

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



PA Ref No: 03656/16

Claudia Pisani

Vs

Awtorità tal-Ippjanar u
Kummissjoni tal-Ippjanar

Rikors ta' l-appell ta' Claudia Pisani

Tesponi bir-rispett

1. Illi dan huwa appell mid-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar, datata 22 ta' Gunju 2017, (kopja hawn annessa bhala Dok. A), *Notification for Dismissal of Application*, li tirrevoka u tichad il-permess riferit, ciee I-PA 3656/16, *Change of use from Class 1 residential as approved in PA 888/15 to class 4A offices, retaining Class 4B shop at ground floor. Application includes additional floor area from that approved in PA 888/15 due to increased footprint and additional floor level in line with DC 15*, rigwardanti sit li jinsab f'numru 1, Good Sheperd cw 112 Triq il-hena & St. Joseph, Triq I. Rapa c/w Triq A. Cuschieri &, Triq Salvu Psaila, Birkirkara;
2. Illi fil-fatt, permezz tad-decizjoni riferita l-Kummissjoni ghogobha tirrevoka u tichad il-permess li kien inhareg fit- 8 ta' Novembru 2017 mill-istess Kummissjoni, (kopja hawn annessa bhala Dok. B) stante li ma kienux gew osservati l-Post Decision Requirements u ghalhekk ma setghax johrog l-Executable Permit;
3. Illi appellanti hassitha aggravata minn din id-decizjoni u qegħda tinterponi dan l-umli appell quddiem dan l-Onorabbi Tribunal;
4. Illi l-aggravji ta' l-appellanti huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

Sfond Kronologiku

5. Illi kif gia sottomess, fit-8 ta' Novembru 2016, il-Kummissjoni tal-ippjanar awtorizzat il-hrug tal-Permess numru PA 3656/16 suggett ghall-Post-Decision requirements li kellhom jigu osservati sabiex jinhareg l-Executable Permit, senjatament is-segwenti rekwiziti:
 - i). Il-hlas ta' EUR 10,482.20 bhala kontribuzzjoni ghall-Urban Improvement Fund (UIF) minhabba nuqqas ta' spazji ta' parkeggjar fis-sit; u

- ii). Garanzija Bankarja ghall-valur ta' EUR1,393 – mehtiega sabiex jigi assigurat li l-bankina u t-triq pubblika jigu restawrati wara li jsiru x-xogħlijiet;
6. Illi I-Post Decision Requirements kellhom jigu ezegwiti fi zmien sitt xħur;
 7. Illi r-rikorrent hallset l-EUR 10,482.20, bhala kontribuzzjoni ghall-Urban Improvement Fund (UIF) minhabba nuqqas ta' spazji ta' parkeggjar fis-sit, li naturalment kienu l-obbligu l-aktar oneruz, fi Frar 2017, u dan kif jirizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala Dok. C;
 8. Illi barra minn hekk ir-rikorrent segwiet ukoll il-hrug ta' Ganarnija Bankarja ma' bank lokali, liema garanzija inharget fl-10 ta' Mejju 2017 (original hawn anness u mmarkat bhala Dok.D);
 9. Illi madankollu, minhabba dak li jista jigi deskrift bhala zball amministrattiv zghir, minflok il-kopja originali tal-Garanzija Bankarja ntbagħtet lill-Kummissjoni, l-perit inkarigat mill-progett bi zball zamm il-garanzija fil-file tieghu tal-progett;
 10. Illi huwa opportune jigi enfassizat illi l-garanzija bankarja in kwistjoni kienet effettivament ghall-ammont relativament zghir, ciee EUR1,393, specjalment meta wieħed jiehu kont tal-ammont imħallas bhala kontribuzzjoni ghall-Urban Improvement Fund (UIF) u specjalment meta wieħed iqis il-valur komplexiv tal-progett in kwistjoni;
 11. Illi kif già indikat, fit-22 ta' Gunju 2017, ir-rikorrent u l-perit tal-progett ircevew *Notification of Dismissal of Application* msejsa fuq l-artikolu 18(7) tal-AL 162 tal-2016 u l-htiega li jigu osservati I-Post Decision Requirements;
 12. Illi din in-notifika sincerament issorprendiet lill-partijiet stante li effettivament ir-rekwiziti kollha kienu gew osservati, kif fil-fatt kien il-kaz, għad li effettivament il-Garanzija Bankarja ma kienitx giet prezentata lill-Kummissjoni;
 13. Illi l-aggravji huma għalhekk cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

L-Ewwel Aggravju

14. Illi r-rikorrenti mhijiex ser tfarfar ir-responsabilita tagħha u hija konsapevoli mill-fatt li sa certu punt naqset, f'mod ckejken, billi ma kienitx perfettament puntwali fis-sottomissjoni tal-garanzija bankarja, b'dan li meta wieħed iqis il-valur tal-istess garanzija wieħed ma jistgħax ma jqisx ukoll li d-deċiżjoni li jigi revokat il-permess u li ma johrogx il-permess ezegwibbi hija **palesement sproporzjonata**;
15. Illi l-progett in kwistjoni u l-ispejjez marbutin mieghu, inkluzi l-ispejjez ghall-hrug tal-permess, huma sinifikanti.
16. Illi minn naħha l-ohra n-nuqqas tar-rikorrenti kien obbjettivament wieħed zghir;
17. Illi għalhekk meta jigu meqjus li l-garanzija bankarja attwalment inharget u li l-mizata ta' EUR 10,482.20 thallset, jigi sottomess li thassir u r-revoka tal-permess f'mod kwazi sommarju, kien pass iebes wisq u kien ikun ferm aktar korrett li kieku tal-anqas l-applikanta giet informata u mfakkra qabel ma inharget id-deċiżjoni appellata;

18. Illi ghalhekk l-ewwel aggravju jisthoqqlu li jigi milqugh;

It-Tieni Aggravju

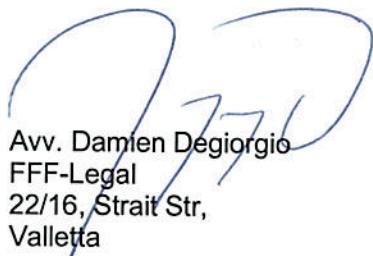
19. Illi r-revoka tal-permess a tenur tan- "Notification of Dismissal of Application" datata 22 ta' Gunju 2017 hija msejsa fuq l-artikolu 18(7) tal-AL 162 tal-2016, li jghid hekk:

"(7). Jekk ħlasijiet dovuti wara li tingħata deċiżjoni ikunu dovuti u l-applikazzjoni tkun aċċettata miċ-Chairperson tal-Bord tal-Ippjanar jew id-delegat tiegħu, huwa għandu jivvalida l-applikazzjonu permess ta' žvilupp komplet li mhuwiex eżegwibbli għandu ingħata fi żmien hamest ijiem u d-deċiżjoni għandha tīgħi ppublikatafuq is-sit elettroniku tad-Dipartiment tal-Informazzjoni sa mhux aktartard minn ħmistax-il ġurnata mid-data tad-deċiżjoni. Notifika tal-pagamenti ulterjuri, liema pagamenti għandhom jithallsu fi żmien sittxhur min-notifika, għandhom jintbagħtu lill-applikant u lill-perit. Jekk l-applikant jonqos li jħallas il-ħlasijiet dovuti kif indikati fin-notifika, il-permess ta' žvilupp komplet mhux eżegwibbli għandu jiġiirtirat u l-applikazzjoni tīgħi michuda." (enfazi tar-rikorrent).

20. Illi għahekk jidher li l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu hija intiza biss ghall-ħlasijiet ta' ammonti dovuti ai termini tal-permess u mhux ghall-ezekuzzjoni ta' ta' azzjoni bhal ma hija l-hrug ta' Garanzija Bankarja, għalhekk id-deċiżjoni appellate mhijiex biss sproporzjonata izda ukoll, bid-dovut rispett, ultra vires għal dak li tipprovd i-l-ligi stante li l-ammonti li kellhom jithallsu thallus fiz-zmien mehtieg u għalhekk id-deċiżjoni li jigi revokat il-permess u li ma jinhār ix il-permess eżegwibbli mhijiex valida u jigi sottomess li l-aktar li setgħet tagħmel il-kummissjoni u/jew l-awtorita a tenur tal-istess artikolu huwa li ma toħrogx il-permess eżegwibbli

21. Illi għalhekk dan l-aggravju jisthoqqlu li jigi milqugh;

Għaldaqstant, l-esponent, filwaqt li jagħmel referenza ghall-atti kollha processwali u l-provi kollha prodotti, u jirriserva d-dritt li jipprodu provi ulterjuri, jitlob bir-rispetti li dan l-Onorabbi Tribunal jogħogbu jirrevoka u jikkancella d-deċiżjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar, datata 22 ta' Gunju 2017, billi jilqa dan l-appell u konsegwentement jordna l-hrug tal-Executable Permit stante li l-Post Decision Requirements gew kollha onorati;



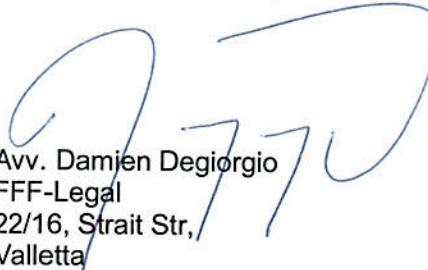
Avv. Damien Degiorgio
FFF-Legal
22/16, Strait Str,
Valletta



Perit Michael Anastasi

Dokumenti

1. Dok. A Notification of Dismissal of Application datata 22 ta' Gunju 2017;
2. Dok. B Permess mahrug fit- 8 ta' Novembru 2016;
3. Dok. C Ricevuta dwar il-hlas li sar lill-Awtorita tal-ippjanar;
4. Dok. D Garanzija Bankarja;



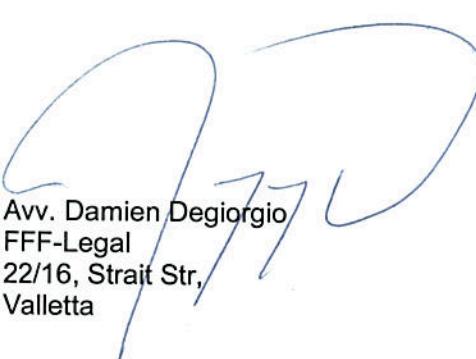
Avv. Damien Degiorgio
FFF-Legal
22/16, Strait Str,
Valletta



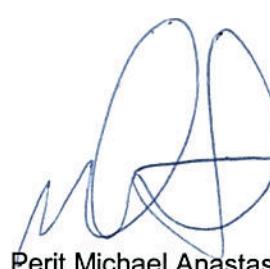
Perit Michael Anastasi

Xhieda

1. Ir-rikorrenti Claudia Pisani sabiex tixhed dwar l-akkadut;
2. Il-perit Michael Anastasi u/jew nies li jahdmu fl-ufficju tieghu sabiex jikkoroboraw lir-rikorrenti u jispjega l-akkadut
3. Rappresentanti tal-Bank of Valletta u/jew banek ohra sabiex jixhdu dwar il-garanzija bankarja;
4. Rappresentanti tal-awtorita tal-ippjanar u tal-kummissjoni tal-ippjanar sabiex jixhdu dwar il-fatti;



Avv. Damien Degiorgio
FFF-Legal
22/16, Strait Str,
Valletta



Perit Michael Anastasi

Notifika: Awtorita tal-ippjanar/Kummissjoni tal-ippjanar, St. Francis Ravelin, Floriana