45

DR JOHN L. GAUCI
& ASSOCIATES

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

Wara deċiżjoni ta' approvazzjoni tal-permess bin-numru PA/04506/21

Richard u Maria Victoria sive Vicky, konjuġi Tua (detenturi tal-karta tal-identita' bin-numri 0440953M u 0656658M rispettivament)

v.

Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

u

Clare Agius Sparling

ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
- 8 FEB 2022
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

Numru tal-każ:	PA/04506/21
Post tal-iżvilupp:	Carob Cottage, Triq il-Palma, Mġarr
Deskrizzjoni tax-xogħolijiet:	To sanction minor alterations and additions to previously approved PA10277/17, including proposed alterations and accretions to the existing fabric of the building.
Applikant:	Clare Agius Sparling

Rikors tal-appell tat-*third party objectors* Richard u Vicky, konjuġi Tua (detenturi tal-karta tal-identita' bin-numri 0440953M u 0656658M rispettivament)

Jesponu bir-rispett:

1) Illi l-esponenti kienu ippreżentaw oġġezzjoni għall-ħruġ tal-permess de quo u dan għal numru ta' raġunijiet, u dan kif anke amplifikati f'sottomissjonijiet iskritti u verbali sussegwenti quddiem il-Kummissjoni tal-Iżvilupp;

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

2) Illi minkejja l-oġġezzjonijiet tal-esponenti, il-permess mitlub ġie approvat;

3) Illi l-esponenti iħossuhom ferm aggravati bil-ħruġ tal-permess de quo u qed jinterponu dan l-umli appell;

4) Illi l-aggravji tal-esponenti huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti;

A. <u>Illi l-proċedura li wasslet għall-ħruġ tal-permess hija waħda kjarament ivvizzjata u qatt ma setgħet twassal għall-ħruġ tal-permess.</u>

Illi l-ewwel u qabel kollox, huwa pależi li kuntrarjament għad-deskrizzjoni tal-applikazzjoni de quo, l-alterazzjonijiet u ż-żidiet li intalbu li jiġu sanzjonati m'humiex minuri u wieħed irid jarahom f'qafas ħolistiku u f'kuntest ta' applikazzjoni tal-ippjanar preċedenti, inkluż PA/2713/10 u PA/10277/17.

Illi ssir referenza speċifika għall-*case officer report* relattiv għall-applikazzjoni PA/10277/17:

> *Proposed additions and alterations*
>
> *Policy 6.3 of the Rural Policy and Design Guidance provides for extensions to existing dwellings within the outside development zone, provided that all of the criteria are satisfied. In this case, the proposal involves minor additions to an existing two storey rural dwelling approved in PA2713/10, consisting in an additional room at ground floor level and introduction of an overlying terrace at first floor level.*
>
> *Criterion 2, 4 and 5 state that the proposed extensions should be of compatible design, must respect the rural context and should not exceed 200sqm in floorspace. In terms of massing the proposed extension, will not dominate the surroundings and is acceptable within the wider landscape setting of the site.* ***The total floorspace of the building will not exceed 200sqm*** *in line with Criterion 4 of the same policy.*

Illi l-pjanti tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell juru estensjoni laterali sostanzjali li qed jintalab l-issanzjonar tagħha, u dan kemm f'livell terran (*ground floor*) u kif ukoll fl-ewwel sular (*first floor*). Tali estensjoni fuq iż-żewġ livelli tirriżulta mis-*siteplans* ta' qabel l-1968. Illi din is-sottomissjoni ġiet għal kollox injorata, sfortunatament mill-Kummissjoni tal-ippjanar, meta dina kellha tingħata d-debita konsiderazzjoni stante li l-estent tal-iżvilupp propost huwa wieħed tali li jeċċedi il-*maximum allowable floor areas*.

Illi dan kollu ġie debitament ippruvat mill-esponenti permezz ta' aerial photographs u kalkoli li juru illi l-area totali kif proposta hija waħda ta' 230.8 metri kwadri (ossija 155 metri kwadi f'livell terran u 75.8 metri kwardi f'livell ta' first floor).

B. Illi d-deċiżjoni tal-ħruġ tal-permess hija waħda żbaljata u erronja in kwantu tinjora għal kollox id-drittijiet tal-esponenti

Illi b'żieda ma' dak li intqal *supra* irid jingħad li l-esponenti oġġezzjonaw u għadhom qed joġġezzjonaw bil-qawwa għall-indikazzjoni (da parti tal-applikanta) li l-area ta' madwar ir-residenza hija waħda komuni stante li din hija waħda li tappartjeni esklussivament lill-esponenti.

Illi filwaqt li huwa rikonoxxut illi la l-Awtorità appellata u lanqas dan l-Onorabbli Tribunal, m'għandhom jinoltraw ruħhom fi kwistjonijiet petitorji, dan ma jfissirx li meta huwa paċifiku li l-appellant m'għandux dritt li jippretendi li jwettaq l-iżvilupp propost minnu, li l-Awtoritajiet għandhom jagħlqu għajn waħda u jibqgħu għaddejjin qisu ma ġara xejn!

Illi di fatti kif intqal fis-sentenza tal-Qorti Tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) (Tribunal Ta' Revizjoni Tal-Ambjent U L-Ippjanar) per Onor Imħallef Mark Chetcuti tal-4 ta'Marzu 2019 (Appell Nru. 62/2018) fl-ismijiet *Abdelraham Fathi vs L-Awtorita tal-Ippjanar (gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u l-kjamat in kawza Reuben Abdilla*:

> "l-Qorti tqis illi ghandha tippreciza illi l-artikolu 68(3) hu intiz biex applikant li qed jissottometti proposta ta' zvilupp fuq art (jew proprjeta) ta' terzi jrid ikollu l-permess tas-sid ghal proposta. Fin-nuqqas il-Qorti tqisha l-obbligu tal-Awtorita li ma tintratjeniex ebda applikazzjoni ta' zvilupp meta ma hemmx dubju jew kontestazzjoni dwar il-fatt li l-applikant mhux sid l-art u fejn is-sid qieghed joggezzjona."

Illi sfortunatament il-Kummissjoni ħadet l-attitudni illi tgħaddi biex tapprova l-permess tanto l-oġġezzjonanti imbagħad ikollhom ir-rimedji li tagħti l-liġi inkluż taħt l-Artikolu 80 tal-Kap 552. Illi fil-fehma tal-esponenti tali pożizzjoni tikkozza mal-ispirtu tal-liġi għax ma jagħmel l-ebda sens legali u lanqas loġiku li permess jinħareġ imbagħad wieħed jara jekk hemmx lok ta' revoka tal-istess!

Illi di fatti l-Qrati tagħna dejjem interpretaw l-Artikolu 80 bħala wieħed mhux eżawżtiv u li ma jxekkilx lill-Awtorita' biex tieħu dawk il-passi u timponi dawk il-kundizzjonijiet li jidhrilha li huma xierqa.

Vide inter alia deċiżjoni tal-Qorti Tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) (Tribunal Ta' Revizjoni Tal-Ambjent U L-Ippjanar) tal-5 Ta' Novembru, 2018 fl-ismijiet: *Mff Limited Vs L-*

Awtorita Tal-Ippjanar (Gia L-Awtorita Ta' Malta Dwar L-Ambjent U L-Ippjanar) fejn intqal: "L-appellant mhux korrett meta jqis li l-artikolu 80 tal-Kap. 552 li jaghti lok ghal revoka ghar-ragunijiet hemm moghtija hu ezawrjenti. L-artikolu 80 jaghti din is-setgha moghtija bil-ligi fejn it-talba ghal revoka tista' titqajjem minghajr ma jeskludi sitwazzjonijiet fejn il-permess innifsu jindika b'mod car u inekwivoku li hemm lok ghal revoka fuq nuqqas ta' osservanza ta' xi kondizzjoni imsemmija fil-permess u accettata mill-parti li inghata l-permess minghajr ma oggezzjona ghaliha skont il-ligi meta inhareg il-permess."

Għaldaqstant in vista tas-suespost, u kunsiderazzjonijiet u provi oħra li jittresqu waqt is-smiegħ tal-appell, l-appellanti umilment jitlob 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

<u>Lista ta' xhieda:</u>

1) L-appellanti u membri tal-familja tagħhom inkluż Dr. Rachel Tua, sabiex jispjegaw il-fatti ta' dan l-appell;
2) Periti inkarigati mill-esponenti inkluz dawk ta' XYZ Architects sabiex ukoll jispjegaw kif fid-dettall l-oġġezzjonijiet tagħhhom;
3) Nutara u nutara konservaturi sabiex jesebixxu kwalsiasi att relevanti għall-appell odjern;
4) Rapprezentanti u impjegati tal-Awtorità appellata;
5) L-applikant u l-perit tal-istess applikanta sabiex jixhdu dwar il-fatti;
6) Xhieda li talvolta jiġu indikati mill-Awtorità appellata jew mill-applikant;
7) Xhieda ulterjuri riservati.

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