114

PA

Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar

Dr Paul Caruana Curran
kontra
l-Awtorità tal-Ippjanar

PA 4056/17

ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
- 3 APR 2018
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

3 ta' April 2018

Appell mid-deċiżjoni li approvat l-applikazzjoni ta' żvilupp PA4056/17

Għan-nom ta' Dr Paul Caruana Curran (KI 723551M) ta' 8 Haven Lodge, Luigi Apap Street St Julian's, qed nippreżenta dan l-appell kontra d-deċiżjoni li approvat il-ħruġ ta' permess ta' żvilupp mill-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA 4056/17: *Demolition of existing building and construction of a commercial development including a restaurant and games room (Class 4C and 3C) offices (Class 4A) a store and a gym (Class 3C)* dwar is-sit *Haven Lodge, Triq Sant Andrija - Triq Gort c/w Triq Gdida fi, Trejqet San Gorg, Paceville, San Giljan, Malta.*

Appell ta' terzi

Dan hu appell ta' terzi u dan billi l-appellant Dr Paul Caruana Curran kien ippreżenta sottomissjonijiet dwar din l-applikazzjoni nhar l-1 ta' Novembru 2017 u kien ġie rikonoxxut

bħala parti interessat skond il-provedimenti tal-artiklu 71(6) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp [Kap 552],

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu tal-1 ta' Novembru 2017 lill-Awtoritá tal-Ippjanar l-appellant spjega b'mod dettaljat is-sottomissjonijiet tiegħu dwar l-applikazzjoni taħt konsiderazzjoni,

Il-Kummissjoni tal-Ippjanar

Illi meta l-Kummissjoni tal-Ippjanar iltaqgħet nhar it-12 ta' Marzu 2018 biex tikkonsidra mill-ġdid l-applikazzjoni PA 4056/17, kif kien ordna t-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fis-seduta tiegħu ta' nhar it-22 ta' Frar 2018[1] u dan wara li laqa' l-appell li sar dakinnhar u ħassar il-permess originali, għan-nom tal-appellant Dr Paul Caruana Curran jiena tlabt li tnejn mill-membri tal-Kummissjoni u ċjoe l-Perit Mariello Spiteri u l-Perit Simon Saliba jkunu rikużati u dan minħabba li kienu diġa semgħu u iddeċidew l-istess applikazzjoni nhar it-18 ta' Diċembru 2017 meta l-applikazzjoni kienet oriġinalment approvata b'żewġ voti favur u xejn kontra waqt laqgħa tal-istess Kummissjoni,[2]

Illi l-Kummissjoni unanimament irrifjutat it-talba tiegħi għar-rikuża u għaddiet biex immedjatament tisma' u tiddeċiedi l-kaz u fil-fatt approvat l-applikazzjoni b'żewġ voti favur u vot wieħed kontra u dan kif jixhdu l-minuti,[3]

Illi l-Perit Mariello Spiteri li fl-assenza taċ-Chairman tal-Kummissjoni tal-Ippjanar kien qed imexxi l-laqgħa tal-istess Kummissjoni ħa nota tat-talba u kiteb elettronikament id-deċiżjoni imma sal-mument li qed jiġi intavolat dan l-appell ma hemmx aċċess għal dak li fil-fatt kiteb u dan minħabba li l-minuti aċċessibli online la jinkludu referenza għat-talba għar-rikuża u l-anqas għad-deċiżjoni li fil-fatt ittieħdet dwarha.

L-ewwel aggravju : nuqqas ta' smiegħ xieraq

Hu sottomess li d-deċiżjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar li tirrifjuta it-talba għar-rikuża tivvizzja d-deċiżjoni dwar l-applikazzjoni PA 4056/17 u dan billi l-appellant, bħala riżultat ta' din id-deċiżjoni kien iffaċċjat b'Kummissjoni li żewġ membri tagħha kienu ppreġudukati fil-konfront

[1] Appell numru 0027/18 deċiż nhar it-22 ta' Frar 2018
[2] Ara minuti tas-seduta tal-Kummissjoni tat-18 ta' Diċembru 2017
[3] Ara minuti tas-seduta tal-Kummissjoni tat-12 ta' Marzu 2018

tal-applikazzjoni in eżami u dan billi kienu diġa iddeċidew favur tagħha u approvawha fis-seduta tal-Kummissjoni tat-18 ta' Diċembru 2017.

L-appellant għandu kull dritt li jistenna li jkollu smiegħ xieraq u dan kif sanċit mis-subartiklu (2) tal-artiklu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.[4]

L-appellant ma ngħatax smiegħ xieraq u dan il-għaliex tnejn mit-tlett membri tal-Kummissjoni kienu diġa semgħu l-istess kaz u ddeċidewh. Dan imur kontra kull prinċipju ta' ġustizzja naturali li għandha tirregola l-proċedura li bihom jittieħdu d-deċiżjonijiet tal-Kummissjoni. Din waħedha hi raġuni suffiċjenti biex il-permess ta' żvilupp li kien approvat mill-Kummissjoni nhar it-12 ta' Marzu 2018 ikun annullat u l-applikazzjoni tintbagħat mill-ġdid quddiem il-Kummissjoni inkella quddiem il-Bord tal-Ippjanar biex tinstema quddiem Kummissjoni jew Bord li ma jkunux ippreġudikati.

It-tieni aggravju : applikazzjoni żbaljata ta' policy

Bla preġudizzju għal dan l-aggravju li jirriżulta min-nuqqas tal-Awtorità tal-Ippjanar li tosserva l-prinċipji bażiċi ta' ġustizzja naturali qiegħed jiġi sottomess ukoll li :

1) s-sit tal-applikazzjoni kien f'San Ġiljan u mhux f'Paceville kif ġie deskritt erronjament mill-applikant,
2) l-proposta għall-iżvilupp tmur kontra l-policy NHH0 01 tan-North Harbour Local Plan li l-Awtorità tal-Ippjanar għażlet li tinjora biex minflok tapplika policies oħra konfliġġenti,

Illi bħala konsegwenza ta' nuqqas ta'osservanza tal-policy NHHO 01 tan-North Harbour Local Plan id-deċiżjoni dwar l-applikazzjoni PA 4056/17 tiżnatura iż-żona u tagħti kontribut biex din tinbidel minn waħda residenzjali għal-waħda kummerċjali,

Illi l-appellant, fir-rappreżentazzjoni tiegħu lill-Awtorità tal-Ippjanar kien qal hekk :

---

[4] "Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli." [artiklu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta]

"This objection to application PA 4056/17 is being submitted on the grounds that the proposal as submitted is in conflict with North Harbour Local Plan Policy NHHO01. In particular it is to be pointed out that the said local plan policy establishes that shops offices and non-residential institutions are permissible only in so far as they are compatible with the residential nature of the area.

The said Local Plan policy :
1) lays out the size of offices at 50 square metres, yet application proposes offices of an area slightly less than 300 square metres on all floors.
2) lays out the parameters for non-residential institutions as being of a small scale and not creating adverse impacts on the residential amenity of the area, yet the proposal concerns a games room area of 288 square metres at ground floor area. In addition, contrary to what is implied in the applicant's submissions, the site lies in the St Julian's residential area and not in Paceville, however close it may be.

This signifies that the development proposal is unacceptable in principle and should be refused."

Talba

Dan it-Tribunal hu għaldaqstant mitlub biex wara li jqies dan kollu, id-dokumentazzjoni kif riżultanti mill-file PA4056/17, x-xhieda tal-Perit Carmel Cacopardo, Dr Paul Caruana Curran, Marthese Debono Segretarja tal-Kummissjoni tal-Ippjanar, il-Perit Mariello Spiteri, l-Perit Simon Saliba u s-Sur Carmel Caruana, membri tal-Kummissjoni tal-Ippjanar, lkoll biex jikkonfermaw li saret t-talba għar-rikuża li ġiet rifjutata, kif ukoll is-sottomissjonijiet orali quddiem l-istess Tribunal jikkonkludi li :

i) l-Awtorità tal-Ippjanar naqset mill-obbligi legali tagħha billi ma kienx hemm smiegħ xieraq tal-applikazzjoni għax ma ġewx applikati l-prinċipji bażiċi ta' ġustizzja naturali, kif ukoll id-dritt ta' smiegħ xieraq stabilit fis-subartiklu (2) tal-artiklu 39 tal-Kostituzjoni ta' Malta,

ii) l-Awtorità tal-Ippjanar naqset milli tapplika, kif kellha l-obbligu li tagħmel, il-policy NHHO 01 tan-North Harbour Local Plan għall-applikazzjoni taħt konsiderazzjoni u

għaldaqstant iħassar id-deċiżjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar li biha nhar it-12 ta' Marzu 2018 ġiet approvata l-applikazzjoni PA4056/17.

Carmel Cacopardo B.E.&A., M.Sc. (Staffs), P.I.E.M.A.
PERIT

appellant : Dr Paul Caruana Curran: 8, Haven Lodge, Luigi Apap Street St Julian's,
Perit Carmel Cacopardo : 51 Triq Isouard Marsa MRS 2019 u cacopardocarm@gmail.com