Fit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar

Appell Numru /2019

PA 9209/18

Wara l-Hrug tal-Permess bin-numru PA 9209/18 favur Christian Cordina fit-18 ta' Mejju 2021 u pubblikata fit-tnejn (2) ta' Ġunju 2021

ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
25 JUN 2021
ST. FRANCIS DITCH FLORIANA

Carmel Joseph u Bernardette konjugi Farrugia

Boris u Victoria konjugi Farrugia

Vs

Awtorita tal-Ippjanar

Christian Cordina

<u>Rikors tal-Appell</u> ta' **<u>Carmel Joseph u Bernardette konjugi Farrugia</u>** detenturi tal-karti tal-identita numri 174052(M) u 58254(M) rispettivament u **<u>Boris u Victoria konjugi Farrugia</u>** detenturi tal-karti tal-identita numru 354756(M) u 283356(M) rispettivament ta' c/o 11, "Il-Miżieb", Triq ir-Russett, San Gwann, Malta rispettivament

Jesponu bir-rispett:

Illi b'deciżjoni tat-tmintax (18) ta' Mejju 2021 pubblikat fit-tnejn (2) ta' Ġunju 2021 l-Awtorita tal-Ippjanar laqgħet l-applikazzjoni tal-applikant Christian Cordina preżentata fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Awissu 2018 u ħarġet permess: *"To sanction third floor apartment; extend third floor apartment to street facade, internal alterations on third floor and to construct new apartment at fourth floor"*. Dan wara li l-istess applikazzjoni kienet ġiet rimessa lill-Awtorita tal-Ippjanar b'deciżjoni mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar nhar is-sbatax (17) ta' Settembru 2020.

Illi l-esponenti kienu *registered objectors* f'dawn il-proceduri;

Illi huma ħassew ruħhom aggravati mill-permess maħruġ u jixtiequ jinterponu umli appell quddiem dan it-Tribunal;

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

(1) Il-bitħa interna indikata fuq l-applikazzjoni ma tifformax <u>parti integrali</u> tas-sit mertu ta' din l-applikazzjoni;

(2) L-Awtorita kienet skorretta meta ikkunsidrat li l-bitħa interna u l-bitħa ta' wara tas-sit mertu ta' din l-applikazzjoni kienu in linea ma' dak stabbilit mil-liġi.

(3) L-Awtorita ġiet sgwidata fid-DPA Report sottomess għal din l-applikazzjoni.

- **<u>L-Ewwel Aggravju – Bitħa Interna u Bitħa mhumiex in linea mar-regolamenti sanitarji</u>**

Ir-Regolament tnejn (2) tal-Avviż Legali 227 tal-2016 jiddefinixxi *"bitħa interna" bħala spazju mingħajr saqaf, mhux sitwat fil-parti ta' wara tal-istruttura, intiż sabiex jipprovdi dawl u cross-ventilation adegwata għal spazju abitabbli 'l fuq minn ħmistax -il metru fond u għandu jkunu* ***<u>parti integrali mill-istess sit</u>****. Il-wisa'minimu ta' bitħa interna għandu jkun ta' metru u ħamsin ċentimetru."* (Enfażi tal-esponenti)

Mid-definizzjoni mogħtija mil-liġi stess huwa car li l-bitħa interna trid **<u>tkun parti integrali mill-istess sit mertu tal-istess applikazzjoni</u>** u mhux parti minn sit ieħor. Minn eżami tal-pjanti sottomessi mill-applikant Cordina huwa car li l-bitħa interna indikata fuq l-istess pjanti **<u>ma tifformax</u>** parti integrali mis-sit mertu tal-applikazzjoni imma qegħda tinkludi jew tagħmel użu ta' parti minn bitħa interna oħra ta' sit adjacenti għas-sit mertu ta' din l-applikazzjoni. Dan sar bl-iskop biex tingħata l-impressjoni li l-bitħa interna qegħda in linea ma' dak li jistabilixxi l-avviż legali in kwantu jirrigwarda d-daqs minimu tagħha. La darba l-bitħa interna indikata ma kinitx fl-intier tagħha tifforma parti integrali mis-sit tal-istess applikazzjoni, l-Awtorita setgħet biss tikkunsidra għall-fini ta' din l-applikazzjoni dik il-parti mill-bitħa interna li kienet tifforma parti mis-sit mertu ta' din l-applikazzjoni. Dan ma sarx; anzi fil-kunsiderazzjonijiet tagħha l-Awtorita qieset il-bitħa interna fl-intier tagħha inkluż dik il-parti tal-bitħa li qegħda tifforma parti integrali mis-sit adjacenti. B'hekk allura l-Awtorita tal-Ippjanar marret kontra l-liġi.

- **<u>It-Tieni Aggravju – Il-Bitħa Interna u l-Bitħa huma anqas mill-minimu stabbilit mil-liġi</u>**

Il-qisien preċiżi tal-bitħa interna u l-bitħa ta' wara huma dawk indikati fil-pjanti li ġew annessi mal-applikazzjoni RG 1761/20. Il-qies tal-bitħa interna huwa ta' 3.98m x 1.12m. Dan huwa ferm anqas minn dak li jistabilixxu r-regolamenti 16(1) u 16(2) tal-Avviż Legali 227 tal-2016. Madanakollu l-applikant ipprova jġib in-nieqes li għandu billi inkluda fl-applikazzjoni il-qies tal-bitħa interna adjacenti. Fil-kors tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell ġew preżentati numru interminabbli ta' pjanti li x'ħin wieħed jeżaminahom jista' jara kif hemm diskrepanza assoluta fil-qisien indikati fuq l-istess pjanti u dan

minn pjanta għall-oħra. Dan sar fi sforz sabiex tingħata l-impressjoni li l-iżvilupp propost huwa in linea mar-regolamenti sanitarji meta dan fil-verita mhuwiex.

Il-bitħa ta' wara tas-sit lanqas m'hija konformi mar-regolamenti sanitarji. Tenut kont tal-għoli tal-blokka, il-bitħa trid tkun tal-anqas ħames (5) metri fond. Kif jirriżulta mill-pjanti annessi mar-RG 1761/20, il-bitħa fl-aktar parti fonda tagħha hija ta' 3.35m filwaqt fl-aktar parti dejqa hija 1.86m. In vista tad-daqs tal-istess bitħa, kwalunkwe żvilupp 'l fuq mil-livell tal-appartament numru tmienja (8) m'għandux jitħalla jsir jew inkella jekk jitħalla jsir għandu jkun hemm *set-back* sostanzjali għas-sulari addizzjonali li tagħhom qiegħed jintalab permess.

- **<u>It-Tielet Aggravju – L-Awtorita ġiet Sgwidata fid-DPA Report</u>**

Apparti minn hekk l-istess Awtorita tal-Ippjanar kienet sgwidata fl-istess DPA Report. Dan għaliex il-permess oriġinali li abbażi tiegħu inbena l-blokk kien il-permess bir-riferenza PAPB 2141/89 u mhux il-permessi indikati fl-istess DPA report. Il-permessi kwotati fl-istess DPA Report huma kollha ta' siti adjacenti u mhux tas-sit mertu ta'din l-applikazzjoni. Għalhekk l-Awtorita kellha tikkunsidra dak li kien ġie approvat qabel billi tagħmel riferenza għall-PAPB 2141/89 u mhux għall-permessi ikkwotati fid-DPA Report. B'hekk l-istess Awtorita ġiet sgwidata u d-deċiżjoni tagħha ittieħdet abbażi ta' fatti li ġew preżentati lilha u li ma kinux korretti għax ma kinux qegħdin jirreferu għas-sit mertu tal-applikazzjoni.

- **<u>Konkluzjoni</u>**

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq esposti u għal dawk ir-raġunijiet l-oħra illi jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-esponenti – filiwaqt illi jagħmlu riferenza għall-atti kollha u jirriżervaw d-dritt illi jipproduċi provi ulterjuri skont il-liġi – jitolbu bir-rispett lil dan it-Tribunal sabiex joghgbu jhassar u jirrevoka fl-interita tiegħu l-permess bir-riferenza PA 9209/18 maħrug fit-tmintax (18) ta' Mejju 2021 u pubblikat fit-tnejn (2) ta' Ġunju 2021.

Av Franco Galea
Saga Juris Advocates
58, Triq l-Ifran
Valletta, Malta
francogalea@sagajuris.com

Fit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar

Appell Numru /2019

PA 9209/18

Wara l-Hrug tal-Permess bin-numru PA 9209/18 favur Christian Cordina

Carmel Joseph u Bernardette konjugi Farrugia

Boris u Victoria konjugi Farrugia

Vs

Awtorita tal-Ippjanar

Christian Cordina

- **<u>Elenku tax-Xhieda</u>**

(1) L-Appellanti ghall-konferma u l-ispjegazzjoni tal-fatti

(2) Il-Case officer li rrediga r-rapport ghal din l-applikazzjoni sabiex jixhed fuq ir-rapport redatt minnu;

(3) Ufficjali mill-Ufficju tas-Sanita tal-Awtorita tal-Ippjanar sabiex jixhdu fuq policies applikabbli ta' Sanita;

(4) Il-Perit tal-Appellanti u l-Perit Teddie Busuttil ghall-konferma u l-ispjegazzjoni tal-fatti;

(5) L-Applikant u Rapprezentanti tal-Awtorita tal-Ippjanar li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Av Franco Galea
Saga Juris Advocates
58, Triq l-Ifran
Valletta, Malta
francogalea@sagajuris.com

Notifiki: **Awtorita tal-Ippjanar** - St Francis Ravelin, Floriana, Malta

Christian Cordina – "Il-Palm", Triq Forn il-Gir, Rabat, Ghawdex (Applikant)