QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 13 ta' Novembru, 2024

Numru 8

Appell Nru. 33/2024

Kunsill Lokali Gharghur, Joe Cuschieri, Franceso Galea, Raymod Mula, Salvu Vella, John Aquilina, Emanuel Galea, Jonathan Bajada, Ivan Xuereb, Bartholomew Sant u Joseph Cuschieri

vs

L-Awtorita’ tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Joe Aquilina

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati tat-3 ta’ Gunju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta’ Mejju 2024 li ikkonferma l-hrug tal-permess PA403/22 ’to construct rubble walls as original’, fil-Gharghur;

Rat ir-risposta tal-Awtorita u l-applikant li ssottomettew li l-appell kellu jigi michud;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell gie ntavolat minn terzi li huma l-Kunsill Lokali tal-Gharghur u ghaxar (10) persuni fil-kapacita personali taghhom [Ir-rikors tal-appell jindika 11-il persuna, izda persuna minnhom ghamel talba sabiex ma jkunx aktar partecipi, b'hekk dan gie mnehhi mill-okkju tal-appell kif ordnat waqt is-seduta tal-4 ta' Lulju, 2023], u huwa kontra l-hrug tal-permess PA/403/22 li fieh gie approvat kostruzzjoni ta' hitan tas-sejjiegh. Is-sit in mertu jinsab f'zona rurali fi Sqaq l-Imnieqa, il-Gharghur.

Illi l-appellanti prezentaw aggravju wiehed kontra l-izvilupp approvat li fieh jindikaw li l-hajt approvat ser jikkostitwixxi periklu pubbliku. Jindikaw li l-isqaq in kwistjoni huwa l-uniku access bilvetturi li jaghti ghal numru t'eghlieqi whud mahduma minnhom, u li l-hitan proposti u approvati ser jinbnew gewwa l-isqaq li ilu stabbilit ghal mijiet ta' snin, minflok ma jinbnew fl-istess pozizzjoni talhitan tas-sejjiegh attwali li waqghu biz-zmien. B'hekk ser jidjieq l-isqaq u l-access ghall-eghlieqi, izda oltre minn hekk dan l-isqaq jaghti access ukoll ghall-sit fejn jigi sparat in-nar u l-fatt li qed jidjieq lisqaq ifisser illi vetturi bhalma huma *fire engine* u ambulanza mhumiex ser ikollhom access ghal dan is-sit, b'dan jikkostitwixxi periklu. Jargumentaw li l-ilmenti taghhom bl-ebda mod ma' gew ikkunsidrati mill-*case officer* tal-Awtorita, u li ebda kunsiderazzjoni ma nghata ghall-fatt illi l-ahhar li deher dan il-hajt kien fuq *orthophoto* tal-1978, u jishqu li din hija kunsiderazzjoni materjali hafna li d-Direttorat kif ukoll il-Kummissjoni kellhom iqiesu kif inhuma obbligati jaghmlu skont l-Artikolu 72.

Illi fir-risposta tal-*permit holder* jigi ndikat li kull permess jinhareg bla hsara ghal jeddijiet ta' terzi persuni, b'dan ghandu jwassal sabiex it-Tribunal iwarrab l-appell odjern u jhalli f'idejn l-appellanti li jmexxu biex iharsu d-drittijiet taghhom fil-qrati jew tribunali opportuni. Jishaq li l-permess odjern huwa sabiex jinbnew hitan ezatt fejn kienu, u filwaqt li l-appellanti jargumentaw illi f'dawn l-ahhar 40 sena c-cirkostanti u l-mezzi wzati nbiddlu, dawn jaqsu milli jispjegaw dan b'xi mod jikkontrolla gid haddiehor. Jishaq li l-appell odjern m'ghandu xejn x'jaqsam ma kwistjonijiet ta' ippjannar u f'dan ir-rigward josserva li: (a) *Transport Malta* ma oggezzjonatx ghall-hrug tal-permess, u l-permess odjern mhux biss gie rrakmandat mid-DPA izda ukoll kkonfermat mill-Kummissjoni tal-Ippjanar; (b) l-ERA m'oggezzjonatx ghall-permess; (c) l-Kunsill Lokali tan-Naxxar avzat lill-Awtorita' sabiex ikun zgurat li r-rikostruzzjoni tal-hajt ssir skont ir-*Rural Policy and Design Guidance* (RPDG) u ma tikkompromettiex sigurta' pubblika (d) l-parti tal-Punent tas-sit kien soggett ghal sqaq qabel l-1968 u l-permess mitlub jirrigwarda rikostruzzjoni tal-hajt fl-istess pozizzjoni u post (e) dak allegat mill-appellanti huwa minnghajr bazi jew riferiment ghal xi kejl,(f) ma' hemm ebda kamra tan-nar accessibbli esklussivament jew kommodament f'din iz-zona.

Illi fir-risposta tal-Awtorita' jigu elenkati erba punti mill-aggravju mressaq, u b'risposta ghal dawn tibda billi tindika li l-ewwel punt dwar id-dritt ta' access ghall-eghlieqi huwa relatat ma' kwistjonijiet civili bejn it-terzi, u f'dan ir-rigward tosserva li permessi jinhargu salv ghal drittijiet ta' terzi. Dwar it-tieni punt li jirrigwarda l-pozizzjoni tal-hajt approvat, tindika li lisqaq jidher fis-*survey sheets* tal-1968 u ritratti mill-ajru tal-1978, u matul iz-zmien dan twessa b'mod li ma baqax jirrispetta l-wisa' originali. Tkompli tosserva li minn indagni taghha mkien ma rriżulta li dan it-twessiegh kien kopert b'xi permess tal-izvilupp, u b'hekk ladarba l-wisa' tal-isqaq originali hu konformi ma' dak li qed jigi proponut fl-applikazzjoni, hija kienet marbuta li tapprova din il-proposta a kundizzjoni li l-interessi civili ta' terzi jigu salvagwardjati. Dwar it-tielet u r-raba punti li jirrigwardaw allegat periklu u kif gew meqjusa l-ilmenti tal-appellanti, terġa tteni li mhux kompitu taghha, u lanqas tat-Tribunal, li jidhlu f'materja li mhux relatata ma' l-izvilupp, filwaqt li tinnota wkoll li l-Awtoritá tar-Rizorsi u l-Ambjent (ERA) rrakomdat il-proposta odjerna.

Illi fil-mori tal-appell it-Tribunal kif diversament kompost acceda fuq s-sit in kwistjoni u gie verbalizzat kif segwenti:
"It-Tribunal acceda s-sit in kwistjoni fejn kemm l-appellanti kif ukoll l-applikant indikaw il-passagg approvat u fejn it-tnejn ukoll irreferew ghall-konfini tal-istess passagg, fejn f'parti mis-sit, ghadu jidher. F'dan il-parti dan il-passagg huwa delineat minn hitan tas-sejjiegh ezistenti fuq iz-zewg nahat. L-appellanti irreferew ghall-zviluppi fil-madwar li jinkludu stallel, li ghandhom access mill-passagg wiesgha li jezisti llum u li kien ilu hemm ghal hafna snin u li b'rizultat tal-proposta se jitnehha u se jithalla biss l-access wisq ristrett indikat fil-pjanti approvati u li huwa wisq ristrett sabiex jghaddu vetturi u makkinarju necessarju ghal-agrikolutra."

