26 ta' Mejju, 1997

Imħallef:-

Onor. Geoffrey Valenzia B.A., LL.D.

Albert Mizzi *et*

versus

Chairman ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar

Ġurisdizzjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

*Il-Prim'Awla m'għandha l-ebda dritt tissindika l-interpretazzjoni o meno tal-*Planning Authority *fuq il-Pjan ta' Struttura, il-pjanijiet sussidjarji jew* policies *oħra. Dan hu kompitù tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u konsiderazzjonijiet ta' natura teknika u interpretazzjoni tal-Pjan ta' Struttura huma biss ta' ġurisdizzjoni tal-Bord ta' l-Appell.*

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi *nomine* ppremettew illi huma l-proprjetarji ta' art fi Triq Burlemach, Birżebbuġa, li tifforma parti minn żvilupp ikbar magħruf bħala "Birzebbugia Court";

Premess illi fl-1965 ġiet issottomessa applikazzjoni għall-iżvilupp sħiħ ta' Birzebbugia Court, inkluża l-art in kwistjoni, lill-Planning Area Permits Board u l-Planning Area Permits Board ħareġ permess għall-iżvilupp ta' l-art kollha għal total ta' 108 appartamenti f'6 *blocks* u 6 *bungalows* fi blokk ieħor, madwar *central landscaped area* u servuti b'serje ta' triqat interni (dokument "A", "B" u "C"). L-istanti bdew jibnu tnejn mill-blokki ta' appartamenti, ċjoè "La Valette" u "Wignacourt" u l-*bungalows* u x-xogħol ta' struttura ġie kkompletat bejn l-1968 u 1971;

Premess illi l-istanti *nomine* talbu rinovazzjoni tal-permess tal-bini u l-permess inħareġ fl-1972 (dokument D);

Premess illi l-istanti ma komplewx jibnu iżjed;

Premess illi fis-sittax (16) ta' Jannar, 1989, huma ssottomettew applikazzjoni lill-Planning Area Permits Board biex jitkompla l-proġett ta' Birzebbugia Court. Din l-applikazzjoni għaddiet mill-istadji kollha tal-proċedura preskritta u fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu, 1990, id-Dipartiment tax-Xogħlijiet infurmahom li l-applikazzjoni tagħhom ġiet approvata u ħareġ kont għall-ħlas tal-kontribuzzjonijiet tat-triq, drenaġġ u permess tal-bini (dokument "E");

Premess illi dak iż-żmien l-istanti ddeċidew li temporanjament ma jkomplux bil-proġett u għalhekk il-kontribuzzjonijiet ma ġewx imħallsa, u konsegwentement il-

permess qatt ma fil-fatt inħareġ;

Premess illi l-Pjan ta' Struttura ta' l-1988, li ġie approvat mill-kamra tad-Deputati, jindika l-area kollha, inkluża l-area li baqgħet ma nbnietx bħala area għall-iżvilupp;

Premess illi fil-ħamsa (5) ta' Mejju, 1992, il-perit ta' l-istanti *noe* talab għan-nom ta' l-istess istanti *noe* lill-Planning Area Permits Board iġġedded il-permess tal-bini propost, u fit-tmintax (18) ta' Awissu, 1992, l-istess Planning Area Permits Board infurmatu li l-permess jista' jinħareġ wara li jitħallsu l-kontribuzzjonijiet relattivi (dokumenti F u G), iżda l-istante *nomine* baqgħu ma ħallsux dawn il-kontribuzzjonijiet;

Premess illi l-ewwel *draft* tal-*Local Plan* għall-area ta' Marsaxlokk, maħruġ mill-Awtorità dwar l-Ippjanar, kien ukoll jindika l-area msemmija bħala area għall-iżvilupp;

Premess illi fis-sbatax (17) ta' Novembru, 1994, l-istanti applikaw lill-Awtorità dwar l-Ippjanar għal *Outline Development Permission* biex jiġi kkompletat il-proġett Birzebbugia Court u l-proposti kienu jinkludu numru ta' *terraced houses* u *maisonettes*, flimkien ma' triqat, *landscaping* u *open areas*. Din l-applikazzjoni ġiet ċertifikata bħala valida fit-tletin (30) ta' Jannar 1995 u li deċiżjoni fuq l-applikazzjoni kellha tittieħed sas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu, 1995 (dokument H);

Premess illi b'ittra tal-ħdax (11) ta' April, 1995, l-Awtorità ta' l-Ippjanar talbet lill-istanti *nomine* jissottomettu pjanti ġodda in konformità mal-Pjan Lokali li ġie reċentement approvat, stante li l-proposti ta' l-istanti kienu jinfrinġu *green area* li kienet qiegħda tiġi proposta (dokument J);

Premess illi fil-fatt dan il-Pjan Lokali għall-area ta' Marsaxlokk ġie ppubblikat f'Ġunju ta' l-1995 u l-art in kwistjoni ġiet fil-fatt indikata bħala *green area*;

Premess illi b'riżultat ta' dan it-tibdil fil-Pjan Lokali, area ta' 1880 metri kwadri jew 1.67 tumoli, proprjetà ta' l-istanti *nomine*, li skond il-Pjan ta' l-Istruttura ta' l-1988 u dak tad-*Draft Local Plan*, kienu area ta' l-iżvilupp, issa ġew ikkonvertiti fi *green area*;

Premess illi dan it-tibdil fil-Pjan Lokali ta' l-area ta' Marsaxlokk jestendi l-iskop u/jew imur kontra s-sustanza tal-Pjan ta' Struttura viġenti, u ciononostante l-Awtorità ta' l-Ippjanar ma segwietx il-proċedurra preskritta fl-artikolu 27 u b'mod partikolari l-artikolu 27 (3) ta' l-Att I ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Iżvilupp;

Premess illi għalhekk dan it-tibdil fil-Pjan Lokali msemmi huwa null u bla effett, għaliex ġie magħmul in vjolazzjoni tal-liġi imsemmija;

Premess illi inoltre, dan it-tibdil sar meta l-Awtorità ta' l-Ippjanar kienet taf bl-applikazzjoni ta' l-istanti *nomine* għall-ħruġ tal-permess u kienet taf ukoll li l-proposti li kienet qiegħda tikkunsidra kienu sejrin materjalment u negattivament jaffettwaw dik l-applikazzjoni. B'dana kollu l-attenzjoni ta' l-istanti *nomine* ma ġietx attirata għal dan il-fatt u huma ġew negati kull possibbilità li jagħmlu sottomissjonijiet utili dwar il-propost tibdil;

Premess illli tali aġir jivvjola l-prinċipji ta' ġustizzja naturali fil-konfront ta' l-istanti *nomine*;

Premess illi l-istanti *nomine* talbu u ottjenew il-ħruġ ta'

mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut b'digriet ta' dina l-Onorabbli Qorti ta' l-għoxrin (20) ta' Settembru, 1995 (Mandat numru 1208/95) sabiex dan jiġi inibit milli japplika fid-deċiżjonijiet tiegħu, il-Pjan Lokali għall-area ta' Marsaxlokk safejn dan biddel l-art fuq imsemmija, proprjetà ta' l-atturi *nomine*, minn art għall-iżvilupp għal *green area*;

L-atturi *nomine* talbu li din l-Onorabbli Qorti:

Tiddikjara u tiddeċidi illi l-Pjan Lokali għall-area ta' Marsaxlokk in kwantu biddel l-art fuq imsemmija fi Triq Burlemach, Birżebbuġa, proprjetà ta' l-istanti *nomine* minn art għall-iżvilupp għal *green area* huwa null u bla ebda effett fil-liġi u dan minħabba ċ-ċirkostanzi u l-konsiderazzjonijiet premessi;

Tiddikjara u tiddeċidi li l-konvenut huwa responsabbli għad-danni kollha sofferti mill-atturi *nomine*;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Salv il-likwidazzjoni tad-danni f'ġudizzju separat u salv kull dritt ta' azzjoni oħra spettanti lill-atturi *nomine*;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi *nomine* a fol. 2;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut a fol. 23 fejn eċċepixxa illi:

Preliminarjament din l-istess Onorabbli Qorti ma għandhiex ġurisdizzjoni tisma' l-kawża, stante l-istess atturi appellaw quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, Bord kompletament indipendenti mill-Awtorità ta' l-Ippjanar fejn

għamlu l-istess talbiet li issa qed jivvintaw f'din iċ-ċitazzjoni u ċjoè Appell numru 214/95;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-meritu, l-applikazzjoni li ntalbet ma kienx għal xi tiġdid ta' permessi antiki, iżda *outline application* (PA 7180/94) ġdida għall-bini ġdid u ċjoè kostruzzjoni ta' *terraced houses* u *maisonettes* f'numru ta' wieħed u tletin blokk;

Illi t-tibdil li sar fil-Pjan Lokali, sar skond l-artikolu 18 (6) u 19 ta' l-Att I ta' l-1992 stante li l-Pjan Lokali ta' Marsaxlokk ma jmur bl-ebda mod kontra s-sustanza tal-Pjan ta' Struttura;

Illi ma ġew ivvjolati ebda prinċipji ta' ġustizzja naturali fil-konfront ta' l-atturi;

Illi l-Pjan Lokali fit-total tiegħu sar skond il-liġi u l-prinċipji tal-ġustizzja naturali;

Salv eċċezzjonijiet oħra;

Bl-ispejjeż kontra l-istess atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Rat in-noti tal-partijiet;

Il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza fuq l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenut dwar in-nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' dina l-Qorti;

L-atturi qed jitolbu li jiġi ddikjarat li l-Pjan Lokali għall-

area ta' Marsaxlokk in kwantu biddel l-art fi Triq Burlemach, Birżebbuġa, proprjetà ta' l-atturi *nomine* minn art għall-iżvilupp għal *green area* huwa null u bla effett;

u jiġi ddikjarat li l-konvenut hu responsabbli għad-danni kollha sofferti mill-atturi *nomine*;

Fl-eċċezzjonijiet tiegħu il-konvenut eċċepixxa li l-meritu ta' dina l-kawża jinsab quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, appell intavolat mill-istess atturi fejn intalab illi: "*the whole of the site in question should remain a Development Area (and not a green area) as hitherto and the application submitted for its development (be) approved*";

L-atturi qed jissottomettu li l-kawża odjerna hija talba biex il-Qorti teżerċita l-poter tagħha ta' ***judicial review*** biex tissindika l-legalità u l-validità ta' dik id-deċiżjoni, indipendentement mill-meritu;

Huma ssottomettew li l-Att I ta' l-1992 jipprovdi espressament il-mod kif għandhom isiru l-Appelli (ara Avv. 15) iżda ma jipprovdi l-ebda forma ta' appell lil persuna li tħossha aggravata bin-nuqqas ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar li ssegwi l-proċedura preskritta mil-liġi biex jiġi ppubblikat pjan lokali;

Min-naħa l-oħra l-Bord ta' l-Appell m'għandux ġurisdizzjoni li jiddikjara pjan lokali null u bla effett għaliex il-*Planning Authority* ma segwietx il-proċedura preskritta fl-artikolu 27 (3) ta' l-Att I ta' l-1992. L-artikolu 15 ma jagħtix lill-Bord dina l-fakoltà;

Inoltre komplew jissottomettu li l-ġurisdizzjoni tal-Bord ta' l-Appell hi llimitata biex tara jekk id-deċiżjoni ta' l-Awtorità imxietx mal-pjan ta' struttura u mal-pjan lokali. Il-Bord ma

jistax jiddipartixxi minn dak li hemm stipulat fil-pjan lokali. Hu m'għandux ġurisdizzjoni li jibdel Pjan Lokali;

Min-naħa l-oħra l-konvenuti qed jissottomettu li l-Qorti ta' l-Appell u l-Qorti ordinarja m'għandha l-ebda dritt tissindika l-interpretazzjoni o meno tal-*Planning Authority* fuq il-Pjan ta' Struttura, *il-pjanijiet sussidjarji jew policies oħra. Dan hu* kompitù biss tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar;

Illi fil-każ in eżami, skond l-atturi, b'riżultat ta' pjan lokali li ġie approvat, art li kienet proprjetà ta' l-atturi f'area ta' żvilupp ġiet ikkonvertita fi *green area.* L-atturi qed jippremettu fiċ-ċitazzjoni tagħhom li dana t-tibdil fil-pjan lokali jestendi l-iskop u/jew *imur kontra s-sustanza tal-Pjan ta' Struttura viġenti* u dana t-tibdil hu null u bla effett għax ma ġietx segwita l-proċedura u jmur kontra l-artikolu 27 (3) ta' l-Att I ta' l-1992. Dan jgħid li l-pjan sussidjarju jew dik il-parti tiegħu li testendi l-iskop ta' jew li tmur kontra l-pjan ta' struttura, għandhom jiġu ttrattati qieshom kienu reviżjoni tal-pjan ta' struttura u jiġu apprezzati, ikkunsidrati u approvati bħala tali;

Skond il-konvenuti, mill-premessi u mit-talbiet ta' l-atturi fiċ-ċitazzjoni jirriżulta li huma mhux qed jitolbu li ssir *judicial review* tal-proċeduri amministrattivi li ttieħdu, iżda qed jitolbu l-Qorti teżamina l-pjanijiet u *policies* tal-*Planning Authority*, ta' l-i*Structure Plan* u ta' kull *Action Plan*, *Subject Plan* jew *Local Plan* li jinħarġu a bażi ta' l-istess *Structure Plan* u l-Att I ta' l-1992;

Fil-każ in eżami t-tibdil magħmul fil-Pjan Lokali, skond il-konvenuti, kien intiż biex jiġi protett l-ambjent u l-wirt naturali ta' Malta skond l-artikolu 18 ta' l-Att I ta' l-1992. Jekk ittiħditx deċiżjoni tajba jew le hija kwistjoni ta' interpretazzjoni u dina d-deċiżjoni tista' tiġi appellata quddiem il-Bord ta' l-Appell

dwar l-iżvilupp kif fil-fatt għamlu l-atturi;

Il-Qorti hi ta' l-opinjoni li l-kwistjoni jekk il-konvenuti marrux kontra l-i*Structure Plan* jew inkella huma kinux qed jattwaw l-i*Structure Plan* skond l-Att I ta' l-1992 mhix deċiżjoni li tista' teħodha dina l-Qorti billi mhix fil-kompetenza tagħha imma kompetenza tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar;

Il-Prim'Awla m'għandha l-ebda dritt tissindika l-intepretazzjoni o meno tal-*Planning Authority* fuq il-Pjan ta' Struttura, il-pjanijiet sussidjarji jew *policies* oħra. Dan hu kompitu tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u konsiderazzjonijiet ta' natura teknika u interpretazzjoni tal-Pjan ta' Struttura huma biss ta' ġurisdizzjoni tal-Bord ta' l-Appell (ara ġurisprudenza kkwotata fin-nota tal-konvenuti);

Skond l-artikolu 15 (1), il-Bord ta' l-Appell *jista' jisma'* appell minn deċiżjonijiet tal-*Planning Authority* dwar kull ħaġa ta' kontroll ta' l-iżvilupp, u f'dana l-każ jekk l-Awtorità ħadet deċiżjoni ħażina dwar żvilupp li jista' jsir fl-*areas* ta' Marsaxlokk u Birżebbuġa jista' jsir appell quddiem il-Bord ta' l-Appell u minn dak il-Bord ikun hemm dritt ta' appell quddiem il-Qorti ta' l-Appell iżda limitat biss għall-punti ta' liġi fl-istess deċiżjonijiet; jew prinċipji ta' ġustizzja naturali u mhux fuq interpretazzjoni ta' *policies*;

Finalment jiġi osservat li l-artikolu 469 (a) (4) tal-Kap. 12 jgħid li d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 469 dwar stħarriġ ġudizzjarju ta' azzjoni amminsitrattiva m'għandhomx japplikaw meta l-mod ta' kontestazzjoni jew ta' ksib ta' rimedju dwar xi att amministrattiv partikolari quddiem qorti jew tribunal ieħor jiġi pprovdut dwar f'xi liġi oħra. Fil-każ in eżami l-atturi diġà rrikorrew quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Iżvilupp taħt l-Att I ta' l-1992 u għalhekk skond l-artikolu 469 imsemmi ma

jistgħux jirrikorru quddiem il-ġurisdizzjoni tal-Qrati tal-Ġustizzja ta' kompetenza ċivili;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti prevja li tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenuti, tiddikjara li dina l-Qorti m'għandhiex ġurisdizzjoni li tisma' dan il-każ; u tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju; spejjeż għall-atturi.