DR JOHN L. GAUCI
& ASSOCIATES

ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
17 MAR 2021
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

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

Wara deċiżjoni ta' approvazzjoni tal-permess bin-numru RG/01487/20

Numru tal-applikazzjoni:	RG/01487/20
Post tal-iżvilupp:	59, San Gorg, Triq il-Folklor, Qajjenza Birzebbuga
Deskrizzjoni tax-xogħolijiet:	To regularise existing street level maisonette
Applikant:	Mr George Briffa

Rikors tal-appell tat-*third party objector* Odette Hicklin (KI 309472M)
Tesponi bir-rispett:

1) Illi l-esponenti kien ippreżentat oġġezzjoni għall-ħruġ tal-permess de quo u dan għal numru ta' raġunijiet, fosthom li l-applikazzjoni tikkontjeni fatti li jistgħu jiżgwidaw lill-Awtorita' appellata u kif ukoll li l-permess mitlub mhuwiex wieħed konformi mal-liġijiet sanitarji;

2) Illi ċio nonostante u minkejja l-oġġezzjonijiet preċiżi tal-esponenti, il-permess de quo inħareġ;

3) Illi għaldaqstant l-esponenti tħossha ferm aggravata bil-ħruġ tal-permess de quo u qed tinterponi dan l-umli appell;

4) Illi l-aggravji huma ċari u manifesti u jikkonsisti fis-segwenti;

i) **Illi huwa ovvja li d-deċiżjoni tal-ħruġ tal-permess impunajta hija waħda li tivvjola kwalsiasi prinċipju ta' ġustizzja naturali stante li ma ħaditx in konsiderazzjoni l-oġġezzjonijiet tal-esponenti u per konsegwenza id-deċiżjoni impunjata għanda tiġi dikjarata nulla u mħassra**

Illi d-deċiżjoni li wasslet għall-ħruġ tal-permess bl-ebda mod ma tindika jew tistħarreġ l-oġġezzjonijiet imqajjma mill-esponenti. Illi di fatti lanqas biss issir xi referenza għalihom u/jew għala dawn l-oġġezzjonijiet kienu qed jiġu skarati. Ċertament li tali nuqqas ta' motivazzjoni f'dan ir-rigward għandha twassal għal dikjarazzjoni ta' nullita' tal-deċiżjoni li approvat il-permess mitlub.

ADVOCATE
45/11, Strait Street, Valletta, Malta, VLT 1434
Tel: +(356) 2099 1010 Mob: +(356) 7925 3794 Email: info@gaucilegal.com

Illi fuq nuqqas li Bord jew Tribunal li jikkonsidra s-sottomissjonijiet kollha ta' quddiemu, inkluż dawk magħmula b'risposta għat-talba ssir referenza inter alia għal deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-27 ta' Marzu 2020 fl-ismijiet *V.J. Salomone Pharma Limited (C-10268) v. Central Procurement and Supplies Unit tal-Ministeru tas-Saħħa et,* fejn intqal hekk: "Għalkemm V.J. Salomone indikat l-interess tagħha billi wieġbet għar-rikors ta' Cherubino, mhux biss id-deċiżjoni tal-Bord ta' Reviżjoni mkien ma tindirizza s-sottomissjonijiet tagħha iżda lanqas biss inqar sar aċċenn għat-tweġiba. Dan ... joħloq suspett raġonevoli illi l-bord ma qiesx it-tweġiba u b'hekk mhux biss effettivament ċaħħad lil V.J. Salomone mill-jedd mogħti lilha ... li tippreżenta tweġiba – għax tweġiba li ma titqiesx tiswa daqs tweġiba li ma tħallietx issir – iżda wkoll ma qiesx il-fatturi kollha relevanti qabel wasal għad-deċiżjoni tiegħu... Dan, fil-fehma tal-qorti, hu biżżejjed biex id-deċiżjoni li minnha sar l-appell titħassar."

ii) **<u>Illi l-permess de quo qatt ma kellu jinħareġ stante li l-applikazzjoni tivvjola r-regoli sanitarji.</u>**

Illi in ogni każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu l-applikazzjoni qatt ma setgħet tintlaqa' stante li l-iżvilupp li tiegħu qed tintalab ir-regolarizzazzjoni imur kontra r-regolamenti sanitarji li jistipulaw li proprjeta' abitabbli trid tkun tagħti għal fuq bitħa ta' fond minimu ta' 3 metri.

Illi qatt ma kien l-iskop tal-liġi li tippermetti li wieħed jittenta jirregolarizza żvilupp illegali li jiġu tollerati żviluppi li jikkostitwixxu vjolazzjoni ċara u gravi (i.e. mhux de minimis) tal-liġijiet sanitarji jew adirittura żvilupp li jikkostitwixxi 'injury to amenity'.

Illi di fatti, ir-Regolament 5 tar-Regolament dwar ir-Regolarizzazzjoni ta' Żvilupp Eżistenti (AL 285 tal-2016 kif emendat), jistipula illi:

(5) L-iżvilupp speċifikat f'dawn ir-regolamenti jista' jiġi regolarizzat jekk:

(a) fl-opinjoni tal-Awtorità, l-iżvilupp ***<u>ma jikkostitwixxix ħsara lill-amenity</u>****; u*

(b) l-użu tal-iżvilupp ikun ***<u>konformi mal-policies u r-regolamenti viġenti</u>****; jew L.S. 552.15*

(ċ) l-użu relattiv ikun wieħed li jaqa' f'xi wieħed mill-użi definiti fi klassi 1, 4A jew 4B tal-Ordni dwar il-Klassijiet ta' Użu fl-Ippjanar tal-Iżvilupp kemm il-darba li għal użu li jaqa' fil-Klassijiet 4A u 4B tiġi sottomessa prova dokumentarja li jkun ilu jissussisti għal tliet snin konsekuttivi immedjatament qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn ir-regolamenti; jew

(d) l-iżvilupp jinvolvi l-qasma ta' abitazzjonijiet kemm il-darba tiġi sottomessa prova dokumentarja konsistentiminn kuntratt ta' trasferiment li juri li l-qasma seħħetqabel id-dħul fis-seħħ ta dawn ir-regolamenti:

Għaldaqstant in vista tas-suespost, u kunsiderazzjonijiet u provi oħra li jittresqu waqt is-smiegħ tal-appell, l-appellanti umilment titlob lil dan it-Tribunal sabiex jogħġbu iħassar id-deċiżjoni tal-approvazzjoni tal-applikazzjoni tal-iżvilupp appellata u minflok jordna li dan il-permess m'għandux jinħareġ.

B'riserva ċara ta' kwalsiasi dritt spettanti lill-esponenti.

Av. John L. Gauci
45/11, Triq id-Dejqa
Valletta

Lista ta' xhieda:

1) L-appellanta u membri tal-familja tiegħha sabiex jispjegaw il-fatti;
2) Periti inkarigati mill-esponenti sabiex ukoll jispjegaw kif l-iżvilupp propost jimpatta l-proprjetà tal-esponenti;
3) Rapprezentanti u impjegati tal-Awtorità appellata;
4) L-applikant u l-perit tal-istess applikant sabiex jixhdu dwar il-fatti;
5) Xhieda li talvolta jiġu indikati mill-Awtorità appellata jew mill-applikant;
6) Xhieda ulterjuri riservati.

Av. John L. Gauci
45/11, Triq id-Dejqa
Valletta

Appellanti:	55, Hazel Twig, Triq il-Folklor, Birżebbugia
Appellati:	Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar
	Mr George Briffa