Fit-Tribunal ta' Reviżjoni u l-Ippjanar

ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
10 NOV 2021
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

[PA/06469/20]

Raymond Demanuele (ID No. 249856M) u Joe Demanuele

-vs-

L-Awtorita' tal-Ippjanar u Paul Caruana

Rikors tal-Appell ta' Raymond Demanuele (ID No. 249856M) et

Jesponu bir-rispett:

Dan hu appell mill-permess ta' żvilupp bin-numru ta' referenza PA 6469/20 liema permess ġie ppublikat nhar is-27 ta' Otutbru 2021.

L-esponenti, li huma *registered third party objectors* (vide red 44a), iħossuhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Awtorità appellata u dan in bażi ta' dawn iż-żewġ aggravji prinċipali:

A. <u>VJOLAZZJONI TAL-ARTIKOLU 71(4) TAL-ATT</u>

1. Kif jirriżulta mill-*public application form* (red 1j) l-applikant Paul Caruana iddikjara illi huwa l-uniku sid tal-art kollha mertu tal-applikazzjoni.

2. Skont l-artikolu 71(4) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta, l-applikant għandu jiċċertifika lill-Awtorita' li huwa tabilħaqq is-sid tal-art. Din ma hijiex sempliċi kwisjtoni ċivili jew ta' "third party rights" kif ripetutament tpenġiha l-Awtorita'. Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kien ċara bosta drabi fir-rigward, tant li fis-sentenza fl-ismijiet "**Anthony Falzon -vs- L-Awtorita' tal-Ippjanar et**" deċiża nhar it-**28 ta' Novembru 2019** il-Qorti fissret hekk:

   > "*L-Awtorita u t-Tribunal donnhom iqisu li l-kelma 'ticcertifika' tfisser biss 'dikjarazzjoni', unilaterali tal-applikant li jikkwalifika bhala sid. Dan mhux il-kliem tal-ligi. L-Awtorita u t-Tribunal iridu jqisu, specjalment fejn hemm oggezzjoni minn terzi, illi hemm prova prima facie korretta ta' 'ownership' kif trid il-ligi ...Jinkombi lil applikant li jressaq din il-prova u lAwtorita ghandha tqis jekk din il-prova tikkostitwiex l-element necessarju tat-titolu ta' sid prima facie kif jitlob l-artikolu 2 tal-Kap. 552.*"

3. L-applikant Paul Caruana di fatti ma huwiex is-sid tal-art kollha li fuqha hemm prospettat żvilupp. Il-pjanti approvati (vide red 125a sa' 125d) jindikaw li l-applikant ser jiżvilupp **passaġġ komuni** ma' terzi persuni oħra, fosthom l-esponenti appellanti. Dan ifisser illi huwa (l-applikant) fis stat ta' komproprjeta' (*co-ownership*) mal-esponenti. Dan jirriżulta manifest mill-kuntratt tal-akkwist tiegħu datat is-26 ta' Novembru 2019, atti tan-Nutar Dottor Rebekah

Tabone, li jagħmel referenza għall-kuntratt ta' bejgħ preċedenti datat is-7 ta' Marzu 2014, atti tan-Nutar Mariella Mizzi. F'dan l-aħħar kuntratt insibu hekk: **"…u ċioe' l-bieb 140 huwa bieb ta' entrata li jagħti aċċess mit-triq għall-passaġġ bir-riġel li huwa komuni ma terzi persuni**".

4. Kif ġja ġie ravviżat mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet "**Aurelio Schembri -vs- L-Awtorita' tal-Ippjanar et**", deċiża fis-**17 ta' Frar 2016**:

> *"L-artikolu 68(3) tal-Kap. 504 kif kien fi zmien l-applikazzjoni hu car. Mhux biss is-sid irid ikun infurmat bl-applikazzjoni izda jrid ikun ta l-kunsens tieghu ghall-izvilupp. Jekk jonqos dan il-kunsens l-Awtorita ma tistax u ma ghandhiex tintratjeni l-proposta ta' zviluppp. Dan il-kaz hu wiehed car fejn almenu wiehed mil-koproprjetarji qed jopponi ghall-izvilupp. Il-fatt li l-applikant ghandha t-tgawdija tal-fond ma jbiddel xejn mill-kelma espressa tal-ligi."*

5. Li l-kunsens mill-esponenti għal dan l-iżvilupp fuq din il-parti tas-sit mhux jingħata huwa ċar u jimmanifesta ruħu mill-*objection* tagħhom. Għal kull buon fini dan qed jerġa jiġi sottomess b'mod ċar hawnhekk: l-esponenti, qua komproprjetarji ta' din il-parti tal-art, **ma humiex qed jagħtu l-kunsens tagħhom għal dan l-iżvilupp**. Dan apparti l-fatt illi qatt ma ġew notifikati b'ittra reġistrata kif inhu preskritt fl-artikolu 71 (4) (i) tal-Att.

6. Di fatti dan il-punt preċiż ġja ġie ventilat fil-kors tal-applikazzjoni għal żvilupp bir-referenza numru **PA 4570/10 (Applicant Mr. Andrew Vaswani)** li kien jolqot l-istess sit.

7. Dan l-aggravju ma huwiex ta' natura ċivili. Huwa stat ta' fatt. L-applikant ma huwiex is-sid, jew l-uniku sid, tal-passaġġ li jisporġi għall-bieb bin-numru 140, Triq il-Kulleġġ, Rabat u dan huwa ċar u manifest u jidher mad-daqqa t'għajn. Għaldaqstant l-Awtorita' ma setgħetx tapprova dan il-permess, almenu in kwantu jolqot dik il-parti tas-sit, u dan irrispettivament mid-dikjarazzjoni tal-applikant u/jew tal-Perit għan-nom tiegħu.

B. L-IŻVILUPP PROPOST MA HUWIEX KONFORMI MAL-PLANNING POLICIES

8. Illi kif tassew osservat il-case officer Antoinette Schembri fir-rapport tagħha tas-26 ta' Lulju 2021 (red 88a) – rikonfermat ukoll fil-follow up tas-6 ta' Ottubru 2021 (red 146a) :

> *1 The proposed development does not provide an adequate transition at the interface with the Rabat Urban Conservation Area and will hence create large areas of permanent exposed blank walls. The proposed development also fails to provide the 3m setback from the gardens within the UCA so as not to dominate the space within the UCA. The proposal is therefore not in conformity with the provisions of policy P6 of the Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015, and with Urban Objective 3 of the Strategic Plan for Environment and Development which aims to protect and enhance the character and amenity of urban areas.*

2 The proposed rock cutting for the pool, for which clearance from the Superintendence of Cultural Heritage was not obtained, will result in the loss of historic fabric. The proposal therefore also runs counter to Thematic Objective 8 of the Strategic Plan for Environment and Development which aims to safeguard and enhance the cultural heritage.

9. Hija fil-fatt irrakkomandat illi l-applikazzjoni **tiġi rifjutata.**

10. Ma hemm l'ebda raġuni valida, loġika u/jew ġustifikabbli il-għala s-sottomissjonijiet magħmula mill-*case officer* kellhom jiġu sommarjament injorati mill-Planning Commission. Dan lanqas ma jirriżulta mill-minuti tal-laqgħa li nżammet fit-13 ta' Ottubru 2021. Il-Planning Commission kellha *de minimis* tagħti raġunijiet, anke' jekk *brevi*, il-għala ma kenitx qiegħda taqbel mar-rakkomandazzjonijiet tal-*Case Officer* – ħaġa li assolutament ma għamlitx.

11. Għalhekk, fl-umili fiehma tal-esponenti, ir-raġunijiet imfissra mill-*Case Officer* fir-rapport tagħha jibqgħu validi u applikabbli għal każ *de quo*.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan l-Onorabbli Tribunal għar-raġunijiet hawn fuq premessi jogħġbu:

1) Jirrevoka u jħassar il-permess approvat PA 6469/20

2) Alternattivament għall-ewwel talba jirrevoka u jħassar parzjalment il-permess approvat PA 6469/20 u ċioe' sa' fejn jolqot l-iżvilupp fuq l-isqaq miżmum in komun bejn diversi proprjetarji, inkluż l-esponenti.

Avv. Andrew Sciberras
203/1, Vincenti Buildings,
Triq l-Ifran
Valletta
andrew@sciberrasassociates.com

Appellanti: c/o Raymond Demanuele, 2, "Kewkba ta' fil-Għodu", Triq J. Borġ, G'Manġia, Pieta' PTA 1210

Lista tax-Xhieda

1. L-esponenti għall-konferma u sabiex jixhdu fuq il-fatti minnhom magħrufa
2. Uffiċjali tal-Awtorita' tal-Ippjanar, inkluż il-case officer Antoinette Schembri
3. L-applikant Paul Caruana u l-Perit tiegħu Perit Mark Abela u kif ukoll il-Perit Paul Camilleri
4. Il-predeċessuri fit-titolu ta' Paul Caruana li huma indikati fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu u fi provenjenza ulterjuri, fosthom Christine Victoria Gauci u Joseph Gauci u Imelda Borg
5. In-Nutara li ppubblikaw l-atti relattivi, inkluż Dottor Rebekah Tabone u Dottor Mary sive Mariella Mizzi
6. Ġirien oħra fl-inħawi inkluż Antonia Buhagiar, Mary Ann Buhagiar u komprorjetarji oħra li għandhom jedd fi proprjeta' fuq il-passaġġ in kwistjoni
7. Andrew Vashwani u xhieda oħra li isimhom mhux attwalment magħruf.

Avv. Andrew Sciberras
203/1, Vincenti Buildings,
Triq l-Ifran
Valletta
andrew@sciberrasassociates.com

Appellanti: c/o Raymond Demanuele, 2, "Kewkba ta' fil-Għodu", Triq J. Borġ, G'Manġia, Pieta' PTA 1210