Dr Marsette Portelli Xerri
(L.L.B., N.P., L.L.D.)
ADVOCATE

Ic-Chairman,
Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u Ippjanar
St Francis Ditch,
Floriana.

ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
19 JUN 2020
ST FRANCIS DITCH
FLORIANA

Illum, 4 ta' Gunju, 2020

Re: PA 1892/20

Sinjur,

Dan huwa appell kontra l-hrug tal-permess sucitat, relattiv ghall-*additions and alterations to existing building, namely changes in stairwell and proposed lift and to construct apartments at fourth and fifth floor levels and roof structures,* liema appell qieghed jigi intavolat minn Grazio Vella, ta' Qalb ta' Marija, Triq Borg Geritu, Rabat, Ghawdex, fil-vesti tieghu ta' propjetarju ta' appartament formanti parti mill-korp ta' bini bl-isem ta' Santa Maria Court, Triq San Xmun, Xlendi, limiti Munxar, Ghawdex, flimkien mal-partijiet komuni relattivi ghall-istess imsemmi korp ta' bini.

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat b'din id-decizjoni u minnha qieghed jinterponi umli appell ghal quddiem dan it-Tribunal.

Illi l-aggravji huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

1. L-applikant naqas milli jipprova illi huwa s-sid tas-sit jew li altrimenti kiseb l-awtorizzazzjoni tas-sidien attwali tas-sit.

   L-artikolu 71(4) tal-Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif gej:

   Min japplika ghal permess ghall-izvilupp ghandu jiccertifika lill-Awtorita`:

   (i) Li huwa s-sid tal-art jew li avza lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra registrata li l-Awtorita` tkun irceviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tieghu ghal dik il-proposta; jew

(ii) Li huwa awtorizzat li jaghmel dak ix-xoghol propost permezz ta' xi ligi ohra jew ftehim mas-sid.

Il-ligi hija cara – is-sid, bhala parti mill-obbligu tieghu biex jippromovi l-applikazzjoni ghal zvilupp irid **jiccertifika** li huwa s-sid tal-propjeta`. Il-kelma 'sid' hija mfissra fl-artikolu 2 b'dan il-mod:
'sid' tfisser:

(a) Persuna li, jew bi dritt taghha nnifisha jew bhala agent debitament awtorizzat ghal haddiehor, ghandha dritt tircievi l-kera tal-art jew, fejn l-art mhix mikrija, kien ikollha dak id-dritt kieku kienet mikrija, izda ma tinkludix persuna li tokkupa l-art taht titolu ta' qbiela;
(b) Meta l-art hija soggetta ghal uzufrutt, is-sid tan-nuda propjeta` jew l-uzufruttwarju;
(c) Enfitewta;
(d) Kull wiehed mill-kompropjetarji tal-art li fuqha sar l-izvilupp;
(e) Kull wiehed mill-konjugi, meta l-art relatata mal-izvilupp tkun tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti;
(f) Id-direttur jew diretturi tal-kumpanija debitament awtorizzat sabiex jirrapprezentau jidher ghan-nom tal-kumpanija li hija s-sid tal-art relatata mal-izvilupp.

Il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), fid-decizjoni taghha tat-28 ta' Novembru, 2019, fl-ismijiet 'Antony Falzon vs L-Awtorita` tal-Ippjanar' (kopja hawn annessa), enuncjat kif gej:

'L-Awtorita` u t-Tribunal donnhom iqisu li l-kelma 'ticcertifika' tfisser biss 'dikjarazzjoni' unilaterali tal-applikant li jikkwalifika bhala sid. Dan mhux kliem il-ligi. L-Awtorita` u t-Tribunal iridu jqisu, specjalment fejn hemm oggezzjoni minn terzi, illi hemm prova prima facie korretta ta' 'ownership' kif trid il-ligi. Dan ma jfissirx li jekk hemm kwistjonijiet civili bejn l-applikant u terzi fuq in-natura u estent tat-titolu l-Awtorita` hija obbligata tidhol fihom, pero` trid tkun sodisfatta li l-applikant jikkwalifika bhala sid u c-cerifikazzjoni ssir ghal din ir-raguni. Jinkombi lill-applikant li jressaq din il-prova u l-Awtorita` ghandha tqis jekk din il-prova tikkostittwixxix l-element necessarju tat-titolu ta' sid prima facie kif jitlob l-artikolu 2 tal-Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta.'

Kif kompliet tishaq l-istess Qorti fis-sucitata sentenza, il-legislatur kien car fuq din il-materja, u, sussegwentement, il-kelma 'jiccertifika' tpoggi obbligu strett fuq l-applikant, liema obbligu jehtieg illi jikkonvinci lill-Awtorita` li gie sodisfatta, almenu fuq bazi prima facie.

Minkejja li dan il-punt kien ingab a konjizzjoni tal-Awtorita` mill-esponenti fl-oggezzjoni mressqa minnu, dan baqa' ma giex indirizzat mill-istess Awtorita`. L-

esponenti jsostni illi kien zball tal-Awtorita` li naqset milli tqis din il-kwistjoni mill-aspett legali taghha.

2. L-izvilupp approvat, inevitabilment, ser ikun ta' dannu ghall-propjeta` tal-esponenti, u dan partikolarment tenut kont tal-fatt illi l-appartament propjeta` tal-appellanti hija wahda li tghodd decenni ta' snin, inkorporanti karatteristici tipikament Maltin, fosthom hnejjiet (vide ritratti hawn annessi u mmarkati Dokumenti A-E). Il-propost zvilupp, li ma huwiex ta' portata minima, sejjer certament jarreka danni u jikkomprometti l-istabbilita` tal-istess appartament. Harsa superficjali lejn l-istruttura intiera, inkluz it-tarag li jsostni l-partijiet komuni tkun bizzejjed sabiex wiehed jirrealizza d-dannu li ser jirrizulta.

   Dan it-Tribunal huwa umilment mitlub jesegwixxi *site inspection* sabiex dak rilevat f'dan il-paragrafu jigi kkonfermat.

L-esponenti umilment jitlob illi dan l-appell jinstema' f'Ghawdex.

Av. Marsette Portelli Xerri

Cc: (i) Id-Direttorat tal-Ippjanar
(ii) L-applikant