ADVOCATES
Attard Gerada Gouder

11 ta' Diċembru 2021

ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
15 DEC 2021
ST. FRANCIS DITCH FLORIANA

Lis-Segretarju għat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar
St. Francis Ravelin,
Marsa

Numru tal-Applikazzjoni:	PA/03331/20
Tip ta' Applikazzjoni:	Full development permission
Sit:	St Mary, 'Tal-Warda', Triq il-Qrendi, Mqabba
Proposta:	The rehabilitation and extension of a farmhouse including the proposal for a rainwater reservoir, a cesspit and basement.
Applikant:	Joseph Spiteri

L-applikazzjoni fuq imsemmija kienet irrifjutata mill-Kummissjoni ta' l-Ippjanar u permezz tal-preżenti att, il-mittenti appellant qiegħed formalment jinterponi appell kontra l-istess deċiżjoni, li kienet ippubblikata fl-17 ta' Novembru 2021.

Kapi ta' deċiżjonijiet għar-rifjut

1. *The proposal runs counter criterion 5(a) of policy 6.2C and (3a & 3b) of policy 6.3 of the Rural Policy and Design Guidance (2014) since it fails to provide sufficient evidence that the residential use of the original building is legally established and/or covered by development permission. Hence, the proposal runs counter to Thematic Objective 1.10 and to Rural Objective 3 of the Strategic Plan for Environment & Development which only allow for rural development which is legitimate or necessary.*

Aggravji

Ir-raġuni għar-rifjut

1.1 Illi r-raġuni prinċipali tar-rifjut hija ibbazzata fuq li l-applikant naqas milli

jipprovdi biżżejjed evidenza li l-użu residenzjali tal-bini oriġinali huwa stabbilit legalment u/jew kopert minn permess għall-iżvilupp;

1.2 Illi dan minkejja li l-applikant ipprovda evidenza dokumentarja u kif ukoll korraborattiva biex jipprova l-użu residenzjali ta' din il-binja eżistenti u legalment stabbilita';

1.3 Illi a skans ta' ripetizzjonijiet inutili ssir referenza għas-sottomissjonijiet estensivi li saru mill-applikant, li minnhom joħroġ ċar illi l-użu residenzjali ġie ambjament ippruvat, liema provi ma kienux limitati għal affidavit tiegħu imma wkoll għal provi dokumentarji, inkluż ċertifikat tal-mewt, estrat mir-reġistru elettorali (102E), li jippruvaw kif Catherine Spiteri, li tiġi n-nanna tal-applikant, kienet toqgħod fis-sit/propjeta' suġġetta għal applikazzjoni odjerna.

1.4 Illi mal-provi diġa sottomessa, l-appellant se jkun qiegħed jissottometti aktar provi fil-mori ta' dan l-appell li jkomplu jikkonfermaw l-użu residenzjali tal-binja inkwistjoni.

1.5 Bini legalment stabbilit qabel l-1978

Illi in oltre, wieħed għandu jgħati konsiderazzjoni d-definizzjoni tal-kliem 'legally established' skont ir-Rural Policy and Design Guidance, 2014;

> *"Any intervention, including land-use change and land reclamaetion covered by development permission or that which is visible on the 1978 aerial photographs"*

F'dan ir-rigward, il-bini suġġett għal din l-applikazzjoni tal-ippjanar huwa viżibbli fir-ritratti meħudin mill-ajru u għaldaqstant l-applikant pprovda biżżejjed provi illi l-bini huwa fill-fatt bini ta' qabel l-1978 u li għandu użu legalment stabbilit, ċioe dak residenzjali, kif anke evidenzjat bil-provi inkontrovertibbli preżentati mill-applikant.

Illi kif dan l-Onorabbli Tribunal jista' faċilment jikkonstata, fl-*aerial photo* tal-1978, jidher ċar li hemm bini konsolidat u struttura abitabbli.

Illi għaldaqstant kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt dan l-appell, l-iżvillup propost huwa in linea ma dak provdut fil-policies rispettivi.

Illi l-appellent umilment jissottometti li l-provi mressqa minnu, kemm fl-istadju tal-ipproċessar tal-applikazzjoni nkwistjoni u kif ukoll dawk li se jressaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu kkonsidrati fid-dawl tal-insenjament ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell illi fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni simili, li kemm l-Awtorita' kif ukoll dan it-Tribunal huwa marbut mal-prinċipji illi l-provi għandhom ikunu fuq bazi ta' probabilita'.

TALBA

Illi għalhekk, in vista tal-Konsiderazzjonijiet magħmula, għandu jirriżulta illi l-applikazzjoni bin-numru PA/03331/20 ma' kelliex tkun rifjutata. Għar-raġunijiet fuq imsemmija l-appellant filwaqt li jagħmel referenza għall-atti tal-każ u provi oħra produċibbli f'dan l-istadju, jitlob umilment lil dan it-Tribunal sabiex jordna l-ħruġ tal-permess relattiv prevja kwalsiasi provvediment ieħor li jkun opportuni fiċ-ċirkostanzi.

L-appellant qiegħed ukoll minn issa jirriserva d-dritt li jitlob li jsir aċċess fuq s-sit in kwistjoni f'każ li jkun meħtieġ. Huwa in oltre jirriserva wkoll id-dritt li jitlob li jiġu prodotti x-xhieda elenkati f'dan ir-rikors filwaqt li jirriserva d-dritt li jtella' aktar xhieda sabiex jelaboraw fuq is-sottomissjonijiet li qed isiru għas-sodisfazzjon ta' dan it-Tribunal.

Avv. Jonathan Attard
AGG Advocates 154, Triq il-Kbir, Lija, LJA 1509

Lista ta' Dokumenti

Dok. A	Levy form u transazzjoni bankarja relattiva għal € 200;
Dok. B	Decision Notice;
Dok. Ċ	Site Plan relattiv;

Xhieda:

- L-appellant sabiex jixhed fuq il-fatti u sabiex jelabora dwarhom;
- Familjari tal-appellant sabiex, jagħtu xhieda dwar fatti relatati mal-propjeta/sit;
- Persuni li huma indikati jew firmatarji ta' dokumenti sottomessi mal-applikazzjoni jew ma' dan l-appell;
- Periti nvoluti fl-applikazzjoni nkwistjoni jew fuq Permessi oħrajn fuq l-istess sit;
- Nutara pubbliċi sabiex jikkonfermaw kuntratti u/jew atti notarili jekk ikun hemm il-ħtieġa;
- Persuni li isimhom mhux magħruf li jafu bil-fatti tal-każ;
- Uffiċjali jew impjegati ta' Dipartimenti, Ministeri, Aġenziji u Awtoritajiet tal-Gvern;
- B'riżerva għal xhieda ulterjuri.

Avv. Jonathan Attard
AGG Advocates 154, Triq il-Kbir, Lija, LJA 1509