QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 12 ta' Lulju, 2023

Numru 11

Appell Nru. 16/2023

Anthony Cardona ghan-nom ta' Christef Company Limited,
Cardona Holdings Limited u Polidano Properties Ltd

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetajiet Christef Company Limited et tad-29 ta' Marzu 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Marzu 2023 li biha cahad l-appell ta-appellanti u kkonferma d-decizjoni ta' korrezzjoni ta' skedar ta' Villa Testaferrata Bonici u struttura assocjata skont ma gie publikat fil-Gazzetta tal-Gvern numru 1048/2021;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell huwa ntavolat mill-appellanti fil-konfront tal-iskedar tal-Villa Testaferrata Bonici, strutturi assocjati u l-gnien taghha fit-tieni grad ta' protezzjoni, inkluz iz-zona indikata bhala Zona ta' Lqugh madwar l-istess propjeta'. Illi s-sit mertu ta' dan liskedar, li gie ppubblikat fit-30 ta' Lulju tal-2021 skont in-Notifika tal-Gvern numru 1048/21, imiss ma' Triq il-Labour, Triq John Borg u Triq it-Tamburin, fil-lokalita' taz-Zejtun.

Illi l-appellanti qed jirribattu l-iskedar impost b'aggravju ewlieni hekk kif gej:
Illi jirrizulta li l-Awtorita' ikkonfermat l-iskedar ta' strutturi fi stat dilapidat ghall-ahhar u li ma qed jintuzaw ghal xejn hlief ghat-trobbija ta' xi annimali, filwaqt li jigi sostnut li m'hemm xejn ta' valur storiku jew arkitettoniku x'jigi preservat f'dawn l-istrutturi. Ghalkemm l-Awtorita' qablet li parti mill-propjeta' in mertu tigi mnehhija mill-iskedar, din l-istess parti giet inkluza fil-*buffer zone area* fejn allura l-effett tat-tnehhija ta' l-iskedar gie newtralizzat bi vjolazzjoni tad-drittijiet proprjetarji tal-appellanti kif ukoll ghad-drittijiet moghtija lilhom skont il-ligi tal-ippjanar u l-*policies* vigenti ghar-rigward taz-zona in kwistjoni. Jinghad li sabiex tiggustifika l-estent tal-*buffer zone*, l-Awtorita' argumentat li l-propjeta' l-ohra fuq in-naha l-ohra tas-sit skedat kienet kollha tinsab fil-UCA meta dan m'huwiex minnu stante li l-konfini ta' l-istess UCA jinsab oltre 45 metru 'l boghod mill-genb tal-gnien skedat. L-appellanti jargumentaw ulterjorment li l-iskedar impost ser jelimina estensjoni ta' Triq John Borg sabiex tinghaqad ma' Triq il-Labour, u ghalhekk dan iwassal ghal restrizzjonijiet bla bzonn fuq il-propjeta' mertu tal-kwistjoni in kwantu li ser jillimitahha fil-mod ta' kif tista' tigi zviluppata. Illi dawn illimitazzjonijiet ma' jaghtu l-ebda valur aggunt ghall-protezzjoni li ghandha tinghata lil Villa Testaferrata Bonici u l-gnien taghha u dan jinghad ukoll fid-dawl ta' zvilupp lil hemm diga fil-madwar tal-propjeta' in mertu, fejn juri li l-Awtorita' holqot zbilanc sproporzjonat u diskriminatorju bejn l-appellanti u sidien ohra ta' bini fil-madwar ta' l-istess propjeta'.

Illi f'risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' ssostni li l-punti mressqa mill-appellant m'humiex gustifikati meta wiehed iqis li liskop wara l-iskedar huwa li wiehed jippreserva l-aspett rurali, storiku u arkitettoniku tal-propjeta' fil-kuntest shih taghha. LAwtorita' targumenta li l-Kunsill Ezekuttiv gharaf li l-propjeta' kif inhi mqassma kienet tipprezenta bl-iktar mod awtentiku l-*estate* tal-propejta'. Jinghad li ghall-fini ta' skedar, il-protezzjoni ta' skedar ma tieqafx biss fuq kif qed tigi utilizzata l-propjeta' illum ilgurnata jew l-istat li tinsab fiha izda kif karatteristici storici u arkitettonici tal-propjeta' jiffurmaw parti mill-patrimonju Malti li ghandu jigi mhares, u huwa propju dan l-iskop ghalfejn ordnijiet ta' skedar jinhargu. L-Awtorita' tirrileva ulterjorment li l-Kunsill Ezekuttiv fehem li parti zghira minn dak li kien gie skedat ma jimmeritax protezzjoni bhala Grad 2 u ghalhekk din il-parti giet inkluza fiz-zona ta' lqugh hekk kif ippubblikat fin-Notifika tal-Gvern 1048/21. L-Awtorita' targumenta li ghall-kuntrarju ta' dak allegat mill-appellanti minn imkien ma jirrizulta li l-Awtorita' strahet fuq il-perimetru tal-UCA fil-vicinanzi tas-sit. Illi l-estent tal*buffer zone* huwa mizura li tigi mistharrga mill-Awtorita' fl-iskedar meta jitqies fost l-ohrajn il-kuntest tas-sit, kif propjeta' tista' tinnotaha minn barra u madwarha. Illi dak li qieset relevanti l-Awtorita' huwa kif il-propjeta' skedata fost ohrajn hija taht il-livell tat-triq u l-*commitments* prezenti tal-madwar. Hija targumenta li meta wiehed ihares lejn il-korp ta' bini voluminuz li jaqa' bejn ilpropjeta' skedata u bejn dak fil-UCA, dan il-korp ta' bini ma giex fil-maggior parti tieghu affettwat biz-zona ta' lqugh. L-Awtorita' tfittex li tohloq distinzjoni bejn propjeta' li tinsab magenb binja skedata bhala Grad 2 u struttura li tinsab fl-*estate* kuntestwali talpropjeta' skedata bhala Grad 2 u fiz-zona ta' lqugh, u dan ghaliex din ta' l-ahhar ghandha mpatt iktar dirett meta wiehed iqis ilpozizzjoni ta' l-istruttura.

L-Awtorita' tqis ukoll li t-tnehhija tal-iskedar ta' Grad 2 fuq certu strutturi li wara gew delinjati fiz-zona ta' lqugh kien ifisser li ghalkemm m'hemmx l-obbligu tal-preservazzjoni tal-Patrimonju Malti, wiehed irid jirrispetta l-kuntest. Flahhar l-Awtorita' tfakkar li meta l-appellant issottometta t-talba ghar-rikonsiderazzjoni tieghu ma kienx oggezzjona ghalleliminazzjoni ta' l-estensjoni tat-triq. Illi kieku l-estensjoni progettata kellha tigi mwettqa, dan ikun ifisser li parti sostanzjali minn binja storika u skedata li twassal ghall-gnien tigi meqruda b'impatt irriversibbli fuq il-propjeta' skedata nnifisha.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ssottomettew rapport mhejji mill-Perit Keith Schembri li jispjega l-kundjizzjonijiet taz-*zoning* tas-sit kif indikat fil-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta, u kif il-*footprint* tas-sit li jdur madwar il-Villa u l-gnien maghluq taghha, jinsab barra l-UCA u huwa denotat b'limitazzjoni ta' gholi ta' 3 sulari u *basement*. Jinghad li siti ohra tul Triq il-Labour ghandhom limitazzjoni ta' gholi ta' 3 sulari u *semi-basement* u s-siti ajdacenti fuq in-naha tax-xellug tas-sit gia gew kostruwiti b'dan l-gholi massimu. Jinghad li s-siti skedati gew allokati zona ta' lqugh, fejn din iz-zona giet affettwata b'limitazzjoni ta' gholi ridott minn dik kif stabbilita fil-Pjan Lokali b'dana li l-gholi tal-bini f'din iz-zona m'ghandux jeccedi 12.3 metri, filwaqt li l-estensjoni ta' Triq John Borg progettata giet eliminata. B'referenza ghat-tielet zona indikata fuq il-Mappa man-Notifika tal-Gvern 1048/21 li baqghet skedata fi Grad 2, jigi nnutat li l-istrutturi rurali prezenti f'din iz-zona ma jzidu ebda valur storiku ghall-Villa Testaferrata Bonici u lgnien maghluq maghha. Jinghad li l-madwar tal-villa kien originarjament art u ghelieqi miftuha li jestendu fuq il-wied man-naha lohra ta' Triq il-Labour u qatt ma kien mahsub sabiex dan ikun maghrraq taht il-livell tat-triq. Illi l-kostruzzjoni ta' Triq il-Labour u Triq it-Tamburin, l'livell ferm oghla, imxiet ma' l-arkitettura moderna tal-bini tal-madwar u b'hekk tbiddel kompletament il-kuntest tas-sit. Issir referenza wkoll ghal zona 5 indikata bhala Zona ta' Lqugh fejn jinghad li m'huwiex car kif din iz-zona giet kalkulata u dan ghaliex id-distanza tal-*buffer* ivarja sew bejn naha u ohra tas-sit. Ir-rapport jispjega kif in-niccec fuq is-sit gew kostruwiti b'dar catt, *ossia* hajt vojt, u kif ghall-kuntrarju ta' dak indikat mill-SCH waqt l-access mizmum fuq is-sit, dawn ma jindikawx li zzona kollha setghet tigi kkomparata ma' *estate* shih. Ir-rapport jikkonkludi li l-gholi ta' 12.3 metri impost fiz-zona ta' lqugh ser johloq impatt negattiv fuq l-i*skyline* u jmur kontra l-Gwidi G1, G3 u G23 tal-linja gwida DC15 li jispecifikaw li kull zvilupp ghandu jfittex li jirrispetta u jsahhah il-kuntest tieghu.

Illi fil-mori tal-appell, l-Awtorita' ssottomettiet Affidavit redatt mis-Sur Joe Zahra bhala rapprezentant tal-*Heritage Planning Unit* fi hdan l-istess Awtorita'. Is-Sur Zahra jispjega li d-decizjoni sabiex titnehha parti mill-iskedar li kien hemm fuq binja li tinsab f'Zona 3, u biex din giet inkluza fiz-Zona ta' Lqugh li hemm madwar il-Villa, kienet ibbazata fuq il-fatt li din il-parti ta' dawn listrutturi rurali kienet inbniet wara l-1967. Jinghad li fl-opinjoni tas-Sovrintendenza, il-kumplament tal-istrutturi gewwa Zona 3 kienu jiffurmaw parti minn strutturi rurali tal-*estate* ta' Villa Testaferrata Bonici, u liema strutturi zammew l-uzu originali taghhom kif kienu intenzjonati u b'konsistenza ghal aktar minn 200 sena. Is-Sur Zahra jispjega li filwaqt li wiehed jirrikonoxxi l-istat prezenti tal-istruttura li huwa rizultanti minn nuqqas ta' apprezzament, manutenzjoni u kura adegwata, fl-istess strutturi msemmija gew osservati fatturi bhal maxturi u arkati. Jinghad li huwa propju inhabba l-istat prezenti li li l-protezzjoni provduta hija iktar gustifikata. Jigi rilevat ulterjorment li waqt l-access mizmum fuq is-sit l-ufficjali tal-Awtorita' nnutaw *feature* ohra li parti sostanzjali mill-art gewwa z-Zona ta' Lqugh ghad ghandha l-pavimentar originali tac-cangatura, u dan apparti elementi ohra bhan-*nymphaeum* li kienu gia maghrufa. Is-Sur Zahra jafferma li z-Zona ta' Lqugh madwar Villa Testaferrata Bonici hija ntenzjonata biex tillimita zvilupp fil-madwar sabiex ma jaghmilx impatt negattiv lill-kuntest tas-sit skedat. Jigi nnutat ukoll li l-izvilupp ezistenti, it-toroq esterni u restrizzjonijiet ohra stibbilixxew l-estent taz-Zona ta' Lqugh u kien inutli li z-Zona ta' Lqugh testendi oltre l-linja tat-triq. Fl-affidavit tieghu, is-Sur Zahra jaghmel referenza ghar-rapport prezentat mill-appellanti u jinnota li dan ir-rapport jizgwida l-fatti msemmija fil-Memo ipprezentat lill-Kunsill Ezekuttiv li bih intalab l-iskedar, kif ukoll jonqos milli jsemmi karattersitici li jinsabu fissit imsemmi, bl-iskop li jimmina l-valur arkitettoniku u kuntestwali

tas-sit. Oltre dan, jigi nnutat li l-gwida dwar l-gholi tal-izvilupp li ghandu jkun permissibbli madwar il-propjeta' skedata kif imsemmija mill-appellant fir-rapport ipprezentat minnu, ma jikkonsidrawx sitwazzjonijiet fejn ikun hemm propjetajiet skedati imma jservu bhala gwida. Jinghad li l-binja skedata kienet ezistenti qabel l-izvilupp prezenti u ghandha tighata precedenza ghall-importanza taghha, filwaqt li l-kuntest li tinsab fih ghandu jigi mhares.

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

Ikkunsidra;
Illi dan l-appell jikkoncerna l-iskedar ta' Villa Testaferrata Bonici, strutturi assocjati u l-gnien taghha fit-tieni grad ta' protezzjoni, inkluz Zona ta' Lqugh madwar l-istess propjeta' u dan skont korrezzjoni fl-iskedar kif ippubblikat fit-30 ta' Lulju tal-2021 skont in-Notifika tal-Gvern 1048/21 u dan wara li giet sottomessa talba ghal rikonsiderazzjoni tal-iskedar kif ippubblikat originarjament fl-1 ta' Settembru tal-2020 skont in-Notifika tal-Gvern 10.13/20.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirrileva li huwa acceda fuq is-sit nhar l-24 ta' Frar tal-2022 fejn gie osservat is-segwenti:
It-Tribunal acceda l-parti tas-sit li l-appellant informa lil membri li hija indikata bhala buffer zone fis-scheduling, fejn l-appellant irrefera ghal mod kif giet skedata l-buffer zone, fuq naha wahda biss tal-gnien formali. Indika li fuq kull naha ta' l-istess buffer zone hemm binja gholja u li fuq din iz-zona m'hemm l-ebda binja ta' valur vernakulari.
L-Awtorita' rreferiet ghal struttra, garden feature, forma ta' nicca li qeghdha fil-gnien formali u l-parti ta' wara taghha qeghda konfinata mal-area li giet identifikata bhala buffer zone. It-Tribunal acceda wkoll ghall-gnien formali fejn seta' jara l-lokazzjoni taghha.
It-Tribunal acceda wkoll ghas-sit skedat fuq livell numru 2 magenb il-buffer zone u konfinanti mal-binja principali suggett ghall-iskedar. It-Tribunal seta' jinnota li hemm diversi strutturi vernakolari fuq is-sit li bhalissa qed jintuzaw ghat-trobbija tal-annimali. Hemm binjiet imsaqqfin bi travi tal-injam u xorok u ohrajn b'arkati u xorok kif ukoll li jezistu wkoll diversi what ta' l-ikel tal-annimali tal-gebel kemm fuq il-parti ta' barra ta' dawn ilbinjiet kif ukoll fuq il-parti ta' gewwa.

Illi fit-talba ta' rikonsiderazzjoni tal-iskedar tal-propjeta' mertu ta' dan l-appell, inkluza mar-rikors promotur, ma kienx qed jintalab it-tnehhija tal-iskedar kollu tal-propjeta' izda biss ta' partijiet li allegatament ma jimmeritawx il-protezzjoni li l-ligi tal-iskedar tahseb ghalihom.
Illi fl-ewwel punt tieghu, l-appellant jargumenta li wara t-talba ta' rikonsiderazzjoni ghall-iskedar impost originarjament, l-Awtorita' ikkonfermat l-iskedar ta' strutturi fi stat dilapidat ghall-ahhar u li ma qed jintuzaw ghal xejn hlief ghat-trobbija ta' xi annimali, filwaqt li jigi sostnut li m'hemm xejn ta' valur storiku jew arkitettoniku x'jigi preservat f'dawn l-istrutturi. Illi fil-mori tal-appell, lappellant ipprezenta rapport fejn jirreferi ghal dawn l-istrutturi bhala dawk li jaqghu f'Zona 3 fuq il-Mappa annessa man-Notifika tal-Gvern 1048/21 u liema zona baqghet skedata fi Grad 2.

Illi min-naha l-ohra, is-Sur Joe Zahra mill-*Heritage Planning Unit* fi hdan l-Awtorita' jispjega, permezz ta' affidavit guramentat, li l-Awtorita' kienet hadet decizjoni sabiex titnehha parti mill-iskedar li kien hemm fuq binja li tinsab f'Zona 3, u li giet inkluza fizZona ta' Lqugh li hemm madwar il-Villa, u dan ghaliex din il-parti tas-sit kienet inbniet wara l-1967. B'referenza ghall-istrutturi rurali msemmija mill-appellant, is-Sur Zahra jispjega li dawn kienu jiffurmaw parti minn strutturi rurali tal-*estate* ta' Villa Testaferrata Bonici, u liema strutturi zammew l-uzu originali taghhom kif kienu intenzjonati, liema uzu baqa' konsistenti ghal aktar minn 200 sena. Fl-affidavit tieghu, is-Sur Zahra jaghmel referenza ghal elementi bhal maxturi u arkati li gew osservati u jirrikonoxxi li l-istat prezenti tal-istrutturi huwa rizultanti minn nuqqas ta' apprezzament, manutenzjoni u kura adegwata, filwaqt li b'rabta ma' dan isostni li huwa propju minhabba l-istat prezenti li l-protezzjoni provduta hija iktar gustifikata.

Illi t-Tribunal jaghmel referenza ghall-Memo ipprezentat lill-Kunsill Ezekuttiv mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali u datat 24 ta' Frar tal-2021. Illi jirrizulta li l-iskedar ta' Grad 2 impost fuq l-istrutturi li jiffurmaw parti minn Zona 3 u li qed jigu kontestati mill-appellant kien imsejjes fuq is-segwenti osservazzjonijiet:
Despite the dire state in which these structures find themselves, they are not only still legible, but have also retained their rural use for over two centuries. These surviving structures form an integral part of the typical rural villa and the Superintendence cannot consciously consider removing their protection… Additionally on one of the walls of these structures survives the spring stone to the arch that once marked the entrance to the estate, known as 'Ir-Rixtellu tat-Tablin', which E.B. Vella mentions in 1927. This doorway had an inscription, which loosely read 'This villa was erected by the noble Bonici family as a place of rest'. This arched doorway was dismantled in the 1960s and the spring stone of the arch is the only remnant of this entrance.

It-Tribunal jinnota li filwaqt li s-Sovrintendenza tirrikonxxi l-istat fqir li jinsabu fih l-istrutturi prezenti, hija ssostni li dawn l-istrutturi ghadhom legibbli u baqghu ihaddnu l-uzu originali ghal aktar minn zewg sekli. Illi s-Sovrintendneza tal-Patrimonju Kulturali, li hija l-entita' responsabbli ghall-wirt kulturali u storiku, tikkonferma li l-parti tas-sit affettwata minn Zona 3 timmerita l-iskedar impost fid-dawl tal-merti storici u arkitettonici taghha, kif ukoll fid-dawl tal-merti kuntestwali ghall-Villa Testaferrata Bonici bhala dar rurali.

Illi t-Tribunal jifhem li skedar ta' art jew propjeta' hi rabta oneruza u trid issir biss ghal ragunijiet serji u mportanti sabiex jigi preservat sit jew zona jew binja minhabba kwalitajiet specjali u rari, jekk mhux unici, li thaddan. Illi t-Tribunal mhux ser joqghod jirrepeti l-elementi arkitettonici ta' valur li thaddan din il-propjeta' stante li dan hareg car mid-deskrizzjoni komprensiva tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, u kif seta' jikkonferma l-istess Tribunal waqt l-access mizmum fuq is-sit nhar l-24 ta' Frar tal-2022 [Ara l-verbal tal-24 ta' Frar tal-2022] fejn seta' jinnota diversi strutturi vernakolari li bhalissa qed jintuzaw ghat-trobbija talannimali, binjiet imsaqqfin bi travi tal-injam u xorok u ohrajn b'arkati u xorok, kif ukoll diversi what ta' l-ikel tal-annimali tal-gebel kemm fuq il-parti ta' barra ta' dawn il-binjiet kif ukoll fuq il-parti ta' gewwa.

Illi t-Tribunal ma jistax jinjora l-fatt li l-propjeta' n mertu hija wahda ta' sinjifikat importanti ghall-wirt kulturali u storiku ta pajjizna ghas-semplici raguni li tinsab fi stat ta' degradazzjoni kif qed jallega l-appellant fl-aggravju tieghu. It-Tribunal jirrimarka li l-istat prekarju ta' dawn l-istrutturi m'ghandux inaqqas mill-valuri unici li dawn ihaddnu, kif innutati supra. Illi, jekk xejn, l-iskedar impost ikompli jixhet enfasi fuq l-importanza li l-valur u s-sinifikat din il-parti tas-sit mertu ghall-iskedar jigu rikonoxxuti u protetti sabiex ma jintilfux darba ghal dejjem.

Illi ghajr ghar-raguni tal-istat ta' degradazzjoni, l-appellanti naqsu milli jissottomettu provi ulterjuri ghad-dikjarazzjoni li l-istruttrui rurali prezenti f'din iz-zona ma jzidu ebda valur storiku ghall-Villa Testaferrata Bonici, u ghalhekk it-Tribunal ma jistax iqis dan largument bhala wiehed fondat meta kkumparat mal-merti ta' skedar sottomessi mill-esperti fi hdan il-*Heritage Planning Unit* u s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, fejn johrog bic-car li l-iskedar sar ghar-ragunijiet propji u esklussivi li jolqtu s-sit in kwistjoni.

L-appellanti qed jikkontestaw ukoll il-korrezzjoni li saret mill-Awtorita' fuq il-parti mill-propjeta' li giet eliminata mill-iskedar u inkluza fiz-Zona ta' Lqugh, liema parti tidher indikata b'*hatch* bhala 'Zona 5' fuq il-mappa annessa man-Notifika tal-iskedar 1048/21. L-appellant jargumenta li, gialadarba din iz-zona giet inkluza fiz-Zona ta' Lqugh, allura l-effett tat-tnehhija ta' l-iskedar gie newtralizzat bi vjolazzjoni tad-drittijiet proprjetarji tal-appellanti kif ukoll ghad-drittijiet moghtija lilhom skont il-ligi tal-ippjanar u l-*policies* vigenti ghar-rigward taz-zona in kwistjoni.

Illi t-Tribunal jibda billi jissottolinja li bhala principju l-iskedar ta' sit jew propjeta' ma jistax jigi mpost abbazi tal-konsegwenzi li jistghu jinholqu fuq l-allegat drittijiet tal-appellanti, izda fuq il-mertu tal-valur prezenti tas-sit innifsu. Illi hekk kif innutat millAwtorita' fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-iskedar huwa d-dritt u r-responsabilita' ta' kull cittadin bhala mezz ta' protezzjoni u tgawdija ta' dan il-wirt kulturali, u dan skont l-Artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Patrimonju Kulturali li jipprovdi s-segwenti:
Kull ċittadin ta' Malta kif ukoll kull min ikun preżenti f'Malta għandu jkollu d-dmir li jipproteġi l-patrimonju kulturali kif ukoll id-dritt li jibbenefika minn dan il-patrimonju kulturali permezz tat-tagħlim u tat-tgawdija. Ilpatrimonju kulturali huwa assi ta' valur spiritwali, kulturali, soċjali u ekonomiku li ma jistaxjiġi mibdul, u lprotezzjoni u l-promozzjoni tiegħu humaindispensabbli għal ħajja bilanċjata u kompluta.

Ghalhekk, f'dan l-istadju, dak li ghandu jqis dan it-Tribunal huwa jekk il-valur tal-parti tal-propjeta' kontestata kienx jimmerita lprotezzjoni imposta bhala Zona ta' Lqugh. Illi fl-affidavit guramentat tieghu, is-Sur Joe Zahra bhala rapprezentant mill-*Heritage Planning Unit* jispjega li z-Zona ta' Lqugh madwar Villa Testaferrata Bonici hija ntenzjonata biex tillimita zvilupp fil-madwar sabiex jigi salvagwardjat il-kuntest immedjat tas-sit skedat. Illi t-Tribunal jifhem l-importanza kuntestwali ta' l-ispazju li jezisti madwar il-propjeta' skedata. Illi ghalkemm huwa minnu li z-zona tal-madwar kompliet tigi zviluppata fiz-zminijiet ricenti kif qed jallegaw l-appellanti, It-Tribunal jista' josserva delinijazzjoni cara tal-konfini li jifformaw parti mill-propjeta' skedata u l-kuntest immedjat taghha, liema kuntest qed isahhah il-legibilita' tal-Villa minghajr ma jkun dominanti fuq l-elementi arkitettonici u l-forma ezistenti li thaddan l-istess binja. Illi t-Tribunal jinnota li sabiex din il-legibilita' tibqa' tigi salvagwardjata jehtieg livell ta' protezzjoni madwar il-propjeta' skedata sabiex jigi evitat kwalunkwe mpatt negattiv li jista' jinholoq bi zvilupp li johnoq l-istess propjeta' skedata.

Illi kif seta' jikkonstata dan it-Tribunal mill-access mizmum fuq is-sit, il-konfini tal-ispazju li jdur mal-propejta' skedata huwa vizwalment legibbli u ghalhekk it-Tribunal ma jarax l-argument ta' l-appellanti bhala wiehed ta' relevanza meta jallegaw li, sabiex tiggustifika l-estent tal-*buffer zone*, l-Awtorita' strahet fuq il-perimetru tal-UCA fil-vicinanzi tas-sit. Illi din il-gustifikazzjoni ma tohrogx mill-Memos prezentati quddiem il-Kunsill Ezekuttiv u inkluzi fl-Atti tal-appell, filwaqt li l-Awtorita' stess tinnega dan. Illi tTribunal huwa fi qbil ma' l-Awtorita' li l-estent tal-*buffer zone* huwa mizura li tigi mistharrga mill-Awtorita' fl-iskedar meta jitqies fost l-ohrajn il-kuntest tas-sit, kif propjeta' tista' tinnotaha minn barra u madwarha, u ghalhekk huwa irrelevanti wkoll l-argument ta' l-appellanti li d-distanza tal-*buffer* ivarja sew bejn naha u ohra tas-sit.

Illi l-appellanti permezz ta' rapport mhejji mill-Perit Keith Schembri u sottomess fil-mori tal-appell, ikompli jsostnu li l-*footprint* tas-sit li jdur madwar il-Villa, indikat bhala Zona ta' Lqugh jinsab barra l-UCA u huwa denotat b'limitazzjoni ta' gholi ta' 3 sulari u *basement*. Madanakollu, it-Tribunal jissottolinja li dan m'huwiex dritt awtomatiku ghal propjeta' li tkun appogg ma' propjeta' skedata u dan ghaliex jezistu *policies* u mizuri ohra li jikkontrollaw l-ambjent tal-madwar ta' propjetajiet skedati, liema ambjent jikkontribwixxi ghal kif wiehed jesperjenza assi tal-wirt kulturali, u ghas-sinjifikat u l-karattru taghha.

Illi ghalhekk it-Tribunal hu tal-fehma kkunsidrata li z-zona indikata bhala Zona ta' Lqugh fil-Mappa annessa man-Notifika talGvern 1048/21, hija sikurament meritata kemm sabiex isservi bhala protezzjoni ghall-kuntest immedjat tal-villa skedata, kif ukoll fid-dawl li s-sit fl-intier tieghu kien xi darba jifforma parti mill-istess *estate* rurali kif iddikjarat mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali fir-rakkomandazzjoni taghha quddiem il-Kunsill Ezekuttiv

Illi, *caso mai*, il-limitazzjonijiet ta' zvilupp fuq is-sit li l-appellanti qed jalludu dwarhom ma gewx pregudikati ghal kollox bilprotezzjoni imposta, u dan ghaliex 'Zona 5' indikata bhala '*Buffer Zone*' huwa permess zvilupp li ma jeccedix l-gholi massimu ta' 12.3 metri, hekk kif indikat fuq Mappa ppubblikata man-Notifika tal-iskedar fit-30 ta' Lulju 2021.

Illi permezz tal-aggravju taghhom l-appellanti jargumentaw ulterjorment li l-iskedar impost ser jelimina estensjoni ta' Triq John Borg sabiex din tinghaqad ma' Triq il-Labour. Illi jigi allegat li dan iwassal ghal restrizzjonijiet bla bzonn fuq il-propjeta' mertu talkwistjoni in kwantu li ser jillimitahha fil-mod ta' kif tista' tigi zviluppata. Nonostante dan, u b'referenza ghat-talba ta' rikonsiderazzjoni tal-appellanti quddiem l-Awtorita' sottomessa mar-rikors promotur, it-Tribunal josserva li din it-talba ma kienet tinkludi ebda referenza ghal rikonsiderazzjoni ta' l-eliminazzjoni tal-estensjoni ta' din it-triq skont l-allinjament ufficjali. Oltre dan, kemm fit-talba ta' rikonsiderazzjoni u kif ukoll f'dan l-appell, l-appellanti ma ressqu ebda kontenzjoni fir-rigward tal-iskedar talvilla, il-gnien taghha u l-*forecourt* indikati bhala Zoni 1, 2 u 4 fuq il-Mappa tal-iskedar u liema zoni qed jillimitaw awtomatikament kwalunkwe estensjoni potenzjali ta' Triq John Borg. Illi ghalhekk dan it-Tribunal m'huwiex ser jidhol fil-mertu ta' din il-kwistjoni ta' l-estensjoni tat-triq f'dan l-istadju tal-appell gialadarba din il-kwistjoni ma kienetx tifforma parti mill-mertu tar-rikonsiderazzjoni li fuqha l-Kunsill Ezekuttiv ibbaza d-decizjoni tieghu, u ghalhekk dan it-Tribunal qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri f'dan irrigward.

Decide:
Ghall-dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-korrezzjoni ta' skedar tal-propjeta' Villa Testaferrata Bonici u strutturi assocjati inkluz Zona ta' Lqugh fi Triq John Borg fiz-Zejtun kif gie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern bin-Notifika tal-Gvern numru 1048 tal-2021, nhar it-30 ta' Lulju tal-2021.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ma ittraskriviex kopja tas-sottomissjonijiet verbali tal-partijiet u ghalkemm saret talba biex is-sentenza tigi sospiza biex isiru sottomissjonijiet bil-miktub it-talba giet michuda mit-Tribunal u ghalhekk ma kkunsidrax is-sottomissjonijiet li ghamel l-appellant;

2. It-Tribunal ma applikax l-artikolu 57 tal-Att kif ukoll paragrafi 1.13, 2.27 u policies TO8, VO2 u RO4 tal-iSPED meta l-iskedar sar a bazi ta' dawn il-provvedimenti u policies u lanqas biss ikkonsidrahom izda strah biss fuq ix-xiehda ta' Joe Zahra mill-Heritage Planning Unit. L-appellanti jsostnu illi ghalkemm wara talba ghal rikonsiderazzjoni gie emendat l-iskedar u tnehhew xi partijiet dilapidati miz-zona ta' lqugh, xorta ghad hemm strutturi li huma kwazi distrutti u z-zamma taghhom ma fihiex valur la darba l-iskop taghhom hu biss ghaz-zamma tal-annimali. Di piu dawn l-istrutturi ma jaghtu ebda valur aggunt lil partijiet skedati u z-zamma taghhom qed johloq zbilanc mal-arkitettura ta' binjiet fil-madwar li bidlu l-kuntest tas-sit bi pregudizzju ghad-dritt ta' proprjeta tal-appellanti. Ebda wahda mill-policies ma

tiggustifika z-zamma ta' dawn l-istrutturi. Jirreferu ghar-rapport ex parte tal-perit Schembri li jenfasizza kif iz-zona tal-madwar inbidlet minn wahda agrikola ghal wahda urbana u fejn siti fil-vicin ghandhom gholi ta' tlett sulari u semi basement.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa apparti li strettament lanqas jirrigwarda punt ta' ligi billi dak li finalment qed jigi sottomess hu illi t-Tribunal ma hax konjizzjoni tas-sottomissjonijiet verbali tal-appellant liema sottomissjonijiet ma gewx traskritti. Ma ingiebet ebda prova pero li t-Tribunal injora s-sottomissjonijiet verbali li saru. Li jonqos jghid l-appellant hu illi fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2022 il-partijiet inghataw zmien jaghlqu l-provi u jressqu noti ta' sottomissjonijiet sas-seduta tat-22 ta' Settembru 2022 fejn l-appell thalla ghas-sottomissjonijiet verbali. Jirrizulta li sa dakinhar tas-seduta tat-22 ta' Settembru 2022, l-Awtorita biss ghamlet sottomissjonijiet bil-miktub. Fis-seduta tat-22 ta' Settembru 2022 saru sottomissjonijiet bil-fomm mill-partijiet u l-appell thalla ghas-sentenza. Gie prezentat rikors mill-appellant fejn talab traskrizzjoni tas-sottomissjonijiet verbali u billi gie infurmat li dawn mhux traskritti talab li jithalla jaghmel sottomissjonijiet bil-miktub. It-Tribunal cahadlu t-talba peress li l-appellant kien inghata terminu ghas-sottomissjonijiet bil-miktub. Din il-Qorti ma issib xejn x'ticcensura minn dak li sehh billi l-appellant inghata kull opportunita iressaq sottomissjonijiet bil-miktub fl-istadju opportun u naqas. Ma hemm ebda dritt li sottomissjonijiet verbali b'zieda ma sottomissjonijiet bil-miktub jigu traskritti u f'kull kaz ma hemm ebda prova li s-sottomissjonijiet verbali tal-appellant gew injorati.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ma jikkostitwix punt ta' ligi izda talba ghal rikonsiderazzjoni ta' varji aspetti teknici tal-korrezzjoni tal-iskedar li l-appellant qed jipprova jaghtihom bixra ta' natura legali billi jsostni li t-Tribunal ma qies l-aspett tekniku mill-ottika tal-policies rilevanti. Dawn il-policies rilevanti lanqas jirrizultaw li issemmew fl-atti tal-process quddiem it-Tribunal tant li fir-rikors tal-appell jidher li l-ilmenti kollha kienu jirrigwardaw il-parti teknika ta' dak li gie skedat fejn ma kellux jigu skedat. Apparti dan

kollu t-Tribunal qies l-ilment anki mill-aspetti teknici u ta' ippjanar kif jidher ictu oculi mid-decizjoni tat-Tribunal.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Marzu 2023, bl-ispejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur