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

Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar

Applikant: Mr.Simon Delia
Referenza tal-PA: PC/00089/19
Post: 'Gizimina', 22, Dawret it-Torri, Santa Lucia.

Appell ta' Mr.Simon Delia:

Dan huwa l-appell tas-Sur Simon Delia in vista tad-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar datata it-22 ta' Frar tas-sena 2021 (ippublikata nhar it-3 ta' Marzu 2021) fejn l-Awtorita' ċaħdet l-applikazzjoni ta' Simon Delia għar-raġuni sussegwenti:

> *"The building alignment as being proposed will be protruding onto the front garden areas and will disrupt the continuous building alignment and the local context."*
>
> (kopja tan-notifika tad-deċiżjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok.1'**);

Is-Sur Delia jħossu aggravat b'din id-deċiżjoni li permezz tagħha ġiet irrifjutata l-applikazzjoni tiegħu għal *"proposed shifting of building alignment to create a 3m wide front garden"*, u għaldaqstant qiegħed jissottometti dan l-appell fiż-żmien stipulat fil-liġi;

i. Rifjut imur kontra l-pjan *South Malta Local Plan*

Illi skont il-*Policy Map* ta' Santa Luċija maħruġa mill-Awtorita' (kopja hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok.2'**), iż-żona in kwistjoni u ċioe' Dawret it-Torri, tifforma parti minn żona residenzjali. Din il-*Policy Map* tistipula ukoll liema mill-proviżjonijiet tad-dokument *South Malta Local Plan* (maħruġ mill-Awtorita') huma applikabbli għaż-żona in kwistjoni. Dawn il-proviżjonijiet huma SMHO 02, SMSL 06 u SMSE 04 (kopja ta' dawn annessa u mmarkata bħala **'Dok.3'**).

Illi fid-deċiżjoni ta' rifjut, l-Awtorita' ma identifikatx liema minn dawn il-proviżjonijiet tal-Pjan Lokai jistgħu jiġu miksura jekk tiġi aċċettata l-applikazzjoni tas-Sur Delia. Għaldaqstant, l-applikazzjoni tas-Sur Delia tidher li hija in linea mad-dokumenti maħruġa mill-Awtorita' stess li jirregolaw l-iżvilupp fiż-żona in kwistjoni. Għaldaqstant, ir-rifjut m'huwiex iġġustifikat b'xi raġuni valida li toħroġ mid-dokumenti su imsemmija tal-Awtorita'.

ii. Il-prinċipju ta' *legal committment*

Huwa important ukoll li wieħed jirreferi għal prinċpju tal-*'legal committment'*, prinċipju li ġie addottat diversi drabi mill-Awtorita', minn dan it-Tribunal u ġie kkonfermat ukoll mill-Qorti tal-Appell fil-każ fl-ismijiet **Joseph Tonna versus L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (Appell numru 6/2010 datat 24 ta' Frar 2011), fejn ġie ritenut mill-Qorti li:

> *"peress li dak li l-Bord kellu jaghmel kien fl-ewwel lok jara jekk kienx hemm commitment ghal tali tip ta' zvilupp, u dan il-mument li kienet ser tittiched id-decizjoni, u dan isir b'riferenza ghall-izviluppp attwali li hemm fl-istess zona, inkluz li jiehu konjizzjoni ta' l-izviluppi koperti bil-permessi stess tal-Awtorita appellata, u wara li jigi kkunsidrat dan, anke fid-dawl ta' decizjonijiet li l-istess Awtorita' hadet, mhux l-inqas l-istess Bord innifsu, jara x'effett ghandu listess commitment fid-dawl tal-izvilupp propost u fid-dawl ta' policies applikabbli, inkluz il-Pjan Lokali, dan bl-ebda mod ma jfisser li l-Pjan Lokali elimina l-applikazzjoni tal-kuncett ta' commitment, tant li l-applikazzjoni ta' dan il-principju kienet dejjem sostnuta fid-dawl anke ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 33 tal-Kap. 356 (illum Art. 72 Kap 552) li jirreferi specifikatament ghall-pjan lokali; izda din irriferenza qatt ma waqfet l-applikazzjoni tal-kuncett ta' commitment."*

Iż-żona in kwistjoni u ċioe' Dawret it-Torri, Santa Luċija diġa hemm *committment* eżistenti u dan jidher mir-rapport maħruġ mill-Awtorita' innifisha (kopja annessa u mmarkata bħala **'Dok.4'**) fejn f'paġna ħamsa (5) tar-rapport jingħad li:

> *"It must be noticed that a predominant 3m front garden already exists around the same block i.e. along Triq San Piju X, Triq Duna A. Gambin and a substantial lenght along Triq il-Prinjoli. The latter is located corner with the applicants' site. Notwithstanding the fact that the rest of the housing blocks within the surrounding area have a predominant front garden of 3m..."*

L-applikazzjoni tal-prinċipju tal-*legal committment* għal din is-sitwazzjoni, jirriżulta li s-Sur Delia għandu dritt li tiġi aċċettata l-applikazzjoni tiegħu ġialadarba l-iżvilupp propost iwassal sabiex huwa jkollu *3m front garden* bħal ma ghandhom il-maġġoranza tad-djar f'dik iż-żona. Għaldaqstant ir-raġuni mogħtija mill-Awtorita' li l-iżvilupp propost "will disrupt the

current continous building alignment and the local context" ma jreġix in vista tal-fatt li l-maġġoranza tad-djar l-oħra f'din iż-żona għandhom *front garden* ta' 3m, u l-iżvilupp li qiegħed jipproponi s-Sur Delia jwassal sabiex huwa ukoll ikollu *front garden* ta' 3m.

Barra minn dan, ġieli kien hemm *Planning Control Application* li tirrigwarda *realignment* fl-istess żona residenzjali ġewwa Santa Luċija, li kienet tirrigwarda *alignment* ġdid għal bini li kien diġa eżistenti. Din l-applikazzjoni bin-numru PC/00040/09 ġiet eventwalment approvata. Għaldaqstant, jekk jiġi applikat il-prinċipju ta' *committment*, jirriżulta li s-Sur Delia għandu dritt li l-applikazzjoni tiegħu tiġi aċċettata ladarba inħareġ permess bi skop simili ghal dak li qiegħed jitlob hu. Għadaqstant, jidher li l-Awtorita' ma ħaditx in konsiderazzjoni il-prinċipju ta' *committement* meta ħadet id-deċiżjoni tagħha.

iii. Deċiżjoni mhux imsejsa fuq prinċipji legali

Illi bħala fatt u mingħajr preġudizzju għal kull ħaġa li ġiet miktuba, imkien fid-deċiżjoni u/jew fil-korrispondenza tal-*case oficer* m'huma jiġu ċċitati artikoli tal-liġi u jew *policies* sabiex jagħtu konfort għad-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita'.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, u in vista ta' evidenza u sottomissjonijiet ulterjuri li ser jinġiebu quddiem dan l-Onorabbli Tribunal tul il-proċeduri, is-Sur Delia qiegħed umilment jitlob lil dan it-Tribunal sabiex jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar fejn l-applikazzjoni bin-numru PC/00089/19 ġiet rifjutata u sabiex jordna lill-istess Awtorita' sabiex toħroġ u tawtorizza l-istess applikazzjoni sabiex ikun hemm *"shifting of building alignment to create a 3m wide front garden"*.

Av. Luke Dalli
obo

Av. Matthew Paris
matthew@dalliparis.com
189, Marina Suites, Marina Street,
Pieta'.

Perit Mark Frendo
perit.markfrendo@gmail.com
64, Col.L. Manche Street,
Pembroke.

Kopja: Awtorita' tal-Ippjanar - St Francis Ravelin, Floriana FRN 1230.

Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar

Applikant:	Mr.Simon Delia
Referenza tal-PA:	PC/00089/19
Post:	'Gizimina', 22, Dawret it-Torri, Santa Lucia.

Lista ta' Dokumenti:

1. **Dok.1:** Deċiżjoni ta' Rifjut;
2. **Dok.2:** *Policy Map* ta' Santa Luċija;
3. **Dok.3:** Estratti relattivi mis-*South Malta Local Plan;*
4. **Dok.4:** *Planning Control Application Report.*

Av. Luke Dalli
abo

Av. Matthew Paris
matthew@dalliparis.com
189, Marina Suites, Marina Street,
Pieta'.

Perit Mark Frendo
perit.markfrendo@gmail.com
64, Col.L. Manche Street,
Pembroke.

Kopja: Awtorita' tal-Ippjanar - St Francis Ravelin, Floriana FRN 1230.