QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 29 ta' Jannar, 2025

Numru 5

Appell Nru. 32/2024

Angelo Spiteri

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi tat-3 ta' Gunju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Mejju 2024 li biha laqa' l-appell tal-applikant u ordna l-hrug tal-permess PC62/22 'proposed shifting of building alignment on Sqaq tax-Xama', f'San Pawl il-Bahar;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li taqbel mal-appellanti billi kienet irrifjutat it-talba ghal hrug tal-permess ghal bidla fl-allinjament tat-triq; rat ukoll l-appell incidentali;

Rat ir-risposti tal-applikant li ssottometta li l-appell u wkoll l-appell incidentali ghandhom jigu michuda 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 jirrigwarda proposta għal bidla tal-allinjament tal-bini fi Sqaq tax-Xama bejn Triq San Ġwann Battista fil-lokalita' ta' San Pawl il-Baħar. Illi l-proposta ġiet irrifjutata mill-Awtorita' tal-Ippjanar abbażi tar-raġuni segwenti:
1. Illi l-bidla proposta fl-allinjament uffiċjali permezz taż-żamma tal-istruttura eżistenti tfixkel il-kontinwazzjoni tal-allinjament tat-triq skedata bla xkiel. Illi għaldaqstant dan ser iwassal għal kunflitt għas-sikurezza fit-toroq u ċ-ċirkolazzjoni tat-traffiku fiż-żona.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq s-segwenti aggravji:
1. Illi l-Awtorita' applikat b'mod skorrett l-provvedimenti tal-liġi u l-*policy* illi tirregola s-sit.
2. Illi applikazzjonijiet simili ġew approvati mill-Awtorita' f'ċirkostanzi simili u identiċi.
3. Illi l-fatt illi l-istruttura in kwistjoni ma ġietx imwaqqa sabiex tippermetti illi t-triq titwessa bħala parti mill-permess approvat hija kompletament irrelevati. Il-fatt jibqa illi l-proposta hija intenzjonata sabiex tissalvagwardja l-istruttura in kwistjoni illi hija kkunsidrata b'valur kulturali. Illi l-imsemmija tkabbar tat-triq sejjer ikun detrimentali għal siġar illi jeżistu fuq ssit u għaldaqstant il-proposta hija ntenzjonata għal konservazzjoni ta' tali siġar.
4. Illi l-evalwazzjoni li saret minn Transport Malta (TM) hija kompletament skorretta peress li tonqos milli tikkunsidra fattwalment il-konsiderazzjonijiet tas-sit. Illi t-triq in kwistjoni minn dejjem kienet hekk u qatt ma kien hemm kwistjonijiet. Illi dan ser jiġi sostnut b'sottomissjonijiet tekniċi millappellant fil-mori.
5. Illi għalhekk l-alterazzjonijiet proposti mhumiex konformi mal-liġijiet applikabbli li jimmitigaw ukoll favur il-konservazzjoni ta' bini li għandu status ta' konservazzjoni kulturali.

Illi b'risposta għar-rikors promotur, s-Sovrintendenza ssostni illi l-propjeta' tikkonsisti minn struttura ta' żewġ sulari, waħda kull sular. Illi minn analiżi tal-*aerial photos* tal-2016 u ssurvey sheets tal-1968 dawn jinkidaw illi l-istruttura kienet tifforma parti minn kumpless b'numru ta' *accretions* u alterazzjonijiet oħra. Illi għalkemm jidher illi l-istruttura tidher illi ġiet mibnija bejn 1900-1964, l-livell terran ġie mibni qabel l-1900. L-istruttura tikkwalifia bħala *cultural heritage* in linea mal-*Cultural Heritage Act 2002*. In vista tas-suepost, l-SCH tisħaq illi l-Awtorita' tal-Ippjanar kien messa approvat l-PC sabiex tissalvagwardja u tipproteġi l-valur storiku tal-binja. Illi t-triq eżistenti hija wiesa biżżejjed sabiex jgħaddu mezzi ta' transport kbar kif ukoll dawk domestiċi.

In oltre, iżidu jgħidu illi l-Awtorita' tal-Ippjanar ma tatx kas l-oġġezzjoni tal-SCH peress li l-SCH ma kienetx oġġezjonat għat-twaqqiegħ tal-kumpless fl-applikazzjoni preċedenti PA6004/17 u li l-*iStatement of Significance* and *heritage reports* ma ġewx sottomessi fiżżmien stipulat ta' konsultazzjoni. L-SCH tisħaq illi dan ir-raġunament huwa wieħed inkwetanti għaliex għalkemm dak iż-żmien hija ma oġġezzjonatx, l-pożizzjoni tagħha favur lbidla fl-allinjament sabiex tiġi protetta l-parti esterna tal-kumpless oriġinali kien ċar u sottomess fiż-żmien stipulat. In oltre, u b'rabta mad-dokumentazzjonijiet imsemmija, l-SCH ssostni illi dawn kienu emendi jew kjarifiċi tal-pożizzjoni tagħha.

Illi permezz ta' risposta minn terzi, huma jargumentaw illi permezz tal-PA4923/09, listruttura kollha, kienet proposta għat-twaqqiegħ sabiex issir t-triq skemata. Illi fuq is-sit, preżentament hemm avviż tal-infurzar EC102/22 minħabba ksur ta' kundizzjonijiet 1(e) talpermess PA4923/09 u 1h tal-PA6004/17, liema kundizzjonijiet kienu jirrikjedu illi tinfetaħ ttriq qabel ma jibda x-xogħol, madanakollu l-iżviluppatur għadu għaddej bix-xogħolijiet. Itterzi jagħmel aċċen ukoll illi l-istess aplikant kien ġja isottometta applikazzjoni, PA0167/03, sabiex iwaqqa kamra dilapidata (dik eżistenti) sabiex tiġi mibdula bi struttura oħra.

Madanakollu din ġiet irrifjutata abbażi ta' kunflitt mal-allinjament uffiċjali. Oltre dan, jinsisti illi kemm TM kif ukoll l-Kunsill Lokali ta' San Pawl l-Bahar oġġezzjonaw għal proposta. Illi b'rabta ma' dan, t-terzi jinsistu illi l-Awtorita' tal-Ippjanar kienet tat il-*clearance taghha*, filpermess PA4923/09, għat-twaqqiegħ u sostniet illi l-istruttura ma għandha l-ebda elementi arkitettoniċi tradizzjonali li jimmeritaw li jinżammu. Illi similarment, l-SCH fil-permess segwenti PA6004/17 qalet illi l-proposta ma tindika l-ebda theddida għal *cultural heritage*. Issa fil-każ odjern qed ssotni illi din l-istruttura tmur lura għall-1900, pero l-appellanti jargumentaw illi l-istrutturi tal-1900 ġja ġew mwaqqa u l-kmamar illi fadal ma kienux parti mill-*ordinance sheet* tal-1900, din tidher viżibli biss fl-1968 *survey sheets*. Finalment iżidu jgħidu illi l-istruttura sejra tkun ta' impatt viżiv fuq l-kuntest lokali u tnaqqas mill-objettivi għal titjieb tal-karattru u l-amenita' taż-żoni urbana.

Illi b'risposta għar-rikors promotur, l-Awtorita' tirrimarka illi fuq s-sit odjern ġew approvati żewġ permessi PA4923/09 u PA6004/17, fejn fiż-żewġ permessi saret l-konsultazzjoni u l-SCH ma sabet l-ebda oġġezzjoni. Sussegwentament ġiet sottomessa applikazzjoni oħra birreferenza PA5148/19 li kienet tirrigwarda minn l-żvilupp ta' *one-bedroom unit* fil-livell irtirat u anki hawnhekk l-SCH ma oġġezjonatx. Illi għaldaqstant l-Awtorita' tinsisti illi meta jitqiesu l-applikazjonijiet preċedenti fuq is-sit flimkien jiriżulta illi fit-tlett applikazzjonijiet preċedenti ma kien hemm nstabet l-ebda diffikulta' sabiex jitwaqqa l-bini eżistenti mill-Awtoritá tal-Ipjannar. L-istess jista jingħad għall-SCH li qatt ma kienet irrimarkat fuq listruttura. Għalhekk wara li l-applikant utiliża l-permessi kontra l-kundizjonijiet tal-istess permessi kif konfermat bl-avviż tal-infurzar EC102/22 beda jittanta jżomm il-parti tal-binja preċedenti li ma ġietx distrutta. Dan sar billi sar rapport tekniku li jiffoka fuq il-fdal tal-livell terran liema apprezzament tiegħu sar ukoll quddiem il-Kunsill Ezekuttiv.

L-Awtorita' żżid tgħid illi minn analiżi tad-dokumenti sottomessi mill-applikant issa *de quo* appellant jiriżulta ampjament ċar illi l-istrutturi msaqfa murija fil-pjanti riferuti bħala 1903 diġa twaqqgħu filwaqt li kull ma fadal minn ta' dik l-epoka huwa biss parti fdalijiet ta' maqjel miftuħ li ġie mittiefes u msaqqaf fis-seklu għoxrin. Mill-istess dokumentazjoni sottomessa jirriżulta li is-sit mertu tal-applikazjoni jinstab bejn art u bini skedat. Madankollu minkejja lfatt li ssit mertu tal-appell jinsab ftit metri l-bogħod ta' dawn ż-żewġ siti, l-ebda wieħed milleżerċizzji ta' skedar ma identifika s-sit mertu tal-applikazjoni bħala wieħed skedabli.

L-Awtoritá ssostni ukoll illi hija għamlet konsultazzjoni ma' TM dwar l-impatt fuq materja li tirrigwarda s-sigurezza u ċirkolazzjoni tat-toroq, fejn din tal-aħħar oġġezzjonat għal proposta. Naturalment dan l-apprezzament huwa bbażat fuq il-fatt illi l-proposta talappellant hija sabiex il-wisa' tat-triq skemata tiġi ridotta għal wisa' 4.08m liema wisa jrid jinkludi wkoll il-bankini għas-sigurta tan-nies. Dan kollu jfisser illi t-triq msemmija Sqaq ix-Xama u li fiha tul ta' madwar 230 metri f'daqqa waħda tidjieq b'aktar minn nofs ilwisa' tagħha ta' aktar minn 9m. Dan kollu jfisser illi mill-aspet tekniku qed jinħoloq *pinchpoint* filwisá tat-triq b'detriment u periklu għal kull minn juża l-istess triq.

Finalment, l-Awtorita' tissotolinea illi fir-rikors tiegħu l-appellant jimplika illi l-preżenza talistruttura peċedenti kella sservi mod sabiex ma tiġix implimentata l-iskema. L-Awtoritá tal-Ippjanar issostni li l-iskema kienet turi l-linja preżenti minn tal-anqas mill-1966 għalkemm huwa apparenti li din kienet anke stabilita preċedentament. Dan iffisser li l-binjiet inkluż lbini tal-istess applikant li twettaq permezz tal-applikazzjonijiet surreferiti segwew il-linja stabbilita sa minn żmien twil ilu. L-unika dipartenza mitluba għal din il-linja kienet dik mertu ta' din l-applikazjoni li qatt ma rriżultat fl-applikazzjonjiet preċedenti fuq is-sit. Difatti l-Awtoritá tal-Ipjannar minħabba n-nuqqas ta' formazzjoni tat-triq ħarġet l-Avviż tal-Infurzar bir-riferenza EC102/22. Kien wara li lesta l-bini li għalih saru l-applikazzjonijiet u wara li sar l-avviż tal-infurzar illi ġiet sottomessa l-applikazjoni mertu tal-appell. U kien biss propju f'dan l-istadju li l-appellant ikkummisjona apprezzament parzjali tal-fdalijiet li ħalla tal-kumpless li kien hemm preċedentament. Jissuċidi għalhekk illi dak li fadal joħloq diversi problemi kemm fil-kuntest u b'mod speċjali sabiex jiġi provdut aċċess adekwat u sigur għażżona li jinkludi wkoll skola. Kien propju fid-dawl ta' dan kollu illi l-Kunsill Eżekuttiv wasal għal konklużjoni illi l-materja ta'aċċessibilta, ċirkolazzjoni tat-traffiku, sigurezza għal min juża it-triq kif ukoll konsistenza fil-linja tat-triq kellhom aktar importanza mill-fdalijiet rudimentali li tħallew wara li ġie żviluppat il-bqija tal-kumpless riċentament.

Illi permezz ta' nota tal-appellant, huwa jargumenta illi r-raġuni għar-rifjut timplika li żżamma tal-istruttura eżistenti tinterferixxi mal-fluss tat-traffiku tul Sqaq tax-Xama, u b' hekk tmur kontra s-sikurezza fit-toroq u ċ-ċirkolazzjoni tat-traffiku taż-żona. L-appellant jinsisti illi kategorikament ma jaqblux ma' dikjarazzjoni bħal din għal diversi raġunijiet. L-istruttura fiha nnifisha hija miżura li tikkalma t-traffiku simili għax-*chicane*. Dawn il-miżuri tat-traffiku jintużaw l-aktar f 'żoni residenzjali u f' żoni qrib

l-iskejjel. Is-sit suġġett ta 'dan l-appell jinsab f'żona residenzjali li tinsab qrib l-Iskola Primarja ta' San Pawl il-Baħar. Għalhekk, ilviċinat residenzjali kwiet ta' Sqaq tax-Xama' jibbenefika miż-żamma tal-istruttura soġġetta għal dan l-appell f' termini ta' kalmar tat-traffiku. Barra minn hekk, studji internazzjonali stabbilixxew li t-twessigħ tat-toroq jinkoraġġixxi s-sewqan eċċessiv. Din hija raġuni oħra għaliex huwa ta' benefiċċju li jkun hemm miżura stabbilita li tikkalma t-traffiku. Dan triq hija triq residenzjali kwieta li tinsab f 'żona residenzjali ta' San Pawl il-Baħar skont il-mapep NWLP 37 u 39. Fiha nnifisha, id-diżinn tal-proposta ta' Sqaq tax-Xama' hija miżura li tikkalma t-traffiku, li kemm iż-żona residenzjali kif ukoll l-iskola xorta jibbenefikaw minnha.

L-appellant jirrimarka li l-iżgħar parti ta' Sqaq tax-Xama hija ta' 4.08 m li hija usa' mill-wisa' tal-karreġġjata stipulat kif stabbilit permezz tal-*Road Safety Strategy Document 2014/2024* maħruġ minn TM. Dan id-dokument jistipula wisa' minima ta' 3 metri għar-rotot tal-vetturi. Għalhekk, il-wisa' eżistenti tal-iżgħar parti ta' Sqaq tax-Xama ma tmurx kontra ċċirkolazzjoni tat-traffiku fiż-żona. L-idjaq parti ta' Sqaq ix-Xama hija ta' wisa' ta' 4.08 m li hija 1.08 m usa' mill-wisa' tal-karreġġjata stipulata ta' 3.00 metri skont id-dokument ta' *TM (Road Safety Strategy 2014/2025*). Il-proposta tfittex li żżomm il-wisgħat eżistenti tat-toroq li bħalissa qed jintużaw bl-istess mod bħall-vetturi privati u pubbliċi. Vetturi minn u lejn liskola matul is-snin ma kellhom l-ebda problema jaċċessaw din il-parti tat-triq, u għalhekk ilkummenti mressqa jgħaddi mill-uffiċjal tal-każ ma jkollu l-ebda effett.

L-appellanti jagħmel referenza għal applikazzjoni simili li ġiet approvata mill-Awtorita' tal-Ippjanar, ossia PC/0004/19 li pproponiet tibdil fl-allinjament biex jinżamm it-tqassim tattoroq skont il-konfigurazzjoni eżistenti tat-toroq. Addizzjonalment, t-terzi jirrimarkaw illi listruttura soġġetta għal dan l-appell hija struttura li jistħoqqilha tinżamm u mhux kif deskritta fin-nota tal-Awtorita' tal-Ippjanar bħala "ostaklu viżwali" peress li hija eżempju eċċezzjonali ta' arkitettura rurali. Iż-żamma ta' din l-istruttura ssaħħaħ l-istorja arkitettonika taż-żona. Il-klijent tagħna ma waqqa' l-istruttura oriġinali eżistenti soġġetta għal dan lappell minħabba l-valur kulturali u arkitettoniku tagħha. L-istruttura soġġetta għal dan lappell hija eżempju eċċezzjonali ta 'arkitettura rurali, li l-istruttura vernakulari tagħha hija assoċjata ma' "għorfa" f 'bini rurali.

Barra minn hekk, t-terzi, jirrimarkaw li fis-sit suġġett għal dan l-appell hemm żewġ siġar protetti, jiġifieri siġra tal-Ħarrub, u siġra taż-Żebbuġ li huma protetti bil-liġi skont ilLeġiżlazzjoni Sussidjarja 549.64 – *Trees and Woodlands Protection Regulations – First Schedule*. Ta 'min jinnota li dawn is-siġar ma ssemmewx mid-Direttorat u għalhekk l-ERA ma ġietx ikkonsultata.

L-appellant preżenta rapport li jiddeskrivi kif l-allinjament uffiċjali tal-iskema jista' jwassal għal immaniggjar tat-traffiku matul l-iSqaq tax-Xama filwaqt li proposta li żżomm u ttejjeb fuq l-allinjament eżistenti tkun ta' benefiċċju kemm mil-lat tas-sigurta' tal-persuni mexjin kif ukoll mil-lat tal-immanigjar tat-traffiku. Il-proposta tammira għall-integrazzjoni ta' struttura vernakulari eżistenti u siġar maturi, li bħalissa jinsabu fl-intersezzjoni taż-żewġ toroq, liema struttura u siġar huma, sal-lum, allokati għat-twaqqigħ skont l-allinjament attwali taliskema.

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

Ikkunsidra
It-Tribunal jibda billi jirrileva illi l-appell odjern jirrigwarda proposta għal bidla flallinjamnet uffiċjali ta' Sqaq ix-Xama fil-lokalita' ta' San Pawl il-Baħar. Illi l-Awtorita' tal-Ippjanar ċaħdet tali applikazzjoni abbażi tal-fatt illi l-allinjamnet hekk kif propost, stante illi dan sejjer jinkorpora żamma ta' istruttura eżistenti li konsegwentement sejra tfixkel ilkontinwazzjoni tal-allinjament tat-triq skedata bla xkiel. Illi għaldaqstant hija argumentat illi dan ser iwassal għal kunflitt għas-sikurezza fit-toroq u ċ-ċirkolazzjoni tat-traffiku fiż-żona.

L-Aggravji
Illi permezz tal-ewwel aggravju l-appellant jagħmel referenza għal kif l-Awtroita' applikat b'mod skorrett il-provvedimenti tal-liġi u tal-*policy* madankollu fl-ebda ħin ma saret referenza għal xi *policy* partikolari. Min-naħa l-oħra permezz tat-tieni aggravju l-appellant isostni illi applikazzjonijiet simili ġew approvati mill-Awtroita' tal-Ippjanar f'ċirkostanzi simili u identiċi u dana b'referenza għal PC0004/19 fil-lokalita' tas-Siġġiewi. It-Tribunal jirrileva illi dan il-kaz, kien jirrigwarda applikazzjoni tat-tip Planning Control (PC) sabiex jinżammu strutturi dilapidati eżistenti billi jiġi propost iċ-ċaqliq tal-allinjament tal-bini biex tiġi segwita l-konfigurazzjoni tal-istrutturi li qed jiġu affettwati mit-twessigħ skemat tat-triq.

Illi f'dan il-kaz, l-Awtorita' kienet laqat l-proposta sabiex jinżamm il-karattru tad-dar in kwistjoni. Illi ghalkemm dan il-kaz jista jitqies b'xi mod simili t-Tribunal iqis illi mertu tażżewġ każijiet huma differenti abbażi taċ-ċirkostanzi prevalenti u għaldaqstant mhux applikabbli.
Illi b'rabta mat-tielet aggravju, l-appellant jinsisti illi l-fat huwa illi l-proposta hija intenzjonata sabiex tissalvagwardja l-istruttura in kwistjoni illi hija kkunsidrata b'valur kulturali. In oltre iżid jgħid illi jekk titkabbar t-triq dan l-iżvilupp sejjer ikun detrimentali għal siġar illi jeżistu fuq is-sit, partikolariment dawk anke protetti bħal dawk tal-Ħarrub u taż-Żebbuġ. Illi għaldaqstant permezz ta' tali proposta dawn is-siġar sejrin jiġu ipproteġuti.
Sussegwentament permezz tar-raba aggavju, l-appellant jargumenta illi l-evalwazzjoni li saret minn Transport Malta hija kompletament skorretta peress li t-triq in kwistjoni dejjem kienet hekk u qatt ma kien hemm kwistjonijiet.
It-Tribunal jibda billi jagħmel referenza għal permessi precedenti illi sar aċċenn għalihom diversi drabi kemm mill-Awtorita' fir-risposta tagħha;
- PA4923/09 jirrigwarda mill-iżvilupp ta' garaxxijiet fis-*semi-basement* b'appartamenti sovrastanti u livell irtirat.
- PA6004/17 jirrigwarda minn tibdil propost fuq permess approvat PA4923/09.
- PA5148/19 jirrigwarda mill-iżvilupp ta' kamra tas-sodda waħda f' livell irtirat, minflok *washroom* approvata fil-permess PA06004/17, flimkien ma' żidiet u alterazzjonijiet oħra inkluż tqassim differenti.
It-Tribunal iqis illi hekk kif sar aċċenn mill-Awtorita' u anki minn terzi, fuq is-sit jidher illi hemm avviż tal-infurzar abbażi ta' ksur żewġ kundizzjonijiet, waħda tal-permess PA4923/09 u kundizzjoni oħra tal-PA6004/17. Illi ż-żewg kundizzjonijiet fil-fatt jirrigwardaw minn mittriq sugett ghal dan l-appell u li jimponu li din għanda tinfetaħ qabel ma jibda kull żvilupp permess. Illi mill-permess PA4923/09 jidher ampjament ċar fil-*block plan* [Dokument a fol 1C fl-inkartament PA4923/09] illi giet sottomessa fl-inkartament illi l-intenzjoni tal-iżvilupp kien illi jitneħħew kull strutturi illi kien hemm lbarra mill-linja uffiċjali. Jidher illi filwaqt illi l-maġġior parti tal-binja illi kien hemm eżistenti ġiet imwaqqa dawn iż-żewg ikmamar, wahda fil-livell terran u l-oħra sovrastanti issa ġew inkorporati mal-proposta permezz ta' talba għal bidla fl-allinjamnet.
It-Tribunal jenfazizza illi hawnhekk il-kwistjoni aħħarija aktar milli l-kwistjoni tat-traffiku hija marbuta mal-valur storiku tal-istruttura. It-Tribunal iqis hekk kif qal fis-sewwa lappellant, filwaqt illi jidher illi tali triq ilha skemata sa mill-1966 madanakollu l-istruttura ilha f'din il-lokazzjoni diversi snin qabel u li għalkemm l-aċċess skemat jinkludi triq aktar wiesgħa, l-aċċess minn Sqaq ix-Xama (qabel l-istruttura) għall-parti ta' isfel tal-istess Sqaq u t-toroq li jagħqdu magħha, Triq San Ġużepp u Triq l-Iskola, huwa użat u disponibbli b'mod frekwenti. Illi filwaqt illi jifhem l-preokkupazzjoni kemm ta' TM kif ukoll tal-Kunsill Lokali li t-tnejn oġġezzjonaw għal proposta abbażi tas-sigurezza tal-utenti pedonali u tat-traffiku, ma jistgħax wieħed jinjora li din it-triq, skont l-Awtorita, ilha skemata sa min qabel is-snin issittinijiet izda la d-dipartimenti li kienu preċedentement responsabli mit-toroq u lanqas TM qatt ma ħadu xi tip ta'azzjoni sabiex din tinfetaħ.

F'dan il-kuntest it-Tribunal ma jistax jinjora l-aspett kulturali tal-binja li fadal, b'karatterisitci partikolari ta' "għorfa". Illi fil-fehma kkunsidrata tiegħu t-Tribunal iqis illi l-Awtorita' hija ampjament korretta meta qalet illi l-SCH fil-permessi preċedenti, ma kinitx oġġezzjonat għal proposta. Illi dan l-fatt ġie anke kkonfermat mill-SCH stess, madanakollu fil-każ odjern l-SCH qed ssostni illi din l-istruttura hija waħda ta' valur kulturali u timmerita l-preservazzjoni. Illi fil-fatt fil-konsultazzjoni [Dokument a fol 36A fl-inkartament PA0062/22] tagħhom huwa sostnew:
The Superintendence notes favourably the proposal that includes the modification of the street alignment to integrate and safeguard the existing vernacular building built in traditional techniques, whose footprint is shown as occupied on both the 1900 Ordnance Sheet and the 1968 Survey Sheet.

Illi għaldaqstant t-Tribunal ma jistax jiskarta tali dikjarazzjoni sempliċiment għaliex filpassat l-SCH ma oggezzjonatx, u dan possibilment peress li ma kienx hemm informazzjoni adegwata dwar l-importanzi ta' tali struttura. Illi dawn huwa maghdud ukoll b'referenza għal rapport [Dokument a fol 61B fl-inkartament PA0062/22] illi ġie sottomess waqt l-ipproċċessar tal-applikazzjoni odjerna fejn filkonklużjoni, similarment għal dak illi sostniet l-SCH jesiġi illi:
This vernacular architectural structure, which prior to 1903 formed a rural complex including a room and a mandra containing a pointed niched manger, which is rare in the Maltese farms is an important cultural asset, that should be retained. Whilst the accretions and the development did impinge on the rural characteristics of the Sqaq tax-Xama' area, this building, together with the olive, carob and fig tree form a palimpsest of the previous agricultural landscape. If preserved well and integrated within the open space around it, this feature can serve as a witness to the previous landscape of the area, that is currently represented by the cliff face of Rdum tal-Maħruq.

Illi aktar minn hekk, fil-konklużjoni ta' tali rapport jidher illi hemm pjan għar-restawr ta' tali struttura sabiex tinkiseb aktar informazzjoni dwar l-istruttura nnfisha pero aktar minn hekk hemm ukoll pjan illi s-sit ikun sors ta' informazzjoni dwar l-pajsaġġ vernakulari ta' Malta. Nonostante dan t-Tribunal jirrileva illi filwaqt illi kemm fl-aggravju tal-appellant kif ukoll firrapport suċċitat issir referenza għal konservazzjoni ta' siġar madanakollu fil-pjanti sottomessi fl-applikazzjoni odjerna ma jidhirx illi dawn is-siġar ġew b'xi mod integrati malproposta. Il-proposta qed tipproponi biss l-bdil fl-allinjament skemat sabiex iddur malistruttura fuq n-naħa ta' barra u xejn aktar. Ikkunsidrat dan kollu it-Tribunal huwa propens illi jilqa` l-appell odjern sabiex l-linja tal-binji uffiċjali tinbidel sabiex din iddur mal-istruttura li jifdal sabiex it-tali tkun preservata.

Decide
Fl-isfond ta' dan kollu t-Tribunal qed jilqa l-appell odjern, jħassar n-notifika tar-rifjut u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata minn tali deċiżjoni joħroġ il-permess PC0062/22 suġġett għal kundizzjonijiet standard li soltu japplikaw għal dan it-tip ta' żvilupp.

Ikkunsidrat

Eccezzjonijiet preliminari

L-appellat applikant ressaq zewg eccezzjonijiet l-ewwel dwar l-appell innifsu fejn jissottometti li ghandu jigi dikjarat null ghax sar minn terz li ma ippartecipax fil-process kif irid l-artikolu 50(2) tal-Kap. 552. Jilmenta wkoll mill-appell incidentali tal-Awtorita billi jghid li dan ukoll ma jistax isir f'appell minn decizjoni tat-Tribunal.

L-appellat ma ghandux ragun fuq l-appell principali tat-terz. Jidher mill-atti li l-Kunsill Lokali baghat jinforma lit-Tribunal fl-4 ta' Gunju 2023 li xtaq jippartecipa fl-appell wara li rceva l-avviz mill-istess Tribunal fit-30 ta' Mejju 2023.

L-artikolu 50(2) tal-Kap. 551 ighid li d-dritt ta' appell jispetta lil min ikun ressaq l-appell jew lil kull persuna li tkun ippartecipat fl-appell.

L-appellat isostni li l-Kunsill deher biss f'seduta wahda u ma ghamel ebda sottomissjoni. Din ma tfissirx partecipazzjoni kif trid il-ligi u ghalhekk il-Kunsill ma ghandux il-fakolta li jappella quddiem il-Qorti.

Il-Qorti ma taqbilx. L-artikolu 50(2) tal-Kap. 551 ma taghti ebda tifsira ta' partecipazzjoni. Ghal Qorti l-partecipazzjoni issehh kif it-terz juri l-interess li jippartecipa fil-proceduri fi zmien hamest ijiem mindu jigi notifikat li sar appell quddiem it-Tribunal. Hekk sar f'dan il-kaz. Jekk it-terz jibqax sieket jew jikkontribwixxi fil-proceduri tal-appell b'sottomissjonijiet jew provi hi irrelevanti ghal fini tal-'partecipazzjoni' rikjesta mill-ligi biex taghti lit-terz locus standi u access ghar-rimedji

kollha li taghtih il-ligi inkluz id-dritt ta' appell quddiem il-Qorti jekk ihossu aggravat bid-decizjoni.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Dwar l-appell incidentali tal-Awtorita l-appellat applikant ghandu ragun. Jirrizulta illi l-ligi tal-ippjanar ma tghid xejn dwar jekk jistax jew ma jistax isir appell incidentali. La darba jista' jsir appell ma hemm xejn li jzomm parti milli b'zieda mar-risposta jsir appell incidentali. Ghalkemm ir-raguni moghtija ghaliex l-appell incidentali hux null mhux car mill-eccezzjoni mressqa mill-applikant, il-Qorti fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2024 qajmet il-kwistjoni jekk jistax isir appell incidentali mid-decizjoni shiha tat-Tribunal. Dan gie trattat mill-partijiet. Il-Qorti tqis li f'dan il-kaz l-appell incidentali ma jistax jitqies validu. L-aggravji jattakkaw mhux xi parti mid-decizjoni li b'sahhet l-appell principali, qed jitqajjem pregudizjali li altrimenti ma kienx jitqajjem, izda qed jigi interpost appell fuq id-decizjoni shiha tat-Tribunal li kellha biss kap wiehed rigward l-allinjament tat-triq u dan qed isir permezz ta' appell incidentali. Hi gurisprudenza kostanti li appell incidentali hu null jekk dak li qed jintalab hu l-istess bhal appell principali li qed isir mid-decizjoni shiha ghalkemm forsi b'sottomissjonijiet differenti. Ara f'dan is-sens **Forward Architects J.V. vs Direttur Generali tal-Kuntratti et**, (App 06/02/2017) u **Emanuel Micallef et vs Carmelo Farrugia et** (App 15/12/2015).

Ghalhekk il-Qorti tqis l-appell incidentali null.

Mertu

L-aggravju fil-mertu tal-appellanti hu s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel apprezzament zbaljat tal-fatti li waslitu ghal konkluzjoni hazina. Is-sit ma kellu ebda partijiet minnu li kienu jixirqilhom preservazzjoni u ghalhekk kien hemm tibdil fl-allinjament tat-triq kif propost mill-Awtorita relevanti ghexieren ta' snin qabel. Saru applikazzjonijiet precedenti fejn parti mis-sit gie mnaqqas u qatt ma saret xi oggezzjoni da parti ta' xi Awtorita ghal preservazzjoni tal-fdalijiet, anzi s-Sovrintendenza iddikjarat fil-permess 6004/17 li ma kellhiex oggezzjoni mill-aspett kulturali. Hemm ukoll avviz ta' enforzar fuq il-permessi mahruga lill-applikant ghax

bdew ix-xoghlijiet qabel ma giet miftuha t-triq. Il-fdalijiet li fadal illum huma parti zghira minn dak li kien jezisti fl-1903 liema parti giet mittiefsa b'zieda ohra. Il-fatt li din l-istruttura tinsab bejn art u bini skedat ma jidentifikax l-istruttura bhala wahda skedabbli. Transport Malta approvat it-tnehhija tal-istruttura ghaliex timpedixxi s-sikurezza u cirkolazzjoni fit-triq, u hi ta' ostakolu vizwali f'nofs triq ta' zmienna skont Oggettiv Urban 3 tal-iSPED.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Dan hu appell bla fondament legali billi hu biss talba ghal riapprezzament ta' fatti li ghamilhom kollha t-Tribunal u sab illi kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellanti, is-Sovrintendenza b'rapport specifiku fuq l-istruttura qies li timmerita preservazzjoni, kif fil-fatt jidher mill-estratt tar-rapport tas-Sovrintendenza kwotat mit-Tribunal b'referenza specifika ghal dan il-permess. Meta qies il-fatturi kollha relevanti t-Tribunal uza d-diskrezzjoni fdata lilu b'mod ragonevoli biex jizen jekk il-valur kulturali tal-binja maghmula mis-Sovrintendenza kellhiex tirbah fuq it-twessigh ta' dik il-parti tat-triq fejn hemm l-istruttura biex it-triq issir wiesa l-istess fit-tul kollu taghha.

Ghalhekk l-appell qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni ta' Angelo Spiteri li l-appell principali hu null u tilqa' l-eccezzjoni tieghu li l-appell incidentali hu null filwaqt li tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Mejju 2024. Spejjez ghall-appellanti hlief ghal dawk relatati mal-eccezzjoni tan-nullita tal-appell li ghandu jbatihom l-appellat Spiteri u dawk relatati mal-appell incidentali li ghandha tbatihom l-Awtorita.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur