhekk din l-asserzjoni hi skorretta u d-decizjoni ghandha tigi revokata.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa. It-Tribunal ghamel sew li qies in-natura tal-applikazzjoni li zgur ma hiex wahda residenzjali. Il-fatt li l-Awtorita qieset li l-izvilupp li qed jintalab jigi sanzjonat hu aktar ta' natura ta' rikrejazzjoni u/jew abitazzjoni milli kif dikjarat fl-applikazzjoni ittiehdet mill-appellant barra mill-kuntest taghha. Din il-kostatazzjoni da parti tal-Awtorita saret fil-kuntest li dak mitlub ma kienx jinkwadra ruhu ma' dak li effettivament kien qed jintalab li jigi sanzjonat cioe binjiet f'art agrikola f'zona barra l-izvilupp. Maghdud ma' dan il-Qorti tqis li t-Tribunal qies l-element tal-'commitment' u dan ifisser li jrid jittiehed in konsiderazzjoni 'like with like'. Hu minnu illi inghataw diversi permessi ghal binjiet residenzjali f'zona ODZ pero l-applikazzjoni odjerna ma tirrigwardax villa ohra fejn allura jigi applikat l-element ta' commitment izda zvilupp ta' natura rurali li ghaliha tapplika l-RPDG 2014. Hemm differenza bejn zona kommessa ghal skop residenzjali u zona kommessa ghal skop agrikolu li fattwalment u anqas legalment ma huma l-istess u l-policies rilevanti huma ben

distinti minn xulxin. Altrimenti kull fejn hemm zvilupp, kull tip ta' zvilupp iehor hu x'inhu hu permissibbli jekk wiehed jaddotta r-ragunament tal-appellant. Il-Qorti ma tistax ma tinnotax ukoll illi l-Awtorita tat diversi ragunijiet ghaliex l-izvilupp mhux kompatibbli mal-policies rilevanti ghall-uzu mitlub u dwar dawn ir-ragunijiet l-applikant ma ressaq ebda gustifikazzjoni.
Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju
Il-Qorti ma taqbilx illi l-appellant gie rinfaccjat b'decizjoni dwar l-ammont ta' art agrikola registrati f'isem l-applikant meta qatt ma tqajmet quddiem it-Tribunal. Din is-sottomissjoni hi ghal kollox zbaljata. Din il-kwistjoni tqajmet mill-Qorti fis-sentenza taghha tas-26 ta' Gunju 2014 u giet dibattuta kemm mill-appellant quddiem l-Awtorita u anki quddiem it-Tribunal. Ma jistax l-appellant isostni li l-ammont ta' art li tinhadem kif meqjusa mill-Awtorita u konfermata mit-Tribunal ma kinitx dibattuta semplicement ghax ma jaqbilx mal-kejl. Anki jekk ghal grazzja tal-argument jinghad li l-appellant jahdem 7.6 tomniet art kif sottomess minnu f'dan l-appell, dan il-fatt ma jbiddel xejn mill-konkluzzjoni raggunta mit-Tribunal li xorta jmur kontra policy 2.5A tal-linja gwida tal-RPDG 2014 ghax il-kobor tal-art mahduma ma jippermettiex il-kobor prospettat fl-applikazzjoni, cioe zieda minn 33 metru kwadru approvat bil-PA2037/99 ghal 64 metru kwardu prospettat b'din l-applikazzjoni.
Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide
Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Louis Galea u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Ottubru 2019, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur