ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

TRIBUNAL TA' REVIZJONI TA' L-AMBJENT U L-IPPJANAR

Rif Ta' l- Awtorita: PA6569/19
(*Deskrizzjoni tal- Proposta: To construct four residential units over existing apartments including the installation of a lift.)*
(*Sit*: Sunbeam Flats, Triq Birkirkara, San Giljan)
(*Rif Taghna*: RM078/20 RM358/19)
(*Rif Tribunal*: N/A)

ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
28 OCT 2020
FLORIANA

Monica Vella

-vs-

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Nota tal-appellant
Data 28.10.20

---

1. Illi l-appellanta odjerna hija *registered objector* fl-applikazzjoni mertu tal-verternza odjerna.

2. Illi nhar il-25 ta' Gunju 2019 giet sottomessa din l-applikazzjoni intiza sabiex *'To construct four residential units over existing apartments including the installation of a lift'* fil-fond Sunbeam Flats, Triq Birkirkara, San Giljan;

3. Illi permezz ta' decizjoni mehuda mill-Awtorita' appellata, u li giet ippublikata fil-21 t'Ottubru 2020, il-Kummissjoni approvat din l-applikazzjoni;

4. Bid-dovut rispett, l-appellanta thoss ruhha aggravata minn din id-decizjoni u ghaldaqstant qed tissottometti dan l-appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u Ippjanar.

5. Illi flimkien ma' dan ir-rikors qed jigu inkluzi s-segwenti dokumenti:

- **Dokument RM1:** Kopja tad-decizjoni tal-Kummissjoni flimkien mal-pjanti relattivi
- **Dokument RM2:** L-ircevuta tal-hlas tad-dritt ta' l-appell
- **Dokument RM3:** *Certificate of ownership B*

6 AGGRAVJI

6.1 L-EWWEL AGGRAVJU: L-AWTORITA' MA TATX ADITTU GHALL-FATT LI L-APPELLANTA MA TATX IL-KUNSENS MEHTIEG LILL-APPLIKANT KIF IRID L-ARTIKOLU 71(4)

6.1.1 Illi l-appellanta hija huma s-sid tal-bitha tal-garaxx *Sunbeam Garage*, Triq Birkirkara, San Giljan (minn issa 'il quddiem imsejjah 'il-garaxx'), inkluz il-bitha u l-arja sovrastanti (ara l-bitha bil-kulur ahdar fil-pjanta *Figure 1* *infra*).

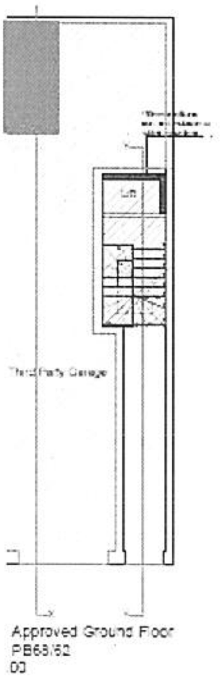

Figure 1

Illi *da parte* tieghu l-applikani issottometta applikazzjoni **PA6569/19** (mertu ta' l-appell odjern) sabiex jibni sulari addizzjonali fuq il-garaxx. Fil-pjanti ta' l-applikazzjoni, il-perit Nadia Curmi baqghet tinkludi l-arja ta' din il-bitha bhalli kieku kienet il-proprjeta' tal-klijent taghha cioe' l-applikant (Ara *fol* **110a** fl-*e-apps*);

Illi kif saret taf bl-applikazzjoni **PA6569/19**, l-appellanta, *qua* sid ta' l-arja tal-bitha, indikat li ma kinitx qed taghti l-kunsens sabiex din l-applikazzjoni tigi processata bil-proprjeta' taghha (*ossija* l-arja tal-bitha) murija fuq il-pjanti u dan permezz ta' oggezzjoni tal-avukat Mark A. Mifsud Cutajar datata 24 t awwissu 2019 (Ara *fol* **44a** fl-*e-apps*);

Sussegwentement, l-appellanta kienet notifikata permzz ta' *certificate of ownership B*, fejn allura l-applikant irrikonoxxiha (lill-appellanta) bhala sid ta' l-arja tal-bitha (ara *fol* **71a** u anness wkoll bhala **Dokument RM3** ghal kull *buon* fini);

Illi appena kienet notifikata bl-imsemmi *Certificate B*, l-appellanta *tramite* s-sottoskritt avukat, infurmaw lill-Awtorita' li ma kinitx qed tirrilaxxa l-kunsens sabiex din l-applikazzjoni tkun tista' tigi processata (ara *fol* **79b** fl-*e-apps)*. Essenzjalment, ir-risposta tal-appellanta kienet is-segwenti:

2.1 Illi gustament l-applikant Christian Fenech baghat *'Certificate B'* lill-mittenti *ai termini* tal-Artikolu 71(4)(i) u dan peress li huma proprjetarji tax-*shaft* u tal-bitha ndikati fil-pjanti tal-applikazzjoni PA6569/19;

2.2 Illi madankollu, il-mittenti min-naha taghhom m'humiex qed jaghtu d-debitu kunsens *ai termini* tal-Artikolu 71(4)(i) biex l-applikant Christian Fenech jipprocedi bl-applikazzjoni kif inhi;

2.3 Illi ghaldaqstant l-applikant ghandu minnufih jelimina minn fuq il-pjanti il-bitha ta' wara u *s-shaft stante* li huma mhux qed jaghtu l-kunsens taghhom biex dawn jiffurmaw parti mill-pjanti tal-istess applikazzjoni;

2.4 Illi dan ifisser li l-mittenti mhux qed jaghtu l-kunsens taghhom biex il-bitha u *s-shaft* iservu ta' kwalunkwe soljev sanitarju biex il-permess ikun jista' jinhareg;

2.5 Illi ghaldaqstant, il-mittenti jghamluha cara li l-bitha u *s-shaft* ma jistghux jigu murija bhala *3rd party property* u fl-istess hin jitqiesu *ai fini* ta' l-*assessment* sanitarju ghaliex huma mhux qed jaghtu l-kunsens taghhom biex dan isehh;

Illi *detto cio'*, il-Kummissjoni approvat il-permess, anke jekk l-appellanta oggezzjonat li l-permess kellu jinhareg (ara risposta ghad-*DPAr a fol* **111b** fl-*e-apps*);

Illi mill-premess isegwi li, l-*assessment* tal-applikazzjoni sar bhalli kieku s-*shaft* kien jifforma parti ntegrali mill-fond ta' l-applikant u dan ma seta' qatt isehh minghajr il-kunsens tas-sid ta' l-arja sovrastanti l-bitha tal-garaxx (f'dal-kaz l-appellanta). *Invece,* l-Awtorita' kellha jew tieqaf minnufih milli tipprocessa l-applikazzjoni jew almenu titlob lill-applikant jemeda l-pjanti bhalli kieku s-*shaft* ma jezistix u dan sabiex l-*assessment* sanitarju jerga' isir mill-gdid.

6.2 IT-TIENI AGGRAVJU: L-APPELLANTA MA RRILAXXATX IL-KUNSENS TAGHHA SABIEX IL-GARAXX JINTUZA *AI FINI* TA' PARKEGG MEHTIEG (*AI TERMINI* TAD-*DC 15*) GHAL ZVILUPP ADDIZZJONONALI

6.2.1 L-oggezzjonanta ghamlitha cara li fl-ebda hin ma rrilaxxat il-kunsens taghha sabiex il-*garage* proprjeta' taghha jservi ghar-residenzi addizjonali (ara risposta ghad-*DAPr a fol* **111b** fl-*e-apps*). In rigward l-appellanti jfakkru li biex zvilupp addizzjonali jigi allacjat ma' *on site parking* ezistenti, ghandu jkun hemm il-kunsens esplicitu ta' sid il-garaxxijiet u f'dan il-kaz, il-kunsens ma inghatax. (ara per ezempju il-kawza fl-ismijiet **Davina Anne Borg vs L-**

Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar deciza mill-Qorti tal-Appell nhar it-8 ta' Ottubru, 2014 (app22/14):

'[...] darba esposti l-fatti t-Tribunal kellu jevaluwa lkwistjoni purament legali jekk il-fatti jwasslux lit-Tribunal jiddeciedi li l-appellant tat il-kunsens esplicitu taghha biex il-garage jintuza ghal finijiet ta' permess ta' zvilupp ta' terzi biex jinhareg il-permess, jew jekk dan il-kunsens esplicitu ma jezistix, hemmx ir-rekwiziti gurisprudenzjali stabbiliti ghal prova tal-kunsens implicitu tal-appellant li tfisser rinunzja ta' drittijiet tal-proprjetarju li juza l-proprjeta tieghu kif irid u jixtieq, bid-dritt li japplika ghal kull zvilupp permissibbli skond il-ligijiet ta' ippjanar vigenti. F'kaz li l-Qorti ma ssibx il-kunsens moghti esplicitament jew implicitament allura tinsorgi l-konsiderazzjoni dwar id-dritt tal-appellant li tinghata permess ghal dak mitlub skond il-ligijiet ta' ippjanar vigenti minghajr ebda referenza jew rabta ma' permessi gia moghtija lil terzi.'

Dan ifisser li jekk l-affarijiet jibqghu kif inhuma, l-appellanta tkunu giet imgieghla tirrinunzja d-drittijet tal-proprjeta' li ghandha fuq il-garaxx taghha minghajr ma din tat il-kunsens, la b'mod implicitu u wisq anqas esplicitu. Ghaldaqstant, dan ukoll ghandu jfisser li l-process ta' l-applikazzjoni kien ivvizjat.

7 KONKLUZJONI

Illi mill-premess jikkonsegwi li d-decizjoni ta' l- Awtorita' kienet fattwalment u legalment zbaljata. F'dan l-istadju, l-appellanta qieghda titlob umilment lil dan it-Tribunal sabiex ihassar id-decizjoni mertu ta' dan l-appell, u tenut kont ta' dak sottomess u li ghad irid jigi sottomess, jirrimetti l-kaz lura lill-Awtorita' ghal decizjoni. F'kaz li din it-talba ma tintlaqax, it-Tribunal ghandu jordna li jinhareg ir-rifjut relattiv *stante* li l-proposta xorta wahda tfalli kif tenut *supra*.

Dr Robert Musumeci
LL.B. LL.D. B.E.&A.(Hons) M.Sc. (Cons.Tech.) ***Perit***

8 LISTA TA' DOKUMENTI

- **Dokument RM1:** Kopja tad-decizjoni tal-Kummissjoni flimkien mal-pjanti relattivi
- **Dokument RM2:** L-ircevuta tal-hlas tad-dritt ta' l-appell
- **Dokument RM3:** *Certificate of ownership B*