-ħruġ irregolari ta' permessi edilizji

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 26 ta' Marzu, 2021.

Rikors Nru. 1836/95 GM

Bunker Fuel Oil Company Ltd

Bunker Fuel Company Ltd

Norbert Miceli Demajo

[1]

vs

Paul Gauci u Planning Authority U b'digriet waqt l-udjenza tat-13 t'Ottubru 2009[2] ġew kjamati fil-kawża Paul u Josianne miżżewġin Degaetano

Il-Qorti,

---

[1] B'digriet datat 23 ta' Mejju 2024 il-kliem "U b'digriet waqt l-udjenza tat-13 t'Ottubru 1009 ġew kjamati fil-kawża Paul u Josianne miżżewġin Degaetano" ġew imħassra.

[2] B'digriet datat 23 ta' Mejju 2024 is-sena "1009" ġiet taqra "2009"

Rat iċ-Ċitazzjoni tas-soċjetajiet attriċi li wara li ppremettew illi:-

Il-permess tal-bini maħruġ mill-Planning Authority referibilment għall-applikazzjoni numru 5333/89 ħareġ b'mod abbużiv u illegalment peress li skond id-DC1/88, l-arja konċernanti *essendo* li hi fil-*boundaries* ta' Baħar iċ-Ċagħaq ma setgħetx tiżviluppa ruħha peress li jrid ikun hemm mill-inqas tomna mentri l-art *de quo* hija iżgħar.

Il-kostruzzjoni trid tkun bungalow filwaqt li l-permess konċess huwa dar bi tlett sulari.

Skond id-DC1/88 irid ikun hemm 25 pied ta' arja madwar il-bungalow mhux żviluppat, mentri l-permess ma tinkludix din il-kundizzjoni.

L-istess liġi tirrikjedi li 25% ta' l-art biss tiġi żviluppata mentri l-permess jinkludi aktar minn 25%.

Il-permess *de quo* li inħareġ fil-25 ta' Lulju 1994 kien applikabbli biss għal sena u konsegwentement illum m'għandux in vigore u x-xogħol qed isir mingħajr permess.

Skond il-liġi l-intratura trid tkun '*at the highest point'* mentri l-permess maħruġ ma jikkontemplax din il-kondizzjoni.

Inoltre l-proprjeta' indikata fil-permes jinkludi wkoll parti mill-proprjeta` ta' l-atturi Bunker Fuel Oil Co Ltd u Bunker Fuel Company Ltd kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni ta' din il-kawża.

L-atturi għandhom interess ġuridiku li l-permess jiġi dikjarat null u bla effett peress li qed jikkawżalhom danni konsiderevoli minħabba li l-forma triangolari tal-plot tikkrea *frontage* kbir ħafna u jikkrea 'bastion effect' quddiem u wara l-vilel tagħhom u tikkrea periklu, u in effetti fejn ser isir l-iżvilupp huwa sal-lum ipproġġettat bħala *service road*.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-permess maħruġ referibilment għall-applikazzjoni numru 5333/89 huwa wieħed abbużiv u llegali peress li jmur kontra l-liġi u
2. Konsegwentement tħassar, tikkanċella u tannulla l-permess *de quo* bl-effetti kollha tiegħu.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar li permezz tagħha eċċepiet:-

1. Preliminarjament il-mertu tal-kawża odjerna illum eżawrit, stante li l-permess li nħareġ u ċioe 5333/89 illum skada u l-istess Awtorita' ta' l-Ippjanar ħareġ avviż biex tieqaf kontra l-istess Paul Gauci, li appella minn tali avviż quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar;

2. Preliminarjament wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istess atturi ma għandhom ebda interess ġurudiku vis-à-vis il-konvenut l-Awtorita ta' l-Ippjanar u dan stante li l-permess skada u bini ma jeżistix u ukoll stante li ħadd ma għandu xi dritt intrinsiku għal veduta fuq ħaddieħor;

3. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istess permess li kien ħareġ dak iż-żmien inħareġ regolarment skond il-policies viġenti ta' dak iż-żmien rigwardanti 'restricted sites';

4. Li jissemmew mill-istess atturi huma *policies* u mhux liġijiet, u dawn ma jistgħux jiġu sindikati mill-istess qrati tagħna, kif diġa deċiż mill-Qorti ta' l-Appell nostrana;

5. Għar-rigward l-assersjoni li parti mill-art fejn ingħata l-permess hi proprjeta' ta' l-attriċi, din tirrigwarda biss l-atturi u l-konvenut l-ieħor Paul Gauci stante li l-permessi tal-bini jinħarġu '*saving third party rights*' u wieħed jista' biss jibni skond tali permessi jekk mhux qed jikser drittijiet ta' terzi u għaldaqstant, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istess Awtorita ta' l-Ippjanar għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet ta' Paul Gauci li permezz tagħha eċċepixxa illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenti għandu permess validu għall-bini maħruġ mill-awtoritajiet kompetenti għax-xogħol in kwistjoni.

Rat illi b'sentenza tas-16.12.1996 din il-Qorti (diversament ippreseduta) iddeċidiet li ma kinitx kompetenti li tieħu konjizzjoni tal-każ u lliberat lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju. B'sentenza tas-06.05.1998, il-Qorti tal-Appell ħassret is-sentenza u bagħtet l-atti lura lil din il-Qorti.

Rat illi b'sentenza tal-11.01.2005 din il-Qorti (diversament ippreseduta) ċaħdet l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' nteress ġuridiku tal-Awtorita` tal-Ippjanar.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-imsejjħin fil-kawża Paul u Josianne DeGaetano, ippreżentata fl-24.05.2010 u ċjoe wara l-imsemmija sentenza, li bis-saħħa tagħha eċċepew illi:

> 1. L-atturi ma għandhomx interess ġjuridiku illi jattakkaw il-ħruġ ta' permess tal-iżvilupp mill-Awtorita' kompetenti lil terzi u jekk tali nteress jiġi identifikat f'dawn il-proċeduri, ir-rimedju ma jista qatt ikun it-tħassir tal-permess maħruġ.
>
> 2. Skond il-ġurisprudenza, l-interess ġuridiku tat-terz ma jemanix mill-fatt illi l-awtorita` pubblika tkun ikkonċediet permess lill-viċin biex jagħmel dak li għamel iżda jemani biss f'dawn iċ-ċirkostanzi mill-fatt jekk teżistix molestja, u f'każ affermattiv, in-natura, l-entita` u l-gravita` tagħha.
>
> 3. Skond il-ġurisprudenza, d-drittijiet maħruġa minn entitajiet pubbliċi lil individwi, notorjament skemi tal-iżvilupp, jistgħu jikkrejaw drittijiet ossija aspettattivi ta' dritt favur it-terzi iżda l-eventwali jedd legali li tinħoloq minn xi liġi ad hoc ma tista qatt tiġi meqjusa bħala leża mill-ħruġ ta' permess tal-iżvilupp peress illi dan dejjem jinħareġ "*saving third party rights*". Fil-ġurisprudenza huwa ritenut ukoll illi l-fatt li jinħareġ permess li b'xi mod jilledi – jew jidher li jilledi jedd ta' terzi – ukoll fis-sens wiesgħa tal-kelma b'mod illi huma nklużi l-aspettattivi tat-terzi taħt skemi ta' ippjanar – bl-ebda mod ma jirrendi dak il-permess null.
>
> 4. Il-permess (maħruġ lit-terzi) illi bis-saħħa tiegħu ġie erett il-bini, proprjeta` tal-eċċipjenti, huwa llum *vested right* għal min, bħal ma huma l-eċċipjenti, jkun akkwista *in buona fede* il-bini erett bis-saħħa ta' dak il-permess, aktar u aktar jekk ikun ċar illi l-atturi ma utilizżawx ir-rimedji kollha disponibbli għalihom sabiex jattakkaw il-permess maħruġ bil-mod maħsub fil-liġi u ma aġġixxewx tempestivament biex iżommu il-bini illi skont huma kien qiegħed jiġi erett bi ksur tad-drittijiet tagħhom jew altrimenti żammew li l-bini hekk erett jiġi mibjugħ lil terzi illi kienu għal kollox inkonsapevoli għall-fatti allegati mill-atturi.

5. Skond ma jifhmu l-eċċipjenti il-permess attakkat skada u spiċċa u l-bini proprjeta` tagħhom ma ġiex erett bis-saħħa ta' dak il-permess.

6. Għal kull buon fini qiegħed jiġi minn issa affermat illi l-atti anteċedenti ta' din il-kawża, inkluż is-sentenza mogħtija preliminarjament f'din il-kawża, ma jagħmlux stat għall-eċċipjenti, billi ma kienux parti fil-kawża meta saru.

7. L-eċċipjenti xtraw il-proprjeta`, illi fir-rigward tagħha ġie maħruġ il-permess attakat f'dawn il-proċeduri, in *buona fede*, mingħajr ma kienu jafu u mingħajr ma kellhom mezz illi setgħu raġonevolment ikunu jafu, bil-fatti allegati mill-atturi.

Rat li permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti (diversament ippreseduta) tas-07.12.2011 ċaħdet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-imsejjħin fil-kawża dwar l-interess ġuridiku.

Illi għalhekk fadal li jiġu kkunsidrati l-ewwel, it-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet tal-Awtorita`tal-Ippjanar; l-unika eċċezzjoni ta' Paul Gauci; u t-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tal-imsejjħin fil-kawża.

L-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita` u l-ħames eċċezzjoni tal-imsejjħin fil-kawża huma l-istess u ċjoe` li l-permess skada u għalhekk m'għandux għalfejn jiġi attakkat. Mhux minnu, iżda, li skada. Fl-01.12.1995 – tlett ġimgħat wara li nfetħet in il-kawża – saret applikazzjoni (PA 7256/95) għat-tiġdid (renewal) tal-applikazzjoni in kwistjoni (PA 5333/89), li iżda ġiet irtirata fit-22.08.1996 bi qbil mad-Development Control Commission billi l-permess oriġinali kien inħareġ għal perjodu indefinit skont il-proċedura ta' meta ġiet approvata u għalhekk ma kienx hemm bżonn ta' tiġdid. M'hemm l-ebda dubbju għalhekk li l-applikazzjoni ma skadietx.

It-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita` hi li l-permess inħareġ skont il-*policy* ta' *restricted sites*. Din ir-raġuni mhix waħda valida għaliex, kif sejrin naraw, kienet qegħdha ġġebbed iżżejjed il-*policy* relattiva.

Ir-raba' eċċezzjoni tal-Awtorita` hija valida. Il-permessi jinħarġu mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi.

L-eċċezzjoni ta' Paul Gauci li ngħata permess validu mill-awtoritajiet kompetenti mhix waħda valida għaliex il-permess, kif sejrin naraw, fil-fatt ma kienx validu.

It-tielet eċċezzjoni tal-imsejjħin fil-kawża tixbah lir-raba' eċċezzjoni tal-Awtorita`. Hija valida safejn tafferma li l-permessi jinħarġu mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi; u li għal daqshekk biss il-permess ma jsirx null; iżda ma jfissirx li l-permess ma jistax jiġi ddikjarat null għal raġunijiet oħrajn.

Ir-raba' u s-seba' eċċezzjonijiet tal-imsejjħin fil-kawża mhix legalment sostenibbli. Anke jekk kienu *in buona fede*, m'għandhom l-ebda dritt vestit li l-permess tal-bini invalidu jsir validu fil-konfront tagħhom. Lanqas ippruvaw li l-atturi naqsu milli jirrikorru għar-rimedji disponibbli mil-liġi qabel fetħu din il-kawża.

Illi s-sitt eċċezzjoni ġiet sorvolata b'sentenza *in parte* sussegwenti fl-atti ta' din il-kawża.

Ikkunsidrat:

Jirriżulta li l-permess għall-bini ta' villa *b'semi-basement* u żewġ sulari nħareġ abbażi tal-applikazzjoni PA 5333/89. Parti sostanzjali tas-sit in kwistjoni kien jifforma parti minn triq proġettata.

Il-fatti l-iktar importanti fl-*iter* li wassal għall-ħruġ tal-permess kienu dawn:

14.04.1987 Sar bdil fil-*planning scheme* li bih it-triq ġiet eliminata, li ġiet approvata mill-Ministru, iżda mhux mill-Parlament. Il-bidla ma

ġietx riflessa fil-Pjan ta' Struttura.

21.11.1989 Saret applikazzjoni lill-PAPB għall-bini ta' *detached bungalow*. Bejn l-1989 u Jannar 1993 meta l-applikazzjoni ġiet trasferita mill-PAPB għall-Awtorita` tal-Ippjanar, inbidlu l-pjanti u n-natura tal-iżvilupp tal-inqas darbtejn.[3] Meta l-Awtorita` bdiet titratta l-applikazzjoni ġie sottomess li billi l-bini tal-madwar kienu vilel b'żewġ sulari l-permezz tal-villa (mhux *bungalow*) seta' jiġi approvat.

18.03.1993 L-attur, Norbert Miceli Demajo, oġġezzjona. Fi ħdan l-Awtorita`, kien hemm opinjonijiet konfliġġenti. Kien hemm min dehrlu li l-applikazzjoni kellha tiġi rifjutata billi kienet fuq triq proġettata u kien hemm min dehrlu li kellha tiġi aċċettata.

April 1994 Il-fajl intilef u l-applikant biddel il-perit

02.05.1994 Il-fajl mar quddiem id-Development Control Commission li nġibdilha l-attenzjoni li parti mill-iżvilupp kien fuq triq.

13.05.1994 Id-DCC approvat l-applikazzjoni "*subject to official alignment*".

25.05.1994 Id-DCC ħarġet il-permess soġġett *inter alia* li l-iżvilupp jibda fi żmien sena mid-data tal-permess u li l-bini kellu jsir skont l-*alignment* uffiċjali.

21.04.1997 l-Ombudsman jikkummenta li l-qisien tal-fond kienu 26.7 metru jekk tinkludi t-triq u 19.2 metru mingħajrha. Ma ġewx segwiti l-kundizzjonijiet tad-DC 1/88. Għalkemm skont il-Pjan ta' Struttura fil-lokal kellhom jitilgħu *detached bungalows*, ġie mogħti l-permess għal villa b'żewġ sulari u *semi-basement* billi l-bini tal-madwar kien jikkonsisti f'vilel; għalkemm l-ilmentaturi kellhom mibni fil-madwar *bungalows*.

[3] Rapport tal-Ombudsman fol 82

Ikkunsidrat:

Illi kif tajjeb josserva l-Ombudsman, fiż-żmien meta ħareġ il-permess, iż-żona fejn jinstab il-fond *de quo* kienet waħda li fiha setgħu jinbnew *bungalows* b'semi-basement taħthom. Minkejja dan, l-Awtorita` tal-Ippjanar ħarġet permess għal villa b'żewġ sulari u *semi-basement* għar-raġuni li l-*area* tas-sit kienet ristretta u allura kienet qiegħdha tagħmel eċċezzjoni. L-Awtorita` ġġustifikat l-għoti tal-permess fuq *area* ddestinata għal triq proġettata għar-raġuni li t-triq kienet tneħħiet permezz ta' tibdil fl-iskema, anke jekk l-iskema ma kinitx waħda legali billi ma kinitx approvata mill-Parlament. Skontha dan sar bi żvista. L-Ombudsman xejn ma sab dawn ir-raġunijiet konvinċenti: "**Il-ġustifikazzjonijiet għall-approvazzjoni tal-permess huma dubbjużi u fl-opinjoni tiegħi huma tiġbid tal-*policies* biex jiġi approvat l-iżvilupp.**"[4] Din il-Qorti hija tal-istess fehma. Mill-atti proċesswali huwa evidenti li l-permess inkiseb b'ħafna maniġġi, ksur u miżapplikazzjoni tal-liġijiet, policies u regolamenti li l-Awtorita` tal-Ippjanar ċediet għalihom jew kienet kompliċi fihom. Dan it-tip t'aġir minn awtorita` pubblika hekk importanti huwa ta' għajb għall-istituzzjonijiet ta' pajjiżna; iġibhom *in disrepute* u jdgħajjef sew is-saltna tad-dritt.

Kif ġja`aċċennat fis-sentenzi in parte li ngħataw f'din il-kawża, ir-regolamenti edilizzji li jillimitaw l-għoli tal-bini f'area partikolari joħolqu – almenu sakemm idumu viġenti – servitu` reċiproka bejn il-binjiet rispettivi ta' *altius non tollendi.* Il-ksur ta' dan id-dritt minnu nnifsu jikkawża dannu li jrid jiġi rimedjat.

Għalkemm jista' jkun minnu dak li tissottometti l-abbli avukat tal-Awtorita` fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva aħħarija li l-Awtorita` mhix responsabbli għall-bdil fl-iskemi u għal tibdiliet fil-Pjan Lokali, b'danakollu hija marbuta li tħares il-liġi u ma tapprovax permessi abbażi ta' skemi li ma jkunux debitament approvati mill-Parlament, anke jekk "bi żvista." Il-Qorti

[4] para 21 tar-rapport tal-Ombudsman, a fol 84

tinnota wkoll li skont l-Awtorita`, għal dak li hu għoli tal-bini, l-permess ħareġ skont ir-regoli eżistenti f'dak iż-żmien. Dan iżda ma jirriżultax mill-provi akkwiżiti. Li kieku tabilħaqq kien hekk il-każ, l-Awtorita` kienet iġġib dawn ir-regoli bħala raġuni quddiem l-Ombudsman, u mhux toqgħod iġġib ir-raġuni tar-restrizzjoni tal-*area* kif fuq ingħad. Saħansitra anke wara d-dħul fis-seħħ tal-Pjan Lokali tas-sena 2006, l-*area* fejn jinstab il-fond *de quo* mhux biss taqa' f'*area* residenzjali skont CG08;[5] imma taqa' wkoll fl-area mmarkata bil-kulur roża skont il-Building Height Limitations Map MAM9 formanti parti mill-istess Central Malta Local Plan. Area li tippermetti "*1 floors (recte: floor) plus semi-basement*". Oliver Magro, xhud tal-Awtorita`, ammetta in kontro-eżami li s-sit jaqa' f'din l-area, iżda jisħaq li sussegwentement il-*policy* nbidlet u l-għoli massimu m'għadux marbut man-numru ta' sulari iżda huwa kkalkulat f'metri, anke jekk ma ġab l-ebda prova ta' dan permezz ta' xi dokument applikabbli. Qal li għall-inħawi fejn jinstab is-sit issa "kull fejn hemm indikat *1 floor plus semi basement* f'dan id-dokument ġie *superseded* b'9.8 metres."[6]

Gie sottomess mill-Awtorita` taħt il-*policies* viġenti llum, jingħata permess sabiex tinbena l-villa bl-għoli għandha llum. Dan jista' jkun li huwa minnu, anke in vista ta' dak li xehed Oliver Magro. B'danakollu mhux kompitu ta' din il-Qorti li tagħti xi forma ta' *sanctioning.* Jekk il-permess ħareġ bi ksur tal-liġi fiż-żmien li fih inħareg, jew abbużivament, hija għandha l-obbligu li tiddikjarah null. *Policies* sussegwenti ma jistgħux jissanaw dak li jkun null; għalkemm jistgħu jiġu utilizzati bħala strumenti legali sabiex jinħareġ permess ġdid.

Illi mill-fatti suesposti m'hemm l-ebda dubbju li l-permess la ħareġ *recte* u lanqas *rite.*

Decide

[5] fol 818

[6] fol 829

Għal dawn il-motivi, il-Qorti:

1. tiċħad dawk l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tal-imsejjħin fil-kawża li ma ġewx deċiżi fis-sentenzi *in parte* li ngħataw waqt l-iżvolġiment ta' dan il-proċess u safejn mhumiex kompatibbli ma' dan id-dispożittiv;
2. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-permess maħruġ referibilment għall-applikazzjoni numru 5333/89 huwa wieħed abbużiv u llegali peress li jmur kontra l-liġi; u
3. Tilqa' t-tieni talba billi tħassar, tikkanċella u tannulla l-permess *de quo* bl-effetti kollha tiegħu.

Bl-ispejjeż, bla preġudizzju għall-ispejjeż allokati fis-sentenzi preliminari, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali a kariku tal-konvenuti u tal-imsejjħin fil-kawża.

Moqrija.

GRAZIO MERCIECA

IMHALLEF