Illi fil-mori tal-appell, gew prezentati zewg affidavits ghan-nom tal-appellanti li jinkludu s-segwenti:
●Affidavit ta' wiehed mill-appellanti, is-Sur Emanuel Galea, li fieh jigi ndikat li huwa ghandu razzett li fieh irabbi zwiemel tal-giri u naghag, u li huwa bilfors ikolli jghaddi mill-isqaq in kwistjoni sabiex jidhol u johrog mir-razzett. Jindika li l-ingenji li huwa juza jinkludu karru u trakk sabiex jghabbi z-zwiemel, u bowser biex titbattal il-fossa, u li f'kaz li jittella l-hajt tassejjiegh, l-isqaq ser jidjieq b'mod li huwa ma jkunx jista jaccessa r-razzett tieghu. Josserva wkoll li r-razzett tieghu jinsab vicin il-post minn fejn jinharaq in-nar fil-festa, huwa jrid ikun cert li f'kaz ta' nirien tkun tista' tghaddi fire engine u ambulanza ghar-razzett tieghu;
●Affidavit ta' tlieta mill-appellanti li huma Saviour Vella, Bartholomeo Sant u John Aquilina, li fieh jigi ndikat li ilhom hajjithom kollha jahdmu r-raba, u huma sidien ta' raba' li jinsab bejn il-Gharghur u n-Naxxar, u jghaddu mill-isqaq in kwistjoni li ser jidjieq f'kaz li jittella' 1-hajt li ghalih hareg ilpermess. Dan ser ifisser li ser insibu diffikulta kbira biex jghaddu sew bil-karrozzi u bl-ingenji tarraba li jinkludu magna tad-dris, bowsers biex jimlew il-gwiebi, magni tal-ippakkjar tal-qamh u silla, u trakkijet bid-demel. Jindikaw ukoll li 1-eghlieqi jinsabu vicin il-post minn fejn jinharaq in-nar, b'hekk hemm ukoll bzonn t'access ghall-fire engine u ambulanza f'kaz ta' nirien. Jiddikjaraw li ilhom minn tal-inqas 40 sena jaghmlu uzu minn dan l-isqaq minghajr ebda avviz biex ma jghaddux, b'hekk iddritt ta' passagg illum huwa preskritt favur taghhom.

Illi gie prezentat affidavit iehor tal-applikant (prezentament *permit holder*) li fieh jindika li kumpanija gestita minnu xtrat l-ghalqa in kwistjoni, u li mill-kuntratt t'akkwist jirrizulta b'mod car il-konfini tal-ghalqa fejn kien jinsab il-hajt li jghati ghall-isqaq in mertu. Jindika li l-entratura tal-isqaq giet imwessa minn Licari Estates Limited li bieghlu l-ghalqa, u li filkuntratt ta' xiri hemm indikat dritt ta passagg bi kwalunkwe mezz, izda ma saret ebda dikjarazzjoni dwar xi drittijiet fuq bicciet tal-art tieghu. Jaghmel refereza ghal *survey sheets* annessi li minnhom tirrizulta l-wisa storika tal-isqaq u kif kien mibni l-hajt, u li lapplikazzjoni tieghu kienet sabiex jibni dan il-hajt tas-sejjiegh, filwaqt li b'referenza ghallaffadavits tal-appellanti jindika li l-bini tal-hajt tas-sejjieh bl-ebda mod m'huwa ser ikun ta' ostakolu ghall-vetturi u ingenji ohra li jghaddu mill-isqaq u lanqas ghall-persuni li jahdmu l-ghelieqi tal-madwar jew il-proprjetarji taghhom.

Illi l-istess applikant xehed fuq talba tal-appellanti, fejn indika li meta nxtrat l-ghalqa whud mill-hitan tas-sejjieh kienu mwaqqghin u li meta kien mar fuq il-post ra passagg ghaddej minn go l-ghalqa li kien qed jintuza. Mistoqsi x'passi ha dwar dan il-passagg qabel ma' akkwista l-propjeta, wiegeb li *"Meta jien xtrajt l-ghalqa tieghi, ma kien hemm ebda indikazzjoni fil-kuntratt u lanqas meta bieghli illi hemmhekk in-nies qed jghaddu bicca fejn kien waqa' l-hitan tas-sejjieh.b'xi dritt. Ma kien hemm l-ebda dritt."* u li meta ndaga malperit tieghu rrizulta li huwa ghandu dritt jibni hajt tas-sejjieh *"ezattament fejn kien qieghed originarjament"*. Indika li fil-fehma tieghu l-isqaq kif kien mibni originali b'wisa ta' 6 piedi huwa dejjaq *"U jiena kont saqsejt lil dan il-bidwi ta' gewwa nett. Qalli jekk ha tibni il-hajt, ma tistax forsi twessa naqra il-hajt ta l-isqaq flok taghmlu sitt piedi taghmlu tmienja. Meta issuggerejt lil perit tieghi, qalli jekk se tapplika ghall-permess, il-permess il-Planning Authority jew fejn kien*

jew ma johrogx u ghalekk applikajt ezatt fejn kien. Issa ghal ta' gewwa nett, jiena kont wasalt fi ftehim bil-fomm illi jekk jien nidhol zewg piedi l-gewwa f'tieghi, hu jhallas il-bini tal-hajt tas-sejjieh u dik l-offerta ghadha hemmekk. Jekk tridu, ilkunsill spejjez tieghu jibni il-hajt tas-sejjieh it-tul ta' l-ghalqa kollha u jien nirtira zewg piedi il-gewwa imma ghal xi raguni qatt hadd ma gie jkellimni hlief Mr.Aquilina li lanqas huwa parti minn dan il-kaz ta' gewwa nett.". Dwar l-istalel indika li jistghu jidhlu bit-trakkijiet, b'dan spjega *"Jekk irid jidhol bi trailer, kull m'ghandu jaghmel, il-hajt tieghu jitfaw ghaxar piedi il-gewwa u jkun jista jidhol bil-kumdita' kollha. Mhux se nressaq il-hajt jiena it-tul ta' lghalqa kollu biex jista' jidhol hu ghaz-zwiemel tieghu. Kull min ghandu issue b'access ghallghalqa tieghu, jirtira il-hajt tieghu bicca 'il gewwa. Jiena biex nifranka dik il-bicca xoghol, qed noffri lill-Kunsill Lokali tal-Gharghur li jekk joghgbu jiggieled din il-glieda, din mhux glieda fuq kollox ta'. Jiena nirtira 2 feet mil-bicca tieghi ikwantifikajt kemm tiswa u huma jibnu il-hajt tas-sejjieh spejjez taghhom. I don't think I can be fairer than that!"* Mistoqsi dwar il-prezenza ta' fabbrika tan-nar spjega *"jiena dort il-Gharghur kollhu u hadt ir-ritratti u ghandi dokument fejn hemm toroq fil-Gharghur li huma wiesghin 2.7metres u nista' ntik lismijiet tat-toroq ta. Triq Fernandu, Sqaq Charlot 2.3metres. Dawn kollha hemm in-nies jghixu hemmhekk. La jghixu in-nies, tista tidhol ambulanza u anke fire engine jigifieri 2.3 metres Sqaq Charlot. Tista' tmur u ticcekja ghall-affari tieghek. Jigifieri jekk hi l-issue biex jidhlu fire engine, sqaq ta' sitt piedi bizzejjed."*, filwaqt li ppreciza li *"mhijiex fabbrika tanner imma fit-triq qas ikun hemm access, xi 200 metres away jaharqu in-nar. Jigifieri jaharqu in-nar xi darbtejn f'gimgha fis-sena imma li qed nghidlek huwa illi sqaq ta' sitt piedi li huwa roughly 2 metres, il-Fire Department ghandhom ingenji li jidhlu minn dan il-dejjaq ghax mhux l-ewwel post fejn hemm post abitat li huma jistghu, li jkollhom jghaddu fid-dejjaq."* Finalment jindika li huwa tant japprezza li s-sit tan-naha ta' gewwa huwa interkjuz li huwa ghamel offerta lill-Kunsill Lokali tal-Gharghur.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra

Illi dan l-appell ta' terzi huwa fil-konfront tal-permess PA/403/22 li jirrigwarda bini ta' hitan tas-sejjiegh tul sqaq bl-isem Sqaq l-Imnieqa, bil-kwistjoni ewlenija hija li ser jidjieq l-access ghall-eghlieqi u l-istalel fl-akkwati, b'konsegwenza li l-utenti ma' jkollomx access adekwat sabiex jidhlu bil-vetturi u ngennji. Jindikaw ukoll li fl-inhawi jigi sparat in-nar, u billi ser jidjieq l-isqaq vetturi ta' *fire engine* u ambulanza m'humiex ser ikollhom access f'kaz ta' nirien, b'hekk jinholoq periklu.

Illi fil-mori tal-appell gew prezentati affidavits kemm mill-appellanti kif ukoll mill-*permit holder*, u ma' dan tal-ahhar gew annessi kopja tal-kuntratt t'akkwist tal-ghalqa in kwistjoni. It-Tribunal f'dan ir-rigward jippuntwalizza li fil-kaz odjern ma' hemm ebda kontestazzjoni dwar it-titolu u l-estent tal-propjeta li fuqha saret u giet approvata l-applikazzjoni, izda flaffidavits tal-appellanti qed jigi allegat li d-dritt ta' passagg taghhom illum huwa preskritt favur taghhom. It-Tribunal josserva li din hija kwistjoni purament ta' natura civili, u f'dan irrigward huwa relevanti l-Artikolu 72 li ghalih jaghmlu referenza l-appellanti, dan ghaliex issubartikolu (1) jirrigwarda drittijiet ta' terzi u jiddisponi hekk kif segwenti:

"72.(1) Il-Bord tal-Ippjanar ikollu s-setgħa li jagħti jew li jirrifjuta permess għall-iżvilupp. ***Kull approvazzjoni ta' permess għall-iżvilupp għandha tkun mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi persuni u bl-ebda mod m'għandha tikkostitwixxi jew tinftiehem bħala garanzija favur l-applikant inkwantu t-titolu tal-proprjetà.*** *Barra minnhekk fl-għoti ta' permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar huwa intitolat li jimponi dawk il-kundizzjonijiet li jidhrulu xierqa:*

Iżda l-Bord tal-Ippjanar għandu jagħti raġunijiet speċifiċi għalkull rifjut jew għal kull kundizzjoni partikolari li setgħet ġiet imposta."[enfasi mizjuda]

Illi mis-suespost jirrizulta li m'huwiex fil-kompitu ta' l-Awtorita li jidhol f'merti rigwardanti drittijiet civili ta' terzi, u dan gie kkonfermat fl-insenjament tal-Qorti fil-kawza fl-ismijiet '*Joseph Apap et u L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar et'* [Deciza fid-9 ta' Lulju 2015] li fiha gie ndikat issegwenti:

"*Madankollu fejn hemm kontestazzjoni dwar it-titolu fuq il-proprjeta jew xi dritt reali jew anki personali fuq l-istess proprjeta li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss milllat ta' ippjanar u kull permess li talvolta jista' jigi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta' oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-proprjeta li fuqha jkun inhareg ilpermess ta' zvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorita milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra proposti ta' zvilupp mill-lat tal-ligijiet ta' ippjanar u jista' facilment jistultifika lprocess billi jivvanta dritt fuq is-sit u jwaqqaf il-procedura ta' ippjanar. Dan ma huiex l-iskop tal-legislatur. L-obbligu tal-Awtorita hi li f'kaz car ta' nuqqas ta' disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, l-Awtorita ma ghandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika biss ta' dak li jista' jigi zviluppat. Il-kwistjoni pero hi differenti meta l-partijiet mhix konkordi fuq it-titolu jew xi limitazzjoni fuqu u ma hemmx prova cara dwaru. F'dan il-kaz l- Awtorita hi libera li tiddeciedi x'inhu fattibbli u sta ghal partijet li jirregolaw ruhhom fuq kwistjonijiet purament ta' natura civili.*"

Illi ghaldaqstant huwa car li l-Awtorita' tal-Ippjanar hija libera li tiddeċiedi dwar dak li huwa fattibbli mill-lat ta' ppjanar, u thalli lill-partijiet li jirregolaw bejniethom kwistjonijiet li huma ta' natura civili.

Illi b'mod simili, certament dan it-Tribunal mhux il-forum adekwat sabiex jigu discussi u decizi kwistjonijiet relatati ma' preskrizzjoni ta' drittijiet civili. Illi l-appellanti qed jilmentaw ukoll l-hajt approvat fl-applikazzjoni odjern ser jirrizulta f'nuqqas t'accessbilita ghall-ingenji u vetturi li huma juzaw ghall-attivita taghhom, kif ukoll jirrizulta f'nuqqas t'accessbilita ta' karozzi tat-tifi tan-nar u ambulanza f'kaz ta' nirien minhabba li fl-inhawi jsir hruq tan-nar.

Illi dwar l-accessbilita bl-ingenji, fl-affidavit tas-Sur Emanuel Galea jigi ndikat li dawn jinkludu karru u trakk sabiex jghabbi zwiemel, u bowser biex titbattal il-fossa, filwaqt li fl-affidavit ta' Saviour Vella, Bartholomeo Sant u John Aquilina jigi ndikat li dawn jinkludu magna tad-dris, bowsers biex jimlew ilgwiebi, magni tal-ippakkjar tal-qamh u silla, u trakkijet bid-demel.

It-Tribunal josserva li din il-kwistjoni hija msejjsa fuq id-drittijiet civili li l-appellanti jallegaw ghadhom fuq il-passagg li gie ffurmat wara l-1978, dan ghaliex meta jigu mqabbla l-pjanti approvati fl-applikazzjoni odjern mar-ritratti mill-ajru tal-1978, u dawk aktar ricenti [Skont ir-ritratti mill-ajru mill-1998 sal-2018 disponibli fuq il-Mapserver tal-Awtorita], jirrizulta b'mod ferm car li filwaqt li fl-1978 il-hajt tas-sejjiegh kien ghadu fi stat tajjeb u l-passagg ghall-eghlieqi kien ghaddej mat-tarf tan-naha tat-tramuntana tas-sit odjern, fi zminijiet aktar ricenti dan gie mwessa u anke gie ffurmat passagg gdid parallell mal-passagg originali. Illi dan ifisser li dak li gie gawdut mill-bdiewa tal-eghelieqi fl-inhawi fi zminijiet ricenti kien frott ta' uzu ta' parti mill-ghalqa illum tal-*permit holder*, u bla pregudizzju ghal kwalunkwe drittijiet civili li l-appellanti jista' jkollhom fuq dawn il-passaggi li gew iffurmati wara l-1978, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-bini tal-hajt hekk kif kien originali fl-1978 u l-1968 huwa wiehed gustifikat mill-lat ta' pjannar. Dan ghaliex hekk kif gie ndikat fl-evalwazzjoni tal-Awtorita, il-bini ta' dan il-hajt huwa konformi mad-dispozizzjonijiet tal-*Policy* 2.9 tal-RPDG 2014 [Skont il-case officer report a fol 59a fl-inkartament tal-PA/00403/22], u dan bl-ebda mod ma gie kkontestat mill-appellanti. B'hekk isegwi li kwalunkwe wisa oltre mill-wisa tal-isqaq originali, u li hija fil-fehma tal-appellanti hija meqjusa necessarja sabiex ikun hemm access ghal ngenji tarraba, ma ghandhiex tigi mposta fuq propjeta tal-appellant, u dan dejjem sakemm ma jigix determinat fil-fora appozita li jezistu xi drittijiet civili fuq l-access li gie ffurmat wara l-1978. Illi l-istess ragunament japplika wkoll ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' l-access tal-istallel tas-Sur Emanuel Galea, aktar u aktar ghaliex kif argumenta tajjeb il-*permit holder*, dan ilpersuna

