QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum it-Tlieta, 15 ta' Lulju, 2025

Numru 2

Appell Nru. 14/2025

Perit Mannie Galea
vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Luginsland Ltd. Attn: Ms Joanna Popiol

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz interessat il-perit Mannie Galea tal-15 ta' April 2025 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Marzu 2025 li biha laqa' limitatament l-appell tat-terz fir-rigward tal-PA5309/22 'Restoration of existing facade and creation of a (temporary) link to Villa Luginsland to carry out the approved restoration works', fir-Rabat, Malta. Ghal kjarezza qed tigi riportata l-parti relevanti tad-decide li taqra hekk:

> Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar in-notifika tal-permess u jordna lill-applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din iddecizjoni jipprezenta r-*Restoration Method Statement* 1H aggornat li jelimina kwalunkwe referenza ghal *link* permanenti jew applikazzjonijiet futuri. Illi t-Tribunal jordna lis-Segretarja tal-Awtorita' tal-

Ippjanar sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata minn din is-sottomissjoni tohrog mill-gdid in-notifika tal-permess PA 5309/22 abbazi tal-ahhar pjanti u dokumenti approvati bl-inkluzjoni tal-RMS rivedut li jissostiwixxi d-dokument 1H. Illi l-Awtorita' ghandha terga' tohrog il-permess bl-istess kundizzjonijiet, inkluz zieda ta' kundizzjoni li taqra "*To ensure the temporary nature of the approved interventions, the reconstruction of the structure to be dismantled in line with approved drawing 251B shall commence no later than the fourth year from the publication date of this permit*", kif ukoll b'korrezzjoni tal-kundizzjoni numru 3 sabiex taqra s-segwenti:
*Works shall be monitored by the Superintendence of Cultural Heritage (SCH) at the applicant's expense. Any removal of rendering and cleaning must be preceded by trial patches carried out in the presence of SCH officers. The works hereby permitted are subject to a bank guarantee to the value of **€5,000** to ensure compliance with this monitoring condition, the proper dismantling and reconstruction of the existing structure in line with the approved Restoration Method Statement (RMS), and the full reinstatement of the temporary link area to its original state once works are completed.*
The bank guarantee shall only be released after SCH officers confirm compliance with this condition, including both the restoration of the structure and the reinstatement of the affected site. In the event that the works have not been carried out in accordance with the approved method statement or instructions given by the Planning Authority, the bank guarantee shall be forfeited. Its forfeiture would not, however, preclude the applicant from adhering to all the conditions contained in this development permission.
The applicant/perit is reminded of the need to submit the commencement notice as per the standard conditions included with this permit. Failure to submit this notice will ipso facto result in a 10% forfeiture of the bank guarantee.

Rat ir-risposti tal-applikant u l-Awtorita li ghar-ragunijiet minnhom maghmula sostnew li l-appell kellu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li fil-konsiderazzjonijiet taghha qalet hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan huwa appell ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA5309/22 li jirrigwarda proposta ta' restawr ta' faccata ezistenti u l-holqien ta' konnessjoni temporanja ghal Villa Luginsland sabiex jistghu jitwettqu x-xoghlijiet ta' restawr approvati. Illi s-sit *de quo* jinsab f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana [Skont Mappa 63 tal-Pjan Lokali ghall-Majjistral] fi Triq Gorg Borg Olivier, fil-lokalita' tar-Rabat, Malta.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant terz qed iressaq is-segwenti aggravji:
1. B'referenza ghal *Policy* NWRB6 tal-Pjan Lokali, l-ebda zvilupp m'ghandu jigi approvat fuq iz-zona ddelinjata bhala *Rabat Protected Area*, fejn zvilupp ghandu jkun limitat biss ghal estensjonijiet minuri relatati ma' uzi legittimi. Illi l-istess *policy* tispjega fid-dettall ilkwalitajiet li ghandhom jigu mharsa u li ghalhekk l-ebda zvilupp ma jista' jsir fuq din iz-zona protetta. Min-naha l-ohra, il-proposta odjerna tinkludi zvilupp konsiderevoli b'uzu li m'huwiex legittimu jew ezistenti u ghalhekk fi ksur ta' din il-*policy* tal-Pjan Lokali. Illi kemm l-ERA kif ukoll l-Awtorita' ma hadux kunsiderazzjoni ta' kif l-izvilupp propost jinkwadra taht *Policy* NWRB6, u dan meta applikazzjonijet tal-ippjanar ghandhom jigu mistharrga versu kull regolament, pjan u *policies* li jirregolaw iz-zona.

2. Minghajr pregudizzju ghall-ewwel aggravju, l-izilupp approvat m'huwiex wiehed gustifikat filwaqt li l-intenzjonijiet tal-proposta jmorru oltre dak imfisser fl-applikazzjoni odjerna. Illi l-Awtorita' mkien ma mponiet kundizzjoni ghall-hrug tal-permess bhala wiehed temporanju, minkejja li l-link proposta hija wahda ta' natura temporanja. Illi kien jispetta li l-Awtorita' tara li dan l-izvilupp temporanju ghandu jitnehha fil-mument li jsir ir-restawr li jehtieg tali *link*, u s-sit jigi rripristinat ghall-istat originali tieghu, hekk kif regolat fost ohrajn bl-Artikolu 72 tal-Kap. 552 fejn jinghad li l-Bord tal-Ippjanar huwa ntitolat jimponi dawk il-kundizzjonijiet li jidhrulu xierqa. Jinghad li, f'dan ir-rigward, l-Awtorita' kellha timponi kundizzjoni fuq l-applikanta fil-forma ta' garanzija mposta li tirrifletti l-fatt li l-izvilupp gie approvat fuq sit protett. Jinghad li, ghall-kuntrarju, lAwtorita' sahansitra approvat il-permess mertu ta' dan l-appell ghal hames snin li jmorru oltre l-iskadenza tal-permess tar-restawr innifsu fuq il-Villa bir-referenza PA 395/22. Lappellant ikompli jixhet dubju wkoll fuq in-necessita ta' tali link meta hafna mix-xoghol ta' restawr hu lest u diga saru ghadd kbir ta' nterventi minghajr il-htiega tal-*link*, fosthom ilbdil tas-soqfa tal-istalel fuq wara tas-sit u liema xoghol kien jinvolvi skariggi u diffikultajiet. Jinghad li ghalkemm l-SCH hasset il-htiega li tigi mposta garanzija bankarja sabiex jigi accertat li z-zarmar u r-restawr tal-istrutturi jerga' jsir, l-ammont ta' garanzija mposta flammont ta' Eur 2,300 lanqas huwa vicin li jlahhaq l-ghan ghalfejn giet imposta din ilgaranzija. Fid-dawl ta' dan kollu, l-appellant isostni li l-applikazzjoni odjerna tohloq dubju fuq l-ghanijiet genwini warajha u dan meta jirrizulta li hemm applikazzjoni ohra pendenti bir-referenza PA 3851/22 li tipproponi zvilupp ulterjuri fiz-zona protetta u li jigi biswit tali *link*.

Illi permezz ta' decizjoni preliminari datata 19 ta' Dicembru 2024, it-Tribunal laqa' t-talba ta' sospensjoni tal-ezekuzzjoni tal-permess u ordna li l-ezekuzzjoni tal-permess tal-izvilupp PA 5309/22 jibqa' sospiz ghal tlett xhur mid-data ta' din id-decizjoni preliminari skont id-dispozizzjoni talArtikolu 33 subinciz 5(a) tal-Kapitlu 551 u dan billi ghandu jigi kkunsidrat it-terminu inattiv indikat f'Regolamenti 4 u 5 tal-Ligi Sussidjarja 551.02 jekk jkun il-kaz.

Illi fir-risposta tieghu ghal dan l-appell, il-*permit holder* qed iressaq eccezzjoni preliminari ghan-nullita' tal-appell, fejn jinghad li dwar il-kwistjonijiet relatati mal-mertu tal-proposta odjerna, li qed jergghu vessatorjament jitqajmu f'dan l-appell, it-Tribunal kien iddecieda testwalment hekk permezz tas-sentenza moghtija fl-Appell 133/23 fit-12 ta' Settembru 2023. Illi t-Tribunal kien laqa' limitatament it-tielet aggravju li kien punt procedurali fuq il-mod kif kienet giet immarkata s-*site plan* tal-applikazzjoni, u l-applikant ghamel dak kollu lilu ordnat u regghet saret il-pubblikazzjoni mill-gdid tal-applikazzjoni. Meta imbaghad l-Awtorita' talIppjanar regghet approvat l-applikazzjoni ghall-hrug tal-premess relattiv, l-appellant hass li kellu ghal darb'ohra jerga' jressaq prattikament l-istess aggravji, miktuba b'mod differenti, meta diga' ma inghatax ragun dwarhom. Jinghad li, ghalhekk, huwa car illi dan l-appell huwa intiz biss biex ixekkel l-izvilupp propost, u biex jkompli jtawwal z-zmien ghal xejn, u, jekk xejn, ladarba dan it-Tribunal diga' cahad l-aggravji tieghu fil-mertu tal-proposta, l-unika appell li seta' jsir f'dan il-kaz kien biss appell dwar is-*site plan* li giet mibdula, kif deciz mitTribunal stess, u kull aggravju iehor m'ghandux ikun permissibbli f'dan l-istadju. Minghajr pregudizzju ghal din l-eccezzjoni, il-*permit holder* jargumenta li z-zewg aggravji mressqa flappell odjern huma identici ghat-tieni aggravju imressaq mill-istess appellant fl-Appell 133/23, u li kien gia gie michud mit-Tribunal. Mghadud ma' dan jinghad li hija skorretta lallegazzjoni illi l-Awtorita' tal-Ippjanar ma qiesetx l-applikazzjoni ta' NWRB6 tal-Pjan Lokali stante li jirrizulta li saret riferenza ghal din il-*policy* u l-applikabilita' taghha fid-DPA *reports* relattivi. Madanakollu, ladarba din il-*policy* tapplika ghall-gnien ta' Villa Luginsland u ladarba fl-applikazzjoni odjerna m'hu prospettat li jsir ebda xoghol f'dan il-gnien allura lapplikabblita' ta' din il-*policy* ghal kaz odjern hija limitata. Jinghad ulterjorment li, ladarba fil-kaz odjern si tratta biss ta' zmantellar ta' remissa, u tarag intern, it-tmexxija ta' hitan, u rripristanzzjoni taghhom, huwa car li dawn ix-xogholijiet ma jirrientrawx fil-limitazzjonijiet imposti minn din il-*policy*. Barra minn hekk, permezz ta' din l-applikazzjoni m'humiex qed jigu proposti xogholijiet, barra mit-tibdil tal-posizzjoni tal-hitan divizorji tal-gonna biex jigi kkreat l-access bejn iz-zewg proprjetatjiet. L-applikant ikompli jikkontendi kif il-pjanti sottomessi kollha juru kif huwa mistenni li jsir r-*reinstatment* ta' dak li ser jinhatt biex jigi kreat access bil-vettura, u l-permess huwa suggett ghall-garanzija ta' € 2,300. Dwar il-fatt illi l-validita' ta' dan il-permess ser tiskorri l-validita' tal-permess 395/22 jinghad li, filwaqt li l-applikanta gia ghamlet tlett snin shah thallas d-*double handling* biex tlesti r-restawr fuq Villa Luginsland, m'hemm xejn xi jwaqqaf lill-appellant milli jitlob *renewal* tal-permess PA 395/22 f'kaz li dan jkun mehtieg. Jinghad ukoll li, kuntrarjament ghal dak li qed jallega lappellant, ghad fadal ammont sostanzjali ta' xogholijiet xi jsiru f'Villa Luginsland, u dan kif jista' jigi kkonfermat sew mill-Awtorita' tal-Ippjanar u kif ukoll mill-SCH. Barra minn hekk, kull riferenza li qed ssir ghall-PA3851/22 hija ghal kollox irrilevanti stante li din hija applikazzjoni li gahdha qed tigi kkunsidrata fuq il-mertu taghha mill-Awtorita'.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellant issottometta kopja tar-rapport guramentat mill-Perit Ennio Ellul. Illi permezz ta' dan ir-rapport issir l-osservazzjoni li x-xoghol ta' restawr fuq il-parti esterna tal-binja principali u Blokk A tlesta, u ghalhekk il-ftuh ta' *link* temporanja m'ghadux wiehed gustifikabbli. Illi l-alterazzjonijiet interni kollha proposti jistghu jitwettqu bl-uzu ta' ghodda bl-idejn, filwaqt li x-xoghol ta' konkos fil-gnien jista' jsir bl-uzu ta' pompi zghar li jistghu jigu accessati mill-entratura tal-*coach house*. Jinghad ulterjorment li ddokumentazzjoni relatata max-xoghlijiet ta' tishih strutturali tar-*ridge* turi li m'hemmx bzonn ta' access ghal din iz-zona b'makkinarju tqil. Jinghad li fil-fatt, it-*Temporary Block Plan* approvata turi li l-access ghal vetturi huwa limitat sal-genb bejn il-villa principali u blokk A, minghajr access ghan-naha ta' wara tal-ghalqa ta' fuq, u l-access ghall-hajt tassejjieh mill-ghalqa ta' fuq huwa possibbli biss minn sigra matura taz-zebbug b'dana li laccess ghall-materjal ghandu jibqa' jigi provdut mill-ghalqa ta' isfel. Illi l-hajt ezistenti filparti ta' fuq jista' jigi kostruwit bl-idejn u bl-uzu ta' skavaturi zghar ghaz-zarmar u rikostruzzjoni, liema makkinarju gia qed jintuza anki minghajr il-*link* temporanju propost. Fid-dawl ta' dan kollu jigi konkluz li l-link temporanju approvat imur kontra l-ispirtu li bih ilpermess odjern gie approvat. Barra minn

hekk jinghad li l-parti tal-introduzzjoni tar*Restoration Method Statement* approvat *a fol* 1H tissuggerixxi l-intenzjoni ghal holqien ta' link permanenti ghall-ghalqa ta' fuq.

Illi fil-mori tal-appell, l-applikant issottometta dikjarazzjoni minn AX Construction Ltd bhala l-kuntrattur tax-xoghlijiet li qed isiru fuq Villa Luginsland u fejn qed jigi kkonfermat li fadal ammont konsiderevoli ta' xoghol xi jsir u li ghax-xoghlijiet gew miftehma zewg rati, fejn lirhas rata tassumi access mill-propjeta' numerata 41, 43 u 45 fi Triq Gorg Borg Olivier, u rrata l-ohra li qed tintuza fil-prezent tassumi access biss mix-xatba dejqa li twassal dirett ghal Villa Luginsland numerata 61, 63 u 65.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjoni finali, l-appellant jibda billi jaghmel referenza ghalleccezzjoni preliminari ta' nullita mressqa mill-applikanta fir-risposta taghha ghal dan lappell, u jinnota li l-oggezzjonijiet u l-appelli kollha mressqa minnu tressqu hekk kif tesigi lligi li tistieden lill-pubbliku jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu fuq materja ta' ppjanar, u filfatt l-Appell precedenti 133/23 kien propju ntlaqa' mit-Tribunal. Fir-rigward tal-argument li fl-appell odjern qed jitressqu aggravji li gia tressqu qabel, l-appellant jikkontesta dan, u jargumenta li, anki kieku ghas-sahha tal-argument tressqu l-istess aggravji, dan certament ma jwassalx sabiex l-appell odjern jitqies bhala null. B'referenza mill-gdid ghallkontenzjonijiet mressqa fiz-zewg aggravji tal-appell odjern, l-appellant jargumenta li flAppell 133/23 precedenti minn mkien ma jirrizulta li t-Tribunal ghamel kunsiderazzjonijiet jew iddecieda fuq dawn iz-zewg punti hawn mressqa. B'referenza ghall-ewwel aggravju, lappellant jishaq li, ghall-kuntrarju ta' dak mghadud mill-applikanta, il-permess odjern approva wkoll il-kreazzjoni ta' passagg f'zona protetta skont il-*Policy* NWRB06 tal-Pjan Lokali. Jinghad ukoll li l-applikanta lanqas m'hi korretta meta tsihaq li l-protezzjoni mharsa b'din il-*policy* ma tapplikax ghal dak approvat bil-permess odjern, u dan kif johrog car millMappa 63 tal-Pjan Lokali li turi li l-protezzjoni tkopri z-zona tal-passagg. Mghadud ma' dan, l-appellant ikompli jishaq kif l-Awtorita' mkien ma ghamlet kunsiderazzjonijiet ta' kif ilproposta odjerna tinkwadra f'din l-imsemmija *policy*. Ghal darb'ohra jigi sollevat li minkejja din il-protezzjoni ambjentali mharsa b'mod ampju mill-Pjan Lokali, u fejn ebda zvilupp ma jista' jsir, l-entitajiet li maghhom giet ikkonsultata l-applikazzjoni odjerna naqsu milli jiehdu qies ta' dan. Ghaldaqstant, l-appellant ikompli jishaq li n-nuqqas ta' evalwazzjoni ta' din il*policy* applikabbli mill-Awtorita' jwassal ghal ksur li jikkostitwixxi punt ta' ligi stante li kull applikazzjoni ghandha tigi mistharrga versu kull regolament, pjan u *policies* li jirregolaw izzona. B'referenza ghat-tieni aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghar-rapport tal-Perit Ennio Ellul pprezentat fil-mori tal-appell, fejn hemm imfisser b'mod car li x-xoghlijiet li jifdal isir certament ma jimmeritawx il-htiega ta' *link* biex dawn isiru tant li dawk l-interventi li kienu jinnecessitaw iktar skarigg illum huma kompleti. Jinghad li fil-fatt l-applikanta stess tindika kif baqghet ghaddejja bix-xoghlijiet approvati bil-permessi l-ohra li jitrattaw irrestawr tal-binja. Ikompli jigi sostnut ukoll li l-ghan veru tal-applikanta johrog mill-RMS *a fol* 1H fejn fih gie mfisser li l-*link* approvata ser isservi bhala wahda permanenti ghall-izvilupp meqjus fil-PA 3851/22. L-appellant jishaq ukoll li, filwaqt li l-applikanta ma kellha ebda preokkupazzjoni sabiex tinstalla *tower crane* fuq il-parti ta' quddiem tas-sit, l-istess applikanta mkien ma fissret x'tip ta' ingenji jehtieg li tabilfors jghaddu mil-*link* in kwistjoni versu x-xoghol ta' restawr li fadal isir. Jinghad ukoll li link ta' natura temporanja m'ghandhiex ghalfejn tithalla ghal perjodu eccessiv ta' hames snin li bih gie approvat ilpermess odjern. Fuq kollox jinghad li l-Awtorita' naqset milli tqis l-intenzjoni vera wara lapprovazzjoni tal-link in kwistjoni u dan minghajr ma rabtet il-htiega ta' gustifikazzjoni ta' natura temporanja u mkien ma mponiet kundizzjoni sabiex tigi assigurata t-tnehhija ta' listess link u garanzija bankarja sabiex jigi assigurat li s-sit jigi rripristinat hekk kif kien originarjament.

Illi permezz tan-nota ta' sottomissjoni finali taghha, l-Awtorita' m'hijiex tikkontesta l-fatt li parti mill-access propost jestendi ghal fuq il-parti tal-art identifikata taht il-*policy* NWRB 6 tal-Pjan Lokali, u li ssir referenza ghaliha mill-appellant fl-ewwel aggravju tieghu. Madanakollu, l-Awtorita' tishaq li dan l-access huwa wiehed temporanju u riversibbli, u qieghed jigi propost minhabba c-cirkostanzi u n-natura tax-xoghol propost u approvat fuq issit skedat fi Grad 1, bl-iskop li jitnaqqas kemm ir-riskju fuq il-propjeta' skedata kif ukoll minhabba s-sigurta' ghall-ingenji goffi li hemm bzonn jidhlu u johrogu mis-sit. L-Awtorita' tinnota kif din id-direzzjoni giet innutata wkoll mit-Tribunal fl-Appell precedenti 133/23, fejn it-Tribunal qies ukoll dak rakkomandat mill-SCH. Minkejja dan, jinghad li l-Awtorita' xorta qieset l-impatt li jista' johloq l-izvilupp fuq il-madwar rurali, u l-proposta giet approvata wara kundiserazjoni tal-ahhar pjanti u dokumenti prezentati, inkluz ir-risposti tal-entitajiet konsultati, fosthom dik tal-ERA li ma sabet l-ebda oggezzjoni ghall-proposta odjerna. LAwtorita' qed tikkontesta wkoll it-tieni aggravju tal-appellant, u tibda billi taghmel referenza ghad-deskrizzjoni tal-proposta li tinkludi l-kelma '*temporary*', u liema zvilupp temporanju huwa regolat b'permess li mieghu hemm approvat *Project Description and Method Statement* li jinkludi spjegazzjoni tan-natura temporanja tal-interventi proposti u riflessi filpjanti approvati fejn hemm propost '*Reversible Vehicular Access Dirt Road to Villa Luginsland*' [Vide dok 251b fl-inkartament tal-PA 5309/22]. Jinghad ukoll, li skont kundizzjoni 1 tal-ahhar permess [Vide minuta 279 fl-inkartament tal-PA 5309/22] dan il-permess huwa validu ghallhames snin mid-data tal-pubblikazzjoni "*but will cease to be valid if the development is not completed by the end of this validity period*". Ghaldaqstant, din il-kundizzjoni qeghda tirregola z-zmien (hames snin) li jrid jitlesta dan l-izvilupp, fejn fin-nuqqas ta' dan il-permess ma jibqax validu. Illi dan ifisser ukoll, li hekk kif jitlob artikolu 72 tal-Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Awtorita' harget permess li approva pjanti, dokumenti u kundizzjonijiet relevanti ghall-izvilupp propost, liema permess ma jghati l-ebda dritt vestit oltre dak li gie approvat. Barra minn hekk, l-Awtorita' tishaq li l-permess huwa suggett ghall-monitoragg mill-istess Awtorita' u l-entitajiet regolatorji msemmija fl-istess permess, u dan sabiex jigi assigurat li dak il gie approvat jigi rifless attwalment fuq l-art. Jinghad li, fil-fatt, skont kundizzjoni 3 ta' dan il-permess, l-izvilupp propost huwa suggett ghal monitoragg tal-SCH fejn giet imposta garanzija bankarja ta' 2300 Eur. L-Awtorita' tinnota wkoll kif lanqas ma jregi l-argument talappellant li l-permess odjern, b'validita' ghal hames snin, imur oltre z-zmien tal-permess PA 395/22, u dan ghall-fatt li kemm il-darba

jitlesta x-xoghol approvat fuq il-permess PA395/22, ma jfissirx li jkun intlahaq l-iskop ahhari u shih wara l-permess odjern li jinkludi wkoll ir*restoration works* li l-applikant huwa marbut li jaghmel relatat mal-access temporanju u riversibbli li gie approvat.

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

Ikkunsidra;
Illi primarjament, dan it-Tribunal ser jitratta l-eccezzjoni preliminari ghan-nullita' tal-appell mressqa mill-*permit holder* fir-risposta taghha ghal dan l-appell. Hawnhekk il-*permit holder* tishaq li f'dak li jirrigwarda l-mertu tal-proposta, it-Tribunal kien diga iddecieda testwalment permezz tas-sentenza moghtija minnu fl-Appell 133/23 fit-12 ta' Settembru 2023, u fejn kien laqa' biss it-tielet aggravju fuq punt procedurali ghal mod ta kif giet immarkata s-*site plan* tal-istess applikazzjoni. Jinghad li ghal darb'ohra, u sabiex ikompli jtawwal iz-zmien, lappellant qed jerga' jressaq l-istess aggravji li diga ma nghatax raguni dwarhom, b'dana li luniku appell li seta' jsir f'dan il-kaz kien biss appell dwar is-*site plan* li giet mibdula kif deciz mit-Tribunal, u kull aggravju iehor m'ghandux ikun permissibbli f'dan l-istadju.

Illi fl-ewwel lok, u hekk kif innutat anki mill-appellant fil-mori tal-appell, it-Tribunal jiccara li, bhala parti terza nteressata fl-applikazzjoni odjerna, liema fatt m'huwiex kontestat, lappellant kellu kull dritt li jintavola appell mill-gdid mill-ahhar decizjoni tal-Awtorita' ppubblikata fit-13 ta' Novembru 2024, jekk hassu aggravat mill-permess hekk kif mahrug mill-Awtorita' wara d-decizjoni tat-Tribunal fl-Appell 133/23, u dan ai termini tal-Artikolu 11 (1e) tal-Kap. 551 li jistipula li "*it-Tribunal għandu jkollu ġurisdizzjoni li jisma' u jiddeċiedi kull appell magħmul minn terza persuna interessata li tkun issottomettiet rappreżentazzjonijiet bil-miktub kif stabbilit mill-Awtorità tal-Ippjanar skont l-artikolu 71(6) tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp.*" Pero', dan id-dritt tal-appellant huwa naturalment marbut strettament ma' lmenti li jirrigwardaw nuqqasijiet fil-hrug tal-permess mid-decizjoni hekk kif ittiehdet mit-Tribunal kif diversament kompost fl-Appell 133/23, u ghalhekk it-Tribunal huwa fi qbil li dan il-process m'huwiex intiz sabiex dak gia deciz mitTribunal ikun suggett ghal skrutinju mill-gdid, izda ghall-kuntrarju, kwalunkwe kwistjoni gia mistharrga u deciza mit-Tribunal, diment li ma tkunx giet kontradetta mill-Qorti tal-Appell, ghandha titqies *res judicata*. Illi dan l-insenjament isib sostenn fis-sentenza mill-Qorti talAppell, kwotata mill-appellanti stess fis-sottomissjoni finali taghhom, fl-ismijiet: **Marquis Dr Anthony Cremona Barbaro vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, moghtija fil-5 ta' Novembru 2015. Illi dan l-appell kien jitratta sitwazzjoni fejn inhareg permess wara decizjoni moghtija mit-Tribunal, u fejn il-Qorti tal-Appell propju qieset issegwenti:
"L-appellanti fil-fatt kienu qed jappellaw mhux mid-decizjoni tat-2 ta' Mejju 2013 li kienet res judicata izda mill-permess mahrug mill-Awtorita' fis-26 ta' Settembru 2014 li skont lappellati ma kienx jirrifletti d-decizjoni tat-2 ta' Mejju 2013 u dan nonostante lapprovazzjoni tat-Tribunal, li jsir bla ebda dibattitu jew intervent ta' hadd.
Il-Qorti ma tqis ghalhekk illi l-ligi ma tahsibx ghas-sitwazzjoni prezenti. Hi tal-fehma illi l-artikolu 41(1)(c) hu wiesa bizzejjed li jenkapsula din is-sitwazzjoni. ***Id-differenza fl-operat tat-Tribunal f'tali sitwazzjoni, u hawn il-Qorti taqbel mad-decizjoni tat-Tribunal msemmija, illi lkompitu tat-Tribunal hu biss li jevalwa u jqis jekk il-permess jirriflettix id-decizjoni tat-Tribunal li rabtet lil Awtoirta' biex jinhareg il-permess kif ried l-istess Tribunal b'decizjoni anterjuri tieghu**."*
[Enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Fid-dawl ta' dan l-insenjament, it-Tribunal jaghmel referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal kif diversament kompost fl-Appell 133/23, intavolat mill-appellant fil-konfront tal-istess applikazzjoni. Illi f'dan l-imsemmi appell, l-appellant kien ressaq tlett aggravji, fejn l-ewwel zewg kwistjonijiet kienu relatati mal-mertu tal-proposta f'dak li jirrigwarda t-twaqqiegh ta' hitan u soqfa mibnija 'l fuq minn mitt sena ilu u l-protezzjoni ambjentali tas-sit b'referenza specifika ghall-*policy* NWRB6 tal-Pjan Lokali, filwaqt li l-ahhar kwistjoni kienet titratta aspett procedurali ghall-mod ta' kif giet prezentata s-*site plan* fil-process tal-applikazzjoni. Illi jirrizulta li fid-decizjoni tieghu, it-Tribunal kif diversament kompost cahad l-ewwel zewg aggravji mressqa mill-appellant rigwardanti l-mertu tal-proposta, filwaqt li laqa' limitatament l-Appell 133/23 propju fuq il-kwistjoni procedurali f'dak li jirrigwarda il-konfini tas-sitkifindikati fis-*site plan*, u dan tenut li filwaqt li din kienet qed tkopri l-konfini kollha tas-sit propjeta' tal-applikanta bil-kulur ahmar u blu, mhux l-art kollha li tkopri l-interventi proposti kienet riflessa b'mod korrett bil-kulur ahmar, in linea ma' dak li titlob ic-Cirkolari 4/16 '*Submission Requirements for Planning Applications'* mahruga mill-Awtorita', izda thalliet barra l-parti fejn jidher li ser jigu pjantati numru ta' sigar kif ukoll ser jigu nstallati folji ta' *geotextile* u *plywood* ghall-protezzjoni ta' l-art agrikola sabiex tigi ffurmata rampa b'materjal mibni fuq dawn il-folji. Illi fil-fatt, it-Tribunal jinnota li sussegwentament ghaddecizjoni tat-Tribunal kif diversament kompost, is-*site plan* giet aggornata b'mod korrett sabiex tkopri l-interventi kollha suggetti ghall-applikazzjoni odjerna bil-kulur ahmar [Vide site plan aggornata u approvata a fol 208b fl-inkartament tal-PA 5309/22], u l-applikazzjoni giet ippubblikata mill-gdid fuq struzzjonijiet tat-Tribunal propju minhabba dan it-tibdil materjali [Vide l-hrug tal-Avviz tas-Sit a fol 216a fl-inkartament tal-PA 5309/22]. Illi mill-inkartament talapplikazzjoni odjerna jirrizulta li, minkejja t-tibdil fis-*site plan* sabiex tinkorpora l-interventi kollha, l-Awtorita' zammet mal-pozizzjoni precendenti taghha rigward il-proposta fl-intier taghha u strahet ukoll fuq ir-rakkomandazzjonijiet favorevoli tal-SCH, l-ERA u Transport Malta li wkoll zammew mal-pozizzjoni precedenti taghhom.
Minkejja dan, l-appellant rega' hassu aggravat bid-decizjoni tal-Awtorita' ghall-hrug millgdid tal-permess odjern, partikolarment f'dak li jirrigwarda l-*link* proposta b'mod temporanju li tipprovdi access ghall-ingenji tal-kostruzzjoni

sabiex isiru x-xoghlijiet fuq Villa Luginsland, u fil-konfront ta' din l-ahhar decizjoni tal-Awtorita' qed iressaq zewg aggravji ohra permezz tal-appell odjern.
Hawnhekk, u partikolarment fid-dawl tas-sentenza mill-Qorti tal-Appell citata supra, itTribunal jerga' jaghmel referenza ghall-argument tal-*permit holder* fejn jinghad li qed jerga' jsir appell irritu li jittratta argunamenti u konkluzjonijiet gia decizi mit-Tribunal fl-Appell 133/23. Illi t-Tribunal jinnota li fil-fatt, permezz ta' l-ewwel aggravju tieghu, l-appellant qed jerga' jqajjem kwitsjoni rigwardanti l-principju tal-proposta ghal *link* temporanja, u dan billi jkompli jinsisti li l-passagg temporanju propost, li se jservi ta' access ghal Villa Luginsland, se jestendi ghal fuq art protetta minn kull tip ta' zvilupp, skont Mappa 63 tal-Pjan Lokali ghall-Majjistral u l-*policy* applikabbli NWRB 6, b'impatt fuq il-valur xenografiku taz-zona ta' konservazzjoni, u l-ghelieqi mtarrga fuq wara tas-sit, liema *policy* keient gia saret referenza ghaliha mill-appellant fit-tieni aggravju tieghu fl-appell precedenti. Oltre dan, u permezz tattieni aggravju mressaq f'dan l-appell, l-appellant qed jerga' wkoll iqajjem id-dubju dwar innecessita' ta' tali *link* temporanja, liema dubju kien tressaq ukoll mill-appellant fl-ewwel aggravju tal-appell precedenti fejn kien qed jallega li s-sostituzzjoni ta' soqfa strutturali in linea mal-permess precedenti PA 6680/18 gia sar permezz ta' *tower crane* temporanju nstallat fil-parti ta' quddiem u li jilhaq is-sit kollu. Illi bl-istess mod, fl-appell odjern lappellant jargumenta li diga saru ghadd kbir ta' nterventi minghajr il-htiega tal-*link*, fosthom il-bdil tas-soqfa, u li l-applikanta ma kellha ebda preokkupazzjoni sabiex tinstalla *tower crane* fuq il-parti ta' quddiem tas-sit sabiex setghu jitkomplu x-xoghlijiet.

Illi, fil-fatt, it-Tribunal jikkonferma li, dawn il-kwistjonijiet li jirrigwardaw kemm il-proposta tal-*link* temporanja fil-principju, kif ukoll in-necessita' ta' l-istess *link*, kienu gia gew mistharrga u decizi mit-Tribunal kif diversament kompost fl-Appell 133/23, fejn it-Tribunal cahad l-ewwel zewg aggravji tal-appellant, marbuta ma' dawn il-punti, bis-segwenti kunsiderazzjonijiet:
"Ghalkemm l-appellant jargumenta li xi xoghlijiet fl-ewwel permess gia saru permezz ta' tower crane temporanju nstallat fil-parti ta' quddiem u li jilhaq is-sit kollu, it-Tribunal jifhem li oltre mil-limitazzjoni tal-wisa' ta' l-entratura ta' Villa Luginsland l-uzu tal-krejnijiet jista' jwassal kemm ghal riskji ta' hsarat fuq il-binja skedata stess kif ukoll ghal inkonvenjent kbir fuq it-traffiku u s-sigurta' ta' Triq Gorg Borg Olivier, li hija fiha nnifisha limitata fil-wisa', b'dana li kull darba jrid jitwaqqaf it-traffiku. Illi apparti li t-triq hija wahda dejqa, isservi wkoll ghal two-way traffic u tipprovdi access principali ghall-karozzi li sejrin lejn Had-Dingli u l-Buskett u lura, b'dana li kwalunkwe nkonvenjent ta' krejnijiet ghandu jigi evitat la tista' tinstab soluzzjoni ohra li hija temporanja. Illi fil-fatt Transport Malta stess ma sabet ebda oggezzjoni ghall-proposta odjerna suggett li "scaffolding does not affect in any way the road and pedestrian walkway remains open for pedestrians."
[…]
it-Tribunal iqis li hija biss suppozizzjoni da parti tal-appellant li l-applikazzjoni odjerna hija ntiza sabiex twassal ghal overdevelopment fl-ODZ… u dan tenut li l-intenzjoni tal-applikazzjoni odjerna li semplicement jinholoq access ghall-ingenji hi wahda cara anki mill-pjanti proposti."

Illi minn dan l-estratt surreferit jirrizulta b'mod car li t-Tribunal gia ddecieda kemm dwar ilhtiega kif ukoll l-accettabilita' tal-*link* temporanja hekk kif proposta li tghaddi, u dan billi rrikonoxxa li l-proposta ma tikkostitwixxix f'*overdevelopment* fuq iz-zona rurali izda qed isservi biss funzjoni temporanja bhala soluzzjoni alternattiva li tiffacilita l-access ghaxxoghlijiet fuq Villa Luginsland meta kkumparat mal-limitazzjoni tal-wisa' li toffri l-entratura tal-Villa. B'referenza ghall-pjanti proposti, u fuq il-premessa tan-natura temporanja talinterventi, it-Tribunal kif diversament kompost jispjega kif dak propost huwa sempliciment access ghall-ingenji, filwaqt li jispjega wkoll il-limitazzjonijiet fin-nuqqas ta' dan l-access propost, li jinkludu r-riskji li jistghu jinholqu kemm fuq il-binja skedata stess bl-uzu ta' krejnijiet min-naha ta' quddiem tal-binja, kif ukoll in-nuqqas ta' pratticita' u inkonvenjent kbir fuq it-traffiku u s-sigurta' ta' Triq Gorg Borg Olivier, li hija fiha nnifisha limitata filwisa'.
Illi ghalhekk dak li qed iqajjem l-appellant fl-ewwel aggravju tieghu, u f'parti mit-tieni aggravju, huma intrinsikament punti jew kwistjonijiet li fuqhom gia hemm decizjoni cara mit-Tribunal kif diversament kompost fl-Appell 133/23, u liema decizjoni ma gietx appellata quddiem il-Qorti tal-Appell. Illi ghalhekk m'ghandux jerga' jitqajjem dubju dwar jekk il-*link* ghandhiex issir jew le meta it-Tribunal kien car dwar il-htiega ta' tali *link* u n-natura riversibbli taghha sabiex ma timponix *spillage* jew *overdevelopment* fuq iz-zona iktar rurali fil-parti ta' wara. Illi ghalhekk tali kwistjonijiet ma jistawx jergaw jigu mistharga mill-gdid minn dan it-Tribunal meta dak gia deciz fl-Appell 133/23 ghandu stat *res judicat*. Illi hawnhekk ikun xieraq li terga' ssir referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Marquis Dr Anthony Cremona Barbaro vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u Ilppjanar**, kif citata supra.
Illi ghalhekk, it-Tribunal m'ghandux triq ohra, hlief li jaqbel mal-*permit holder* li l-kwistjoni tal-*link* temporanja m'ghandhiex tkun suggetta ghal skrutinju mill-gdid permezz tal-appell odjern. Madanakollu, it-Tribunal qieghed jilqa' l-eccezzjoni preliminari hekk kif imressqa mill-*permit holder* b'mod limitat biss ghal dak li jirrigwarda l-mertu tal-proposta, u dan tenut li t-Tribunal ma jistax jiddikjara dan l-appell bhala wiehed null minghajr ma jitratta lkumplament tat-tieni aggravju li jirrigwarda punt iehor ta' procedura in linea ma' dak deciz mit-Tribunal kif diversament kompost u li kien kjarament ibbazat fuq il-premessa li tali link ikun wiehed temporanju u riversibbli.
Illi permezz tal-kumplament tat-tieni aggravju, l-appellant jixhet dubju dwar il-genwinita' tal-proposta bhala wahda ta' natura temporanja, u dan billi jallega li l-Awtorita' mkien ma mponiet kundizzjoni ghall-hrug tal-permess bhala wiehed temporanju, u dan meta kien jispetta li l-Awtorita' tara li dan l-izvilupp jitnehha fil-mument li jsir ir-restawr u s-sit jigi ripristinat ghall-istat originali tieghu versu garanzija mposta li tirrifletti l-fatt li l-izvilupp gie approvat fuq sit protett. L-appellant ikompli jikkontendi li l-Awtorita' sahansitra approvat ilpermess mertu ta' dan l-appell ghal hames snin, li jmorru oltre l-iskadenza tal-permess tarrestawr innifsu fuq il-Villa bir-referenza PA 395/22

Illi min-naha l-ohra, u permezz tan-nota ta' sottomissjoni finali taghha, l-Awtorita' qed tikkontesta dan l-argument tal-appellant, u tibda billi taghmel referenza ghad-deskrizzjoni tal-proposta li tinkludi l-kelma '*temporary*', u liema zvilupp temporanju huwa regolat b'permess li mieghu hemm approvat *Project Description and Method Statement* li jinkludi spjegazzjoni tan-natura temporanja tal-interventi proposti u riflessi fil-pjanti approvati [Vide dok 251b fl-inkartament tal-PA 5309/22]. Barra minn hekk, l-Awtorita' tishaq li l-permess huwa suggett ghall-monitoragg mill-istess Awtorita' u l-entitajiet regolatorji msemmija fl-istess permess, u dan sabiex jigi assigurat li dak il gie approvat jigi rifless attwalment fuq l-art. Jinghad li, fil-fatt, skont kundizzjoni 3 ta' dan il-permess, l-izvilupp propost huwa suggett ghal monitoragg tal-SCH fejn giet imposta garanzija bankarja ta' 2300 Eur.
Illi fl-ewwel lok it-Tribunal jenfasizza l-importanza li tigi assigurata n-natura temporanja talaccess propost ghall-ingenji tal-kostruzzjoni bhala parti mill-permess, tant li r-ragunament fundamentali wara l-kunsiderazzjoni favorevoli tat-Tribunal kif diversament kompost flAppell 133/23, fir-rigward tal-*link* propost, kien dejjem ibbazat fuq il-premessa li s-sit jigi rripristinat ghall-istat originali tieghu ladarba jitlesta x-xoghol kollu fuq il-Villa. Illi b'referenza ghan-Notifika tal-permess [Vide dok. 279a fl-inkartament tal-PA 5309/22], it-Tribunal jinnota li, hekk kif isostni l-Awtorita', huwa minnu li d-deskrizzjoni tal-proposta fil-permess tal-izvilupp tirreferi espicitament ghall-izilupp bhala wiehed temoranju fejn taqra "*Restoration of existing facade and creation of a (temporary) link to Villa Luginsland to carry out the approved restoration works*", filwaqt li huwa minnu wkoll li d-dokument *a fol* 120E inkluz bhala parti mid-dokumenti approvati mal-permess bir-referenza '*Project Description and Method Statement*' jaghti spjegazzjoni tal-mod kif ser jintrama dan l-access temporanju, fejn jinghad li "*the change in level will be temporarily transformed into a reversible ramp, formed with material (there will be no soil removal or excavation). The material required to form the ramp will be isolated from the underlying soil with a geotextile (two layers). In addition, within the garden of Villa Luginsland, in line with the advice received during the site inspection, a protective layer, composed of geotextile layers and plywood sheets will be placed above the soil to protect the soil and possible archaeological remains*." Illi fil-fatt din l-istruttura hawn deskritta hija riflessa wkoll fit-*Temporary Section a fol* 251b u t-*Temporary Block Plan a fol* 251d inkluzi mal-pjanti approvati fil-permess.
Madanakollu, it-Tribunal jifhem il-kontenzjoni tal-appellant li m'huwiex bizzejjed li n-natura temporanja tal-access jigi muri fil-pjanti u d-dokumenti ta' sostenn, izda fl-ahhar mill-ahhar ghandu jigi zgurat b'mod effettiv li l-izvilupp eventwalment jigi zarmat ladarba l-iskop tieghu jigi moqdi. Dan huwa tipikament infurzat permezz tal-impozizzjoni ta' garanzija finanzjarja, li sservi kemm bhala assigurazzjoni kif ukoll bhala incentiv ghad-detentur talpermess sabiex jikkonforma mal-obbligu li s-sit jerga' lura ghall-istat originali tieghu. B'rabta ma' dan, it-Tribunal jinnota li sabiex jista' jinholoq dan l-access temporanju ghallingenji li huma necessarji ghax-xoghol ta' restawr fuq Villa Luginsland, il-proposta tinkludi wkoll zmantellar ta' remissa ezistenti u ri-kostruzzjoni mill-gdid taghha wara li jitlesta xxoghol, u fil-fatt, hekk kif innutat kemm mill-Awtorita' kif ukoll mill-appellant fit-tieni aggravju tieghu, kienet l-SCH stess li hasset il-htiega li tigi mposta garanzija bankarja ta' Eur 2,300 sabiex jigi accertat li z-zarmar u r-restawr tal-istrutturi jerga' jsir, u dan gie rifless f'kundizzjoni numru 3 mal-permess.
Minkejja dan, it-Tribunal jirikonoxxi li l-ammont ta' Eur 2,300 impost bhala garanzija bankarja jkopri biss parti zghira mill-interventi ta' natura temporanja, u liema ammont huwa ddirezzjonat biss mal-izmuntar u r-rikostruzzjoni tal-istruttura ezistenti sabiex jinholoq laccess ghall-link mit-triq principali. Madanakollu, u kif innutat supra, il-*link* temporanja testendi fuq medda ta' art ikbar fejn ittiehdu prekawjzjonijiet specifici sabiex tigi evitata hsara lill-hamrija u fdalijiet arkeologici possibbli, partikolarment permezz tal-uzu ta' saffi protettivi ta' *geotextiles* u *plywood*, hekk kif spjegat fil-dokument *a fol* 120E *Project Description and Method Statement*. Barra minn hekk, u l-fatt li parti mis-sit propost ghal tali interventi temporanji jaqa' fi hdan ir-*Rabat Protective Area* [Skont Mappa 63 tal-Pjan Lokali ghall-Majjistral], hekk kif ikkonfermat anki mill-Awtorita' fin-nota ta' sottomissjoni final taghha, huwa kricjali wkoll li jigi zgurat mhux biss il-harsien tal-wirt kulturali, izda wkoll dak ambjentali.
Fid-dawl ta' dan, it-Tribunal jaqbel li l-garanzija bankarja ghandha tizdied ghal Eur 5,000 biex tkopri b'mod komprensiv kemm l-istruttura ezistenti kif ukoll l-estent li jifdal tal-*link* temporanja li qed tinholoq, u dawn l-obbligi jigu konsolidati f'kundizzjoni wahda. Illi filfehma konsidrata tat-Tribunal, din iz-zieda tipprovdi salvagwardja addizzjonali li tizgura li linterventi kollha jibqghu temporanji u s-sit jerga' jigi rrestawrat mill-gdid ghall-istat originali tieghu mat-tlestija tax-xogholijiet permessi. Fl-ahhar mill-ahhar, in-nuqqas ta' konformita' ma' din il-kundizzjoni mhux biss jirrizulta ghat-telfien tal-garanzija bankarja izda wkoll ihalli l-istruttura tal-access fi stat illegali. Ghalkemm l-appellant isostni li l-garanzija bankarja ta' Eur 2,300 mposta mill-SCH hija insufficjenti biex tilhaq l-iskop mahsub gharrikostruzzjoni mill-gdid tal-istruttura ezistenti, biz-zieda ghal Eur 5,000, dan l-ghan ikun awtomatikament qed jintlahaq, b'dana li l-ammont rivedut jizgura kopertura adegwata kemm ghall-obbligi ta' restawr mill-gdid approvati mill-SCH kif ukoll ghar-restawr shih tassit wara t-tlestija tax-xoghlijiet fuq Villa Luginsland.
Barra minn hekk, u ghall-fatt li l-Awtorita' harget il-permess ghal perjodu ta' hames snin, itTribunal jikkonsidra li jkun necessarju li tigi mposta kundizzjoni ulterjuri li titlob li rrikostruzzjoni tal-kamra li ser tizzarma u l-izmantellar tal-bqija tal-passag temporanju jibda mhux aktar tard mir-raba' sena mid-data tal-hrug tal-permess. Din is-salvagwardja addizzjonali tkompli ssahhah in-natura temporanja tal-interventi proposti u tizgura li limpenji ta' restawr jigu onorati f'perjodu ta' zmien ragonevoli. Din il-mizura ghandha tkompli sservi sabiex tnehi kull dubju mressaq mill-appellant rigward in-natura temporanja tal-*link* propost u l-allegazzjonijeit relatati. Dwar l-argument tal-appellant li hafna mixxoghol diga tlesta, it-Tribunal jinnota li filwaqt li l-*permit holder* stess irrilevat li x-xoghol fuq il-Villa tkompla permezz ta' *double handling*, dan ma jimplikax li ma fadalx xoghol xi jsir, u dan kif ikkonfermat mill-kuntrattur tax-xoghlijiet innifsu fid-dikjarazzjoni sottomessa filmori tal-appell. Barra minn hekk, minkejja li baqa' ghaddej ix-xoghol, fir-risposta ta' konsultazzjoni taghha l-SCH zammet mal-pozizzjoni originali taghha rigward irrakkomandazzjoni favorevoli ghall-proposta odjerna fejn qieset li "*The Superintendence does not object to the proposed works as they are reversible and will provide access to Villa Luginsland without directly impacting*

on it” kif ukoll li “*Documents, as received, indicate that the proposal now includes the formation of a ramp necessary to carry out the approved works. Upon assessment of latest documents 102a-e, the Superintendence does not object to the creation of the proposed ramp and to the methodology as described in doc. 120e, including the proposed use of geotextile*.” [Vide r-risposti ta’ konsultazzjoni tal-SCH a fol 34a, 123a u 243a fl-inkartament tal-PA 5309/22] Illi l-fatt li t-Tribunal qed jimponi *timeframe* car gharrikostruzzjoni tal-kamra, dan ghandu jservi wkoll bhala l-bidu tal-process tal-gheluq taxxoghlijiet ta’ restawr li fadal kif ukoll l-gheluq tal-access temporanju. Dan fih innifsu jsahhah l-impenn li s-sit jerga’ jigi rripristinat ghall-istat originali tieghu ladarba jitlestew ixxogholijet permessi fuq il-Villa.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellant ikompli jixhet dubju dwar il-genwinita’ tal-proposta bhala wahda temporanja bis-sottomissjoni ta’ rapport tal-Perit Ennio Ellul, liema rapport jaghmel referenza ghar-*Restoration Method Statement* approvat *a fol* 1H u li mieghu l-SCH rabtet limpozizzjoni tal-garanzija bankarja ta’ Eur 2,300. Illi permezz ta’ dan ir-rapport issir losservazzjoni li l-parti tal-introduzzjoni ta’ dan ir-*Restoration Method Statement* tissuggerixxi l-intenzjoni ghal holqien ta’ link permanenti ghall-ghalqa ta’ fuq fejn propju ssir referenza ghas-segwenti estratt:
This document tackles the proposed façade restoration and temporary interventions to the same façade to enable access to Villa Luginsland, a Grade One Scheduled Property which is being restored in line with PA 395/22. The works within Villa Luginsland also include an extended garden project, beyond the Grade One listed property. This project is currently on the drawing board, and dependent on the archaeological finds which are being carried out under the supervision of MXA. The proposed ‘temporary’ link will eventually be converted into a permanent link which will serve the property in caption as well as Villa Luginsland.
Illi t-Tribunal huwa fi qbil li tali estratt mir-*Restoration Method Statement* approvat bhala parti mill-permess odjern, huwa ferm ta’ thassib u jikontradixxi b’mod dirett il-bazi fundamentali li fuqha giet approvata l-link bhala wahda temporanja u riversibbli, inkluz f’dak li jirirgwarda l-kunsiderazzjonijiet mressqa mit-Tribunal kif diversament kompost flappell precedenti 133/23 bhala parti mit-trattament tieghu fil-konfront tal-mertu talproposta odjerna. Il-fatt li dan id-dokument huwa approvat ufficjalment bhala parti millpermess, kwalunkwe referenza ghal bdil tal-link f’wahda permanenti ddghajjef issalvagwardji li jizguraw ir-restawr tas-sit lura fl-istat originali tieghu.
Illi fil-fatt fit-tieni aggravju tieghu, l-appellant jaghmel referenza ghal applikazzjoni ohra pendenti bir-referenza PA 3851/22 li tipproponi zvilupp ulterjuri fiz-zona protetta u li jigi biswit tali *link*. Illi t-Tribunal jinnota li din l-imsemmija applikazzjoni hija ta’ natura *outline* u tinkludi l-gonna ta’ wara li jmissu ma’ Villa Luginsland, liema gonna ssir referemza ghalihom fl-RMS ghal progett potenzjal futur. Madanakollu, it-Tribunal jippuntwalizza li din lapplikazzjoni hija ndipendenti mill-applikazzjoni odjerna u ghandha tigi evalwatat fuq ilmertu taghha. Ghalkemm m’huwiex car jekk l-RMS huwiex qed jirreferi ghal din lapplikazzjoni pendenti, kwalunkwe progett indipendenti jibqa’ irrelevanti ghall-merti ta’ dan l-appell u m’ghandux postu fl-RMS li huwa strettament marbut mal-proposta in kwistjoni. Linkluzjoni ta’ tali progett futur fi hdan l-RMS tohloq assocjazzjonijiet mhux mehtiega ma’ applikazzjoni separata li trid tigi evalwata fuq il-merti taghha.
Fid-dawl ta’ dawn il-kunsiderazzjonijet, it-Tribunal jordna li d-dokument tal-RMS approvat *a fol* 1H jigi sostitwit b’verzjoni aggornata li telimina kwalunkwe referenza ghal *link* permanenti jew applikazzjonijiet futuri, u dan sabiex jigi assigurat li l-interventi approvati jibqghu strettament temporanji, f’konformita’ mal-gustfikazzjoni originali ghall-permess.
In vista’ ta’ dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha, it-Tribunal qieghed jilqa’ limitatament it-tieni aggravju billi jzid il-garanzija bankarja mposta mal-permess ghal Eur 5,000 sabiex tkopri lestent kollu tal-link temporanja ghall-assigurazzjoni tar-restawr mill-gdid tas-sit originali fisshih tieghu, u liema garanzija bankarja ghandha tkun marbuta ma’ *Restoration Method Statement* aggornat li jelimina kwalunkwe referenza ghal *link* permanenti jew applikazzjonijiet futuri. Oltre dan, qeghda tigi mposta kundizzjoni li torbot li r-rikostruzzjoni tal-kamra li ser tizzarma tibda mhux aktar tard mir-raba’ sena mid-data tal-hrug talpermess.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa’ limitatament dan l-appell, ihassar in-notifika tal-permess u jordna lill-applikant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta’ din iddecizjoni jipprezenta r-*Restoration Method Statement* 1H aggornat li jelimina kwalunkwe referenza ghal *link* permanenti jew applikazzjonijiet futuri. Illi t-Tribunal jordna lisSegretarja tal-Awtorita’ tal-Ippjanar sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata minn din issottomissjoni tohrog mill-gdid in-notifika tal-permess PA 5309/22 abbazi ta’ l-ahhar pjanti w dokumenti approvati bl-inkluzjoni tal-RMS rivedut li jissostiwixxi d-dokument 1H. Illi lAwtorita’ ghandha terga’ tohrog il-permess bl-istess kundizzjonijiet, inkluz zieda ta’ kundizzjoni li taqra “*To ensure the temporary nature of the approved interventions, the reconstruction of the structure to be dismantled in line with approved drawing 251B shall commence no later than the fourth year from the publication date of this permit*”, kif ukoll b’korrezzjoni tal-kundizzjoni numru 3 sabiex taqra s-segwenti:
*Works shall be monitored by the Superintendence of Cultural Heritage (SCH) at the applicant’s expense. Any removal of rendering and cleaning must be preceded by trial patches carried out in the presence of SCH officers. The works hereby permitted are subject to a bank guarantee to the value of **€5,000** to ensure compliance with this monitoring condition, the proper dismantling and reconstruction of the existing structure in line with the approved Restoration Method Statement (RMS), and the full reinstatement of the temporary link area to its original state once works are completed.*
The bank guarantee shall only be released after SCH officers confirm compliance with this condition, including both the restoration of the structure and the reinstatement of the affected site. In the event that the works have not been carried out in accordance with the approved method statement or instructions given by the Planning

Authority, the bank guarantee shall be forfeited. Its forfeiture would not, however, preclude the applicant from adhering to all the conditions contained in this development permission.
The applicant/perit is reminded of the need to submit the commencement notice as per the standard conditions included with this permit. Failure to submit this notice will ipso facto result in a 10% forfeiture of the bank guarantee.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja meta qies li l-ewwel u parti mit-tieni aggravji mressqa f'appell precedenti 133/23 fuq l-istess applikazzjoni kienu gia decizi f'dak l-appell u ghalhekk jikkostitwixxu gudikat. L-eccezzjoni tal-applikant ghal dan l-appell ma kienx il-gudikat izda n-nullita tal-appell. Ghalhekk l-aggravju hu fis-sens li l-applikazzjoni ma tistax ikollha success skont policy NWRB6 tal-pjan lokali, u din il-kwistjoni ma gietx deciza fl-appell 133/23. Kull ma nghad fid-decizjoni kien li l-krejazzjoni tat-triq hi gustifikata bla ma gie mistharreg l-applikabilita tal-policy NWRB6. Anki jekk dan kien il-kaz, tali konsiderazzjonijiet japplikaw ghal fatti kif kienu meta ittiehdet id-decizjoni, tant li t-Tribunal fisser kif fid-decizjoni 133/23 thallew barra konsiderazzjonijiet li iddahhlu f'din id-decizjoni, u ordna li l-applikazzjoni tigi pubblikata mill-gdid, biz-zidiet li ma kienux jiffurmaw parti mid-decizjoni precedenti. L-appellant fisser li mid-decizjoni 133/23 baqghu jsiru xoghlijiet u ghalhekk il-kwistjoni tan-necessita tat-triq inbidel u kellu jigi mistharreg l-applikabilita tal-policy NWRB6 li hi site specific policy u hi eccezzjonalment li jithalla jsir zvilupp;

2. It-Tribunal kellu jinkludi kondizzjoni espressa li l-izvilupp hu ta' natura temporanja u li t-trejqa tigi ripristinata ghall-istat originali taghha. Ghalhekk it-Tribunal laqa' parzjalment it-tieni aggravju fl-appell 133/23 izda naqas milli jinkludi dawn is-salvagwardji u dan johloq incertezza fil-gudikat. Fil-fatt it-Tribunal sahaq dwar ir-ripristinar tal-kamra li kienet ser tizzarma biex isiru xi xoghlijiet izda naqas li jaghmel l-istess dwar it-trejqa aktar meta hemm applikazzjoni ohra PA3851/22 fejn qed tintalab estensjoni fuq zona protetta biswit it-trejqa. Ukoll ghalkemm it-Tribunal impona garanzija ghas-salvagwardja tar-ripristinar tas-sit ma fissirx kif gie impost meta wiehed iqis il-karatteristici sensittivi taz-zona.

L-ewwel aggravju

Jibda biex jinghad li ghandu ragun l-appellant li jghid li l-eccezzjoni ta' nullita tal-appell ma kinitx f'postha. Dan jikkonfermah l-istess Tribunal. Madankollu hu zbaljat l-appellant li t-Tribunal ma kellux iqis jekk l-aggravji jew parti minnhom kinux milquta

bil-gudikat li hi kwistjoni ta' ordni pubbliku u fejn il-partijiet ma jistghux jissottomettu li din kienet xi kwistjoni gdida mqajma fid-decizjoni billi gie argumentat quddiem it-Tribunal jekk il-kwistjoni dwar l-applikabilita tal-policy NWRB6 kinitx gia deciza fl-appell 133/23 fuq l-istess applikazzjoni.

Il-kwistjoni fl-ewwel aggravju ghalhekk tinghasar fi kwezit semplici cioe jekk l-applikabilita tal-policy NWRB6 kinitx gia deciza. Ir-risposta ghal dan il-kwezit hu car. L-appellant kien gia irrefera ghal policy NWRB6 bhala applikabbli ghal kaz u li ma kienx hemm necessita ghat-trejqa fil-principju u fil-prattika, fl-appell 133/23. It-Tribunal kien qal hekk:

> *"Ghalkemm l-appellant jargumenta li xi xoghlijiet fl-ewwel permess gia saru permezz ta' tower crane temporanju nstallat fil-parti ta' quddiem u li jilhaq is-sit kollu, it-Tribunal jifhem li oltre mil-limitazzjoni tal-wisa' ta' l-entratura ta' Villa Luginsland l-uzu tal-krejnijiet jista' jwassal kemm ghal riskji ta' hsarat fuq il-binja skedata stess kif ukoll ghal inkonvenjent kbir fuq it-traffiku u s-sigurta' ta' Triq Gorg Borg Olivier, li hija fiha nnifisha limitata fil-wisa', b'dana li kull darba jrid jitwaqqaf it-traffiku. Illi apparti li t-triq hija wahda dejqa, isservi wkoll ghal two-way traffic u tipprovdi access principali ghall-karozzi li sejrin lejn Had-Dingli u l-Buskett u lura, b'dana li kwalunkwe nkonvenjent ta' krejnijiet ghandu jigi evitat la tista' tinstab soluzzjoni ohra li hija temporanja. Illi fil-fatt Transport Malta stess ma sabet ebda oggezzjoni ghall-proposta odjerna suggett li "scaffolding does not affect in any way the road and pedestrian walkway remains open for pedestrians."*
>
> […]
>
> it-Tribunal iqis li hija biss suppozizzjoni da parti tal-appellant li l-applikazzjoni odjerna hija ntiza sabiex twassal ghal over development fl-ODZ… u dan tenut li l-intenzjoni tal-applikazzjoni odjerna li semplicement jinholoq access ghall-ingenji hi wahda cara anki mill-pjanti proposti."

Il-kwistjoni kien fil-principju u fil-prattika gia deciz f'dak l-appell billi l-uniku aggravju milqugh kien li tigi sottomessa site plan gdida li tkopri l-art kollha li fuqha ser isiru l-interventi. Ma sar ebda appell minn dik id-decizjoni quddiem il-Qorti. It-Tribunal fil-fatt ighid hekk:

> …B'referenza ghall-pjanti proposti, u fuq il-premessa tan-natura temporanja tal-interventi, it-Tribunal kif diversament kompost jispjega kif dak propost huwa sempliciment access ghall-ingenji, filwaqt li jispjega wkoll il-limitazzjonijiet fin-nuqqas ta' dan l-access propost, li jinkludu r-riskji li jistghu jinholqu kemm fuq il-binja skedata stess bl-uzu ta' krejnijiet min-naha ta' quddiem tal-binja, kif ukoll in-nuqqas ta' pratticita u inkonvenjent kbir fuq it-traffiku u s-sigurta ta' Triq Gorg Borg Olivier, li hija fiha nnifisha limitata fil-wisa'.

Lanqas ireggi l-argument tal-appellant li wara d-decizjoni 133/23 baqghu jsiru xoghlijiet li allura nehhew il-bzonn tat-trejqa. Apparti li din kwistjoni ta' fatt li dahal fiha t-Tribunal, jibqa' l-principju li l-permess ghat-trejqa kien gia dritt kwezit li ma giex appellat wara d-decizjoni tat-Tribunal fl-appell 133/23 u ghalhekk josta ghall-appellant li jerga' jqajjem il-kwistjoni mill-gdid.

L-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Fl-ewwel lok dan l-aggravju mhux dwar punt ta' ligi izda interpretazzjoni tal-gudikat tat-Tribunal li dwarha ma hemmx dritt ta' appell. F'kull kaz u ghal kjarezza t-Tribunal fid-decizjoni tieghu sahaq fuq in-natura temporanja tal-interventi approvati u dan ghalhekk jinkludi t-trejqa. Issir referenza ghal kondizzjoni 1 tal-ahhar permess fejn jinghad li ghandu validita ta' hames snin u jieqaf ikun validu jekk l-izvilupp ma jigix kompletat f'dan il-perjodu. Darba li jinhareg il-permess finali wara l-ordni mahruga mit-Tribunal f'din id-decizjoni li minnha sar dan l-appell, tali kondizzjoni tibqa' valida u ghalhekk kull intervent inkluz it-trejqa temporanja iridu jigu ripristinati ghall-istat originali skont il-pjanti approvati sat-tmiem tal-validita mandatorja ta' dan il-permess. In kwantu ghal garanzija din hi kwistjoni diskrezzjonali li taqa' fis-setgha tat-Tribunal u mhix soggetta ghal appell billi hi kwistjoni teknika u fattwali.

L-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-perit Mannie Galea u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Marzu 2025, spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur