

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

| 1

**Rif Ta' l- Awtorita: PA/08546/21**

(*Deskrizzjoni tal- Proposta: 'To construct an additional floor (2 residential units) on existing block at Triq it-Turisti c/w Triq il-Klamari with minor alterations to approved outline permission PA6131/20.'*)

(Sit: Vela Vista Block D, E, F, Triq it-Turisti c/w, Triq il-Klamari, San Pawl il-Bahar)

(Rif Taghna: RM592/21)

(Rif Tribunal: N/A)



**Marthese Fenech u Jeffery Sciberras**

-VS-

**L-Awtorita' tal-Ippjanar**

**Rikors tal-appellanti Marthese Fenech u Jeffrey Sciberras**

**Data 04.04.2023**

1. Illi l-appellanti odjerni huma *registered objectors* fl-applikazzjoni li ggib referenza **PA8546/21**, liema applikazzjoni hija ntiza '*To construct an additional floor (2 residential units) on existing block at Triq it-Turisti c/w Triq il-Klamari with minor alterations to approved outline permission PA6131/20'* fil-fond Vela Vista Block D, E, F, Triq it-Turisti c/w, Triq il-Klamari, San Pawl il-Bahar;

2. Jibda biex jgi precizat illi:

2.1 Marthese Fenech (KI 210963M) hija proprjetarja tal-fond *Vela Vista, Block F, Penthouse 13*, Triq it-Turisti c/w Triq il-Klamari, San Pawl il-Bahar, inkluz it-terazzini mberfla bil-kulur ahmar li qed jintwerew fid-**Dokument RM3** fl-anness;

| 2

2.2 Jeffrey Sciberras (KI 205079M) huwa proprjetarju tal-fond *Vela Vista, Block F, Penthouse 14*, Triq it-Turisti c/w Triq il-Klamari, San Pawl il-Bahar, inkluz it-terazzini mberfla bil-kulur blu li qed jintwerew fid-**Dokument RM3** fl-anness;

3. Illi permezz ta' decizjoni mehuda mill-Kummissjoni tal-Ippjanar, u li giet ippublikata fit-29 ta' Marzu 2023, din l-imsemmija applikazzjoni kienet approvata;

4. Illi bid-dovut rispet, l-appellanti jhossu ruhhom aggravati minn din id-decizjoni u ghaldaqstant qed jissottomettu dan l-appell quddiem dan it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u Ippjanar;

5. 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
- **Dokument RM3:** Pjanta spjegattiva

6. **FATTI**

| 3

6.1 Harsa lejn il-pjanta *a fol* 180a fl-*e-apps* formanti parti mill-inkartament tal-permess **PA8546/21** jikkonsegwi illi:

6.1.1 Bl-approvazzjoni tal-imsemmi permess, inholqu twieqi fil-hajt divizorju li jmiss direttament mat-terazzini taz-zewg appellanti li jinsabu fuq quddiem (Fenech u Sciberras);

6.2 Fil-kaz ta' l-appellant Sciberras, l-applikant holoq *in oltre* terazzin b'opramorta baxxa li jhares direttament got-terazzin retropost ta' l-istess Sciberras li jinsab sular 'l isfel;

6.3 Apparti minn hekk, fil-kaz ta' l-appellanta Fenech, l-applikant holoq sporgenza (forma ta' trijanglu) li tinvaldi l-arja tat-terazzin ta' quddiem ta' l-istess Fenech;

7 Illi l-appellanti jhossuhom aggravati mid-decizjoni li wasslet ghall approvazzjoni tal- **PA8546/21** sotto appell ghas-segwenti ragunijiet:

## 7.1 L-EWWEL AGGRAVJU: L-IZVILUPP KIF APPROVAT JIMMINA L-‘PRIVACY STANDARDS’ LI NSIBU FID-DC 15

| 4

7.1.1 Kif spjegat aktar ‘il fuq, bl-approvazzjoni tal-applikazzjoni **PA8546/21** mertu tal-appell odjern, inholqu twieqi fil-hitan divizorji li jmissu mat-terazzini ta’ l-appellanti. Aktar minn hekk, fil-kaz ta’ l-appellant Sciberras, l-applikant holoq terazzin b’opramorta baxxa li thares direttament fuq it-terazzin retropost ta’ l-istess Sciberras. Din is-sitwazzjoni qed tohnoq mhux biss il-kuncett ta’ ‘amenity’ kif insibuh ritenut fid-**DC 15**<sup>1</sup> izda tmur kontra l-kliem espress li nsibu fil-**Policy P41** tad-**DC 15** fejn, *tra l’altro*, hemm specifikament provdut li ‘*all new residential development*’ ..... ‘*will provide a reasonable standard of visual and privacy*’ skont numru ta’ kriterji kumulattivi. Fost dawn il-kriterji, insibu li ghandu dejjem jigi provdut ‘*horizontal distance separation*’, kriterju, dan, li ndubjament mhux qed jigi milhuq *siccome* qed jinholqu twieqi proprju fil-hajt divizorju li jmiss direttament mat-terazzini taz-zewg appellanti u, fil-kaz ta’ l-appellant Sciberras, qed jinholoq terazzin b’opramorta baxxa li jhares direttament fuq terazzin taghha li jinsab aktar ‘l isfel. Infatti, **Policy P41** tad-**DC 15** tghid hekk:

---

<sup>1</sup> ‘amenity refers to the comfort, convenience, pleasantness, safety, security and utility that may be enjoyed within and around a property, street or neighbourhood. The achievement of amenity translates into physical interventions; examples include: the definition of privacy distances, the creation of buffer zones and the design of property interfaces in order to avoid issues of overlooking or to guarantee an element of safety against crime; design that allows a good amount of daylight to penetrate internal spaces or a good level of outlook that may be enjoyed by a property so as to guarantee a sense of pleasantness to its users; or the location, proximity and compatibility of different land uses, in order to avoid or minimise the impact of unpleasant noises or odours being generated.

P41

## PRIVACY BETWEEN BUILDINGS



All new built residential development, particularly where such development is proposed on narrow pedestrian/vehicular accesses, will provide a reasonable standard of visual and aural privacy, through:

- a) horizontal distance separation;
- b) changes in level;
- c) internal layout;
- d) aperture design (size, shape and position) and screening; or through a combination of these measures.

| 5

## 7.2 IT-TIENI AGGRAVJU: DECLARATION OF OWNERSHIP ERRATA

7.2.1 Kwantu għal dan it-tieni aggravju, jibda biex jigi sottolinjat li l- **Artikolu 71(4)** tal-**Kap 552** kien jgħid hekk fiz-zmien ta' meta saret l-applikazzjoni<sup>2</sup>:

*'Min japplika għal permess għall-iżvilupp għandu jiċċertifika lill-Awtorità:*

(i) *li huwa s-sid tal-art jew li avża lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra registrata li l-Awtorità tkun irċeviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tiegħu għal dik il-proposta; jew*

(ii) *li huwa awtorizzat li jagħmel dak ix-xogħol propost permezz ta' xi liġi oħra jew ftehim mas-sid'.*

<sup>2</sup> Illum l-**Artikolu 71(4)**, wara li ken emendat f'Dicembru 2022, jaqra hekk:

*'Min japplika għal permess għall-iżvilupp għandu jiddikjara lill-Awtorità:*

(i) *li huwa s-sid tal-art jew li avża lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra registrata li l-Awtorità tkun irċeviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tiegħu sabiex tiġi sottomessa applikazzjoni; jew*

(ii) *li huwa awtorizzat li jagħmel dak ix-xogħol propost permezz ta' xi liġi oħra jew ftehim mas-sid'*

Issa, kif rilevat aktar 'il fuq, il-pjanta *a fol* 180a fl-*e-apps* turi sporgenza (forma ta' trijangolu) li tinvasi l-arja ta' l-appellanta Fenech. Jirrizulta ghalhekk li l-applikant ccertifika b'mod implicitu li huwa ghandu kunsens minn Fenech sabiex jissottometti l-applikazzjoni biex jibni sporgenzi fuq it-terazzin taghha, meta l-Awtorita' kienet taf mill-bidu nett li tali kunsens ta' l-appellanta Fenech qatt m'ezista. Din is-sitwazzjoni, apparti li tilhaq l-estremata' ta' agir frawdolenti kif ritenut fl-**Artikolu 80** tal-**Kap 552**, turi li l-applikazzjoni lanqas biss setgħet tigi processata abbazi ta' dak li jesigi l-imsemmi **Artikolu 71(4)** tal-**Kap 552 stante** li (anke bl-emendi ta' Dicembru 2022) min ser jizviluppa fuq art ta' terz irid il-kunsens ta' dak it-terz qabel l-applikazzjoni tkompli tigi processata, ahseb w'ara, deciza.

**8 KONKLUZIONI**

| 7

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

F'dan l-istadju, l-appellanti qed jitolbu 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-appellanti 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

**9 LISTA TA' DOKUMENTI**

- **Dokument RM1:** Kopja tad-decizjoni tal-Kummissjoni
- **Dokument RM2:** L-ircevuta tal-hlas tad-dritt ta' l-appell
- **Dokument RM3:** Pjanta spjegattiva

**10 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 kontrozami, 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;