



CARMELO GALEA & ASSOCIATES ADVOCATES

83, Sir Luigi Camilleri Street, Victoria, VCT 2706,
Gozo, Malta

T: (+356) 2156 3348
F: (+356) 2155 1580

20 July 2018

Segretarju
Bord ta' Reviżjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar
Block B
Saint Francis Ditch
Floriana.

PA 00738/18

**George Attard, Joseph Attard, u Carmel
Buttigieg**

Vs

**L-Awtoritā tal-Ippjanar, u
Għal kull interess li jista' jkollha Maria Pia
Pace.**

Sinjur,

RE: PA 00738/18 –

51, Triq ix-Xtut, Marsalforn, Zebbug, Gozo.

To construct additional dwelling unit over existing apartment.



Qiegħed nikteb f'isem

- i. George Attard, ta' 3, Triq 28 April 1688, Xagħra, Ghawdex, Karta tal-identità numru 140064M;
- ii. Joseph Attard ta' 36, Triq Ghajn Qatet, Victori, Ghawdex Karta tal-identità numru 268768M u
- iii. Carmel Buttigieg ta' "The Roses", Triq il-31 ta' Marzu 1979, Victoria, Ghawdex, Karta tal-identità numru 58843G

sabiex nintavola appell kontra d-deċiżjoni mogħtija mill-Awtoritā tal-Ippjanar fit-3 ta' Lulju, u nnotifikata lili f'isem dawn it-tliet persuni, ilkoll persuni li rregistraw interess f'din l-applikazzjoni, fl-10 ta' Lulju 2018.

Il-fatti li wasslu għal dawn l-appell huma s-segwenti:

Bis-sahħha tal-applikazzjoni tagħha, Maria Pia Pace talbet il-permess sabiex tibni appartament iehor soprastanti l-appartament tagħha formanti parti mill-blokk ta' appartamenti fin-numru 51, Triq ix-Xtut, Marsalforn, limiti ta' Żebbuġ, Ghawdex. Bhala parti mill-iżvilupp tagħha, Maria Pia Pace qegħda tiproponi li tagħmel tibdil fil-partijiet komuni tal-blokk.

Il-klijenti tiegħi lkoll rregistraw ruħhom bħala persuni li għandhom interess f'din l-applikazzjoni fiż-żmien statutorju u għamlu sottomissjonijiet tagħhom lill-Awtorită. Madankollu, bid-deċiżjoni tagħha tat-3 ta' Lulju, l-Awtorită laqgħet it-talba ta' Maria Pace minkejja, u kontra, l-oġgezzjonijiet imressqa mill-klijenti tiegħi.

Fl-applikazzjoni tagħha, Maria Pia Pace iddikjarat li hija l-unika proprjetarja tal-fond li dwaru qegħda ssir l-applikazzjoni. Din id-dikjarazzjoni mhijiex korretta.

Filwaqt li ma huwiex ikkontestat li Maria Pia Pace hija proprjetarja tal-appartament li soprastanti għalihi hija trid tibni appartament ieħor, mhux l-istess jgħodd għall-partijiet komuni tal-blokk, liema partijiet komuni hija trid tal-terra u tbiddel sabiex tiffacilita l-aċċess għall-appartament il-ġdid li hija trid tibni.

Difatti bħala proprjetarji ta' appartamenti f'dan il-blokk, it-tliet klijenti tiegħi huma komproprjetarji ta' dawn il-partijiet komuni.

Infatti, George Attard u Joseph Attard huma ulied il-mejjet Tabib Eucharistico Attard. Dottor Attard kien akkwista l-appartament numru 3, 51, “Bews il-Bahar”, Marina Street – illum Triq tax-Xtut – Marsalforn limiti ta' Žebbuġ, Ghawdex bis-sahħha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tas-17 ta' April 2002 mingħand certa Maria Borg. Min-naha tagħha Maria Borg kienet akkwistat dan il-flat mingħand Carmelo Pace – missier Maria Pia Pace – bis-sahħha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tat-13 ta' Gunju 1985. Oltre l-appartament innifsu, inbiegħet ukoll “il-komunjoni mal-flats l-ohra fl-istess blokk tal-entrata princiċiali, it-taraġ sa fuq il-bejt, l-ispazju avampost l-entrata princiċiali, u s-sistema tad-drenagg”.

L-istess ħaga nsibuha fil-kuntratt ta' akkwist da parti ta' Carmel Buttigieg fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tas-17 ta' Jannar 1990.

Kopja ta' dawn il-kuntratti qegħda tiġi annessa ma' dan l-appell bħala Dokument A, B u C rispettivament.

Matul is-snин, u bi ftehim bejn is-sidien ta' allura, il-klijenti tiegħi kienu stallaw electric stairlift sabiex jiffacilitaw l-aċċess għall-appartamenti rispettivi tagħhom mit-triq. Il-proposta ta' Maria Pia Pace tinvolvi l-eliminazzjoni ta' dan l-istairlift kontra l-volontà tal-klijenti tiegħi.

Dan ifisser li d-dikjarazzjoi ta' proprjetà intavolata minn Maria Pace fl-okkażjoni tal-applikazzjoni tagħha hija skorretta. Mhux biss imma din l-applikazzjoni qegħda ssir mingħajr il-kunsens, anzi kontra l-volontà espressa, tal-appellant, bħala komproprjetarji tal-partijiet komuni.

Fit-termini espressi tal-ligi, l-Awtorită hija pprojbita milli saħansitra tikkunsidra din l-applikazzjoni, *multo magis* tirrilaxxja l-permess mitlub. Dan jirrizulta ċar mill-artikolu 71(4) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Din id-dispożizzjoni taqra espressament kif gej:

- (4) Min japplika għal permess għall-izvilupp għandu jiċċertifika lill-Awtoritā:
- (i) li huwa s-sid tal-art jew li avża lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra registrata li l-Awtoritā tkun irċeviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tiegħu għal dik il-proposta;
 - jew
 - (ii) li huwa awtorizzat li jagħmel dak ix-xogħol propost permezz ta' xi ligi oħra jew ftehim mas-sid.

Dan l-artikolu effettivament jirriproduci dak li qabel kien l-artikolu 68(3) tal-Kap. 504, li kien jipprovd:

- Min japplika għal permess ghall-izvilupp għandu jiċċertifika lill-Awtoritā:
- (a) li huwa s-sid tal-art jew li avza lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra registrata li l-Awtoritā tkun irċeviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tiegħu għal dik il-proposta;
 - jew
 - (b) li huwa awtorizzat li jagħmel dak ix-xogħol propost permezz ta' xi ligi oħra jew ftehim mas-sid.

Dan l-istess artikolu digġà kien is-suġġett ta' interpretazzjoni mill-Qorti tal-Appell Inferjuri f'diversi okkażjonijiet.

Fost dawn insibu s-sentenza mogħtija fid-9 ta' Lulju 2015 fl-ismijiet “**Joseph Apap et u L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et**” fejn insibu jingħad:

“Il-Qorti tqis li għandha tippreciza illi l-artikolu 68(3) hu intiz biex applikant li qed jissottometti proposta ta' zvilupp fuq art (jew proprjeta) ta' terzi jrid ikollu l-permess tas-sid għal proposta. Fin-nuqqas il-Qorti tqisha l-obbligu tal-Awtoritā li ma tinratjeniex ebda applikazzjoni ta' zvilupp meta ma hemmx dubju jew kontestazzjoni dwar il-fatt li l-applikant mhux sid l-art u fejn is-sid qiegħed jogħejjona”.

Din is-sentenza giet segwita minn sentenza oħra tal-istss Qorti fl-ismijiet “**Aurelio Schembri vs l-Awtoritā**” tas-17 ta' Frar 2016, fejn ingħad:

“Wara kollex il-legislatur fl-artikolu 68(3) kien pjutost car fil-kliem uzat cioe li jekk mhux sid ikun avza lis-sid u s-sid ta l-kunsens għal proposta magħmula ta' zvilupp minn terzi fuq proprjeta tiegħu.

F'dan il-kaz irrizulta mill-atti tal-Awtorita illi l-applikant hi koproprietarja u uzufruttwaja tal-fond mertu tal-applikazzjoni. Hemm ukoll diversi koproprietarji oħra li irrizultaw minn testament prezentat mill-perit tal-applikant u l-koproprietarji gew infurmati bl-applikazzjoni. It-Tribunal fil-konsiderazzjoni tiegħu fuq il-kwistjoni jghid li n-nuqqas tal-applikant li jssemmi l-koproprietarji ab initio gie ratifikat meta saret id-dikjarazzjoni.

Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-Awtorita li ladarba l-artikolu 2(1) tal-Kap. 504 tinkludi lil uzufruttwarju bi kwalifika ta' sid għal finijiet ta'

tifsira ta' sid, b'daqshekk gie solvolat dak li jrid l-artikolu 68(3) tal-Kap. 504. **Dan l-artikolu jehtieg il-kunsens tas-sidien l-ohra wkoll.**"

Il-Qorti kienet għalhekk ġassret id-deċiżjonijiet kemm tal-Awtorită kif ukoll ta' dan it-Tribunal u rrevokat il-permess li kien mahruġ lill-appellata l-ohra.

Dawn is-sentenzi japplikaw *mutatis mutandis* għall-fattispeċje tal-każ odjern.

Huwa għaldaqstant sottomess u mitlub li dan l-Onorabbli Tribunal jogħġebu jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorită tat-3 ta' Lulju 2018 u jħassar il-permess mahruġ minnha.

Av. Carmelo Galea

Dokumenti annessi:

- A: Kuntratt atti Michael Refalo 13/6/1985 bejgħ minn Carmelo Pace lil Maria Borg.
- B: Kuntratt atti Kristen Dimech 17/4/2002 Maria Borg lil Dr. Eucharistico Attard
- C: Kuntratt atti Nutar Paul G Pisani 17/1/1990 Carmelo Pace lil Carmel Buttigieg.
- D: Kopja tad-deċiżjoni tal-Awtorită tal-Ippjanar tat-3 ta' Lulju 2018.
- E: Kopja tar-riċevuta tal-ħlas tal-miżata dovuta għal dan l-appell.

Av. Carmelo Galea.

Kopja qegħda tintbagħħat ukoll lil:

1. Awtorită tal-Ippjanar, Saint Francis Ravelin, Floriana.
2. Maria Pia Pace – 40, Triq it-Tabib Anton Tabone, Victoria.