QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 12 ta' Lulju, 2023

Numru 16

Appell Nru. 13/2023

Nicole Fenech Adami

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Nicole Fenech Adami tat-13 ta' Marzu 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-21 ta' Frar 2023 li biha ikkonferma c-cahda tal-applikazzjoni PA249/21 'alterations and additions to and restoration of previously lived in pre-1967 farmahouse, including a pool and including the removal/demoltion of a large warehouse like structure among other small rooms' f'Haz Zebbug;

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 ghall-alterazzjonijiet u addizzjonijiet, kif ukoll restawr ta' *farmhouse* abitata qabel l-1967, inkluz il-kostruzzjoni ta' *pool* u tnehhija ta' struttura kbira simili ghal mahzen inkluz kmamar zghar ohra. Illi s-sit *de quo* jinsab barra zzona tal-izvilupp f'zona maghrufa bhala 'Ta' Hal-Mula', b'access minn Trejqet l-Ghollieq, fil-limiti ta' Haz-Zebbug.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar abbazi ta' zewg (2) ragunijiet ta' rifjut, *ossia* illi:
1. L-izvilupp propost ma' bini vernakolari ta' qabel l-1978, liema uzu ezistenti qed jigi ndikat bhala wiehed residenzjali, imur kontra kriterju 2(a) ta' *policy* 6.2A tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 stante li tonqos milli tipprovdi evidenza li luzu residenzjali tal-binja originali huwa stabbilit legalment u/jew kopert b'permess. Ghaldaqstant, il-proposta tmur kontra *Thematic Objective* 1.10 u *Rural Objective* 3 tal-iSPED li jippermettu biss zvilupp rurali li huwa legittimu jew necessarju.
2.Il-*hard landscaping* propost imur kontra l-provvedimenti ta' *policy* 1.2D tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 ghaliex ser jirrizulta f'formalizzazzjoni estensiva tas-sit u tehid ta' art agrikola. Ghaldaqstant, il-proposta tmur kontra *Thematic Objective* 1 tal-iSPED minhabba tehid ta' art limitat ghal uzi li m'humiex necessarji jew legittimi f'zoni rurali, kif ukoll *Rural Objectives* 3 u 4 tal-iSPED li jiffacilitaw zvilupp rurali sostenibbli bil-kontroll tal-lokazzjoni u d-disinn ta' zvilupp rurali, kif ukoll l-effett kumulattiv ta' tali zvilupp.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanta qed tressaq is-segwenti aggravji:
1. Illi gew sottomessi provi sostanzjali mill-applikant fil-process tal-applikazzjoni, fejn minn dawn il-provi johrog bic-car li luzu residenzjali gie ampjament ippruvat, u dan tenut ukoll kont tal-insenjament tal-Qorti tal-Appell fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni simili, fejn jinghad li kemm l-Awtorita' kif ukoll it-Tribunal huma marbuta mal-principji illi l-provi ghandhom ikunu fuq bazi ta' probabilita'.
2. Illi huwa car li m'hemmx kontestazzjoni dwar il-legittimita' tas-sit in mertu. Illi dak propost fl-applikazzjoni odjern huwa sabiex jaghmel din il-propjeta' izjed utilizzabbli, b'rispett lejn il-kuntest.
3. Illi l-izvilupp propost huwa in linea ma' dak provdut fil-*policies* rispettivi.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha u taghmel referenza ghall-bidu tal-process tal-applikazzjoni fejn l-appellanta produciet dikjarazzjoni ta' certu Carmen Borg fejn iddikjarat li hi u zewgha (illum mejjet) ghamlu diversi snin jirrisjedu gewwa razzett f'Hal Mula Haz-Zebbug [Dok. 8C fl-inkartament tal-PA249/21]. Jinghad li gie prezentat ukoll certifikat tal-mewt ta' Paul Borg li kien jirrisjedi gewwa St. Philip Farmhouse, Trejqet l-Ghollieq, Zebbug. L-Awtorita' tirrileva li minn dawn id-dokumenti, ma jirrizultax li kien hemm provi sodisfacenti li fuq dan is-sit kien hemm residenza stabbilita qabel l-1978 u kien ghalhekk li gie rrakkomandat ir-rifjut wara l-ewwel rapport tal-*case officer* lill-Kummissjoni. L-Awtorita' tispjega li wara l-hrug ta' dan ir-rapport kienet giet sottomessa evidenza addizzjonali [Dok. 70B fl-inkartament tal-PA249/21], ghalkemm dan id-dokument ta' l-ahhar xorta ma kienx meqjus bhala prova sodisfacenti skont dak li jitlob il-kriterju 2(a) ta' *policy* 6.2A tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014. B'rabta ma' dan l-Awtorita' taghmel

referenza ghar-rapport tal-*case officer* aggornat fejn gie rrapurtat li l-erja abitabbli tal-binja ta' qabel l-1978 hija inqas mirrekwizit minimu ta' 100 metri kwadri. Oltre dan, jinghad li l-propjeta' ma tikkwalifikax ghall-konverzjoni f'residenza skont kriterju 2(d) tal-*Policy* 6.2A.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellanta b'mod kuntestwali stante li huma kollha relatati.

Illi t-tlett aggravji mressqa mill-appellanta f'dan l-appell jitrattaw b'mod partikolari l-principju tal-proposta kif rifless fl-ewwel raguni tar-rifjut, li tirrigwarda l-kwistjoni principali dwar jekk l-uzu tal-bini originali fuq is-sit *de quo* huwiex stabbilit bhala wiehed residenzjali jew le. Illi permezz ta' dawn l-aggravji, l-appellant qed jikkontesta r-rifjut tal-Awtorita' f'dan ir-rigward billi jsostni li fil-kors tal-applikazzjoni gew sottomessi provi sostanzjali li l-propjeta' ezistenti tal-qabel l-1978 kienet tintuza ghal skop residenzjali.

Illi b'referenza ghall-ewwel raguni tar-rifjut, dan it-Tribunal jirreferi ghall-*policy* 6.2A tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014, li hija ntiza ghal zvilupp li jinvolvi rijabilitazzjoni u tibdil ta' uzu ta' bini ezistenti ta' sinifikat arkitettoniku, storiku jew vernakulari, u li tipprovdi dan li gej:
Permission may be granted for the rehabilitation of an existing building located outside development zone, provided that all of the following criteria are satisfied:
(1) the applicant can sufficiently prove that the building is covered by development permission, or that it is a pre-1978 building;
(2) the converted building shall be limited to:
a) a use already legally established and/or covered by a development permission; or
b) any new use permitted by this policy document, subject to the respective criteria; or
c) any other use that would lead to an overall improvement to the area and/or the agricultural sector and/or animal welfare; or
d) a dwelling (even if the former use was not residential), provided the existing building to be converted has a minimum habitable area of 100m² (habitable area refers to the roofed internal space between walls), provided the site is already serviced by a road network that would adequately cater for the proposed residence; or
e) more than one dwelling provided that each unit can be accommodated with a minimum habitable area of 150m² (habitable area refers to the roofed internal space between walls), provided the site is already serviced by a road network that would adequately cater for the proposed residences.
(3) the proposal does not involve substantial lateral or vertical extensions and/or substantial re-building;
(4) the use of the building shall be subject to prior consultation with the Departments/Authorities responsible for regulating such use; and
(5) the use does not involve warehousing and/or industrial activity, unless the building is already covered by a valid licence for such use; and
(6) any existing trees and shrubs within and around the site shall be cared for and retained, and if no such vegetation exists, soft landscaping shall contain a number of trees and shrubs of at least three different indigenous species, planted in clusters.
Where no legally-established peripheral boundary walls exist around the building to be converted, the Authority may allow the construction of a random rubble wall including walls built in random-sized irregularly shaped rough dressed stones (recycled from demolition) using the same traditional construction methodology, to define the curtilage of the building,

provided this does not lead to visual or environmental impacts (including the demolition of existing rubble walls).

Illi l-ewwel kriterju jirrikjedi illi jigi ippruvat b'mod sufficjenti li l-binja ezistenti hija binja legittima jew li kienet tezisti fuq is-sit qabel l-1978. Fuq dan il-punt jidher li sewwa l-appellanta u kif ukoll l-Awtorita' tal-Ippjanar qeghdin jaqblu, fejn gie konfermat illi mirritratti tal-ajru *a fol* 40A, u kif innutat ukoll mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, il-binja ezistenti tmur lura sa qabel l-1968 filwaqt li partijiet mill-binja jidhru fl-*Ordanance Survey Sheet* tal-1908 [Dok. 43A fl-inkartament tal-PA249/21]. Madanakollu, l-Awtorita' fir-risposta taghha ghal dan lappell issostni li l-provi sottomessi fil-process tal-applikazzjoni ma jipprovdux evidenza cara li din il-binja kienet '*a legally established residence'* skont kriterju 2(a) tal-*policy* 6.2A succitata.

Illi b'referenza ghal dak li qalet l-Awtorita', it-Tribunal jinnota li skont l-istess *policy* 2.6A, l-uzu ghandu jkun limitat ghal '*a use already legally established*'. Illi l-frazi '*legally established*' hija definita fl-istess linja gwida hekk kif gej:
Unless specified otherwise in the policy document, the term 'legally established' refers to any intervention, including land-use change and land reclamation covered by development permission or that which is visible on the 1978 aerial photographs.

Illi l-*policy* tirrikjedi li f'kaz ta' uzu tal-art, u ghar-rigward il-kaz in kwistjoni, l-uzu propost huwa dak residenzjali, jehtieg li l-istess uzu jkun gja vizibbli fir-ritratti mill-ajru tas-sena 1978. Ghaldaqstant, bini ezistenti ta' sinjifikat vernakolari, kif inhu l-kaz in mertu, u kif ikkonfermat anki mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali *a fol* 43A, jista' jerga' jigi rijabilitat skont il-*policy* 6.2A, dejjem jekk fir-rigward ta' uzu residenzjali huwa wiehed li huwa gja *legally established* skont proviso 'a' tar-rekwizit numru 2 tal-istess *policy*, filwaqt li jista' jkun il-kaz ukoll li jinqaleb f'residenza jekk il-bini ezistenti jgawdi minn erja abitabbli minima ta' 100 metri kwadri diment li s-sit ikun gia servut bi triq li tista' takkomoda ghar-residenza proposta, u dan skont proviso 'd' ta' l-istess kriterju, kif indikat mill-Awtorita' fir-risposta taghha.

Illi t-Tribunal jinnota li fil-process tal-applikazzjoni gew ezebiti s-segwenti provi dwar l-uzu originali fuq is-sit:
i. Dikjarazzjoni maghmula minn Nutar Dr Daniel Caruana *a fol* 8C dwar is-Sur Paul Borg u martu Carmen Borg;
ii. Dikjarazzjoni maghmula mis-Sinjura Carmen Borg *a fol* 8C fejn tiddikjara li hi u zewgha Paul Borg, li miet fl-2019, ghamlu diversi snin jirrisjedu gewwa r-razzett f'Hal Mula Haz-Zebbug. Hija tispjega li dan ir-razzett, flimkien mar-raba' ta' magenbu kien imqabbel lilhom mill-familja ta' l-Avukat Dr Raphael Fenech Adami;
iii. Certifikat tal-mewt tas-Sur Paul Borg *a fol* 8C, datat 07 ta' Novembru tal-2019, li juri li s-Sur Borg kien residenti f'*St. Philip Farm House*, Trejqet l-Ghollieq, Zebbug.
iv.Kopja tar-registru elettorali tal-2008 *a fol* 51C, fejn jidher li Paul Borg kien residenti fi Trejqet l-Ghollieq.
v. Kopji ta' qbiela *a fol* 51C li jinkludu referenzi ta' hlas minn Anglu Borg lil Caruana Dingli b'referenza '*ta' lalka ta' Hal Mula Haz-Zebbug Malta*' datati 1941 u 1942, filwaqt li fil-kopji ta' qbiela bejn l-istess persuni datati 1945, 1946, 1947 u 1948 jaghmlu referenza ghal '*lalka bil-razzett ta Hal-Mula fil limiti ta Zebbug Malta'*.
vi. Dikjarazzjoni tan-Nutar Dr Marco Burlo' *a fol* 70B, fejn jiddikjara li gie nkarigat sabiex jivverifika u jikkonferma lprovenjanza tar-raba', inkluz tar-razzett li jinsab go fiha, gewwa Haz-Zebbug, f'zona maghrufa bhala Ta' Hal-Mula. Fiddikjarazzjoni tieghu, in-Nutar jispjega kif il-propjeta' giet trasferita matul is-snin mis-Sur Salvatore Caruana Dingli lillfamilja Fenech Adami, sakemm din inghatat lill-applikanta bhala donazzjoni minn missierha Dr Raphael Fenech Adami. Illi ma' l-istess dikjarazzjoni giet annessa Denunzja ta' Propjeta' Taxxabbli

tas-Sur Caruana Dingli fejn jidher li l-werrieta tieghu kienet Myriam mart l-Avukat Dr J Fenech Adami. Illi ma' l-istess dokument giet inkluza lista tal-artijiet inkluz referenza ghar-Raba ta' Hal Mula Zebbug fejn gie deskritt bhala raba li jikkonsisti '*f'habel wiehed u fih 2 ibjar u razzett li fih 2 ikmamar u bitha bit-tarag mghotti fil-pjan terran u loggia, ghorfa u setah fl-ewwel pjan. Dan ir-raba fih kejl superficjali ta' cirka 2 Tmien 5 Sighan u 8 Kejliet u ghandu faccata fuq Sqaq Hal Mula*.'

Illi minn dawn il-provi mressqa fil-process tal-applikazzjoni odjerna jidher illi l-Awtorita' ma kienetx sodisfatta li l-bini ezistenti fuq is-sit kien jintuza ghal skop t'abitazzjoni, fejn l-analizi tal-*case officer* kienet tinkludi s-segwenti kunsiderazzjonijiet:
Whilst noting proof submitted, the documentation submitted was not backed up with any official site plan, to confirm that the indicated St. Philip Farmhouse refer to the site subject to this development application.
Considering also documentation in doc 51c, architect submitted an electoral registry of April 2008. In same document, copies of 'qbiela' were submitted, which included reference to payments from Anglu Borg to Caruana Dingli with respect to "ta lalka ta'Hal Mula Haz Zebbug Malta". Same applied for the year 1942, whilst for the year 1945, 1946, 1947 and 1948, reference was made to "lalqa bil-razzett ta Hal-Mula fil limiti ta Zebbug Malta", the agreements were between the same persons.
Whilst considering the documents-qbiela submitted, as already highlighted above that there is no proof to confirm that the site referred in the documents refer to the site in question. Also, in the documentation submitted no link could be traced between Anglu Borg and Paul Borg (father's name is Loreto Borg- doc 8c), Caruana Dingli, Dottor Raphael Fenech Adami and the applicant subject to this development application. Site is also not subject to WSC meter, which further questions the residential use of the building.
In this respect, proposal cannot be considered as per criterion 2 (a) of policy 6.2A of the RPDG, 2014. Proof of residence submitted fails to provide sufficient proof that the residential use of the building is legally established (pre 1978) [Dok. 57A fl-inkartament tal-PA249/21].

Illi fir-rgward tal-ahhar evidenza sottomessa fil-process tad-decizjoni, *ossia* d-dikjarazzjoni tan-Nutar Marco Burlo', l-Awtorita' fir-rapport tal-*case officer* aggornat kompliet issostni li "*the documentation submitted was not backed up with any official site plans and contracts, to confirm that the indicated property refer to the site subject to this development application*." [Dok. 98A fl-inkartament tal-PA249/21]

Illi t-Tribunal ezamina fid-dettall il-provi dokumentarji migjuba mill-appellanta fil-process tal-applikazzjoni, u jibda billi jinnota li ghalkemm fid-dikjarazzjoni taghha, is-Sinjura Carmen Borg tiddikjara li hi u zewgha Paul Borg ghamlu diversi snin jirrisjedu gewwa r-razzett f'Hal Mula Haz-Zebbug, din l-informazzjoni hi nieqsa minn diversi aspetti kemm fir-rigward iz-zmien li fih kienu jabitaw kif ukoll ghall-fatt li razzett f'Hal Mula jista' jirreferi ghal kwalunkwe sit fiz-zona ta' Hal Mula. Barra minn hekk, it-Tribunal ma jarax konnessjoni cara bejn ir-razzett ta' Hal Mula ndikat mis-Sinjura Carmen Borg u l-indirizz li hemm indikat fic-certifikat tal-mewt ta' zewgha Paul Borg, liema certifikat huwa datat ricentament fl-2019 u li jindika li s-Sur Borg kien residenti f'*St. Philip Farm House*, Trejqet l-Ghollieq, Zebbug sal-mewt tieghu. Illi t-Tribunal josserva li r-ritratti ezebiti fil-process tal-applikazzjoni *a fol* 1E juru l-binja fi stat pjuttost dilapidat u abbandunat u minghajr aperturi f'xi partijiet, u ghalhekk huwa difficli biex wiehed seta' jabita din il-propjeta' sa zmien daqsekk ricenti tal-2019. Hawnhekk, it-Tribunal jippuntwalizza li mir-ritratti tal-ajru ricenti jidher li fi Trejqet l-Ghollieq jezistu almenu zewg binjiet ohra ta' daqs konsiderevoli, u ghalhekk m'huwiex car ghal liema sit dan l-indirizz fejn kien residenti Paul Borg qed jirreferi. Illi ghalhekk, l-istess japplika ghall-kopja tar-registru elettorali tal-2008 *a fol* 51C, fejn jidher li Paul Borg kien residenti fi Trejqet l-Ghollieq.

Illi t-Tribunal jirreferi wkoll ghall-kopji ta' qbiela sottomessi mill-applikant li jinkludu referenzi ta' hlas minn Anglu Borg lil Caruana Dingli mis-sena 1941 sas-sena 1948 fejn fl-ahhar erba' snin issir referenza ghal '*lalka bil-razzett ta Hal-Mula fil limiti ta Zebbug Malta*'. Illi hawnhekk, it-Tribunal ikompli jsostni li z-zona ta' Hal Mula hija vasta u wiehed ma jistax jikkonkludi li din linformazzjoni propju tappartjeni ghas-sit in mertu. Oltre dan, l-istess dokumentazzjoni ma turi l-ebda konnessjoni bejn Anglu Borg jew Caruana Dingli u Paul Borg u jew il-familja tieghu. Missier Paul Borg kien jismu Loreto u dan skont id-dikjarazzjoni tan-Nutar Daniel Caruana [Dok. 8C fl-inkartament tal-PA249/21]. Nonostante dan kollu, it-Tribunal jippuntwalizza li skont id-definizzjoni tat-terminu '*legally established*', citata aktar kmieni, l-evidenza provduta ghandha turi li l-uzu residenzjali fuq is-sit kien jissussisti almenu sas-sena tal-1978. Gialadarba lprovi tal-qbiela jwasslu biss sas-sena 1948, dawn naturalment m'humiex prova cara ghal dan.

Illi l-evidenza sottomessa sussegwentament fil-forma ta' dikjarazzjoni tan-Nutar Dr Marco Burlo', u wara l-hrug tar-rapport ta' rakkomandazzjoni mill-Awtorita', turi kif il-propjeta' giet trasferita matul is-snin mis-Sur Salvatore Caruana Dingli lill-familja Fenech Adami, sakemm din inghatat lill-applikanta bhala donazzjoni minn missierha Dr Raphael Fenech Adami. Illi hawnhekk dan it-Tribunal seta' josserva li l-kunjom Caruana Dingli kien gia tfacca fid-dokumenti tal-qbiela filwaqt li seta' josserva konnessjoni bejn il-familja Fenech Adami u Carmen Borg, fejn fid-dikjarazzjoni taghha *a fol* 8C tispjega li r-razzett f'Hal Mula, flimkien marraba' ta' magenbu kien imqabbel lilhom mill-familja ta' l-Avukat Dr Raphael Fenech Adami. Pero', it-Tribunal jirrimarka li millevidenza sottomessa tibqa' nieqsa r-rabta mal-post attwali tas-sit li din l-informazzjoni tirreferi ghalih. Ghalkemm fid-dikjarazzjoni tieghu in-Nutar Burlo' jindika li "*l-art flimkien mar-razzett de quo jinsabu ben indikati*" b'referenza ghal Dok Y, dan iddokument baqa' qatt ma gie anness ma' l-istess dikjarazzjoni u lanqas ma gie sottomess fil-mori tal-appell.

Illi mal-istess dikjarazzjoni giet annessa Denunzja ta' Propjeta' Taxxabbli tas-Sur Caruana Dingli, datata 1984, fejn jidher li lwerrieta tieghu kienet Myriam mart l-Avukat Dr J Fenech Adami, u omm Dr Raphael Fenech Adami (missier l-applikanta), filwaqt li ma' l-istess dokument giet inkluza lista tal-artijiet trasferiti fejn fosthom kien hemm inkluz referenza ghar-Raba ta' Hal Mula Zebbug u deskritta bhala raba li jikkonsisti '*f'habel wiehed u fih 2 ibjar razzett li fih 2 ikmamar u bitha bit-tarag mghotti fil-pjan terran u loggia, ghorfa u setah fl-ewwel pjan. Dan ir-raba fih kejl superficjali ta' cirka 2 Tmien 5 Sighan u 8 Kejliet u ghandu faccata fuq Sqaq Hal Mula*.'

Nonostante dan, it-Tribunal josserva li r-ritratti tal-ajru ezebiti fl-inkartament tal-applikazzjoni *a fol* 40A u li jirreferu ghas-snin 1967, 1978 u 1994, m'humiex riflessjoni ta' din id-deskrizzjoni surreferita. Illi b'referenza partikolari ghar-ritratti mill-ajru tas-snin 1967 u 1978, *ossia* r-ritratti mill-ajru ta' qabel id-data li fiha nharget id-Denunzja inkwistjoni, jidher li gia kien hemm numru sostanzjali ta' strutturi fil-livell terran u mhux zewgt ikmamar biss kif indikat fid-deskrizzjoni succitata. Illi dan johrog car ukoll millpjanti tal-izvilupp ezistenti *a fol* 45D sottomessi mill-applikanta fejn jidhru numru ta' kmamar u struttura ta' giebja. Oltre dan, din id-deskrizzjoni tispecifika li dan ir-raba ghandu faccata fuq Sqaq Hal Mula, li tigi triq iktar 'l fuq minn Trejqet l-Ghollieq li fuqha ghandu l-unika faccata is-sit odjern.

Nonostante dan kollu, jibqa' l-fatt li l-provi dokumentarji sottomessi mill-applikanta dejjem jaghmlu referenza generika ghal razzett b'dana li qatt ma tissemma residenza. Illi ghalhekk anki kieku wiehed kellu jipprova li din il-binja kienet verament tezisti fuq is-sit odjern, dan wahdu ma jwassalx ghall-konkluzjoni li r-razzett li ssir referenza ghalih kien residenza, tant li d-deskrizzjoni stess ma tissuggerixxix li l-kmamar setghu kienu jintuzaw ghall-uzu t'abitazzjoni meta ssemmi kmamar bhall-ghorfa.

Illi ghalhekk, u fuq bazi ta' probabilita', dan it-Tribunal m'huwiex konvint illi l-evidenza prezentata hija verament indikazzjoni li lfond mertu ta' dan l-appell kien residenza sa l-1978. Illi ghalkemm l-appellant irnexxielu jipprova li l-istrutturi prezenti fuq is-sit kienu jezistu qabel l-1978, l-appellant naqas milli jipprovdi provi sodisfacenti li l-uzu residenzjali kien wiehed ezistenti fl-istess zmien, b'dana li jkun jista' jigi meqjus bhala uzu stabbilit b'mod legali skont dak li tesigi l-*policy* 6.2A. Illi hawnhekk, u b'referenza ghall-insenjament mill-Qorti tal-Appell riferut fl-ewwel aggravju, it-Tribunal jiehu spunt minn decizjoni tal-Qorti talAppell fl-ismijiet **George u Noella Vella vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** fejn jinghad li "*il-grad ta prova ma tridx tkun bhal kamp kriminali 'inkonfutabbli', qisu 'beyond reasonable doubt' kif jesigi l-kamp kriminali izda biss li t-Tribunal ried ikun moralment konvint li l-fatti urew li l-allegazzjoni kienet giet ppruvata u ma kienx hemm provi ohra li jitfghu f'dubju serju dik il-prova.*" Illi f'dan il-kaz, it-Tribunal, kif spjegat supra, iqis li mill-grad limitat ta' provi li ghandu quddiemu ma jistax jasal ghal konvinzjoni morali li s-sit kien jissussisti uzu residenzjali fis-sena 1978.

