

Fit-Tribunal ta' Revizjoni Għall-Ambjent u l-Ippjanar



Wara d-deċiżjoni mogħtija mill-Awtorità ta' l-Ippjanar dwar l-applikazzjoni għall-iżvilupp bin-numru: PA/07278/21 dwar 137, Triq Santa Venera, Triq il-Wied tal-Imsida, Msida

Darren George Micallef (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru: 369072 (M)

Kontra

L-Awtorità ta' l-Ippjanar

Deciżjoni mogħtija nhar il-31 ta' Jannar, 2023

Rikors ta' l-appell ta' l-appellanti Darren George Micallef;

Jesponi bir-rispett:

Illi l-appellant applika ma' l-Awtorità ta' l-Ippjanar, hawn appellata, sabiex jingħata permess għall-iżvilupp ġewwa 137, Triq Santa Venera, Triq il-Wied tal-Imsida, Msida, u l-proposta għall-iżvilupp kienet din illi ġejja: *"To demolish roof structure approved in PA/07189/17 and to construct 2 apartments on airspace approved in PA/07189/17"*

Illi l-Awtorità appellata irrifjutat il-permess għall-iżvilupp mitlub mill-appellant nhar il-31 ta' Jannar, 2023 għall-dawn ir-raġunijiet *"The development as proposed is exceeding the maximum local plan height limitation of four floors with semi-basement on Triq il-Wied tal-Imsida (22m/18.6m) and two floors with semi-basement on Triq Santa Venera (13.50m/1010m). The vertical increase in height and volume goes beyond the building profile as originally approved, and does not provide an adequate transition within the streetscape. The proposal is therefore in conflict with the provisions of policy P35, Annex 2 and P6 of the Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015. The proposal therefore also runs counter to the Urban Objective 3 of the Strategic Plan for Environment and Development which aims to protect and enhance the character and amenity of urban areas."*

Illi l-appellant iħossu ferm aggravat bl-imsemmija deciżjoni u dana għar-raġunijiet hawn taħt imsemmija:

Illi l-Awtorità kienet fattwalment u legalment żbaljata meta injorat il-commitment li hemm fiż-żona tas-sit.

Illi ai termini tal-Kap 552, Art. 72 (2) (d), il-Planning Board kellu jikkunsidra anke *'surrounding legal commitments'* sabiex jasal għad-deċiżjoni tiegħu. Jidher bl-iktar mod car illi l-Board madanakollu ma tax kunsiderazzjoni għall-commitment.

Illi l-appellant jagħmel referenza għall-PC/00077/19, li permezz tagħha, is-sit adġacenti għas-sit mertu ta' dan l-appell applika sabiex idahhal art fl-iskema tal-bini li ma kinitx inkluza fl-iskema fejn talab: "Proposed Area for re-introduction into the Scheme Alignment and for inclusion in the Local Plan designated areas with policies 'Residential Area NHHO 01' and 'Valley Road Regeneration NHMP 02' and in accordance with Map MP2, with policies 'Building Height Limitations NHSE 04, NHMP 01', with a building height limitation, outside UCA, of 4 floors with semi-basement as indicated on Map MP2".

Illi PC/00077/19 giet approvata wara li intlaqghu ir-rakommandazzjonijiet tar-rapport tal-Case Officer, Anness u mmarkat Dok 01.

Illi sussegwentement, giet sottomessa l-applikazzjoni PA/04575/21 liema applikazzjoni tirrelata sit; li, b'mod simili ta' dak mertu ta' dan l-appell; jinsab fi Triq il-Wied tal-Imsida, Triq Santa Venera, Msida, sabiex isir is-segwententi żvilupp "*Site excavation for construction of basement level and rain water reservoir below, construction of a ground floor Class 4B retail premises and above 5 floors with a one-bedroom apartment on each floor. 92, Triq il-Wied I-Imsida, Triq Santa Venera, Msida*" liema applikazzjoni giet approvata mill-ewwel u minghajr ebda problemi (Vide Elevations Plan relatata ma' din l-applikazzjoni immarkata Dok 02).

Illi qed tiġi annessa block plan immarkata Dok 03 li turi numru ta' applikazzjoni li qed jikkommettu l-akwata għall-izvilupp kif propost mill-appellant.

Illi ssir referenza għad-decizjoni tal-Qorti tal-Appel b'sentenza tat-30 ta' Marzu 2006 fl-ismijiet Nutar Emanuel George Cefai vs l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar:

Illi mill-provi li kellha quddiemha din il-Qorti setgħet tikkonstata li huwa minnu li l-appellanti tul il-proċess kollu semma diversi permessi li nħarġu u skont huwa r-raġunijiet għalfejn is-sit jinsab il-bini indikat għandu jitqies bħala wieħed committed għall-izvilupp rikjest minnu kemm dwar użu u kemm dwar għoli ta' bini.

"Illi f'dan il-kuntest jirrizulta lil din il-Qorti li l-Bord fiddecizjoni tiegħu pratikament injora għal kollox dawn issottomissjonijiet magħmula mill-istess appellanti, tant li fissentenza ma hemm riferenza ta' xejn għall-permessi kollha ndikati mill-appellanti, anke permezz tan-nota fuq indikata u dan minkejja li l-appellati stess kienu pprezentaw nota wkoll fejn huma stess irreferew għal diversi permessi u allegati precedenti ohra fl-istess area, sit u Belt. Hawn qed issir riferenza partikolari għaddokument sottomess mill-appellanti quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datat 2 ta' Dicembru 2003 fejn hemm numru konsiderevoli ta' permessi li gew indikati lillistess Bord għall-konsiderazzjoni tiegħu, konsiderazzjoni li din il-Qorti thoss li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma kkonsidra fl-ebda parti tas-sentenza tiegħu. Dan kif jidher mill-istess decizjoni nnfisha fejn il-punt ta' commitment ma gie bl-ebda mod trattat, anzi din il-Qorti thoss li dan kien injorat għal kollox.

Illi din il-Qorti thoss li din hija mankanza serja fl-istess decizjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u li a bazi tal-premess dan l-aggravju ghandu jintlaqa' a bazi tal-principju cerimus paribus affermat fl-istess decizjonijiet fuq citati u msemmija mill-appellanti fir-rikors taghhom. Dan ghaliex l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kellu jezamina tali aggravju u jiddeciedi dwaru b'motivazzjoni debita u mhux sempliciment jiskartah ghal kollox, ghaliex dan irendi l-istess decizjoni priva minn motivazzjoni essenzjali ghall-validita' ta' l-istess. Fuq din il-bazi biss lappell ta' l-appellanti Emmanuel G. Cefai et ghandu u qed jiggi milqugh"

Illi dan il-commitment huwa wkoll rikonoxxut fil-Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015, li jispeçifika f'sezzjoni P1 illi :

"The extent of commitments that is to be taken into accounts when analysint an existing context will include:

- 1. Existing legal developments that are physically present on site;*
- 2. Valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuilt; and*
- 3. Any future commitments provided for by the Local Plans, even if the commitments are as yet unbuilt."*

Illi l-Board analizza biss il-policies li ma kienux favorevoli għall-appellant li jinsabu fid-Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015 u totalment naqas milli janalizza policies ohra li favorevoli għall-appellant

Illi fiç-çirkostanzi u fid-dawl tal-premessi approvati fiż-żona de quo, qed jiggi sottomess illi l-Bord kien żbaljat meta applika l-Policies u b'mod astratt u mhux b'applikazzjoni tal-liġi u senjatament billi jikkunsidra l-commitment de quo.

Illi f'kull kaz ir-ragunijiet mogħtija għar-rifjit mill-Awtorita' huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt kif se jirrizulta matul it-trattazzjoni

Konklużjoni

Għal dawn ir-ragunijiet, l-appellant umilment jitlob illi dana l-Onorabbli Tribunal jogħgħbu jhassar id-deciżjoni ta' rifjut mogħtija mill-Awtorita' appellate u jordna minflok il-ħruġ tal-permess tal-iżvilupp de quo.

Avv. William Cuschieri
118, Triq Lorenzo Gafà, Mosta
Mob. :99018290
Email: wcuschieri@gmail.com



Avv. Mary Gauci
91B, Archbishop Street, Valletta
Mob 79259083
Email: mary@gaucilegal.eu

Lista ta' xhieda

L-appellant għall-konferma tal-fatti dikjarati u sabiex jixhed ulterjorment;

Applikanti u periti relatati mal-applikazzjonijiet fiz-zona

Rappreżentanti ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar li kellhom konnesjoni ma' din l-applikazzjoni u applikazzjonijiet ohra ta' zviluppi fiz-zona;

Xhieda oħra minn issa rizervati.

Avv. William Cuschieri
118, Triq Lorenzo Gafà, Mosta
Mob. :99018290
Email: wcuschieri@gmail.com



Avv. Mary Gauci
91B, Archbishop Street, Valletta
Mob 79259083
Email: mary@gaucilegal.eu