QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 28 ta' Mejju, 2025

Numru 9

Appell Nru. 82/2024

Lawrence Attard, Mariano Attard, George Attard,
Joseph Attard u Victoria Attard

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Carmelo Mifsud

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi Lawrence Attard et tat-2 ta' Dicembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Ottubru 2024 li biha laqa' limitatament l-appell tat-terzi rigward l-applikazzjoni PA1089/22 'to sanction removal of rubble wall and proposed reconstruction of boundary wall in franka stone abutting applicant's site', fir-Rabat, Ghawdex;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li qabel xejn issottomettiet li l-appell sar fuori termine;

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll ressaq l-istess eccezzjoni;

Rat l-atti;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan huwa appell ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA1089/22 li jirrigwarda sanzjonar ghat-tnehhija ta' hajt tas-sejjieh u proposta ghal rikostruzzjoni ta' hajt talkonfini bil-gebel tal-franka li jmiss mas-sit tal-applikant. Illi s-sit de quo jinsab 'l barra mizzona tal-izvilupp fil-limiti tar-Rabat Ghawdex, u f'zona maghrufa bhala Tas-Sellum.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti qed iressqu tlett (3) aggravji kontra l-izvilupp approvat, ossia li:
1. Illi minkejja r-Regolament dwar Hitan tas-Sejjieh u Struttura Rurali fl-Avviz Legali 160 tal-1997 u kif emendat permezz tal-Avviz Legali 169 tal-2004, li jfittex li jipprotegi hitan tas-sejjieh, l-Awtorita' ssanzjonat it-tnehhija ta' hajt tas-sejjieh u approvat hajt talgebla tal-franka. Illi l-hajt in kwistjoni, li jinsab fl-ODZ, jifred il-propjeta' tal-applikant minn ma' dik tal-appellanti u huwa hajt antik hafna mibni bis-sengha u l-arti u bilmetodu tradizzjonali. Illi t-tkomplija tat-twaqqigh ta' dan il-hajt li twaqqa' millapplikant, gie mwaqqaf mill-appellanti wara li applikaw u ottjenew mandat ta' inibizzjoni numru 56/2020 u liema mandat gie segwit b'kawza fl-istess ismijiet Attard vs Mifsud (Rikors Nru 28/2021) differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Novembru 2023 fejn l-appellanti qed jitolbu dikjarazzjoni li l-intimat biddel il-forma u l-materjal tal-hajt divizorju minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-ko-propjetarji.
2. Illi originarjament l-applikazzjoni kienet rrakomandata ghar-rifjut u l-perit talapplikazzjoni kellu jimmodifika l-pjanti fid-dawl ta' policy 2.9 tal-linja gwida rurali tal2014 kemm minhabba l-gholi kif ukoll il-materjal uzat. Illi l-policy 2.9 tistipula b'mod car li l-Awtorita' tista' tikkonsidra biss il-kostruzzjoni ta' hitan godda jekk dawn ikunu mibnija b'gebel riciklat, ta' daqs irregolari u bl-istess mod tradizzjonali ta' kif jinbnew hitan tas-sejjieh, filwaqt li l-hajt m'ghandux jaccedi l-gholi ta' 1.2 metri mill-oghla livell. Illi dan il-kriterju kien relevanti kemm ghall-fatt li s-sit jinsab 'l barra miz-zona tal-izvilupp kif ukoll ghaliex vizwalment l-gholi tal-hajt jistona sew mal-ambjent fejn qed jigi propost. Minkejja li l-appellant kien intalab li jimmodifika l-pjanti, il-permess gie approvat minghajr modifiki, u ghalhekk fi ksur tal-policy 2.9 tal-linja gwida rurali.
3. Illi skont il-pjanta approvata, il-hajt divizorju ghandu fetha ta' bieba fejn qabel ma kien hemm ebda apertura. Minkejja dan, l-Awtorita' xorta procediet billi tawtorizza l-fetha fil-hajt divizorju u njorat ghal kollox li ma ntalabx u ma kienx inkiseb kunsens u awtorizzazzjoni tas-sidien kollha tal-hajt in kwistjoni. Illi minkejja li l-appellanti wrew li l-hajt huwa wiehed divizorju, l-Awtoirta' approvat li l-applikant jiehu l-wisa' kollha tal-hajt u approvat hajt tal-franka fuq in-naha ta' barra tal-linja, bi pregudizzju ghaddrittijiet tal-appellanti u li diga huwa l-mertu tal-kawza li tinsab sub gudice.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zzomm-ferm mad-decizjoni taghha u filkonfront tal-ewwel aggravju targumenta li qabel ma l-Kummissjoni finalment iddecidiet din ilproposta, hija talbet lill-perit responsabbli biex jindirizza r-ragunijiet tar-rifjut rakkomandati mid-Direttorat, fejn l-ewwel raguni tar-rifjut gie rakkomandat minhabba ksur ta' policy 2.9 talRPDG'14 li titkellem fuq Land Demarcation, Walls, and Gates barra limiti tal-izvilupp. LAwtorita' tispjega kif, b'rizultat ta' dan, il-perit irrisponda ghal din it-talba permezz ta' ittra spjegattiva, fejn ipprezenta block plan u sett ta' ritratti li juru l-commitment li hemm fl-istess naha tat-triq fejn jinsab il-hajt in kwistjoni. Illi kif evidenti minn dawn id-dokumenti, l-hajt talfranka propost jinsab f'nofs ringiela ta' bini ezistenti, waqt li l-hajt ta' faccata, li jhares fuq listess rampa, huwa wkoll mibni bil-kantun tal-franka, u nvista ta' dan il-commitment, ilKummissjoni accettat dan it-tip ta' hajt tal-franka ghaliex hasset li din hija gustifikazzjoni bizzejjed biex tiddipartixxi minn dak li tesigi policy 2.9 tal-RPDG'14 u allura minn dak li jesigu wkoll l-imsemmija Ligijiet Sussidjarji li jirregolaw hitan barra limiti tal-izvilupp. Illi lAwtorita' taghmel referenza wkoll ghall-kawza civili nnutata mill-appellanti fl-ewwel aggravju u tinnota li qabel ma hadet decizjoni fuq il-proposta, l-Awtorita' hadet konjuzzjoni li t-twaqiegh u bini mill-gdid ta' dan il-hajt huwa suggett ghal kawza civili bejn terzi u huwa ghalhekk li lpermess inhareg b'kundizzjoni li jigu salvagwardjati d-drittijiet ta' terzi. B'referenza ghat-tieni aggravju, u mghadud ma dak gia espress fl-ewwel aggravju, l-Awtoirta' tinnota li l-gholi talhajt originali kien dak ta' 8 filati u dan kif evidenti minn ritratt a fol 1e mehud minn linkartament ta' applikazzjoni adjacenti b'referenza PA1066/18. l-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghal kriterju (2) tal-istess policy 2.9 tal-RPDG '14, li tippermetti l-gholi ta' hitan li jiddemarkaw art li jitilaw daqs l-gholi legalment stabbilit tal-hitan adjacenti, u tindika li, kif anke evidenti mill-istess ritratt 1e mehud minn PA1066/18, jirrizulta li l-hajt originali tas-sit adjacenti kien ukoll gholi ta' 8 filati. Fil-konfront tat-tielet aggravju, l-Awtorita' tkompli tirrileva li hija ma tidholx fi kwistjonijiet bejn terzi, partikolarment meta dawn jittrattaw drittijiet ta' ftuh ta' access u hxuna ta' hitan fuq art bejn terzi. Illi finalment terga' tfakkar li kull permess ta' zvilupp johrog salv drittijiet civili bejn terzi.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, il-permit holder qed iressaq is-segwenti kontroargumenti fil-konfront tal-aggravji mressqa mill-appellanti:
i. Illi s-sit inkwistjoni jinsab precizament f'nofs ringiela ta' bini li ilu jezisti f'dawn linhawi minn qabel l-1988 u liema bini ghalhekk jikkostitwixxi commitment tas-sit b'tali mod li ma jistax jinghad li dan il-hajt jinsab f'zona li taqa' barra miz-zona tal-izvilupp u ghalhekk jimmerita li jigi konservat. Barra minn hekk, il-hitan l-ohra li jifirdu lpropjetajiet li jiffurmaw dan il-bini huma diga mibnija bil-kantun. Illi lanqas huwa minnu li l-hajt kien mibni bis-sengha u l-arti ghaliex ir-ritratti jixhdu li dan il-hajt minn dejjem kien jinsab fi stat ta' rovina. Illi l-kawza pendenti nnutata mill-appellanti tirrigwarda mertu ta' natura civili u ghalhekk il-permess, li nhareg 'saving third party rights' m'huwiex ser jippregudika l-effetti tas-sentenza li enventwalment tinghata.
ii. Mir-ritratti tas-sit ta' qabel beda l-izvilupp jirrizulta car li l-hajt ezistenti diga fih gholi ta' 8 filati 'l fuq mil-livell tar-rampa u ghalhekk minnu nnifsu jikkostitwixxi commitment tas-sit, filwaqt li l-hajt il-gdid ser jinbena precizament bl-istess gholi ta' dak ta' qabel.
iii. Illi huwa principju fundamentali li l-permessi mill-Awtorita' jinhargu dejjem 'saving third party rights' u ghalhekk il-pretensjonijiet tal-appellanti fil-kawza li ghaliha qed jaghmmlu referenza sejrin eventwalment jigu decizi mill-Qorti kompetenti mehudha inkunsiderazzjoni id-drittijiet rispettivi tal-partijiet fuq il-hajt in kwistjoni. Il-permit holder huwa konvint li dan il-hajt jappartjeni lilu fl-intier tieghu u difatti ma jifridx propjeta' tieghu minn dik tal-appellanti, izda minn triq fir-raba'.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellant prezenta kopja tas-sentenza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fl-ismijiet: Laurence Attard et. vs Carmelo Mifsud, moghtija fit-30 ta' Novembru 2023, fejn jinghad li filwaqt li l-appellanti qed jappellaw mis-sentenza, il-parti tas-sentenza li tordna lill-permit holder jibni l-hajt kif kien ma gietx appellata u hija ghalhekk res judicata. Lappellanti ssottomettew ukoll sett ta' ritratti li juru l-istat originali tal-hajt qabel twaqqa', kif ukoll kejl mehud mill-perit tal-appellanti bbazat fuq it-titolu taghhom li juru li l-hajt huwa filfatt divizorju bejn il-partijiet.

Illi f'kontro-risposta, il-permit holder jargumenta li l-ebda parti mis-sentenza nnutata millappellanti ma hija res judicata la darba gie sottomess appell. Illi ai termini tal-Artikolu 240 talKap. 12, il-konvenut huwa intitolat li jipprezenta appell incidentali minn kwalunkwe parti tassentenza li ghaliha jhossu aggravat. Jinghad li d-difensur gie prezentat b'kopja tal-appell u ghalhekk qed jirrizerva d-dritt li jintavola tali appell incidentali. Illi l-appellanti mhux korretti li jghidu li l-Qorti qed tipprojbixxi lill-applikant milli jiftah twieqi jew bibien fuq il-passagg in kwistjoni, u f'dan ir-rigward jaghmel referenza ghal pagni 37 u 39 tal-imsemmija sentenza, b'mod partikolari fejn jinghad li "skont il-gurisprudenza nostrana hawn diga ccitata tali tibdil ma jistax jitqies bhala tali li jbiddel is-sustanza tal-haga ossia, id-destinazzjoni, l-istat u lkonsistenza tal-parti meqjusa mizmum in komuni bejn il-partijiet u potenzjalment anke terzi u ghalhekk ma huwiex kolpit bis-sanzjoni tal-Artikolu 493 succitat". F'dan ir-rigward, il-permit holder jirrileva li ladarba ma giexipprezentat appell kontra din il-parti tal-gudizzju, tali konkluzjoni hija res judicata bejn il-partijiet tenut li d-difensur huwa fi qbil totali mal-istess konkluzjoni u ghalhekk mhux ser jintavola appell fil-konfront taghha. Illi fit-tieni lok, u skont id-decizjoni tal-Qorti, il-passagg ma jappartjenix lill-appellanti, izda huwa wiehed komuni

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, nkluz tal-provi u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet kollha;

Ikkunsidra;
Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa hekk kif gej:

L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz tal-ewwel aggravju l-appellanti jibdew billi jaghmlu referenza ghar-Regolamenti dwar Hitan tas-Sejjieh u Struttura Rurali fl-Avviz Legali 160 tal-1997 u kif emendat permezz tal-Avviz Legali 169 tal-2004, li jfittex li jipprotegi hitan tas-sejjieh. F'dan ir-rigward, lappellanti jsostnu li l-Awtorita' ssanzjonat it-tnehhija ta' hajt tas-sejjieh u approvat hajt talgebla tal-franka meta l-hajt in kwistjoni, li jifred il-propjeta' tal-applikant minn ma' dik talappellanti, jinsab fl-ODZ u huwa hajt antik hafna mibni bis-sengha u l-arti u bil-metodu tradizzjonali.
Illi min-naha l-ohra, l-Awtorita' fir-risposta taghha taghmel referenza ghall-gustifikazzjoni talhajt propost hekk kif imressqa mill-permit holder quddiem il-Kummissjoni fejn jinghad li lperit tal-applikazzjoni ipprezenta block plan u sett ta' ritratti li juru l-commitment li hemm flistess naha tat-triq fejn jinsab il-hajt in kwistjoni, u spjega kif il-hajt tal-franka propost jinsab f'nofs ringiela ta' bini ezistenti, filwaqt li l-hajt ta' faccata, li jhares fuq l-istess rampa, huwa wkoll mibni bil-kantun tal-franka. Illi l-Awtorita' tqis li tali gustifikazzjoni hija wahda meritata fil-kuntest tas-sit odjern, u b'hekk il-Kummissjoni kienet korretta li tapprova l-proposta odjerna.
Illi b'referenza ghall-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, it-Tribunal jinnota li l-izvilupp propost [Skont il-pjanti a fol 73C u 73D fl-inkartament tal-PA 1089/22] jinkludi sanzjonar ta' twaqqiegh ta' hajt tas-sejjieh ezistenti, inkluz sanjonar ta' parti mill-istess hajt mibni fuq qoxra wahda u proposta ghall-kontinwazzjoni ta' l-istess hajt, inkluz fetha ta' bieb fl-istess hajt li jaghti ghal fuq passagg ezistenti. Illi l-hjat hu propost li jinbena bil-kantun tal-franka u b'gholi ta' 8 filati mtarrga skont l-inklinazzjoni tal-art, ossia madwar 2.28 metri.
Illi hekk kif jidher mir-ritratt tal-ajru tal-1978, il-hajt in kwistjoni u li ghat-twaqqiegh tieghu qed jintalab sanzjonar, gia prezenti fuq is-sit u kien jaghlaq zona esterna li tifforma parti missit odjern. Illi minn l-istess ritratt mill-ajru, it-Tribunal seta' jikkonstata li minkejja li s-sit jinsab 'l barra miz-zona tal-izvilupp, iz-zona tal-madwar, inkluz il-bini li

jifforma parti mis-sit odjern, kienet gia tidher kollha kommessa bil-bini, inkluz il-passaggi ezistenti li jdawwru is-sit odjern.

Hawnhekk it-Tribunal jaghmel referenza ghat-terminu 'legally established' li hu defenit fillinja 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." [Enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi ghalhekk, u ghalkemm is-sit jinsab 'l barra miz-zona tal-izvilupp, dan it-Tribunal ma jistax jinjora l-kuntest urbanizzat li jifforma parti minnu s-sit odjern u li huwa stabbilit legalment skont dak li tipprovdi d-definizzjoni surreferita.
Illi huwa minnu li dawn il-hitan tas-sejjieh originali jifformaw parti ntegrali mill-pajsagg naturali u tradizzjonali, fejn l-Awtorita' hija fl-obbligu li tfittex li tissalvagwarja dan il-wirt partikolarment fid-dawl tal-Avvizi Legal 160 tal-1997 (emendat bl-Avviz Legali 169 tal-2004 u li ghandhom jinqraw flimkien), li ssir referenza ghalih mill-appellanti, u li jiddikjara hitan tas-sejjiegh bhala strutturi rurali protetti "minhabba fl-importanza storika u arkitettonika taghhom, is-sbuhija eccezzjonali taghhom, il-fatt li huma ta' kenn ghall-flora u ghall-fawna, u l-importanza vitali taghhom fil-konservazzjoni tal-hamrija u tal-ilma."

Illi Regolament 5(2) tal-istess Avviz Legali ikompli billi jistipula hekk kif gej:
"Hadd ma jista' jhott jew iqieghed f'periklu b'kull mezz li jkun, l-istabbilita' u s-sbuhija ta' xi hajt tas-sejjieh, jew ta' xi kostruzzjoni, struttura jew fond rurali, jew li ma jhallix l-ilma tax-xita jghaddi gieri minn gol-binja tal-hajt tas-sejjieh, jew li jimmina s-sisien ta' xi hajt tas- sejjieh jew kostruzzjoni, struttura jew fond rurali."

Illi hekk kif jissuggerixxi r-Regolament surreferit stess tali protezzjoni hija direzzjonata lejn lambjent rurali u f'dan ir-rigward, it-Tribunal jaghmel referenza ghas-sentenza mill-Qorti talAppell fl-ismijiet: Thomas u Emma Azzopardi vs L-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Daniel Anastasi, moghtija nhar l-24 ta' April 2024, u fejn il-Qorti tal-Appell qieset issegwenti:
"Jinghad pero li l-appellant ma ghandhomx ragun jsostnu li r-regolament 6 tal-L.S. 552.01 ma tirrefriex biss ghal ambjent rurali. Dan ir-regolament jghid hekk
Hadd ma jista' jhott jew iqieghed f'periklu b'kull mezz li jkun, l-istabbilita u ssbuhija ta' xi hajt tas-sejjieh jew ta' xi kostruzzjoni, struttura jew fond rurali, jew li ma jhallix l-ilma tax-xita jghaddi gieri minn gol-binja tal-hajt tas-sejjieh, jew li jimmina s-sisien ta' xi hajt tas-sejjieh jew kostruzzjoni, struttura jew fond rurali.
It-Tribunal interpreta dan ir-regolament bhala applikabbli ghall-ambjent rurali. Din linterpretazzjoni hi wahda logika u ragonevoli minn qari tar-regolament u din ma ghandhiex setgha tqis mod iehor ghax ma tikkostitwix applikazzjoni hazina tal-ligi jew interpretazzjoni assurda li tista' tinfluwixxi fuq is-sustanza ta' talba ta' zvilupp."

Illi ghalhekk dan it-Tribunal isostni li ghalkemm is-sit odjern jinsab 'l barra miz-zona talizvilupp, l-istess zona m'hijiex kkaratterizata minn ambejnt strettament rurali izda minn cluster ta' bini stabbilit legalment tenut li kien gia evidenti fir-ritratti mill-ajru tal-1978, u ghalhekk ma jistax jinghad li s-sit jifforma parti minn ambjent rurali fejn tali hitan tas-sejjieh jistghu ikunu ta' beneficcju kemm ghall-flora u fawna prezenti u l-konservazzjoni tal-hamrija u l-ilma, u kif ukoll ghas-sbuhija naturali taghhom. Illi ghall-kuntrarju, il-hajt li twaqqa' kien qed iservi bhala hajt tal-konfini li jaghlaq zona esterna disturbata ma' propjeta' ezistenti, hekk kif jidher mirritratti prezentati mill-permit holder a fol 112A. Maghdud ma' dan it-Tribunal josserva li mirritratti prezentati mit-terzi fil-process tal-applikazzjoni a fol 31E u 31F, jidher bic-car li l-hajt tas-sejjieh in kwistjoni kien mibni b'tahlita ta' sejjieh u kantun tal-franka, u ghalhekk ivarja filkostruzzjoni mill-hitan tas-sejjieh normalment marbuta mal-ambjent rurali.
Illi ghalhekk it-Tribunal ma jqisx li t-tnehhija tal-hajt tas-sejjiegh inkwistjoni qieghed b'xi mod jikkomprometti l-Avvizi Legal 160 tal-1997 (emendat bl-Avviz Legali 169 tal-2004 u li ghandhom jinqraw flimkien), kif qed isostnu l-appellanti.
Illi fl-ewwel aggravju taghhom, l-appellanti jaghmlu referenza wkoll ghal kawza fl-ismijiet: Laurence Attard et. vs Carmelo Mifsud (Rikors Nru 28/2021) quddiem il-Qorti talMagistrati (Ghawdex) fejn l-appellanti jindikaw li qed jitolbu dikjarazzjoni li l-intimat biddel il-forma u l-materjal tal-hajt divizorju minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni taghhom bhala kopropjetarji. Illi f'dan ir-rigward, kemm l-Awtorita' kif ukoll il-permit holder jargumentaw li lkawza pendenti nnutata mill-appellanti tirrigwarda mertu ta' natura civili u ghalhekk ilpermess, li nhareg 'saving third party rights' m'huwiex ser jippregudika l-effetti tas-sentenza li enventwalment tinghata. Illi l-permit holder jikkontesta wkoll l-allegazzjoni li l-hajt huwa divizorju billi jsostni li huwa konvint li dan il-hajt jappartjeni lilu fl-intier tieghu u difatti ma jifridx propjeta' tieghu minn dik tal-appellanti, izda minn triq fir-raba'.
Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li tul il-process tal-appell odjern, il-kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) nnutata mill-appellanti giet deciza fit-30 ta' Novembru 2023, u kopja tas-sentenza giet sottomessa mill-appellanti fil-mori tal-appell. Illi fid-decizjoni taghha, il-Qorti tal-Magristrati ddikjarat li "l-hajt li qabel kien tas-sejjieh sitwat bejn il-mandra tal-konvenut u r-rampa in mertu ta' dawn il-proceduri huwa divizorju u komuni izda bejn propjeta' parti mirrampa in mertu u l-mandra tal-konvenut."
Illi ghalhekk din id-decizjoni tal-Qorti ma thallix dubju dwar il-kondivizjoni tal-parti tal-hajt li jifred il-mandra tal-permit holder minn mar-rampa, u ghalhekk il-kontestazzjoni tal-permit holder f'dan ir-rigward m'hijiex mis-sewwa.
Illi t-Tribunal hu fi qbil mal-appellanti li tali kwistjoni hija res judicata la darba ma giex intavolat appell mill-permit holder fil-konfront talistess decizjoni, izda gie ntavolat appell biss mill-istess terzi fil-konfront ta' talbiet ohra li gew michuda. Illi f'kontro-risposta, il-permit holder jargumenta li l-ebda parti mis-sentenza nnutata mill-apellanti ma

hija res judicata la darba gie sottomess appell mill-atturi, u b'hekk il-konvenut huwa intitolat li jipprezenta appell incidentali minn kwalunkwe parti tas-sentenza li ghaliha jhossu aggravat. Pero', hawnhekk, it-Tribunal jiccara li appell m'huwiex ad eternum, u l-appell incidentali jrid izomm mal-mertu li bih ikun gie ntavolat l-appell mill-atturi u mhux jerga' jqajjem kwistjonijiet ohra gia decizi u li qatt ma gew appellati. Illi ghalhekk it-Tribunal iqis li dak deciz mill-Qorti tal-Magistrati u mhux appellat huwa issa res judicat, kif qed jallegaw lappellanti.
Illi oltre l-kwistjoni tat-titolu fuq l-imsemmi hajt, il-Qorti tal-Magistrati tipprocedi billi "tordna lill-konvenut jibni dan il-hajt hekk imsemmi fl-ewwel paragrafu ta' din il-parti disposittiva skont il-linja tan-nofs ta' fejn kien qabel b'dan li ebda wisgha m'ghandha tittiehed mir-rampa izda l-istess hajt ghandu jibqa' jasal sa fejn kien jasal qabel u dan fi zmien xharejn mid-data ta' din id-decizjoni. Fin-nuqqas ikunu awtorizzati jaghmlu dan ix-xoghol l-atturi a spejjez talkonvenut." [Enfasi mizjuda mit-Tribunal]
Illi b'referenza ghall-pjanti proposti a fol 73C u 73D, dan it-Tribunal jinnota li l-hajt propost jokkupa nofs il-hajt l-antik u l-parti tal-hajt l-iktar esterna, u ghalhekk il-proposta m'hijiex in linea ma' dak deciz mill-Qorti tal-Magistrati fis-sentenza surreferita. Ghaldaqstant, dan itTribunal m'ghandux triq ohra hlief li jilqa' limitatament l-ewwel aggravju tal-appellanti u, ai termini tal-Artikolu 31 tal-Kap 551 u d-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati tat-30 ta' November 2023, jordna lill-applikant sabiex jissottometti pjanti riveduti li juru li l-hajt ser jinbena skont il-linja tan-nofs ta' fejn kien qabel sabiex ma tittiehed ebda wisgha mir-rampa.

It-Tieni Aggravju:
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw li originarjament l-applikazzjoni kienet rrakomandata ghar-rifjut u l-perit tal-applikazzjoni kellu jimmodifika l-pjanti fid-dawl ta' policy 2.9 tal-linja gwida rurali tal-2014 kemm minhabba l-gholi kif ukoll il-materjal uzat, liema policy tistipula b'mod car li l-Awtorita' tista' tikkonsidra biss il-kostruzzjoni ta' hitan godda jekk dawn ikunu mibnija b'gebel riciklat, ta' daqs irregolari u bl-istess mod tradizzjonali ta' kif jinbnew hitan tas-sejjieh, filwaqt li l-hajt m'ghandux jaccedi l-gholi ta' 1.2 metri mill-oghla livell. Jinghad li minkejja dan, il-permess gie approvat minghajr modifiki, u ghalhekk fi ksur tal-policy 2.9 tal-linja gwida rurali.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jiccara li ghalkemm l-appellanti setghu jaqblu mal-analizi maghmula mill-case officer fir-rapport tieghu, il-Kumissjoni ta' l-Ippjanar li ghandha s-setgha li tiddeciedi l-applikazzjonijiet kollha li jaqghu 'l barra miz-zona tal-izvilupp kellha kull dritt li tiddeciedi b'mod differenti mir-rakkomandazzjoni mressqa quddiemha u dan ai termini ta' Regolament 13 (4)(a) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li jesigi s-segwenti:
Matul l-ewwel seduta, iċ-Chairperson tal-Bord tal-Ippjanar għandu jitlob lil kull membru tal-Bord preżenti għall-ewwel seduta biex jesprimi opinjoni proviżorja fuq irrakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv. Jekk il-maġġoranza tal-membri tal-Bord tal-Ippjanar preżenti għall-ewwel seduta jesprimu opinjoni proviżorja li,jekk ma jingħatawx aktar kjarifiki, l-intenzjoni tagħhom hi li jmorru kontra ir-rakkomandazzjoni taċ-Chairperson Eżekuttiv, il-Bord tal-Ippjanar għandu, flimkien mar-rekwiżiti tal-Att, jiddiferixxi d-deċizjoni tal-applikazzjoni fiż-żmien li ma jeċċedix sitt ġimgħat, jipproponi lista ta' kondizzjonijiet jew raġunijiet ta' rifjut, u jżid il-kummenti fissezzjoni tan-noti tal-kumitat fir-rapport.

Dwar dan, il-Qorti tal-Appell kienet ipprovdiet insenjament car permezz ta' sentenza moghtija fis-17 ta' Novembru 2021 fl-ismijiet Dr Simon Busuttil vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Pamela Cordina, fejn inghad li:
Il-case officer ta l-parir tieghu dwar l-izvilupp u liema policies u f'dan il-kaz liema cirkolari japplikaw. Wiehed jista' jaqbel jew ma jaqbilx pero tali rapport jersaq quddiem il-Kummissjoni li hi fil-liberta timxi skont jew kontra tali rapport wara li tisma l-partijiet interessati.

Minkejja dan, it-Tribunal jaghmel referenza ghal policy 2.9 tal-linja gwida rurali (RPDG) tal2014 li tistipula s-segwenti:
The Authority may consider land demarcation and the construction of new walls built in random-sized irregularly shaped rough dressed stones (recycled from demolition) using the same traditional construction methodology of rubble walling, within legallyestablished arable land, provided the following criteria are satisfied:
(1) as a retaining wall, provided there are visible differences in site levels, in which case the wall shall not exceed a height of 1.2 metres from the higher soil level; and/or
(2) as a boundary wall along an existing country lane or road, in which case the wall may be constructed up to the height of the adjacent legally-established rubble walls, even if such height exceeds 1.2 metres. The boundary walls along arterial roads may be constructed of franka stones and mortar, depending on their context;
(3) where there are no differences in site levels (flat land) either a narrow footpath of not more than 0.9m in compacted soil, or a rubble wall not more than 0.6m high, or a hedge shall serve as field demarcation;
(4) no new retaining/boundary walls or demarcation, shall result in land parcels of less than one tumolo; and
(5) the next review of the Development Notification Order shall favourably consider the maintenance (repair) of walls, according to established Legal Notice(s). Gates may be permitted subject that they shall be clad in timber and shall not exceed a height of 1.2m or the legal height of the boundary wall, including supporting pillars. Gates should have a maximum width of 4.5 metres.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jinnota li meta l-premessa tal-policy titlob li l-bini ta' hitan godda ghandu jkun kostruwit b'gebel irregolari u b'metidologija ta' kostruzzjoni tradizzjonali ta' hitan tas-sejjieh, l-istess policy taghmel referenza specifika f'kaz ta' art rurali li tinhadem stabbilita legalment. Illi b'referenza ghal dak gia diskuss fl-ewwel aggravju, is-sitwazzjoni fis-sit prezenti hija wahda differenti u dan tenut li l-ambjent kemm tas-sit innifsu kif ukoll

tal-madwar m'huwiex ambjent strettament rurali u agrikolu, izda huwa kommess b'kongolmerazzjoni ta' bini li ilu stabbilit sa minn qabel l-1978, u li b'hekk huwa kkunsidrat bhala commitment stabbilit legalment, hekk kif jidher bic-car kemm mir-ritratti mill-ajru tal-1978 [Dok. 35A fl-inkartament tal-PA 1089/22], kif ukoll mir-ritratti prezentati mit-terzi fil-process tal-applikazzjoni a fol 31E u 31F. Illi fi kliem il-Qorti talMagristrati stess fil-kawza fl-ismijiet: Laurence Attard et. vs Carmelo Mifsud (Rikors Nru 28/2021) moghtija nhar it-30 ta' Novembru 2023, l-istess Qorti tirreferi ghall-parti esterna tassit tal-appellant fejn hu propost li jinbena l-hajt bhala "mandra" mhux ghalqa, u fil-fatt lappellanti m'humiex jikkontestaw dan.

Minkejja dan, it-Tribunal jinnota li filwaqt li huwa minnu li l-policy 2.9 tillimita tali hitan tassejjieh, f'kuntest rurali u agrikolu, ghal massimu ta' 1.2 metri mill-oghla livell tal-hamrija, listess policy tkompli billi telenka numru ta' kriterji ohra, fejn fost ohrajn, it-tieni kriterju propju jipprovdi s-segwenti:
(2) as a boundary wall along an existing country lane or road, in which case the wall may be constructed up to the height of the adjacent legally-established rubble walls, even if such height exceeds 1.2 metres. The boundary walls along arterial roads may be constructed of franka stones and mortar, depending on their context;

Illi ghalhekk jidher li tali policy tipprovdi eccezzjoni kemm ghall-materjal kif ukoll ghall-gholi ta' tali hitan, u dan meta l-hajt propost jinsab mal-konfini ta' triq jew passagg rurali, fejn f'dan il-kaz jista' jinbena sal-gholi tal-commitments adjacenti, anki jekk dawn jaqbzu l-gholi ta' 1.2 metri. Illi f'kaz fejn il-hajt ikun imiss ma' toroq arterjali, il-policy tippermetti wkoll li tali hitan jigu kostruwiti bil-gebel tal-franka, u f'dan il-kaz tixhet enfasi fuq il-kuntest partikolari li jkun jifforma parti minnu s-sit in kwistjoni.
Illi f'dan il-kaz tezisti sitwazzjoni fejn is-sit odjern huwa kontigwu kemm ma passagg u triq li tghaddi minn mal-ghelieqi, filwaqt li l-istess triq, ossia Triq is-Sellum tipporvdi konnessjoni importanti li tghaqqad il-lokalitajiet tar-Rabat ma' dik tax-Xaghra. Illi ghalhekk it-Tribunal iqis li l-eccezzjonijiet li jipprovdi kriterju 2 fis-surreferit huma applikabbli ghall-kaz odjern, iktar u iktar meta l-kuntest tas-sit odjern jippermetti kemm kostruzzjoni ta' hitan bil-gebel tal-franka kif ukoll gholi li jestendi lil hinn minn 1.2 metri, u dan tenut commitments li ilhom stabbiliti sa minn qabel l-1978 kemm fuq is-sit odjern stess f'termini ta' gholi, kif ukoll fuq in-naha l-ohra tal-passagg jew rampa fejn jezisti hajt kostruwit bil-gebel tal-franka, u sahansitra man-naha lohra tat-triq, fejn il-hajt li jmiss direttament mal-ghelieqi huwa kostruwit b'tahlita ta' sejjieh u gebel tal-franka f'diversi partijiet. Illi kif innutat anki fl-aggravju precedenti, il-hajt li kien prezenti fuq is-sit odjern u li qed jintalab sanzjonar ghat-twaqqiegh tieghu, kien ukoll mibni b'tahlita ta' sejjieh u kantun tal-franka, u ghalhekk ivarja fil-kostruzzjoni mill-hitan tas-sejjieh normalment marbuta mal-ambjent rurali. Illi xhieda ta' dan huma r-ritratti prezentati mit-terzi stess fil-process tal-applikazzjoni a fol 31E u 31F.
Illi ghalhekk, u fic-cirkostanzi partikolari li jgib mieghu is-sit odjern, dan it-Tribunal ma jara ebda kontenzjoni li l-hajt propost jinbena bil-gebel tal-franka u mhux tas-sejjieh. Nonostante dan, it-Tribunal josserva li l-gholi tal-hajt hekk kif approvat qed ilahhaq l-gholi massimu ta' 2.28 metri mil-livell tar-rampa [Dok. 73C fl-inkartament tal-PA 1089/22]. Illi dan l-gholi la qed izomm mal-commitment li gia kien stabbilit legalment fuq is-sit odjern u lanqas ma' dak tal-hajt li jinsab fuq in-naha l-ohra talpassagg, kif jitlob il-kriterju 2 tal-policy 2.9. Illi mir-ritratti a fol 31F u 31E jidher bic-car li lmaggiorparti tal-hajt kien ilahhaq l-gholi ta' sitt filati, u liema gholi jammonta ghal 1.6 metri. Illi ghalhekk it-Tribunal huwa fi qbil mad-Direttorat tal-Ippjanar fejn fir-rakkomandazzjoni tieghu qies li "Proposed development shall result in an excessive height, exceeding the previously legally established height of circa 1.6m."
Illi ghalhekk, dan it-Tribunal huwa propens li jilqa' limitatament it-tieni aggravju, suggett li lgholi tal-hajt, hekk kif imtarrag skont l-inklinazzjoni tar-rampa ezistenti, ma jaqbizx l-gholi massimu ta' 1.6 metri mil-livell tar-rampa.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jargumentaw li skont il-pjanta approvata, il-hajt divizorju ghandu fetha ta' bieba fejn qabel ma kien hemm ebda apertura. Jinghad li minkejja li ma kienx inkiseb kunsens u awtorizzazzjoni tas-sidien kollha tal-hajt in kwistjoni, l-Awtorita' xorta pprocediet sabiex tapprova l-istess fetha. Jinghad ulterjorment li minkejja li l-appellanti wrew li l-hajt huwa wiehed divizorju, l-Awtorita' approvat il-permess sabiex l-applikant jiehu l-wisa' kollha tal-hajt u jibni l-istess hajt fuq in-naha ta' barra tal-linja, bi pregudizzju ghaddrittijiet tal-appellanti u li diga huwa l-mertu tal-kawza li tinsab sub gudice.
Illi t-Tribunl jibda billi jirrileva li l-kwistjoni tal-wisgha tal-hajt, fejn il-pjanti approvati qed juri hajt mibni mal-linja ta' barra tal-hajt originali, gia giet diskussa apjament fl-ewwel aggravju, fejn b'referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), f'kawza ntavolata millappellanti, fl-ismijiet: Laurence Attard et. vs Carmelo Mifsud (Rikors Nru 28/2021), il-Qorti ddecidiet b'mod car li l-hajt huwa wiehed divizorju u sahansitra ordnat li l-hajt jinbena mallinja tan-nods ta' fejn kien qabel. Illi ghalhekk l-istess konkluzjoni tat-Tribunal applikabbli flewwel aggravju tapplika wkoll f'dan ir-rigward.

Illi fir-rigward tal-kwistjoni tal-ftuh ta' apertura fil-hajt propost, il-permit holder, f'kontrorisposta ghal dan l-argument, jerga' jaghmel referenza ghall-istess kawza tal-Qorti talMagistrati (Ghawdex) fl-ismijiet: Laurence Attard et. vs Carmelo Mifsud, moghtija nhar it-30 ta' Novembru 2023. Illi filfatt it-Tribunal jinnota li ghalkemm din il-kwistjoni tal-ftuh ta' apertura kienet riflessa fl-ewwel talba tal-appellanti quddiem din il-Qorti, jidher li l-Qorti laqghet biss l-argument f'dak li kien jirrigwarda d-dikjarazzjoni li l-hajt huwa wiehed komuni u divizorju, tant li dwar il-potenzjali ftuh ta' aperturi jaghtu ghal fuq ir-rampa, il-Qorti talMagistrati kkonkludiet bis-segwenti:

Applikati dawn il-prinċipji għal-mertu ta' din il-vertenza, mill-assjem tal-provi miġbura f'din l-istanza jirriżulta li fil-konvenut sal-istadju ta' dawn il-proceduri kien hemm biss il-hsieb li tinfetah apertura ghal gor-rampa, u dan kif osservat din il-Qorti fl-access u kif anke jirrizulta mir-ritratti in atti a fol 45 u 46.
Huwa car ukoll li m'hemmx kunsens da parti tal-atturi sabiex isir dan stante li l-atturi jilmentaw minn tali ntenzjoni u jinsistu li f'dan il-hajt kif kien originarjament qatt ma' kien hemm aperturi. Dan kollu waqt li l-konvenut kif ukoll hutu lkoll jaqblu li fl-istess hajt qatt ma' kien hemm aperturi, ghalkemm jghidu li kien hemm xi tarag.
B'dan izda li skond il-gurisprudenza nostrana hawn diga ccitata tali tibdil ma' jistax jitqies bhala tali li jbiddel is-sustanza tal-ħaġa ossia, id-destinazzjoni, l-istat u lkonsistenza tal-parti meqjusa mizmuma in komuni bejn il-partijiet u potenzjalment anke terzi u għalhekk ma huwiex kolpit bis-sanzjoni ta' l-Artikolu 493 suċċitat. [Enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi ghalhekk in vista' ta' din il-konkluzjoni mill-Qorti tal-Magistrati, dan it-Tribunal m'ghandux triq ohra hlief li jikkonferma l-apertura fl-imsemmi hajt hekk kif approvata millAwtorita', u dan tenut li s-sustanza tal-parti meqjusa in komuni bejn il-partijiet mhux ser tinbidel.
Minkejja dan, jibqa' l-fatt li l-permess odjern inghata minghajr pregudizzju ghad-drittijiet civili ta' terzi (saving third party rights).
Illi ghalhekk it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament it-tielet aggravju abbazi ta' dak gia deciz fl-ewwel aggravju fir-rigward tal-linja fejn ghandu jinbena l-hajt odjern filwaqt li jichad ilkontenzjoni dwar il-ftuh ta' apertura fl-istess hajt.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar in-notifika talpermess PA 1089/22 u jordna lill-applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jipprezenta pjanti riveduti skont is-segwenti:
i. Il-hajt propost ghandu jinbena skont il-linja tan-nofs ta' fejn kien qabel sabiex ma tittiehed ebda wisgha mir-rampa, u dan skont id-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fl-ismijiet: Laurence Attard et. vs Carmelo Mifsud, moghtija nhar it-30 ta' Novembru 2023.
ii. Illi l-gholi tal-hajt propost, hekk kif imtarrag skont l-inklinazzjoni tar-rampa ezistenti, ghandu jasal sa gholi massimu ta' 1.6 metri mil-livell tar-rampa.
It-Tribunal jordna lis-Segretarja tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex terga' tohrog il-permess PA 1089/22 fi zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti, inkluz ilkondizzjonijiet standard li normalment japplikaw ghal dan il-generu ta' zvilupp.

Ikkunsidrat

Il-Qorti ser tiddeciedi l-eccezzjoni li l-appell sar barra minn zmienu billi jekk dan hu l-kaz l-appell ma jistax jigi kunsidrat.

Jidher li d-decizjoni tat-Tribunal inghatat fil-31 ta' Ottubru 2024. L-appell iddahhal fit-2 ta' Dicembru 2024. It-terminu ghall-appell minn decizjoni tat-Tribunal hu ta' ghoxrin jum. Billi l-appell iddahhal ferm oltre l-ghoxrin jum, l-appell hu null ghax it-terminu ghall-appell hu mandatorju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tqis l-appell ta' Lawrence Attard u ohrajn null u bla effett billi gie prezentat fuori termine u tieqaf milli tkompli tiehu konjizzjoni tieghu. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur