The Secretary,
Environmental and Planning Review Tribunal
St. Francis Ravelin
Floriana

7 ta' Mejju 2020

ENVIRONMENT AND PLANNING
TRIBUNAL
-7 MAY 2020
FLORIANA

RE: PA/8031/19

Anthony Falzon

-vs-

L-Awtorita' tal-Ippjanar u Saviour Aquilina

Decision Date: 24 ta' April 2020

Decision Publication Date: 06 ta' Mejju 2020

APPELL TAT-TERZ Anthony Falzon (ID Number 0278949M)

Għażiż Segretarju, niktiblek f'isem **Anthony Falzon ta' 416, Mirasol Court, Flat No. 4, Triq it-Turisti, Qawra (San Pawl il-Baħar)** li huwa ġja reġistrat bħala "objector" għal din l-applikazzjoni PA 8031/19. Il-klijent tiegħi iħossu aggravat bl-approvazzjoni tal-permess 8031/19, approvat nhar il-24 ta' April 2020, u qiegħed għalhekk jinterponi dan l-umili appell in bażi tas-segwenti aggravji:-

1. Il-*cold room* tal-applikant li ġiet effettivament sanata u approvata permezz ta' dan il-permess appellat ma hija xejn konformi mal-liġijiet sanitarji u dawk tal-ippjanar u dan għal diversi raġunijiet. Ta' min iffakkar illi din il-*cold room*, bil-kumpressuri kollha tagħha, tinsab sottoposta għal diversi appartamenti residenzjali, fosthom dak tal-appellanti (Flat Nru. 4), **b'mod partikolari l-kamra tas-sodda tiegħu**. L-istess *cold room* u kumpressuri jiġġeneraw diversi ħsejjes, vibrazzjonijiet u sħana prattikament fuq bażi kontinwa u dan bi preġudizzju serjissimu għall-saħħet l-appellanti u l-għijxin komdu tiegħu.

   Di fatti, kif ġja notat fid-DPAR Report, **iżda liema rapport sfortunatament ma jindirizza assolutament xejn il-kwistjoni**, l-appellanti ġja esebixxa diversi rapporti/ċertifikati mediċi li lkoll jindikaw l-impatt negattiv u serju fuq saħħet l-appellanti b'konsegwenza diretta tal-istess *cold room* u l-faċilitajiet anċillari. Inoltre, b'konsegwenza tal-istess, u speċjalment fix-xhur tas-sajf, l-appellanti issa huwa għal

kollox prekluż milli jiftah it-twieqi tiegħu għall-arja u dan tenut kont tal-ħsejjes u l-isħana ġġenerata mill-*cold room* sanat. Dan apparti li l-vibrazzjonijiet huma kontinwi u ma jippermettux lill-appellanti jistrieh fir-residenza tiegħu stess.

Illi għalhekk, l-appellanti umilment jikkontendi illi dan il-permess ma huwiex konformi mall-**policy G47** tad-DC2015 li jaqra hekk:-

> *Besides the potential visual impact of exposed building services, some services (notably A/C and VRV units) may give rise to nuisance through humming noise, particularly at night, and* ***should therefore not be sited where they would raise the ambient noise level at night in adjoining bedrooms of dwellings****. The following provisions are to guide the design considerations for the above building services: a)* ***They should be located in a manner that is least likely to result in negative impact from nearby streets or from adjoining buildings****.*

Il-**policy P38** tal-istess DC2015 ukoll jesiġi illi filwaqt li użu kummerċjali f'basements huwa permess, basta li:-

> ***It would not have an adverse impact on the amenity of adjoining properties or detract from the amenity of the area in which it is proposed to be located, particularly any overlying dwelling or those immediately adjoining the site, at the sides or rear. Potential impacts to be addressed include noise, disturbance and smell, particularly for food and drink uses, storage and air conditioning or refrigeration.***

Illi għalhekk, fil-każ de quo, l-appellanti umilment jikkontendi illi dan il-permess manifestament jikser, bil-provi, dawn iż-żewġ policies G47 u P38 tad-DC2015, li huma pjenament **<u>PLANNING POLICIES</u>** u mhux sempliċi 'third party civil rights'.

Huwa wkoll fondamentali li jiġi denotat illi issa, bis-sitwazzjoni preżenti tal-pandemija COVID-19, l-appellanti huwa kostrett li jibqa' ġewwa d-dar tiegħu il-ħin kollu u b'konsegwenza tal-*cold room* u faċilitajiet anċillari ma jista' jistrieh xejn.

Huwa ormai prinċipju fondamentali tal-ippjanar illi deċiżjonijiet għandom iwasslu għal bilanċ sostenibbli meta jkun hemm kunflitt bejn attivita w oħra. L-enfasi pero f'każ ta' meta il-kunflitt ikun bejn attivita kummerċjali w oħra residenzjali huwa

dejjem favur dik residenzjali. Id-diċitura tal-*policies* ikkwotati fuq jikkonfermaw dan bla ebda dubbju.

F'dan il-kuntest għalhekk, il-proposta tal-'cold room' tikkostitwixxi intensifikazzjoni eċċessiva għad-detriment ta' dik residenzjali, w allura tmur kontra dak illi l-istess *policies* qedin jippruvaw jissalvagwardjaw.

2. Inoltre, l-appellanti jisottometti wkoll illi ġjaladarba 'Cold Room' tikklasifika bħala 'Storage Facility' u kwindi taqa' taħt Class 6A tad-Development Planning (Use Classes) Order (SS.L. 552.15), tali permess ma setax jiġi approvat għas-sempliċi raġuni illi tali użu (Class 6A) ma huwiex permess u/jew aċċettabbli fi stabbiliment Class 4B, u l-applikant ma ppreżenta l-ebda' applikazzjoni għal 'change of use'.

3. Aggravju ieħor huwa fis-sens illi l-permess b'mod ġenerali u l-kundizzjonijiet imposti fih assolutament ma jagħmlu l-ebda' sens loġiku. Huwa evidenti, almenu wara l-ewwel oġġezzjoni tal-appellanti, illi din l-applikazzjoni hija waħda ta' sanar għal bini/żvilupp **<u>ġja eżistenti</u>**. Fl-istess waqt, pero, wieħed isib diversi kundizzjonijiet li jenħtieġu jsiru waqt il-kors ta' żvilupp meta fil-verita' l-iżvilupp ġja huwa lest. Dan ifisser illi teknikament l-applikant ma osservax il-kundizzjonijiet imposti fil-permess!

4. Finalment, l-esponenti jżid bħala l-aħħar aggravju tiegħu il-fatt illi hu u/jew ir-rappreżentant tiegħu (Perit David Pace) ġie negat il-jedd tiegħu li jressaq sottomissjonijiet ulterjuri lill-Planning Commission waqt is-smigħ tal-permess nhar l-24 ta' April 2020 minħabba ħsara u/jew kwistjonijiet tekniċi in inqalgħu waqt il-web conferencing. Dan jikkostitwixxi ksur tad-dritt fondamentali tal-appellanti għal smigħ xieraq u ksur tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali.

5. Mill-kumplament l-esponenti jagħmel ampja referenza għas-sottomissjonijiet kollha ġja imressqa f'ismu mill-Perit David Pace.

...P.T.O.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha premessi, l-esponenti filwaqt li jireferi għall-provi u s-sottomissjonijiet prodotti u jirriżerva l-jedd tiegħu li jressaq provi ulterjuri konsentiti lilu bil-liġi, jitlob bir-rispett sabiex dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jirrevoka u jħassar il-Permess PA/8031/19 approvat mill-Awtorita' appellata nhar l-24 ta' April 2020.

Bl-ispejjeż kontra l-appellati.

Avv. Andrew Sciberras
203/1, Vincenti Buildings,
Triq l-Ifran,
Valletta
Email: andrew@sciberrasassociates.com

<u>Lista tax-Xhieda</u>

1. L-appellant Anthony Falzon
2. L-appellati u/jew rappreżentanti tagħhom, inkluż il-case officer Rachel Borg u Salvatore DeMartino;
3. Il-Perit David Pace;
4. Residenti oħra tal-blokk Mirasol Court;
5. Rappreżentanti tal-Environmental Health Directorate u tas-Sanitary Engineering Office (SEO)
6. Il-Kummissarju tal-Pulizija jew rappreżentant tiegħu;
7. Tobba u kirurġi oħra tal-esponent għal konferma taċ-ċertifikati rilaxxjati u/jew sabiex jixhdu fuq il-kundizzjonijiet mediċi partikolari tiegħu

Avv. Andrew Sciberras

203/1, Vincenti Buildings,
Triq l-Ifran,
Valletta
Email: andrew@sciberrasassociates.com