ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

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

Rif Ta' l- Awtorita: PA/02162/21

(*Deskrizzjoni tal- Proposta:* Demolition of the existing building, construction of two semi-detached bungalows each with basement (one approved in PA05038/10) and sharing a common swimming pool. Application includes excavation of existing subsided fill area to form structural void and the sanctioning of the roofing and concrete pillars over of the existing basement - work carried out after the permit had expired.)

(*Sit*: 9, Uplands, Triq in-Namur, Iklin)

(*Rif Taghna*: RM170/21 ABRM416/18)

(*Rif Tribunal*: N/A)

ENVIRONMENT AND PLANNING REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
10 MAR 2023
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

Moira Kuijt

-vs-

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Rikors tal-appellant
Data 28.02.20233

---

1. Illi l-appellanta odjerna hija *registered objector* fl-applikazzjoni li ggib referenza **PA2162/21**, liema applikazzjoni hija intiza '*Demolition of the existing building, construction of two semi-detached bungalows each with basement (one approved in PA05038/10) and sharing a common swimming pool. Application includes excavation of existing subsided fill area to form structural void and the sanctioning of the roofing and concrete pillars over of the existing basement - work carried out after the permit had expired.*' fil-fond 9, *Uplands*, Triq in-Namur, Iklin;

2. Illi permezz ta' decizjoni mehuda mill-Kummissjoni tal-Ippjanar, u li giet ippublikata fl-1 ta' Marzu 2023, din l-imsemmija applikazzjoni kienet approvata;

3. Illi bid-dovut rispett, l-appellant thoss ruhha aggravata minn din id-decizjoni u ghaldaqstant qed tissottometti dan l-appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u Ippjanar;

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

- **Dokument RM1:** Kopja tad-decizjoni tal-Kummissjoni
- **Dokument RM2:** L-ircevuta tal-hlas tad-dritt ta' l-appell

5. AGGRAVJI

5.1 L-EWWEL AGGRAVJU: L-*EXISTING SITE LEVELS* MA GEWX STABBILITI MIL-*LSU*

5.1.1 Dan l-aggravju huwa msejjes fuq il-bazi li ***Policy P35*** tad-***DC15*** tirrikjedi li *trattandosi* li hawn qed nitkellmu dwar *'bungalow area'*, kien mehtieg li, qabel xejn, *'the existing site levels'* ikunu *'established by the Authority's Land Survey Unit'*. Minn ezami tal-*e-apps*, din il-holqa fil-process ma tirrizultax.

5.2 IT-TIENI AGGRAVJU: IL-PERMESS INHAREG BI KSUR TAL-*POLICIES*

5.2.1 Illi dan l-aggravju huwa msejjes fuq il-pretest li minkejja li s-sit jinsab *go bungalow area*, kienu approvati zewg *semi-detached villas* u dan bi ksur tal-***Policy P28*** tad-***DC15***. Apparti minn hekk, l-gholi tal-*envelope* kif approvat meqjus mill-*'gradient derived from the site'* joltra 4.75 metri kontra dak li tesigi ***Figure 47*** ta' l-istess ***DC15*** fil-kaz ta' *bungalow areas.* Dan kollu johrog car mill-pjanti tal-permess, senjatament dawk markati 120k u 120f fl-*e-apps*. Sabiex tiggustifika l-pozizzjoni taghha, jidher li, f'dan il-kaz, il-Kummissjoni sejset id-decizjoni taghha fuq il- precett tal-valur u l-effett tal-element tal-*commitment.* B'dan l-agir, pero', il-Kummissjoni tbieghdet mill-principju li ebda *commitment* ma jista' jgib fix-xejn ligi, pjan jew *policy siccome* l-elementi kollha li nsibu fl-**Artikolu 71(2)** tal-**Kap. 552** *semai* jikkumplimentaw u mhux jissostitwixxu l-ligijiet, pjanijiet u *policies* fejn dawn huma

cari. Jekk xejn, l-uniku *caveat* li nsibu taht ***Table 5*** tal-***Policy P28*** tad-***DC15,*** fejn dak li tipprovdi l-istess *Table 5* jista' jigi skartat, huwa dan:

'Furthermore, within the localities indicated in Table 5, where the Local Plans do not show a zoning or any zoning conditions, either on vacant sites or on sites where redevelopment is proposed, the height, type and form of development (including dwelling type, minimum site area, maximum site coverage and minimum side curtilage) covered by Table 5 which will be allowed is to be determined having regard to existing commitments, including the previous Schemes for the area and to conditions imposed on permits for sites adjoining the proposed development, in line with the provisions in Guidance G14.'

F'dan il-kaz, wiehed ma jistax jargumenta li *'the Local Plans do not show a zoning or any zoning conditions'* u, bis-sahha t'hekk, jigranfa ma' dan il-*caveat* li jippermetti soluzzjonijiet alternattivi ghal dawk li taghti *Table 5*. Il-Kummissjoni kienet ghalhekk marbuta b'dak li tghid il-***Policy P28*** u ma setghetx taghmel *'eccezzjoni li ma tinsabx f'ligi, pjan jew policy, attraenti kemm tista' tkun attrajenti t-talba ta' zvilupp.'* (ara sentenza fl-ismijiet **Din l-Art Helwa, Moviment Graffiti, The Archaeological Society Malta, Karl Buhagiar u James Buhagiar vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza, Dominic Micallef ghan-nom ta' Mdina Property Ltd** moghtija mill-Qorti ta' l-Appell nhar l-1 ta' Frar, 2023 (**Ap 58/22**)). Fi kwalunkwe kaz, dak li l-Kummissjoni qieset bhala *commitment,* sehh tabilhaqq qabel id-dhul fis-sehh id-***DC15***, u *cioe'* fit-3 ta' Novembru 2016, u allura regolat minn regim ta' *policies* differenti (***DC2007***). Thares minn fejn thares, huwa ndisputat li l-izvilupp kif approvat imur kontra l-kelma

u l-ispirtu tal-*policies* fuq indikati fejn, allura, l-izvilupp adjacenti ma seta' qatt jikkostitwixxi precedent li jgib fix-xejn il-pjanijiet u,jew il-*policies* vigenti.

6 KONKLUZJONI

Illi mill-premess jikkonsegwi li d-decizjoni ta' l- Awtorita' kienet fattwalment u legalment zbaljata.

F'dan l-istadju, l-appellanta qed titlob umilment lil dan it-Tribunal sabiex ihassar id-decizjoni ta' approvazzjoni mehuda mill-Kummissjoni fil-kaz odjern, u tenut kont ta' dak sottomess u li ghad irid jigi sottomess, jiddeciedi l-applikazzjoni billi, filwaqt li jirreferi u japplika il-*policies* attwalment applikabbli, jilqa' t-talba tal-appellant u jordna li jinhareg ir-rifjut relattiv, u dana taht, u minghajr pregudizzju ghal kull decizjoni jew provvediment iehor li joghgbu jiehu 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

7 LISTA TA' DOKUMENTI

- **Dokument RM1:** Kopja tad-decizjoni tal-Kummissjoni
- **Dokument RM2:** L-ircevuta tal-hlas tad-dritt ta' l-appell

8 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;
- Rapprezentant ta' *Transport Malta* biex jixhed dwar il-fatti li jaf bihom hu;
- Il-perit tal-applikazzjoni biex jikkonferma l-fatti li jaf bihom hu.