QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 25 ta' Frar, 2021

Numru 4

Appell Nru. 22/2020

Spiridione Farrugia

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Spiridione Farrugia tas-7 ta' Dicembru 2020 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Novembru 2020 kontra r-rifjut tal-applikazzjoni PA2757/18 'proposed reconstruction of pre-1978 agricultural stores including consolidation with agricultural stores approved by way of PA2753/16. Proposed walls, restoration of boundary wall along street to its original height as shown in 1978 orthophoto, gate, pump rooms, and reservoirs including shifting of gate approved by way of PA2753/16';

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 sabiex jergghu jinbnew kmamar aggrarji li kien hemm fuq is-sit qabel l-1978, u sabiex dawn jigukkonsolidati ma’ kmamar aggrarji ohra li gew approvati fuq l-istess sit permezz ta’ PA2753/16 [Referenza ghall-pjanti a fol 17C sa 17G fil-prcess tal-applikazzjoni PA2757/18]. L-izvilupp propost jinkludi wkoll il-bini ta’ hitan, ir-restawr ta’ hitan ohra ezistenti, xatba, pump rooms u reservoirs, kif ukoll ic-caqlieq fil-pozizzjoni taxxatba approvata f’PA2753/16. L-izvilupp propost jinsab gewwa zona rurali, b’access minn Triq iz-Zellieqa, fil-limiti tal-Qrendi.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita’ tal-Ippjanar fuq il-bazi ta’ sitt ragunijiet ta’ rifjut, ossia illi:
1. L-izvilupp propost m’huwiex konformi ma’ Policy 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014 minhabba li l-kmamar huma eccessivi in relazzjoni mal-istrutturi li kien hemm fuq is-sit qabel l-1978, u minhabba li l-applikant gja ghandu stutturi ohra fuq artijiet agrikoli ohra registrati fuqu;
2. Id-daqs tal-gwiebi huma eccessivi fid-daqs u ghalhekk kontra Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 4 tal-iSPED;
3. Il-hitan proposti fl-izvilupp sejrin jirrizultaw fil-fragmentazzjoni ta’ art b’daqs ta’ inqas minn tomna, u ghalhekk kontra Policy 2.9 tal-linja gwida rurali tal-2014;
4. Illi l-passagg propost sejjer jirrizulta fit-telf ta’ art aggrikola, kontra Policy 1.2D tal-linja gwida rurali tal-2014;
5. Illi l-pilastri tax-xatba huma ghola mill-massimu 1.2 metri, kif limitat minn Policy 2.9 tal-linja gwida rurali tal-2014.
6. Illi l-gholi tal-hitan mal-konfini tas-sit huma ghola mill-1.2 metru, kif limitat minn Policy 2.9 tal-linja gwida rurali tal-2014.

Illi permezz tal-appell odjern,l-appellant jispjega li l-applikazzjoni mertu ta’ dan l-appell hija ntiza sabiex tikkonsolida zzewgt’ikmamar li huma koperti bil-permess PA2753/16 li huma kamra A b’erja ta’ 10 metri kwadru u Kamra C b’erja ta’ 16.04 metru kwadru, u kif ukoll kmamar ohra li kien hemm prezenti fuq l-istess sit qabel l-1978. L-appellant jghid li l-konsolidazzjoni tal-kmamar kollha li kien hemm fuq l-istess sit qabel l-1978, flimkien ma’ dawk gja koperti bil-permess PA2753/16, sejrin izommu l-istess footprint totali, u mhux zieda maghhom. Fir-rigward tal-elementi l-ohra tal-izvilupp propost, l-appellant jishaq li lkobor tal-gwiebi huwa ntiz sabiex itejjeb l-uzu tas-sit bhala art agrikola, filwaqt li l-appellant jishaq li l-hitan u x-xatba huma konformi mar-rekwiziti tal-policies applikabbli.

L-Awtorita’ zammet ferm mar-rifjut, u tispjega li kontrarjament ghal dak li jghid l-appellant, l-erja tal-kmamar proposti huma filfatt akbar minn dak tal-erja totali tal-kmamar li kien hemm fuq is-sit qabel l-1978. L-Awtorita’ tispjega li ma kienx hemm

lammont ta' kmamar fuq is-sit li jiddikjara l-appellant, izda biss dawk li gew identifikati fl-applikazzjoni precedenti PA2753/16, u dan kien limitat ghal erja totali ta' 36 metru kwadru. L-Awtorita' ittenni li fir-rigward tal-istrutturi l-ohra, inkluz il-gwiebi, il-hitan u x-xatba, m'humiex konformi mal-policies rispettivi tal-linja gwida rurali tal-2014. Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok dan it-Tribunal jirreferi ghall-proposta tal-applikazzjoni odjerna, liema proposta tikkonsisti fil-bini ta' zewgt'ikmamar fuq partijiet differenti tas-sit u li t-tnejn huma indikati sabiex jintuzaw bhala mhazen aggrarji. Wiehed mill-imhazen ser ikollu erja ta' madwar 90 metru kwadru, filwaqt li l-iehor ser ikollu erja ta' madwar 27 metru kwadru. Maz-zewg stores ser ikun hemm gibjun kbir taht l-art, filwaqt li taht kull store ser ikun hemm kantina bl-istess daqs tal-footprint ta' kull kamra. Huwa propost ukoll li jinbena hajt li permezz tieghu ser issir separazzjoni sabiex kull kamra tidher li jkollha l-art taghha.

Ghalkemm l-izvilupp propost jinkludi diversi elementi ta' tip ta' zvilupp, il-qofol tal-applikazzjoni jikkoncerna l-binjiet li huma proposti sabiex jintuzaw bhala mhazen aggrikoli. Fl-ewwel istanza jigi nnutat li bhala agricultural stores, dawn huma eccessivi meta wiehed iqis li l-erja massima permissibbli ghall-agricultural stores hija ta' 60 metru kwadru ghall-bdiewa li ghandhom art agrikola li tammonta ghal aktar minn 46 tomna. Fil-kaz tal-appellant, kien gie indikat waqt il-process tal-applikazzjoni PA2757/18, li dan ghandu total ta' art li tinhadem ghall-agrikoltura u li tammonta ghal madwar 34 tomna [Referenza ghal document 55A fil-PA2757/18]. Ghalhekk kieku skont Policy 2.5A tal-linja gwida rurali tal-2014, dan kien jikkwalifika ghal kamra aggrarja li tammonta ghal 40 metru kwadru. Dak propost fl-applikazzjoni odjerna huwa ferm akbar minn dak li huwa eligibbli ghalih l-appellant.

Nonostante dan, l-appellant qieghed jibbaza l-gustifikazzjoni ghad-daqs u ammont ta' kmamar fuq il-bazi ta' Policy 6.2C tal-linja gwida rural tal-2014, fejn din tippermetti:
"…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;"
U li dan huwa permessibbli, fejn:
"(3) the replacement building does not exceed the total floor area of the previous building/s."

L-appellant ipprezenta diversi dokumenti fejn jindika diversi strutturi li kien hemm prezenti fuq l-istess sit qabel l-1978. Jinghad ukoll li fil-mori ta' dan l-appell, l-appellant ipprezenta wkoll rapport tekniku tal-Prof. Joseph Buhagiar, fejn gie studjat il-prezenza ta' strutturi fuq is-sit tul is-snin. Minn dak li seta' jikkonstata t-Tribunal, jidher li kien hemm xi kmamar prezenti fil-konfini tas-sit. Fir-rapport tekniku gew indikati l-prezenza ta' xi strutturi gewwa l-konfini tas-sit, u gew ipprezentati survey sheets u aerial photos tas-snin 1957, 1967 u 1978. F'dan ir-rapport qieghed jinghad li qabel is-sena 1978 kien hemm aktar strutturi ezistenti gewwa l-konfini tas-sit,

filwaqt li qieghed jintqal li s-sid tal-art ta' dak iz-zmien kien jipproduci l-halib u ghalhekk kellu bzonn dan l-estent ta' strutturi sabiex irabbi n-naghag ghall-halib.

It-Tribunal ezamina dawn l-aerial photographs u s-survey sheets li gew ipprezentati, u kif ukoll ha konjizzjoni ta' dak li qieghed jintqal bhala interpretazzjoni ta' dawn skont l-espert tekniku. Meta t-Tribunal ezamina l-aerial photograph tas-sena 1967 kien hemm biss kamra wahda la ma kienetx imsaqqfa fuq is-sit, filwaqt li dak li qieghed jigi ndikat bhala kmamar u pedementi ta' kmamar precedenti huma biss borg gebel. Is-sitwazzjoni fis-sena 1967 hija simili ghal dik li tidher fir-ritratti tas-sena 1957. Hija lfehma tat-Tribunal li l-prezenza ta' borg gebel ma jistax jigi interpretat b'mod sigur li jikkonsisti minn pedamenti jew fdalijiet ta' xi kmamar precedenti. Sussegwenti, fl-aerial photograph tas-sena 1978, jidher li kien hemm tlett kmamar u borg gebel. LAwtorita' indikat li dawn it-tlett ikmamar ghandhom daqs ta' madwar 36 metru kwadru, u ghalhekk skont Policy 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014, jista' jitqies biss bini gdid li ma jaqbizx 36 metru kwadru. Dan huwa ferm inqas minn dak li qieghed jindika l-appellant bhala l-estent ta' strutturi ezistenti, u effettivament dak propost bhala bini gdid.

Barra minn hekk, l-appellant jasal ghall-konkluzzjoni li dawn l-istrutturi kienu jintuzaw bhala razzett ghan-nghag, u allura jindika li dan huwa gustifikazzjoni ghall-prezenza ta' strutturi tal-kobor kif allegat minn l-appellant. Izda, l-appellant jasal ghal din ilkonkluzzjoni biss fuq il-fatt li l-art kienet propjeta ta' persuna li kien jipproduci il-halib. Dan l-informazzjoni wahedha, u partikolarment fin-nuqqas ta konferma ta' dan mir-ritratti ta' l-ajru, mhux bizzejjed sabiex wiehed jikkonferma, minghajr ebda dubju, li kien hemm xi forma ta' razzett fuq is-sit fejn kienu jitrabbew xi animali.

Wara li t-Tribunal studja bir-reqqa l-informazzjoni pprezentata bhala evidenza tal-prezenza ta' kmamar fuq is-sit qabel is-sena 1978, it-Tribunal ma jistax jasal ghall-konkluzjoni, minghajr ebda dubju, li kien hemm fil-fatt erja ta' kmamar fuq is-sit ekwivalenti ghal dak propost. Policy 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014 hija cara f'dan ir-rigward - huwa biss permessibbli reconstruction u consolidation ta' strutturi fejn dawn ma jeccedux id-daqs tal-istrutturi originali. Kif indikat, dak propost huwa ferm akbar minn 36 metru kwadru, li huwa l-erja ta' strutturi li setghu biss jigu kkonfermati bhala strutturi ezistenti fl-1978. Gialadarba il-kmamar proposti m'humiex meqjusa bhala zvilupp legittimu gewwa din iz-zona rurali, l-istess jista' jinghad ghall-gwiebi proposti, minhabba li dawn ma jistghux jitqiesu bhala gustifikati minhabba il-qies eccesiv taghhom.

Barra minn hekk, u kif seta' jinnota t-Tribunal, l-izvilupp propost jinkludi l-bini ta' hajt gewwa l-konfini tas-sit, fejn huwa car li huwa ntiz sabiex jissepara l-estent ta' art u sabiex kull kamra li hija proposta ikollha l-art taghha. It-Tribunal ma setax josserva li hemm xi problema ta' dislivelli gewwa l-konfini tas-sit, u ghalhekk il-bzonn ta' dan il-hajt divizorju huwa dubbjuz. Ghalhekk huwa car li l-hajt divizorju li qed jigi propost sejjer jirrizulta fil-fragmentazzjoni ta' art, u li dan sejjer jirrizulta f'porzjonijiet ta' art li huwa inqas minn tomna, u ghalhekk kontra dak li tippermetti l-linja gwida rurali tal-2014.

Fir-rigward tal-hitan madwar il-konfini tas-sit u l-proposta sabiex jizdied l-gholi ta' dawn il-hitan, l-appellant indika li l-hitan kienu ghola minn dak li hemm fil-prezent fuq il-bazi ta' interpretazzjoni tad-dellijiet li jidhru fuq l-aerial photographs tas-sena 1967.

ItTribunal ma jaqbilx li minn din l-informazzjoni wiehed jista' jasal ghal tali konkluzzjoni, u ghalhekk jaqbel li l-gholi ta' dawn il-hitan m'ghandux ikun ghola minn dak li jipermetti l-linja gwida rurali tal-2014.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fil-konfront tal-applikazzjoni PA2757/18.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel zball ta' ligi meta fid-determinazzjoni dwar jekk l-istrutturi kienux jintuzaw bhala razzett ghat-trobbija ghan-nghag u ghalhekk jikkwalifikaw ghal permess a bazi tal-policy 6.2C tal-linji gwida rurali 2014 strah fuq prova li skont l-istess Tribunal kellha tingieb 'minghajr ebda dubju'. Dan hu zbaljat ghax fil-kamp amministrattiv il-prova li kellu jgib l-applikant hi 'fuq bilanc ta' probabilita'. Dan irendi l-gudikat invalidu fil-ligi.

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. It-Tribunal ezamina l-istrutturi per se ezistenti qabel l-1978 kif irrizultawlu mill-aerial photos tal-1957, 1967 u 1978 fejn irrizultawlu tlett kmamar ta' xi 36 metru kwadru u li skont l-istess policy 6.2C tal-linji gwida rurali tal-2014 il-bini gdid ma setax jaqbez dan id-daqs mentri l-proposta kienet ghal kobor ferm iktar. Hu minnu li t-Tribunal uza l-kliem 'bla ebda dubju' biex ikun jista' jasal ghal konkluzjoni tieghu, liema konkluzjoni kienet differenti mill-allegazzjoni tal-applikant pero jibqa' l-aspett fattwali mhux soggettiv izda oggettiv, li r-rifjut f'dan l-aspett kien li l-qies ezistenti tal-kmamar (li ma kien jehtieg ebda apprezzament la fuq 'bazi ta' probabbilta' u anqas 'bla ebda dubju') kien juri li hu hafna anqas minn dak mitlub u kjarament ma jissodisfax il-policy.

Hu minnu li meta t-Tribunal stharreg l-allegazzjoni li l-istrutturi kienu jintuzaw bhala razzett ghan-nghag, qies li l-unika prova kienet li l-art kienet proprjeta ta' persuna li tipproduci l-halib. 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'. Pero r-rifjut ma nghatax semplicement fuq din il-kwistjoni izda wkoll li l-bini ta' hajt divizorju ma kienx mehtieg u jirrizulta fi frammentazzjoni ta' art mhux permess bil-linji gwida rurali

tal-2014. Zied ukoll illi l-gholi tal-hitan ukoll kif propost kien imur kontra l-gholi tal-linji gwida rurali tal-2014.

Kwindi ghalkemm fil-principju l-Qorti taghmilha cara li t-Tribunal u bhala l-Awtorita ghandhom l-obbligu li jqisu jekk prova hiex konvincenti fuq bazi ta' bilanc ta' probabbilta, pero f'dan il-kaz, ghalkemm it-Tribunal qies f'cirkostanza wahda partikolari (cioe tar-razzett uzat ghat-trobbija tan-nghag billi fuq il-kwistjoni tal-kobor tal-kmamar il-konsiderazzjoni kienet x'jirrizulta fattwalment lit-Tribunal mill-aerial photos) li tmur lil hinn minn dak li jrid il-principju tal-prova rikjesta, pero r-rifjut kien miftuh ghal ragunijiet ohra li dwarhom lanqas sar appell u ghalhekk fis-sustanza d-decizjoni kienet gusta u timmerita konferma.

B'zieda ma' dan il-Qorti tqis li s-sottomissjonijiet li saru mill-apppellant dwar in-nuqqas ta' apprezzament gust da parti tat-Tribunal tar-rapport tal-Professur Buhagiar, il-Qorti tqis li din kienet kwistjoni ta' apprezzament ta' provi li din il-Qorti mhix ser tintrometti ruhha dwarha.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Spiridione Farrugia u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Novembru 2020, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur