ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

**TRIBUNAL TA' REVIZJONI TA' L-AMBJENT U L-IPPJANAR**

**Rif Ta' l- Awtorita: PA/01604/22**
**(Deskrizzjoni tal- Proposta:** ***To sanction existing first floor maisonette (in view that no permits were found) and proposed raising of common boundary wall as agreed with 3rd party owner.)***
**(Sit: 13, Analisca, Triq Amabile Sisner, Fgura)**
**(*Rif Taghna*: RM273/22)**
**(*Rif Tribunal*: N/A)**

ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
13 OCT 2022
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA



**Mirae Block**

*-VS-*

**L-Awtorita' tal-Ippjanar**

**Rikors tal-appellant**
**Data: 07.10.2022**

---

1. L-applikazzjoni fuq imsemmija kienet rifjutata mill-Kummissjoni ta' l-Ippjanar u permezz tal-prezenti att, il-mittenti appellant qed formalment jinterponi appell kontra l-istess decizjoni;

2. Illi flimkien ma' dan ir-rikors qed jigu inkluzi s-segwenti dokumenti:

- **Dokument RM1:** Kopja tal-formola ta' l-applikazzjoni
- **Dokument RM2:** *Site plan* relattiva
- **Dokument RM3**: Pjanti sottomessi ghall-approvazzjoni tal- Kummissjoni
- **Dokument RM4:** Kopja tad-decizjoni tal-Kummissjoni
- **Dokument RM5:** L-ircevuta tal-hlas tad-dritt ta' l-appell

Tel: 21462368 | web: www.robertmusumeci.com | Email: info@robertmusumeci.com
L'Edificio, 7, Pjazza San Gwann, Siggiewi, SGW1491

## 3 FATTI

3.1 L-applikazzjoni odjerna tikkonsisti fis-segwenti: *'To sanction existing first floor maisonette (in view that no permits were found) and proposed raising of common boundary wall as agreed with 3rd party owner'* fil-fond li jgib l-indirizz 13, Analisca, Triq Amabile Sisner, Fgura;

3.2 Illi din l-applikazzjoni tittenta tissanzjona tarag miftuh b'wisa' ta' metru li jinsab fuq il-bitha ta' wara tal-fond. Dan it-tarag jipprovdi access bejn l-ewwel u t-tieni sular. L-applikant qed *in oltre* tipproponi li tgholli l-hajt divizorju sabiex tilqa' ghax-xewqat li esprimew il-girien residenti fil-fond kontigwu;

3.3 Illi meta nigu ghal kostruzzjoni ta' turgien miftuha fil-btiehi ta' wara, jinsab pacifikament ritenut li tali nterventi jinkwadraw fil-parametri ta' dak li tipprovdi l-**Ligi Sussidjarja 552.13**, bl-aggunta tar-**Regolament 4(1)** tal-istess ligi (ara per ezempju minuti tal-Kummissjoni tat-13 ta' Jannar 2022 fil-**PA2059/21**);

3.4 Illi l-interpretazzjoni suesposta hija frott tal-gharfien illi tarag miftuh go bitha ma jista' bl-ebda mod jikkomprometti l-objettivi sanitarji;

3.5 Fil-kaz prezenti huwa nkontestat li dak li qed titlob l-appellant huwa identiku ghal dak li l-Awtorita' iggustifikat fil-kaz **PA2059/21** hawn fuq citat u l-fatti abbazi tal-**Ligi Sussidjarja 552.13**;

3.6 Illi ghal kull *buon* fini tajjeb jizdied jintqal li f'dal-kaz gie sottomess ukoll rapport tal-inginjier (ara *fol* 121a fl-*e-apps*). F'dan ir-rapport, l-inginjier ma esprima ebda thassib minn *punto di vista* ta' *amenity* minhabba dak propost;

3.7 Illi madankollu, l-applikazzjoni kienet rifjutata ghas-segwenti ragunijiet:

3.7.1 **L-EWWEL RAGUNI GHAR- RIFJUT:** ***"The back staircase to be sanctioned leading to the domestic store does not comply with the provisions of Legal Notice 227 of 2016: Development Planning (Health and Sanitary) Regulations, 2016."***

## 4 AGGRAVJI

Premess is-suespost, l-appellant qed jirribatti ir-ragunijiet ghar-rifjut bil-mod kif gej:

**4.1 L-EWWEL RAGUNI GHAR- RIFJUT: *"The back staircase to be sanctioned leading to the domestic store does not comply with the provisions of Legal Notice 227 of 2016: Development Planning (Health and Sanitary) Regulations, 2016."***

4.1.1 Illi premessa s-sekwenza tal-fatti kif esposti, dan it-Tribunal ma jista' qatt ikun favur din ir-raguni ghar-rifjut. Kif intqal fil-premess, il-pozizzjoni legali accettata hi li *'open staircase'*, sa metru go *backyard,* jinkwadra fit-termini ta' **Regolament 4(1)** tal-**Ligi Sussidjarja 552.22**. Insenjament fuq it-tematika *de quo* jinsab riportat fir-ragunament adoperat fil-permess **PA2059/21** fejn jinsab ritenut hekk:

Date: Tuesday, October 11, 2022

Planning Commission - Within Development Scheme - Meeting held on 2022-01-13

Planning Commission (Within Development Scheme)

Chairperson:Miss Stephania Baldacchino: P
Members: Perit Anthony Camilleri:P
Perit Mireille Fsadni: P

Applicant:
Perit: p
Objectors and legal rep:
Time: 9.15 hrs

In line with S.L. 552.13 regulation 13(4), justification related to reasons in the DPA report as follows:

Justification: Board is hereby accepting open staircase in the backyard in view that it is not projecting more than the balcony width as a deviation from CAP 552.22 article 4 (1)

In piu', l-appellant issottomettiet ukoll *engineers' report* fejn ma gie indikat ebda thassib minn *punto di vista* ta' *amenity* minhabba dak propost.

Wiehed ghalhekk ma jistax jifhem kif principju legali llum assodat mhux qed jigi applikat fil-kaz odjern. Darba qed jintwera li l-Awtorita' uzat id-diskrezzjoni taghha b'mod li wasslitha biex adoperat interpretazzjoni ta' kif wiehed ghandu jhares lejn *open staircases* fi btiehi fil-kuntest tal-**Ligi Sussidjarja 552.22,** l-Awtorita' m'ghandhiex imbaghad, aktar 'il quddiem, tohloq distinzjoni fl-ghoti ta' permessi f'cirkostanzi simili. Dan huwa in omagg ghall-principju li d-diskrezzjoni ma tippermettix distinzjoni bejn talbiet simili, jekk tali distinzjoni ma tezistix fil-ligi.

Certament, imkien ma jirrizulta li dawn id-decizjonijiet passati ma kienux proceduralment korretti u ragjonevoli fic-cirkostanzi u b'hekk m'ghandu jkun hemm ebda raguni ghaliex l-Awtorita' ghandha tiddipartixxi minn dak ir-*raison d'etre*. Il-gustizzja mhux biss trid issir izda trid tidher li qed issir u l-inkonsistenza, bhalma gara fil-kaz *in disamina*, ghandha bhala konsegwenza l-kontestazzjoni gustifikata, id-diskriminazzjoni, l-inugwaljanza u, mill-aspett soggettiv ta' l-applikant, l-ingustizzja. Fi kliem iehor, darba qed jintwera li l-Awtorita' uzat id-diskrezzjoni taghha b'mod li wasslitha biex adoperat interpretazzjoni ta' kif wiehed ghandu jhares lejn *open staircases* fi btiehi fil-kuntest tal-**Ligi Sussidjarja 552.22**, l-Awtorita' m'ghandhiex imbaghad, aktar 'il quddiem, tohloq distinzjoni fl-ghoti ta' permessi f'cirkostanzi simili. Ghaldaqstant, din l-ewwel u unika raguni ghar-rifjut hija ghal kollox bla bazi.

## 5 TALBA

Illi ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-appellant filwaqt li jaghmel referenza ghall-atti tal-kaz u provi ohra producibbli f'dan l-istadju, jitlob umilment lil dan it- Tribunal sabiex jordna l- hrug tal-permess relattiv prevja kwalsiasi provvediment iehor li jkun opportun fic-cirkostanzi.

L-appellant qieghed ukoll minn issa jirriserva d-dritt li jitlob li jsir access fuq is-sit in kwistjoni f'kaz li jinqala' l-htiega. Huwa *in oltre* jitlob li jigu prodotti x-xhieda elenkati f' dan ir-rikors filwaqt li jirriserva d-dritt tieghu li jtella' aktar xhieda sabiex jelaboraw fuq dak sollevat minnu, u dan bil-ghan li l-esponenti jkun f'pozizzjoni ahjar sabiex jissoda s-sisien tieghu ghas-sodisfazzjon ta' dan it-Tribunal.

**Dr Robert Musumeci**
LL.B., LL.D., B.E.&A.(Hons.), M.Sc.(Cons.Tech.), Ph.D. *in* Development Planning Law, Perit

## 6 LISTA TA' DOKUMENTI

- **Dokument RM1:** Kopja tal-formola ta' l-applikazzjoni
- **Dokument RM2:** *Site plan* relattiva
- **Dokument RM3**: Pjanti sottomessi ghall-approvazzjoni tal- Kummissjoni
- **Dokument RM4:** Kopja tad-decizjoni tal-Kummissjoni
- **Dokument RM5:** L-ircevuta tal-hlas tad-dritt ta' l-appell

## 7 LISTA TA' XHIEDA

- Kull parti ohra ghall-konferma tal-fatti;
- Ix-xhieda indikati mill-partijiet f'dan l-appell, sabiex jixhdu bhala xhieda tal-esponenti in ezami jew in kontroazami, sabiex jikkonfermaw il-fatti tal-kaz;
- Rapprezentanti prezenti u passati tal-Awtorita' tal-Ippjanar, sabiex jikkonfermaw il-fatti tal-kaz;
- Ufficjali minn entitajiet ohra li ghamlu sottomissjonijiet fuq il-kaz ghall-konferma tal-fatti;
- Persuni teknici li jistghu jitfghu dawl fuq *issues* specifici ghall-konferma tal-fatti;
- Xhieda ohra ghall-konferma tal-fatti minn issa riservati u li l-esponenti mhux edott bihom f'dan l-istadju.
- Il-Perit tal-applikazzjoni odjerna sabiex jikkonferma l-fatti tal-kaz.