ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
28 FEB 2022
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

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

Referenza: PA 04135/21

Decizjoni datata 1 ta' Frar 2021 u ppubblikata 10 ta' Frar 2021 fuq applikazzjoni ta' Dr Mario Spiteri

Rikors tal-appell ta' Dr Frank Chetcuti Dimech (ID 236269M), Magistrat Dr Marse-Ann Farrugia (ID 326271M), Simon Walsh (ID 292766M), Dr Aldo Agozzino (ID 486513L) u Lucinda Chapelle (ID 800640M)

Jesponu bir-rispett:

Illi l-appellanti gew registrati bhala partijiet li joggezzjonaw ghall-izvilupp propost fl-applikazzjoni PA 04135/21, deciza mill-Awtorita tal-Ippjanar ("l-Awtorita") fl-1 ta' Frar 2021 u ppubblikata elettronikament fl-10 ta' Frar 2021, fuq applikazzjoni ta' Dr Mario Spiteri, ghar-rigward tal-proprjeta 77, Triq Rodolfu, Sliema.

Illi l-appellanti huma sidien ta' diversi appartamenti gewwa l-kumpless Bellavista Court, Sqaq Aroha, Sliema illi hija proprjeta adjacenti ghall- proprjeta 77, Triq Rodolfu, Sliema.

Illi din l-applikazzjoni tkompli fuq dik precedenti PA 1030/11 li giet estiza minn PA/03118/17, fejn minkejja l-oggezzjonijiet maghmula, l-applikant inghata permess ghall-estensjoni tal-garage numru 37 li jinsab fil-livell tal-*lower basement* tal-kumpless Bellavista Court, billi dan jitniffed mal-bitha ta' 77, Triq Rodolfu, Sliema, li giet mhaffra ghal dak l-iskop.

Illi l-aggravji tal-appellanti huma s-segwenti:

1. L-Awtorita injorat kompletament proceduri civili pendenti kontra l-applikant

Il-permess moghti in segwitu ghall-applikazzjoni prezenti tkompli taggrava s-sitwazzjoni li permezz taghha l-applikant illegalment ikkrea access ghall-proprjeta 77, Triq Rodolfu, Sliema minn fuq il-partijiet komuni ta' Bellavista Court u aggrava s-servitu ezistenti fl-isqaq privat bl-isem Sqaq Aroha, u f'dan ir-rigward hemm pendenti kawza civili Falzon et vs Spiteri et[1] kif ukoll mandat ta' inibizzjoni dekretat fil-5 ta' Awwissu 2014 li permezz tieghu l-applikant gie inibit milli jhaffer inqas minn 76 centimetru boghod mill-ambjenti ta' Bellavista Court skont l-artikolu 439 tal-Kodici Civili. L-appellanti ilhom zmien twil jigbdu l-attenzjoni tal-Awtorita ghal dawn il-proceduri, li informazzjoni dwarhom hija wkoll pubblika. Il-mandat ta' inibizzjoni, hawn anness bhala Dok. A, gie anki ezebit mal-oggezzjoni ghal PA/03118/17, li estendiet PA 1030/11.

Huwa ghal kollox illegali, illogiku u irragonevoli li l-Awtorita tinjora proceduri civili pendenti jew addirittura decizi taht il-pretiza li l-permessi jinghataw soggetti ghad-drittijiet ta' terzi. Fil-kliem tal-Qorti tal-Appell, "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 <u>specjalment fejn hemm proceduri legali gia mehudin</u>."[2]

In-nuqqas tal-Awtorita li tiehu in konsiderazzjoni l-proceduri civili pendenti iwassal ghas-sitwazzjoni assurda li jekk eventwalment dawn il-proceduri civili jintrebhu mill-atturi, u l-applikant ikun lahaq

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/CivilCases/Detail/307797
[2] Kingsway Palace Company Limited vs L-Awtorita tal-Ippjanar, 17 ta' Gunju, 2020, Appell Nru. 22/2019.

ghamel l-izvilupp approvat, jistghu jpoggu s-sentenza fil-gwarnic, u dan bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' proprjeta taghhom. Inoltre, dan in-nuqqas tal-Awtorita iwassal ukoll ghas-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti se jkunu kostretti jaghmlu proceduri civili duplici, u dan meta l-intenzjoni tal-legislatur hija manifestament li jkun hemm riduzzjoni ta' kawzi multiplici fuq l-istess meritu, u dan fl-interess tal-ekonomija tal-gudizzju.

Ghaldaqstant, l-Awtorita ezercitat hazin il-gurisdizzjoni taghha billi hija kellha gurisdizzjoni li tiehu konjizzjoni ta' dawn il-fatti u tal-ligi civili, izda minflok iddecidiet li tiddeklina li tezercita l-istess gurisdizzjoni, u konsegwentement involviet ruhu fi zball ta' ligi u agixxiet *ultra vires* il-poteri lilha moghtija mill-ligi.

2. L-Awtorita ma stharrgitx id-dikjarazzjoni ta' proprjeta'

L-applikant ghamel u qed ikompli jaghmel dikjarazzjonijiet foloz li huwa s-sid tal-proprjeta mertu tal-applikazzjoni bi ksur tal-Artikolu 71 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp. Fl-ewwel lok l-applikant mhux is-sid tal-isqaq privat u huwa biss ko-proprjetarju tal-partijiet komuni tal-kumpless ta' garaxxijiet formanti parti minn Bella Vista Court – liema partijiet komuni jwassluh biex jaccedi ghall-proprjeta tieghu mertu tal-applikazzjoni u huwa lanqas qatt ma talab permess minghand is-sidien relevanti ghall-izvilupp. Fit-tieni lok, bit-thaffir li gie sanzjonat fil-permess precedenti PA 1030/11 huwa thalla japproprjia ruhu minn strippa art taht hajt minnu demolit, fil-mori li kien hemm pendenti kontrieh il-proceduri civili ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni sabiex *inter alia* ma jiddemolix dan il-hajt. Dan il-hajt kien originarjament jifred il-btiehi tal-proprjeta tieghu u tal-art li fuqha eventwalment inbena l-kumpless Bellavista Court, liema hajt u art sottostanti huma parti mill-mertu tal-proceduri civili pendenti fuq imsemmija. Bil-permess mahrug taht din l-applikazzjoni, dak li fadal minn dan il-hajt u l-art kollha sottostanti ser jigu irrimedjabilment integrati mal-proprjeta tal-applikant.

Il-kwistjoni tad-drittijiet tal-proprjeta qeghda fil-qalba tal-process tal-ippjanar u dikjarazzjoni invalida tirrendi l-permess null.[3] L-applikanti ripetutament u fuq medda ta' snin irreferew ghal dawn id-dikjarazzjonijiet foloz maghmula mill-applikant u jidher li l-Awtorita appellata dejjem strahet fuq id-dikjarazzjonijiet tal-applikant minghajr ma indenjat ruhha tistharreg minimament il-kwistjoni li tirrizulta *ictu ocoli* mill-atti. Dan kollu ser iwassal ghal serq ta' proprjeta ghad-dannu tal-appellanti bil-komplicita u beneplacitu tal-Awtorita.

3. **L-Awtorita abbuzat mill-poteri diskrezzjonali taghha, tat decizjonijiet inkonsistenti u bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti**

Il-permessi originali ta' Bellavista Court, riferenzi PA 4038/96 u PA 6089/96, u partikolarment il-kalkolu tad-distanzi li fuqhom kien gie bbazat dak il-permess, hadu in konsiderazzjoni c-centru tal-hajt li originarjament kien jifred il-bitha tal-applikant u l-kumpless Bellavista Court. Ghalhekk malli l-applikant jithalla jintegra dan il-hajt fil-proprjeta tieghu – kif ser jigri jekk dan il-permess jinhareg – l-Awtorita tkun qed tikkontradixxi l-kriterji li uzat hi stess meta tat il-permess tal-bini ta' Bellavista Court lill-awturi tar-rikorrenti iktar minn kwart ta' seklu ilu. Il-hrug ta' permess ta' bini johloq ftehim li ma jistax jithassar minn parti wahda jekk mhux ghal raguni tajba. Konsegwentement l-Awtorita abbuzat

[3] 93.16 Saviour Falzon vs Planning Authority, deciza 31/05/1996, Appell Nru 207A/95.

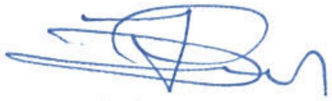
mill-poteri diskrezzjonali lilha moghtija mil-ligi, u l-permess mahrug mill-Awtorita` lill-applikant jikser id-dritt tar-rikorrenti li jgawdu hwejjighom u li ma jkunux imcahhdin minnhom.

Inoltre l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell tinvolvi xoghlijiet u transport ta' debris mill-partijiet komuni ta' Bellavista Court li gew kostruwiti u approvati ghall-uzu ta' karozzi privati u mhux biex jintuzaw minn ingenji ta' kostruzzjoni u biex jiffacilitaw kostruzzjoni fi proprjeta adjacenti ghal Bellavista Court.

Inoltre l-iskavar jipperikola l-istruttura ta' kamra antika li tifforma parti minn wiehed mill-appartamenti ta' Bellavista Court li fuqha qed jigi propost ukoll li tinbena kamra tas-sodda u *ensuite* fl-ewwel sular tal-applikazzjoni. Jirrizulta wkoll illi d-disinn 108c jindika skavar biex jitbaxxa l-livell ezistenti minhabba l-iswimming pool illi ma jzommx id-distanza ta' 76 centimetru skont l-artikolu 439 tal-Kodici Civili.

Fid-dawl tas-suespost, huwa car li fid-decizjoni taghha l-Awtorita naqset li tiehu in konsiderazzjoni fatti rilevanti u abbuzat mill-poteri diskrezzjonali moghtija lilha mil-ligi. Din id-decizjoni ittiehdet ukoll *inter alia* bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili u tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti ghall-proprjeta taghhom.

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet u dawk kollha li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, ir-rikorrenti, filwaqt li jaghmlu riferenza ghall-provi kollha gia prodotti u ghas-sottomissjonijiet li gew minnhom maghmula, u jirriservaw li jaghmel l-osservazzjonijiet u jgibu dawk il-provi kollha permessi mill-ligi, jitolbu bir-rispett illi dan it-Tribunal joghgbu ihassar, jirrevoka u jannulla d-decizjoni tal-Awtorita tal-1 ta' Frar 2022 li permezz taghha nghata l-permess fl-applikazzjoni PA 04135/21, bl-ispejjez kontra l-Awtorita u/jew l-applikant.



Av. Frank Chetcuti Dimech

25/23 Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta VLT1432

Lista tax-xhieda

1. L-appellanti Dr Frank Chetcuti Dimech, Magistrat Dr Marse-Ann Farrugia, Simon Walsh, Dr Aldo Agozzino u Lucinda Chapelle.
2. Perit Anthony Fenech Vella.
3. Perit B Ebejer u perit/i ohra uzati mill-applikant.
4. Registratur Qrati Civili u Tribunali.

Av. Frank Chetcuti Dimech

25/23 Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta VLT1432

Lista tad-dokumenti

Dok. A - Mandat ta' inibizzjoni tal-5 ta' Awwissu 2014, Rikors Numru 1036/14 JRM

Av. Frank Chetcuti Dimech

25/23 Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta VLT1432