ghandu l-fakulta li jaghmel talba sabiex iressaq il-hajt tal-konfini tas-sit tieghu lura mill-passagg sabiex ikollu access adekwat jew aktar konvenjenti. Dan ghaliex is-sit tas-Sur Emanuel Galea jinsab faccata tas-sit in mertu, bl-imsemmija stallel gew ricentament approvata fil-permessi PA/02919/16 u PA/06275/21.

Illi dwar l-accessbilita ta' karozzi tat-tifi tan-nar u ambulanza f'kaz ta' nirien, it-Tribunal josserva li fix-xhieda tal-permit holder gie ndikat li *"il-Fire Department ghandhom ingenji li jidhlu minn dan il-dejjaq ghax mhux l-ewwel post fejn hemm post abitat li huma jistghu, li jkollhom jghaddu fid-dejjaq."*, filwaqt li l-appellanti min-naha taghhom naqsu milli jipprezentaw xi prova kuntrarja ghal dan.

Illi argument iehor mressaq mill-appellanti huwa li l-ilmenti taghhom ma gewx ikkunsidrati mill-Awtorita, u li l-fatt li l-ahhar li deher il-hajt kien fuq *orthophoto* tal-1978 hija kunsiderazzjoni materjali hafna li kellha tigi meqjusa. It-Tribunal josserva li l-evalwazzjoni tal-Awtorita permezz tal-*case officer report* a fol 59a tinkludi sommarju tarrapprezentazzjonijiet li saru u kummenti min-naha tad-Direttorat tal-Ippjanar, hekk kif segwenti:
"Representation received from the Gharghur Local Council as per doc 43a.
The Gharghur Local Council has formally objected to the approval of the said application because in case of emergency the fire engine would not be able to access this area.
Objection letter received from a lawyer writing on behalf of clients at doc 46a.
Formally objecting to the proposal, noting that the area in question serves as an access road to the fields and farms situated in the area. Also noting that it gives adequate access to the users of the area and to the rescue vehicles, including fire engines.
Planning Directorate's comments
The case shall be assessed against the relevant policies and regulations.
As per 1968 survey sheet at doc 48a, the alley abutting the rubble wall being proposed to be reconstructed, has been visible since 1968, hence the wall and alley are considered as legally established."

Illi mis-suespost huwa ampjament car li r-rapprezentazzjonijiet li saru fil-kors talapplikazzjoni gew meqjusa mill-Awtorita, u filwaqt li l-Awtorita ma qablitx ma' dawn irrapprezentazzjonijiet, dan ma jirrizulta fl-ebda ksur tal-Artikolu 72. Dan l-artikolu jorbot biss lill-Awtorita' sabiex tiehu konjizzjoni ta' kummenti mressqa fil-kors ta' applikazzjoni ghallizvilupp, izda ma jorbotx idejn l-Awtorita rigward id-decizjoni finali. Oltre minn hekk, filfehma tat-Tribunal il-konsiderazzjonijiet li saru mill-Awtorita kienu korretti u gusti, u dan jinghad ghar-ragunijiet gia moghtija hawn supra.

Decide**:**
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA/00403/22.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellanti huma s-segwenti:

1. It-Tribunal kien zbaljat meta qies li r-rapprezentazzjonijiet tal-appellanti kienu biss kwistjonijiet civili;

2. It-Tribunal naqas li jikkonsidra li kien hemm ksur tal-artikolu 72 tal-Kap. 552 meta ma immotivax ic-cahda tar-rapprezentazzjonijiet li saru mit-terzi.

L-aggravji mehuda flimkien

Jibda biex jinghad illi t-talba ghal hrug tal-permess kienet wahda semplici cioe li sid l-art jinghata permess li jerga’ jibni l-hitan tas-sejjieh li jiccirkondaw l-art tieghu kif kienu originarjament billi biz-zmien partijiet minnu iggarrfu. L-Awtorita, kif konfermat mit-Tribunal, waslet ghal fehma fuq il-provi mir-ritratti mill-ajru tal-1978 u s-survey sheets tal-1968 li t-talba ghal bini tal-hitan kien konformi ma’ dak li kien jezisti mill-provi imsemmija. Ghalhekk mill-lenti ta’ ippjanar ma kienx hemm ebda ostakolu ghall-permess. It-terzi oggezzjonaw fl-ewwel lok ghax sostnew li l-hajt kien ser jinbena l-barra minn kif kien originarjament. Skont it-Tribunal dan hux minnu, bhala stat ta’ fatt. Oggezzjonaw ukoll ghaliex biz-zmien, u dan hu minnu kif jghid it-Tribunal pero b’referenza ghal perjodu ta’ wara l-1978, il-passagg twessa biex it-terzi jkollhom access komdu ghal proprjetajiet taghhom u attivitajiet li jsiru fihom fosthom stalel u biex jidhlu ingenji f’post tan-nar. It-Tribunal gustament qies li jekk dan l-istat ta’ fatt jikkostitwixxi xi jedd akkwizit mit-terzi meta l-applikant ma kienx qed jaqbel, it-Tribunal ma kienx il-forum opportun biex jigu decizi dawn il-kwistjonijiet ta’ jeddijiet li setghu gew akkwistati. Din il-Qorti taqbel perfettament mal-linja mehuda mit-Tribunal u dan hu kaz tipiku fejn il-permess jinhareg ‘saving third party rights’ ma setghetx tkun aktar idoneja. L-appellati jghidu hazin li din hi kwistjoni ta’ allinjament ta’ triq jew li taqa’ fl-ambitu tal-policy 5.2 tal-RPDG 2014 li jirregola facilitajiet ghaz-zamma ta’ zwiemel jew policy 2.1 tal-istess RPDG 2014 dwar il-protezzjoni ta’ passaggi fil-kampanja. F’dan il-kaz ma hemm ebda talba ghal xi allinjament izda biss bini mill-gdid ta’ hajt ta’ sejjiegh gia ezistenti; ma hemm ebda talba konnessa mal-policy 5.2 tal- RPDG 2014 billi l-applikant ma ghandux zwiemel. Lanqas ma hi relevanti l-policy 2.1 tal-istess RPDG 2014 billi l-passagg rurali per se mhix qed jintmess.

L-appellanti jsostnu illi l-Awtorita u t-Tribunal ma qisux l-oggezzjonijiet tat-terzi u ghalhekk ma saret ebda motivazzjoni ghac-cahda taghhom. L-oggezzjonijiet tat-terzi kienu kollha intizi biex jiggustifikaw l-access u l-uzu tal-passagg kif inhu biex jaqdi l-iskop li ghalihom jintuzaw l-ghelieqi taghhom. Madankollu kif qal sew it-Tribunal, din mhix kwistjoni teknika jew ta’ ippjanar u ghalhekk irrelevanti ghal iskop ta’ hrug ta’ permess skont il-ligi tal-ippjanar. Il-lanjanza tat-terzi huma ta’ natura civili mhux ta’ ippjanar u ghadhom jikkawtelaw l-interessi taghhom bil-mezzi li tipprovdi l-ligi civili jekk isostnu li minkejja l-permess, jonqos fl-applikant il-jedd li jezegwixxi tali permess.

Ghalhekk l-appell qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell tat-terzi interessati u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta’ Mejju 2024. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur