PA
113

27 ta' Marzu 2018

**Tribunal ta' Revizjoni**
**tal-Ambjent u l-Ippjanar**
**Floriana**

| | |
|---|---|
| *Nru. ta' l-Applikazzjoni:* | *PA/2478/16* |
| *Lokazzjoni:* | *St. George's Bay Hotel, and Cresta Quay, Ix-Xatt ta' San Gorg, San Giljan* |
| *Ref. Taghna:* | |
| *Ref. Tribunal:* | |

ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
29 MAR 2018
ST FRANCIS DITCH
FLORIANA

**Anton Camilleri**

**vs**

**L-Awtorita' ta' l-Ippjanar**

L-Appellant jesponi bir-rispett:-

I) Illi fis-sena 2016, giet sottomessa din l-applikazzjoni, liema applikazzjoni ggib in-numru PA 2478/16.

II) Illi permezz ta' decizjoni mehuda mill-Board ta' l-Ippjanar (Bord) u ppublikata fit- 22 ta' Frar 2018, l-istess Bord approva il- permess izda impona planning gain fl-ammont ta' sitt mija tlieta u ghoxrin elf tlett mija u hamsa u ghoxrin Euro (EUR 623,325) u is-somma ta' hamsin elf Euro (EUR 50,000) pagabbli lill-Artistic Fund.

III) Illi d-decizjoni giet ippublikata fil-21 ta' Marzu 2018.

Bid-dovut rispett, l-appellant ihoss ruhu aggravat minn dik il-parti tad-decizjoni fejn kien hemm l-imposizzjoni tal-planning gain fuq imsemmija, u qieghed jissottometti

dan l-appell quddiem it-Tribunal ghar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (it-Tribunal).

Flimkien ma' din is-sottomissjoni qed jigu annessi:-

- Kopja tad-decizjoni ta' l-Awtorita li qed tigi appellata (Dok JA1).
- L-Ircevuta tal-hlas tad-dritt ta' l-appell (Dok JA2).

L-appellanti jissottometti ghal kunsiderazzjoni tat-Tribunal dan li gej;

1.1 Illi huwa car illi l-Bord ta' l-Ippjanar fi hdan l-Awtorita hareg xi forma ta' struzzjoni sabiex progetti kbar jibda jkollom l-obbligu li jhallsu planning gain ikkalkulata bir-rata ta' EUR 25/sqm.

1.2 Illi dan johrog car mill-paragrafu 4.7.6 tal-Case Officer Report ta' l-applikazzjoni numru 2523/16 fejn hemm car illi r-rata fuq indikata hija *"rate being recommended by the Planning Board for Major Development"*.

1.3 Illi certament li minkejja id-dritt tal-Bord li jimponi obbligu ta' hlas, skont l-artikolu 79 tal- Kap. 552, dan id-dritt jrid ikun risultat ta' cirkostanzi fejn l-istess Bord ihoss li l-imposizzjoni ta' tali hlas jkun "aktar xieraq".

1.4 Illi ghaldaqstant, il-Bord jehtieg illi jispjega kif wasal ghal tali imposizzjoni ta' hlas u kif l-istess tikkostitwixxi decizjoni xierqa. Dan izjed u izjed fil-kuntest ta' obbligi ohra imposti fuq is-sit fosthom in relazzjoni ma wirt kulturali u obbligi dwar spazji miftuha u spazji miftuha ghall-pubbliku minkejja li l-istess huma ta' proprjeta privata.

1.5 Illi huwa car illi l-Bord ma ghamel xejn minn dan ghaliex kontra dak provdut fil- Kap. 552, issetja u holoq regola generali meta l-istess Bord m' ghandux is-seta li jaghmel dan, stante li skont il-Kap. 552, l-istess Bord m' ghandux gurisdizzjoni li jissetja policy jew regoli generali bhal dawn. Illi skont il- Kap. 552, dik is-seta tispetta lill-Kunsill Ezekuttiv ta' l-Awtorita.

1.6 Illi din il-procedura zbaljata tkompli turi id-difett procedurali stante li filwaqt li l-Bord ihossu marbut b' din il-policy minnu stess issetjata, certament li l-istess ma torbotx fuq entitajiet, bhal ma huwa dan it-Tribunal, li ukoll ghandu is-seta li johrog permessi ta' l-izvilupp, anke ta' *Major Developments*, minnghajr il-htiega ta' riferenza lura lill-Bord ta' l-Ippjanar.

1.7 Illi huwa car illi anke id-Direttorat ta' l-Ippjanar fl-analizi ta' l-applikazzjoni juri ir-rabta u l-obbligu li hemm meta b' mod oggettiv hadem il-kalkolu ta' l-istess hlas a bazi ta' dik ir-rata li l-Bord applika b' mod generiku f' kull kaz.

1.8 Illi oltre dan, ir-rata hekk imposta hija eccessiva u tohloq zbilanc stante li r-rata precedentement applikabbli kienet ferm inferjuri minn din u l-qabza bejn ir-rata imposta f' kazijiet li gew decizi sa ftit tax-xhur ilu ghar-rata issa imposta tant hija kbira li ma tohloqx ekwita bejn progetti ta' l-istess tip u portata.

1.9 Illi oltre dan, l-applikant fil-kaz odjern qieghed jigi soggettat ghal tali imposizzjoni ghaliex ressaq proposta *holistic* li tkopri zewg siti u zvilupp komplessiv wara studji estensivi li wasslu lill-Awtorita sabiex tkun tista tiehu decizjoni ferm izjed infurmata.

1.10 Illi l-applikant kellu id-dritt u l-opportunita illi jaqsam l-izvilupp tieghu f' numru ta' applikazzjonijiet (minnghajr il-htiega li dawn ikunu flimkien) stante li s-siti kollha koperti minn din l-applikazzjoni ghandhom policies diversi u distinti minn xulxin. Li kieku sar hekk, il-progett certament ma kienx jikkwalifika bhala *major development*.

Ghaldaqstant, l-appellanti qed jitlobu li l-*files* li ssir referenza ghalihom fil-process ta' l-applikazzjoni odjern jigu vverifikati mit-Tribunal u dan billi l-Awtorita' ghandha tigi mitluba sabiex tipprezenta l-*files* msemmija minnu lit-Tribunal, u in segwitu ta' dan l-istess Tribunal ghandu jimmodifika id-decizjoni mehuda mill-Bord fil-kaz odjern, u tenut kont ta' dak sottomess u li ghad jrid jigi sottomess, jiddeciedi l-applikkazzjoni billi, filwaqt li jikkonferma id-decizjoni ta' l-stess Bord,

jemendha billi jhassar u jikkancella dik il-kundizzjoni li a bazi taghha gie impost fuq l-appellant l-obbligu tal-hlas ta' planning gain fl-ammont ta' sitt mija tlieta u ghoxrin elf tlett mija u hamsa u ghoxrin Euro (EUR 623,325) u is-somma ta' hamsin elf Euro (EUR 50,000) pagabbli lill-Artistic Fund, u dana taht, u minnghajr pregudizzju ghal kull decizjoni jew provvediment iehor li joghgbu jiehu dan it-Tribunal.

Elenku tax-xiedha:

1. Id-Direttur ta' l-Ippjanar sabiex jixhed fuq il-posizzjoni tad-Direttorat u fatti ohra.
2. Is-Segretarju tal-Bord ta' l-Ippjanar sabiex jixhed fuq il-fatti.

Bir-Rispett,

**Av. Ian J. Stafrace**
**9/4 Britannia House**
**Old Bakery Street**
**Valletta**