ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
25 NOV 20
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

314/2

Illum, 24 ta' Novembru 2022

FIT-TRIBUNAL TA' REVIŻJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR

Applikazzjoni nru:	**PA/05330/2022**
Lok:	Victoria Flats, Apt. 3, Triq il-Parrocca, Naxxar
Deskrizzjoni tax-xogħolijiet:	Demolition and reconstruction of third floor slab at a lower level and construction of receded floor to create a separate 1-bedroom unit.
Applikanta:	Mary Grace Pisani

RIKORS TAL-APPELL ai termini tal-artikolu 11(e) tal-Kapitolu 551 tal-Liġijiet Maltin, ta' **Martin Fenech** (K.I. nru. 101879(M)), **Ann Marie Mifsud** (K.I. nru. 276981(M)), **Bernadette Abela** (K.I. nru. 415183(M), u ta' **Antoinette Fenech** (K.I. nru. 1015848(M)).

Jesponu bil-qima ILLI:

DAĦLA

1. Fis-26 t'Ottubru, 2022, ġiet ippubblikata d-deċiżjoni tal-permess approvat tal-applikazzjoni PA/05330/2022 (**Dok. 'A'**).

2. Appellanti huma terzi interessati li, ai termini tal-artikolu 71(6) tal-Kapitolu 552 irreġistraw ir-rappreżentazzjoni tagħhom fl-ewwel istanza ta' dawn il-proċeduri, quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar (**Dok. 'B'**).

3. Il-Kummissjoni tal-Ippjanar, approvat din l-applikazzjoni PA5330/2022 fl-14 t'Ottubru 2022.

4. L-appellanti ma jaqblux mad-deċiżjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar, u għalhekk qiegħed iressqu dan l-appell.

L-AGGRAVJI

5. L-aggravji tal-esponenti huma essenzjalment tnejn:-

   a. **L-EWWEL AGGRAVJU:- NUQQAS TA' SMIEGĦ XIERAQ.** L-esponenti qatt ma ngħataw iċ-ċans li jsemmgħu leħinhom fis-seduta li nżammet mill-Kummissjoni meta din approvat din l-applikazzjoni.

   b. **IT-TIENI AGGRAVJU:- L-ISKARTAR TAT-TLETT BINARJI LI FUQHOM SARET IR-RAPPREŻENTANZA TAT-TERZI INTERESSATI.**

Dawn l-aggravji sejrin jiġu indirizzati, fid-dettall wieħed wieħed hawn isfel.

L-EWWEL AGGRAVJU – NUQQAS TA' SMIEGĦ XIERAQ

6. L-esponenti u id-difensur tagħhom, qatt ma ġew notifikati bis-seduta li fiha kellha tiġi diskussa din l-applikazzjoni – la permezz ta' korrispondenza bil-posta u wisq anqas elettronikament; dan kif sejjer jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

7. Kien l-obbligu impost fuq il-Kummissjoni bis-saħħa tal-artikolu 71(8) tal-Kapitolu 552 li tinnotifika lill-esponenti qua terzi interessati bis-seduta tas-smiegħ ta' meta kienet sejra tiġi diskussa din l-applikazzjoni.

8. Jingħad li l-Kummissjoni ma kellha l-ebda problema biex tinnotifika lill-istanti li kien hemm bdil fil-pjanti (hekk kif kellha l-obbligu li tagħmel impost mill-artikolu 71(8)) (**Dok. 'Ċ'**), però għal xi raġuni jew oħra naqset milli tinnotifika lill-istess bis-seduta tas-smiegħ.

9. Naturalment u minħabba li l-esponenti ma ġewx notifikati bis-smiegħ, huma m'attendewx, ma semmgħux leħinhom u ħareġ il-permess fl-assenza ta' terzi li kienu qegħdin leġittimament (kif kellhom kull dritt li jagħmlu) jopponu għal ħruġ tal-istess.

10. Apparti li dan l-aġir tal-Awtorità (jew tal-Kummissjoni stess) jikser d-dispożizzjoni tal-artikolu 71(8), jikser ukoll kull prinċipju sanċit mill-jedd ta' smiegħ xieraq. Jikser ukoll l-prinċipji tal-ġustizzja naturali li huma bil-liġi

imposti fuq l-Awtorità (jew il-Kummissjoni) bħala korp amministrattiv ta' awtorità pubblika.

11. Għal dawn ir-raġunijiet għalhekk, il-proċeduri li seħħu quddiem il-Kummissjoni huma nulli u f'għajnejn il-liġi ma jiswewx.

IT-TIENI AGGRAVJU:- L-ISKARTAR TAT-TLETT BINARJI LI FUQHOM SARET IR-RAPPREŻENTANZA.

12. Kif diġà ġie sottomoess, **BIL-MIKTUB BISS**, fl-ewwel istanza, l-appellanti għandhom id-dritt li jużaw il-bejt li fuqu sejjer isir dan l-iżvilupp. Il-jeddijiet li għandha l-applikanta fuq din il-proprjetà tibqa dejjem soġġetta għal dan il-jedd reali t'użu li għandhom l-esponenti.

13. Fil-qosor ir-raġunijiet li fuqhom ġiet imsejsa r-rappreżentazzjoni tal-esponenti kienu dawn:-

14. Sabiex jindirizza dan l-argument, l-uffiċċjal tal-każ qal li:-

"The architect submitted a reply stating that the applicant has the right on the site – see document 34A.[1]*"*

Qal ukoll li l-permessi tal-iżvilupp dejjem joħorġu mingħajr ħsara għad-drittijiet ta' terzi.

15. Bid-dovut rispett, fl-ewwel lok hawnhekk (apparti li l-esponenti **qatt minħabba li huma ma ġewx notifikati bis-smiegħ**) m'ingħataw ċans li jirrispondu għal dan ir-rapport u għal dawn l-argumenti tal-uffiċċjal, id-dokument 34A li għalih jirriferi l-uffiċċjal ma jidher imkien.

16. **Mingħajr preġudizzju għall-ewwel aggravju**, jingħad li minkejja li huwa minnu li ai termini tal-artikolu 72(1) tal-Kapitolu 552, tal-Liġijiet Maltin, illi l-approvar ta' permess joħroġ dejjem mingħajr ebda ħsara għad-drittijiet ta' terzi u li tali approvar ma jagħti l-ebda jeddijiet ta' titolu lill-applikant, l-Awtorità xorta waħda hija obbligata tixtarr u tqis li d-dikjarazzjonijiet li jagħmlu l-applikanti (u dan speċjalment meta dawn jiġu meruti) ikun fihom

[1] Punt tnejn tar-rapport tal-uffiċċjal.

mis-sewwa. Skont sentenzi tal-Qrati Maltin, l-Awtorità għandha l-obbligu li tixtarr li dak li jkun qal l-applikant ikun fih mis-sewwa tal-inqas inqas fuq livell ta' 'mad-daqqa t'għajn' – dan aktar u aktar meta l-Awtorità tinġibdila l-attenzjoni minn terzi dwar o meno kwistjonijiet ta' titolu. L-appellanti jirrikonoxxu li l-Awtorità skont il-liġi qatt ma tista' tilbes il-kappell tal-Qrati Ċivili, u tiddetermina kwistjonijiet ċivili hi. Però l-Awtorità dejjem tibqa obbligata li timxi b'kawtela fejn titfaċċa kwistjoni ċivili, bħal per-eżempju kwistjoni fuq titolu. Huwa għalhekk li l-leġislatur ħoloq il-proċedura li hemm elenkata fl-artikolu 80 tal-Kapitolu 552.

17. Dan l-argument tqajjem fis-sentenzi tal-Qrati, bħal dik fl-ismijiet '***Joseph Azzopardi vs l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar***' (rif. 46/2025)[2], fejn hawnhekk il-Qorti esiġiet illi, *"L-obbligu tal-Awtorita hi li f'kaz car ta' nuqqas ta' disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, l-Awtorita ma ghandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika* ***biss*** *ta' dak li jista' jigi zviluppat."*

18. Sentenza oħra, fuq l-istess linja ta' ħsieb għallmet li, *"Hu minnu illi kwistjonijiet ta' kontestazzjoni fuq titolu mhux fil-kompitu tal-Awtorita jew it-Tribunal li jikkunsidrahom u jiggudikahom. Pero dan ma jfissirx illi fejn applicant qed jissottometti li ghandu permess tas-sid moghti permezz ta' ftehim kontrattwali u ghalhekk mhux mehtieg il-kunsens tas-sid ghall-izvilupp dan ma ghandux jigi mistharreg u dan semplicement ghax hi l-ligi tal-ippjanar stess li taghti dan id-dritt lil applikant. It-Tribunal bhall-Awtorita ghandu l-obbligu li jqis din is-sottomissjoni.*

Jekk prima facie jirrizulta dan il-jedd b'mod car u bla kondizzjonijiet jew limitazzjonijiet, allura l-Awtorita u t-Tribunal ghandhom l-obbligu li jiddeciedu l-applikazzjoni fuq ilmertu taghha mill-lat ta' ippjanar. Wara kollox l-ghoti ta' permess mhux garanzija ta' dak li l-Awtorita u t-Tribunal qiesu bhala prova ta' titolu fuq bazi prima facie biss. Li ma ghandux jaghmel it-Tribunal hu li jinterpreta jew iqis jew inkella jinjora kwistjonijiet ta' natura civili li jitqajmu u li fuqhom hemm dizgwid bejn il-partijiet specjalment fejn hemm proceduri legali gia mehudin.[3]"

19. Sakemm tiġi determinata l-kwistjoni fir-rigward tat-titolu l-permess m'għandux jiġi approvat – għalhekk, qiegħdha tintalab ir-revoka tal-istess f'din l-istanza. Jekk dan it-Tribunal jgħoġbu ma jilqax dan l-appell, is-

---

[2] Qorti tal-Appell (deċiża fil-10 ta' Diċembru 2015)

[3] Kingsway Palace Company Limited vs l-Awtoritá tal-Ippjanar et (rif. 22/2019), Qorti tal-Appell (mogħtija fis-17 ta' Ġunju 2020)

sitwazzjoni sejra tkun li tkun qiegħdha tingħata l-barka lill-applikanta sabiex tiżviluppa art mingħajr ma jiġi salvagwardjat l-jeddijiet reali li terzi għandhom fuq il-bejt in kwistjoni. Dan mingħajr ebda preġudizzju għall-ewwel aggravju li l-appellanti ressqu f'dan l-appell.

GĦALDAQSTANT, u fid-dawl ta' dan espost, appellanti qiegħdin umilment jitlobu lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex:

1. Jilqa' l-appell tagħhom, u jħassar u jirrevoka l-approvazzjoni tal-permess PA05330/2022.

2. Jagħti dawk l-ordnijiet neċessarji skont il-każ.

Avukat Mary Rose Micallef
53, Triq Doni, Ir-Rabat, Malta
advmicallef@outlook.com

LISTA TA' XHIEDA ai termini tal-artikolu 17(1) tal-Kapitolu 551 tal-Liġijiet Maltin

1. L-appellanti għall-konferma tal-fatti.
2. L-applikant.
3. Rappreżentanti tal-Awtorità tal-Ippjanar.
4. Periti involuti.
5. L-Avukat sottoskritt.

Avukat Mary Rose Micallef
53, Triq Doni, Ir-Rabat, Malta
advmicallef@outlook.com