Ghaldaqstant, l-izvilupp ma jimmeritax konsiderazzjoni favorevoli skont il-provvedimenti ta' kriterju 2 (a) ta' *Policy* 6.2A talRPDG 2014 citata supra.

Illi permezz tat-tieni u tielet aggravji, l-appellanta tkompli targumenta li l-proposta odjerna tfittex li tirrendi l-propjeta' ezistenti izjed utilizzabbli, b'rispett lejn il-kuntest, filwaqt li ssostni li l-izvilupp propost huwa in linea ma' dak provdut fil-*policies* rispettivi.

Illi filwaqt li l-appellanta tonqos milli tindika b'mod specifiku l-*policies* li qed tirreferi ghalihom, it-Tribunal jaghmel referenza gharrisposta ta' l-Awtorita' fejn jinghad li l-propjeta' lanqas ma tikkwalifika ghall-konverzjoni f'residenza skont kriterju 2(d) tal-*Policy* 6.2A. Illi t-tribunal josserva li ghalkemm l-uzu residenzjali fil-kaz odjern m'huwiex '*legally established'* skont kif jitlob kriterju 2 (a) fil-*Policy* 6.2A, jirrizulta li skont kriterju 2(d) ta' din il-*policy*, il-konverzjoni ta' bini ezistenti ghal uzu residenzjali (anki jekk ma kienx residenza) jista` jigi permess meta dan il-bini ta' valur arkitettoniku, storiku jew vernakulari, jkollu "*minimum habitable area of 100m² (habitable area refers to the roofed internal space between walls)*" u suggett li s-sit "*is already serviced by a road network that would adequately cater for the proposed residence*".

Illi b'zieda mas-suespost, qed issir referenza wkoll ghall-evalwazzjoni maghmula mill-Awtorita' fejn saru s-segwenti osservazzjonijiet fir-rigward tal-kriterju 2(d) tal-*Policy* 6.2A:
The existing pre-1968 building which shall be retained and restored has an internal habitable area of approximately 35sqm (ground and first floor) and therefore does not qualify for conversion into a residence (even if the former use was not residential) in terms of criterion 2(d) of policy 6.2A of the RPDG. The area of the existing pre-1968 structures which shall be demolished was not added with the total habitable area since these shall be demolished. Notwithstanding, even if such pre-1968 structures which are to be demolished had to be considered as part of the total pre-1978 habitable area, still site is not subject to a minimum habitable area of 100sq.m (pre-1978).
In this regard, even if proposal had requested the conversion of the building from non-residential use to a dwelling, development would still have run counter to criteria 2 (a) of policy 6.2A of the RPDG, 2014 [Dok. 57A fl-inkartament tal-PA249/21].

Illi b'referenza ghall-pjanti ezistenti *a fol* 45A, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li l-ispazzju intern u msaqqaf bejn il-hitan talpropjeta' ezistenti kif stabbilita sas-sena 1978 (inkluz il-kmamar proposti ghat-twaqqiegh sabiex jittiehed il-massimu assolut) jammonta ghal madwar 57 metri kwadri, u ghalhekk ferm inqas mill-erja minima ta' 100 mertu kwadru kif stipulat fil-kriterju 2(d) ta' l-istess *policy* 6.2A. Illi dan il-kejl jeskludi l-istruttura indikata bhala '*garage*' ta' madwar 34 metri kwadri li mir-ritratti tal-ajru *a fol* 40A jidher li inbniet wara s-sena 1978

filwaqt li l-legalita' taghha m'hijiex maghrufa, ghalkemm xorta jibqa l-fatt li din listruttura ma kinitx ser twassal ghal spazju intern ta' almenu 100 metru kwadru.
Ghaldaqstant, it-Tribunal jikkonkludi li gialadarba l-uzu residenzjali tal-binja m'huwiex '*legally established*' skont kif mitlub fi kriterju 2(a) tal-*Policy* 6.2A, filwaqt li l-ispazzju intern u msaqqaf bejn il-hitan tal-istess propjeta' ma jammontax ghal erja ta' almenu 100 metru kwadru skont kif mitlub fi kriterju 2(d) tal-istess *policy*, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-Awtorita kienet korretta li tirrifjuta l-applikazzjoni odjerna f'dak li jirrigwarda l-principju tal-proposta, u ghalhekk qieghed jichad it-tlett aggravji mressqa mill-appellanta.

Decide**:**
Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-PA 0249/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal mar ultra petita meta zied raguni ta' rifjut cioe l-kobor tal-binja li ma tissodisfax li trid il-policy relattiva tal-RPDG 2014, kif ukoll naqas li jikkonsidra t-tieni raguni ta' rifjut fejn l-appellanta kienet lesta taghmel alterazzjonijiet fil-pjanti;

2. It-Tribunal interpreta hazin il-policy 6.2(A) tal-RPDG 2014. Hu jsostni li kellha tigi applikata l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-appell fl-ismijiet Camilleri vs Awtorita tal-Ippjanar (16/03/2022). It-Tribunal insista fuq il-prova li fis-sena 1978 il-binja kienet tintuza bhala residenza meta dan il-kriterju mhux mitlub fil-policy 6.2A kriterju 2(a) tal-RPDG 2014. Il-prova kellha tistrieh biss fuq il-fatt li qabel l-1978 il-proprjeta kienet residenza u din il-prova ingiebet.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ghandu mis-sewwa. L-Awtorita ma indikatx in-nuqqas necessarju ta' kobor taht il-kriterju 2d tal-policy 6.2A tal-RPDG 2014 bhala raguni ta' rifjut. Il-kobor issemma mill-case officer imma ma iddahhalx bhala raguni ta' rifjut u ghalhekk it-Tribunal ma setax iqis dan bhala raguni **ulterjuri** (sottolinear tal-Qorti) ta' rifjut. Hu minnu wkoll illi t-tieni raguni ta' rifjut ma gietx trattata.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

It-tieni aggravju

L-appellant erronjament irrefera ghas-sentenza Camilleri biex isostni l-argument li t-Tribunal zbalja fl-interpretazzjoni tal-policy 6.2A kriterju 2a tal-RPDG 2014. Pero din is-sentenza kienet qed tikkonsidra l-policy 6.3 mhux 6.2A u ghalhekk mhux rilevanti

ghal kwistjoni. Rigward l-interpretazzjoni gusta tal-policy 6.2A kriterju 2a, jinghad illi biex it-talba tista' tikkwalifika l-applikant irid jipprova jew li l-binja ghandha permess ta' zvilupp jew li hi binja ta' qabel l-1978 (kriterju 1). Il-konverzjoni tal-binja ghandu jkun limitat ghal uzu gia legalment stabbilit u/jew kopert b'permess ta' zvilupp (kriterju 2a). Fuq din il-kwistjoni ta' interpretazzjoni t-Tribunal kien korrett.

Filwaqt li qies li gie pruvat li l-binja kienet wahda ta' qabel l-1978 pero jekk kinitx 'legally established' cioe "kull intervent fuq art kopert b'permess jew vizibbli fir-ritratti mill-ajru fl-1978" skont id-definizzjoni li taghti l-istess policy, it-Tribunal wasal ghal konkluzjoni li din il-prova, cioe l-uzu bhala residenza ma saritx fuq bazi ta' probabilita. It-Tribunal immotiva din id-decizjoni fuq il-fatti minnu kunsidrati. Kwindi legalment it-Tribunal mexa ma' dak li trid il-policy u bhala prova fattwali, din hi wahda li din il-Qorti ma tistax tissindika hlief f'cirkostanzi eccezzjonali. F'dan il-kaz it-Tribunal gharbel il-provi u uza d-diskrezzjoni fil-limiti ta' ragonevolezza u sab li l-prova ta' 'legally established' ma saritx.

Ghalhekk l-aggravju mhux gustifikat u qed jigi michud.

Billi l-ewwel raguni ta' rifjut tal-Awtorita qed jigi konfermat, fis-sustanza r-rifjut tal-applikazzjoni hi gustifikata nonostante li l-ewwel aggravju qed jigi milqugh billi ma jxejjinx mir-raguni ewlenija ta' rifjut.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Nicole Fenech Adami u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-21 ta' Frar 2023, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur