73

ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
- 3 MAR 2022
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

Illum, 02 ta' Marzu 2022

FIT-TRIBUNAL TA' REVIŻJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR

Case Number:	PA/02816/21
Location of Development:	82 (ġja numru 86), Triq Giuseppe Stivala (ġja, Triq il-Kbira), Naxxar.
Description of Works:	Restoration and rehabilitation of existing fortified vernacular country dwelling including reconstruction of ruin and restoration of reservoir and orchard. Reinstatement of corbelled balcony on facade.
Applicant:	Searchlight Investments Ltd. Attn :Mr Malcolm Cassar.

RIKORS TAL-APPELL ai termini tal-artikolu 11(e) tal-Kapitolu 551 tal-Liġijiet Maltin, ta' Josephine Attard (K.I. nru. 450460(M)), Gerald Borg (K.I. nru. 73662(M)), Edgar Borg (K.I. nru. 377871(M)), Mary Rose Borg (K.I. nru. 335565(M)), John Calleja (K.I. nru. 106054(M)), Carmel Calleja (K.I. nru. 324848(M)), Anthony Calleja (K.I. nru. 41761(M)); George Calleja (K.I. nru. 296363(M)), Josephine Spiteri (K.I. nru. 124958(M)); Catherine Vella (K.I. nru. 412555(M)), Mary Falzon (K.I. nru. 452360(M))

Jesponu bil-qima ILLI:

1. Fit-2 ta' Frar 2022, ġiet ippubblikata d-deċiżjoni tal-permess approvat ta' applikazzjoni numru PA/02816/21 (dok. 218a).

2. Appellanti huma terzi interessati li ssottomettew ir-rappreżentazzjoni tagħhom fl-ewwel istanza ta' dawn il-proċeduri, quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar.

3. L-appellanti ma jaqblux mad-deċiżjoni tal-approvar tal-permess li ttieħedet mill-istess Kummissjoni. Għalhekk huma qiegħdin iressqu dan l-appell.

4. L-aggravju prinċipali tal-appellanti huwa essenzjalment wieħed: **L-iskartar tad-dikjarazzjoni mhux veritiera (illi saret mill-applikant) fir-rigward tat-titolu tas-sit in kwistjoni.**

L-Aggravju

1. Kif diġà ġie sottomoess fl-ewwel istanza, l-appellanti jikkontendu li huma għandhom titolu ta' komproprjetarji skont il-liġi fuq is-sit in kwistjoni.

2. Illi, l-appellanti issottomettew dokumentazzjoni li tindika dan, bl-intiza li juru *prima facie* il-provenjenza (li tmur lura snin) tat-titolu tagħhom.

3. L-appellanti huma werrieta u suċċessuri fit-titolu tal-antenati tagħhom, liema wirt ipprevjena lilhom mingħand id-defunta Maria Calleja nee Borg.

4. Apparti dan is-sentenza eżebita (rif.1433/83JA) fl-ismijiet 'Filletti Patrick vs. Caruana Helen et' tindika biċ-ċar li s-sit in kwistjoni kien (u għadu) indiviż, fis-sens li mhux ta sid wieħed biss iżda huwa maqsum bejn diversi sidien. F'dan is-sens l-applikant żgur li qatt ma seta' jindika li huwa l-propjetarju waħdu u assolut tas-sit in kwistjoni.

5. Mgħadud ma dan, l-appellant ma ppruvax (fid-dawl tal-oġġezzjoni tal-appellanti fil-prim'istanza) jressaq ħjiel ta' prova dwar it-titolu pretiż minnu.

6. Huwa minnu li ai termini tal-artikolu 72(1) tal-Kapitolu 552, tal-Liġijiet Maltin, illi l-approvar ta' permess joħroġ dejjem mingħajr ebda ħsara għad-drittijiet ta' terzi u li tali approvar ma jwelli l-ebda drittijiet ta' titolu lill-applikant. Però u minkejja dan, dikjarazzjonijiet inveritieri (anke f'dawn iċ-ċirkustanzi – ossija meta wieħed japplika għall-permess ta' żvilupp) qatt m'huma (u m'għandhomx ikunu) permissibbli. Xorta waħda, tibqa r-responsabbiltà tal-Awtorità li tara li dak li qiegħed jiġi dikjarat u sottomess mill-applikant, għal inqas fuq binarju ta' 'mad-daqqa t'għajn' huwa veritier – dan aktar u aktar meta l-Awtorità tinġibdila l-attenzjoni minn terzi dwar o meno kwistjonijiet ta' titolu. L-appellanti jirrikonoxxu li l-Awtorità skont il-liġi qatt ma tista' tilbes il-kappell tal-Qrati Ċivili, u tiddetermina kwistjonijiet ċivili hi. Però l-Awtorità dejjem tibqa obbligata li timxi b'kawtela fejn titfaċċa kwistjoni ċivili, bħal per-eżempju kwistjoni fuq titolu. Huwa għalhekk li l-leġislatur ħoloq il-proċedura li hemm elenkata fl-artikolu 80 tal-Kapitolu 552.

7. Dan qaluh ukoll is-sentenzi tal-Qrati, bħal dik fl-ismijiet '***Joseph Azzopardi vs l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar***' (rif. 46/2025)[1], fejn hawnhekk il-Qorti esiġiet illi, *"L-obbligu tal-Awtorita hi li f'kaz car ta' nuqqas ta' disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, l-Awtorita ma ghandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika **biss** ta' dak li jista' jigi zviluppat."*

8. Sentenza oħra, fuq l-istess linja ta' ħsieb għallmet li, *"Hu minnu illi kwistjonijiet ta' kontestazzjoni fuq titolu mhux fil-kompitu tal-Awtorita jew it-Tribunal li jikkunsidrahom u jiggudikahom. Pero dan ma jfissirx illi fejn applicant qed jissottometti li ghandu permess tas-sid moghti permezz ta' ftehim kontrattwali u ghalhekk mhux mehtieg il-kunsens tas-sid ghall-izvilupp dan ma ghandux jigi mistharreg u dan semplicement ghax hi l-ligi tal-ippjanar stess li taghti dan id-dritt lil applikant. It-Tribunal bhall-Awtorita ghandu l-obbligu li jqis din is-sottomissjoni.*

---

[1] Qorti tal-Appell (deċiża fil-10 ta' Diċembru 2015)

Jekk prima facie jirrizulta dan il-jedd b'mod car u bla kondizzjonijiet jew limitazzjonijiet, allura l-Awtorita u t-Tribunal ghandhom l-obbligu li jiddeciedu l-applikazzjoni fuq ilmertu taghha mill-lat ta' ippjanar. Wara kollox l-ghoti ta' permess mhux garanzija ta' dak li l-Awtorita u t-Tribunal qiesu bhala prova ta' titolu fuq bazi prima facie biss. Li ma ghandux jaghmel it-Tribunal hu li jinterpreta jew iqis jew inkella jinjora kwistjonijiet ta' natura civili li jitqajmu u li fuqhom hemm dizgwid bejn il-partijiet specjalment fejn hemm proceduri legali gia mehudin.[2]"

9. Sakemm tiġi determinata l-kwistjoni fir-rigward tat-titolu l-permess m'għandux jiġi approvat – għalhekk, qiegħdha tintalab ir-revoka tal-istess f'din l-istanza. Jekk dan it-Tribunal jgħoġbu ma jilqax dan l-appell, is-sitwazzjoni sejra tkun li tkun qiegħdha tingħata l-barka lill-applikant biex jiżviluppa art li hija ta' ħaddieħor.

GĦALDAQSTANT, u fid-dawl ta' dan espost, appellanti qiegħdin umilment jitlobu lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex:

1. Jilqa' l-appell tagħhom, u jħassar u jirrevoka l-approvazzjoni tal-permess PA02816/21.

2. Jagħti dawk l-ordnijiet neċessarji skont il-każ.

Avukat Mary Rose Micallef
53, Triq Doni, Ir-Rabat, Malta
advmicallef@outlook.com

---

[2] Kingsway Palace Company Limited vs l-Awtoritá tal-Ippjanar et (rif. 22/2019), Qorti tal-Appell (mogħtija fis-17 ta' Ġunju 2020)

LISTA TA' XHIEDA ai termini tal-artikolu 17(1) tal-Kapitolu 551 tal-Liġijiet Maltin

1. L-appellanti għall-konferma tal-fatti.
2. L-applikant.
3. Rappreżentanti tal-Awtorità tal-Ippjanar.
4. Il-Perit Michael Lanfranco.
5. In-Nutar Philip Lanfranco.

Avukat Mary Rose Micallef
53, Triq Doni, Ir-Rabat, Malta
advmicallef@outlook.com