66

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

ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
23 FEB 2021
ST. FRANCIS DITCH FLORIANA

Victor Joseph Vella (ID Nru: 20386 G)

vs.

L-Awtorita` tal-Ippjanar

U

MBI Developers Ltd

Rikors tal-appell ta' Victor Joseph Vella [ID no: 20386 G]

Jesponi bir-rispett:

PA:	**07862/20**
Location:	**Plot No 3, Triq it-Torri, Birkirkara**
Proposal:	**Proposed construction of basement garages and overlying five residential units.**

1. Illi dan huwa Appell minn decizjoni tal-Awtorita` tal-Ippjanar tal-20 ta' Jannar 2021, ippublikata fit-3 ta' Frar 2021 rigward applikazzjoni numru PA 07862/20 hawn fuq citata.

2. Illi l-appellant jixtieq li jissottemetti Appell wara decizjoni mill-Awtorita` tal-Ippjanar li jawtorizza l-permess ghall-izvilupp tas-sit skont l-applikazzjoni numru PA 07862/20.

3. Illi **l-fatti** fil-qosor huma s-segwenti:

i. Illi s-socjeta' applikanta kienet issottomettiet applikazzjoni ghall-izvilupp – PA 07862/20;

ii. Illi jirrizulta li l-applikant applika ghal applikazzjoni bi procedura sommarja;

iii. Illi l-applikazzjoni ma hijex inkonformi mar-regoli tas-sanita';

iv. Illi l-appellant u ohrajn kienu ghamlu rapprezentazzjonijiet fil-mori tal-applikazzjoni;

v. Illi l-Awtorita' appellata kienet tat il-permess lill-applikant;

vi. Illi l-appellant ma jaqbilx mal-konkluzjonijiet tal-istess decizjoni u qieghed jinterponi umli appell.

4. **L-Ewwel aggravju** tal-appellant huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti u cioe` illi l-applikant applika ghall-applikazzjoni bi procedura sommarja meta dan ma kienx permess.

Illi filwaqt legalment l-applikant ma setax japplika ghall-applikazzjoni bi procedura sommarja, jinghad illi skond l-artikolu 18 (2) (b) tal-Ippjanar tal-Izvilupp (Procedura ta' Applikazzjonijiet u d-Decizjoni Relattiva):

"L-applikazzjoni għandha tkun akkompanjata minn:

(a) id-disinji, dokumenti, ħlasijiet u kontribuzzjonijiet speċifikati fir-regolament 4(2)(a) sa (h); u

(b) rapport li jispjega kif l-applikazzjoni hija konformi mal-pjanijiet, policies u regolamenti u għaliex għandha tiġi ppročessata taħt il-Proċedura Sommarja;"

Illi bir-rispett jirrizulta li l-applikazzjoni ma kinitx akkumpanjata bir-rapport li jispjega kif l-applikazzjoni hija konformi mal-pjanijiet, policies u regolamenti u ghaliex tali applikazzjoni ghandha tigi processata taht il-procedura sommarja u ghalhekk din l-applikazzjoni bi procedura sommarja ma setghet qatt tkun approvata stante li hija nulla u ultra vires.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost **it-tieni aggravju** tal-appellant huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti u cioe li l-applikazzjoni ma hijiex inkonformi mal-ligijiet sanitarji.

Dan qieghed jinghad ghaliex skond Artikolu 13 (2) tal-Avviz Legali numru 227 tal-2016:

"Kull post ta' abitazzjoni, ħlief dawk li jinsabu f'kantuniera, li għandu fond ta' iktar minn ħmistax-il metru jeħtieġ bitħa ta' wara ekwivalenti għal mill-inqas wisa' ta' sitt metri, jew għall-wisa' sħiħ tal-plot jekk il-wisa' tal-plot ikun inqas minn sitt metri. Il-fond tal-bitħa ta' wara għandu jkun skont ir-regolament 16."

Bir-rispett, l-izvilupp propost ma jinkludix btiehi u dan minkejja li skond dan l-artikolu kien mehtieg li f'dan l-izvilupp propost jkun jinkludi anke l-bitha u ghalhekk tali applikazzjoni ma setghet qatt tkun approvata bi procedura sommarja.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-sucspost **it-tielet aggravju** huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti u cjoe illi fil-mument li dan l-izvilupp propost gie approvat permezz ta' procedura sommarja, inholoq precedent perikoluz. Dan qieghed jinghad ghaliex jekk se jibdew jintlaqghu applikazzjonijiet fejn ha jkun permezz li jinbena a blank party wall ta' diversi sulari (f'din l-applikazzjoni sitt sulari) li jkun jaghti ghal propjeta ta' haddiehor (f'din l-applikazzjoni ghal propjetajiet tal-appellanti) allura dan ha jwassal sabiex diversi propjetajiet se jispiccaw litteralment fgati u ghad-dirittura midfuna f'dawn il-blank walls.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost **ir-raba aggravju** huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti illi din l-applikazzjoni ma hijiex inkonformi mad-Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015, klawsola numru 3.1.4 Internal Residential Development **P33** fejn jinghad is-segwenti:

"With regard to existing internal residential developments, any changes to such developments will be allowed provided that:

b) Where there is an existing party wall adjoining the site, such a ***party wall will not remain exposed as a blank wall****. Any changes to existing internal developments* ***will not give rise to blank party walls…****"*

Illi għalhekk bir-rispett jingħad li tali applikazzjoni ma setgħet qatt tkun approvata bi procedura sommarja.

Għaldaqstant, l-appellant, filwaqt illi jirriserva li jġib provi oħra skont il-Liġi u li jagħmel sottomisjonijiet ulterjuri kemm verbalment u kemm bil-miktub, jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jilqa' dan l-appell u jirrevoka, jħassar u jannulla d-deċizjoni tal-Awtorita` tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 20 ta' Jannar 2021 u ppubblikata 3 ta' Frar 2021 u jordna li l-applikazzjoni PA/ 07862/20 u l-permess relattiv jiġu miċħuda, mħassra, annullati u rrevokati.

Avv. Franco Galea
58, Old Bakery Street, Valletta

Appellant:115, Triq Gnien Xibla, Xagħra, Għawdex.

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

Victor Joseph Vella (ID Nru: 20386 G)

vs.

L-Awtorita` tal-Ippjanar

U

MBI Developers Ltd

Lista tax-Xhieda tal-appellant

1. L-appellant sabiex jixhed dwar il-fatti tal-kaz;

2. Rapprezentanti tas-socjeta' intimata MBI Developers Limited u Marvin Cachia sabiex jixhed dwar il-fatti tal-kaz;

3. Rapprezentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex jixhed dwar il- permess indikat f'dan ir-rikors tal-appell, dwar korrispondenza mibghuta lill-Awtorita` u d-dokumenti pprezentati;

4. Rapprezentant tal-Awtorita` tal-Artijiet (Lands Authority), Rapprezentant tas-Sovraintendenza tal-Wirt Kulturali, Rapprezentanti ta' NGO's lokali, Rapprezentanti tal-Kunsill Lokali ta' Birkirkara, Nutara Pubblici Maltin, Perit Simon Bonnici Mallia, Il-Perit Samuel Formosa, periti ex parte u girien tal- Plot No 3, Triq it-Torri, Birkirkara, lkoll dwar il-fatti tal-kaz;

5. Kull persuna li ghamlet rapprezentazzjoni jew oggezzjoni waqt il-process tal-applikazzjoni

B'riserva ta' kull xhud iehor li waqt il-mori ta' dan l-appell jirrizulta li huwa mehtieg ghal finijiet ta' dan l-appell.

Avv. Franco Galea

58, Old Bakery Street, Valletta

Appellanti: 115, Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex.