TRIBUNAL GHALL-INVESTIGAZZJONI TA` INGUSTIZZJI

IMHALLEF

ONOR. C. FARRUGIA SACCO B.A., LL.D.

Rikors Numru: 1030/97

Dottor Emmanuel George Cefai LL.D.

vs

Onorevoli Prim Ministru u Ministru ta' l-Ambjent u Awtorita` ta' l-Ippjanar u d-Direttur Generali tax-Xogholijiet li gie kjamat fir-rikors b' digriet tal-25 ta' Jannar, 2000.

Illum 10 ta' Lulju, 2001.

It-Tribunal,

RIKORS:

Ra r-rikors li bih ir-rikorrent wara li ppremetta illi bejn id-9 ta' Mejju, 1980 u l-15 ta' Mejju 1995 u precizament fiz-zmien ossija zminijiet taht indikati huwa sofra ingustizzja billi gie mcahhad

minn permessi tal-bini bi pregudizzju ghalih kif ukoll bi zvantagg gravi ghalih.

Illi l-fatti li taw lok ghall-dan il-kaz kienu:

1. Illi huwa s-sid u/jew padrun dirett u/jew kompropjetarju ta porzjonijiet mit-terren msejjah “Ta’ l-Ghammar” sive “Ta’ l-Ghasri” li jinsab fl-Ghammar limiti ta’l-Ghasri Ghawdex muri fuq il-pjanta taht riferita.

2. Illi dan it-terren ghandu faccata fuq it-triq pubblika, huwa servut bis-servizzi kollha mehtiega u jikkwalifika ghall-bini edilizju.

3. Illi fis-sena 1989 kienet saret talba mill-Gvern ta dak iz-zmien sabiex sidien li jkollhom terreni li jixtiequ li jinkludu fl-izvilupp jaghmlu hekk.

Illi kienu hargu pjanti provizorji biex wara li jkunu saru sottomissjonijiet mill-pubbliku lill-Kumitat Selettiv tal-Kamra tar-Rapprezentanti jsiru l-inkluzjonijiet relattiv fi Skema finali li kellha tigi approvata mill-istess Kumitat Selettiv u wara mill-Parlament.

Inoltri fl-istess rahal saru estensjonijiet lill-terzi persuni f’terren ta’ valur tekniku identiku tar-rikorrent filwaqt li fit-terren tar-rikorrent ma saritx estensjoni. B’rizultat hekk it-terran tar-

rikorrent gie ingustament imholli barra mill-izvilupp u invece il-permessi w estensjonijiet relattivi inghataw lill-terzi.

Biex jaghti ezempji wiehed biss ta' dan ir-rikorrent qed jannetti l-pjanta markata Dokument 'R' li fiha b' kulur ahmar hija ndikata l-area li r-rikorrent jixtieq li jestendi l-bini tieghu fuqha filwaqt li b'kulur ikhal hija murija area ohra ferm ikbar li fih inhargu permessi lill-terzi sabiex jibnu numru kbir ta' binjiet fiha. Dan l-ezempju juri bic-car li l-area tar-rikorrent qieghda bhala estensjoni fuq gewwa tal-bini tul dik il-parti ta' Triq Ghammar li l-assi taghha hu muri bl-ittri GH filwaqt li l-area ta' terzi qieghda bhala estensjoni fuq gewwa tal-bini tul dik il-parti ta' Lighthouse Street li l-assi [axis] taghha huwa muri bl-ittri LS. Issa anki ghall-minn mhux tekniku id-diskriminazzjoni li saret mar-rikorrent hija ovvja : filwaqt li l-area b'kulur ikhal ta' terzi tul l-assi LS giet inkluza ghall-izvilupp ta' ruxxmata ta' permessi u binijiet, l-area tar-rikorrent bil-kulur ahmar tul parti mill-assi GH ma hargux permessi fuqha lir-rikorrent li hekk sofra u ghadu jsofri ingustizzja ovvja, manifesta u kbira.

4. Illi minkejja li r-rikorrent kien ghamel id-debiti sottomissjonijiet tieghu w indika wkoll kif kellha ssir l-inkluzjoni relattiva ma' l-iskema tat-terren tieghu - lill-Awtoritajiet ikkoncernati ta' dak iz-zmien - xorta wahda huwa thalla barra b'mod arbitrarju w ingust u minghajr ma qatt inghata l-ebda raguni jew spjegazzjoni.

Illi wara kollox ir-rikorrent diga` bena bil-permessi tal-bini fuq il-faccata kollha ta' l-art in kwistjoni u kull ma jrid jaghmel huwa effettivament li jkompli jaghmel bini iehor 'l gewwa mill-istess triq pero` accessibbli minn triq ossia access way approvata mill-Awtoritajiet kompetenti u li fuqha diga` hemm diversi faccati ta' bini mibni bil-permess. Fil-fatt huwa qed jannetti kopja tal-pjanta markata Dokument 'C' li turi fejn sar diga` bini mir-rikorrent u haddiehor b'faccata kemm fuq it-triq principali [Triq Ghammar] kif ukoll fuq it-triq ossija access way gdida li tizbokka ghall-istess. Mill-istess Dokument jirrizulta car li effettivament kull ma jrid jaghmel ir-rikorrent huwa li jibni area ta' bini fuq in-naha ta' wara tal-bini diga` mibni u li tkun tifforma etensjoni wahda ma' l-istess massa ta' bini u tkun accessibbli mit-triq ossija access way 'il gdida ossija prolungazzjoni ta' l-istess.

Illi r-rikorrent ghandu l-interess kollu li jassigura li l-propjeta` tieghu tkun bl-istess valur ta' terzi li gew inkluzi fl-izvilupp u/jew hadu permessi.

Illi bejn Mejju 1987 u illum kemm il-Planning Areas Permits Board kif ukoll l-Awtorita` ta' l-Ippjanar hargu permessi tal-bini sahansitra anki 'l barra mill-iskema ta' l-izvilupp lil terzi.

Illi r-rikorrent kien applika ghall-bini fuq parti mill-propjeta` tieghu fuq riferita lill-Planning Areas Permits Board u din l-applikazzjoni kient giet ingustament rifjutata mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar immedjatament malli twaqqfet.

L-Awtorita` ta' l-Ippjanar jidher illi tat permessi ghal diversi strutturi fosthom mill-inqas tnejn 'il barra mil-linja ta' l-izvilupp u wkoll taht ir-rih propju ta' l-Gholja ta' Ghammar. Dawn l-istrutturi jidhru car 'il gewwa mit-triq u ghalhekk qrib l-gholja ta' Ghammar. Dawn l-istrutturi jkopru mijiet ta' metri kwadri t'art meta tiehu in konsiderazzjoni li dawn huma hdejn xulxin - w apparti li huma strutturi ingenti li jokkupaw certu ammont minn dik in-naha ta' l-gholja ta' Ghammar huma ferm qrib ta' xulxin.

Sa madwar tlieta jew erba' snin ilu biss fejn illum hemm dawn l-istrutturi kien hemm eghlieqi intatti - b' kuntrast pjuttost kbir mal-kaz tar-rikorrent li jrid sempliciment jestendi 'l gewwa mal-bini tieghu li ilu ezistenti.

Ir-rikorrent issottometta illi t-terzi kollha msemmija f' dan ir-rikors hadu l-permessi ma fih xejn hazin - anzi huwa sewwa u misthoqq. Li jilmenta r-rikorrent huwa illi huwa ma nghatax permessi hal dawn it-terzi.

Illi inoltri l-Awtorita` ta' l-Ippjanar tista' facilment tirrimedja l-istat ta' ingustizzja prezenti peress illi permezz tal-policies tal-Pjan ta' Struttura w 'inter alia' permezz tal-policy SET 12 jistghu facilment jinhargu permessi lir-rikorrent ; u meta jsir il-Local Plan it-terran tar-rikorrent ghandu jkun inkluz ghall-izvilupp kif suppost li gara ilu. Wara kollox tali inkluzjoni taffettwa bicca zghira t'art li tigi retroposta ghall-bini li diga`

huwa mibni fuq il-faccata ta' Ghammar Street u hija semplici estensjoni fuq wara ta' l-istess.

5. Illi ghaldaqstant ir-rikorrent kellu jaghmel ir-rikors odjern u jaddivieni ghall-presenti Tribunal sabiex minghandu jottjeni dik il-gustizzja li kienet giet lilu negata precedentement.

Illi huwa kien bi hsiebu jgib biex jsostni l-ilment tieghu lix-xhieda murija fl-elenku anness li jindika ghar-rigward ta' kull xhud dawk il-fatti li r-rikorrent kien bi hsiebu jgib prova dwarhom bix-xhieda tieghu.

Ghaldaqstant huwa talab lil dan it-Trbunal sabiex jisma' u jaqta' dan l-ilment skond l-Att tal-1997 dwar it-Tribunal ghall-Investigazzjoni tal-Ingustizzji billi:

a. jordna lill-Awtorita` tal-Ippjanar u/jew minn min mill-intimati l-ohra sabiex provizorjament u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrent tibda biex tohrog permessi ghal zvilupp urban ai termini tal-Policy presenti SET 12 tal-Pjan ta' Struttura;

b. jordna lill-Awtorita` tal-Ippjanar u/jew minn min mill intimati l-ohra sabiex provizorjament u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrent minnufih tohrog permessi minnha individwalment mitluba fuq l-istess terren in virtu` ta' kwalsiasi policy ohra presentement vigenti fil-Pjan ta' Struttura; u

c. jordna lill-Awtorita` tal-Ippjanar u/jew minn min mill-intimati l-ohra sabiex tinkludi ghall-izvilupp u fl-iskema tal-bini t-terren tar-rikorrent mal-hrug tal-Local Plan relattiv ghall-istess post u kif rikjest mill-istess rikorrent.

Dan kollu jkun minghajr pregudizzju ghal kull kumpens skond il-ligi.

Ra l-elenku tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrent.

ECCEZZJONIJIET:

Ra r-risposta ta' **l-Onorevoli Prim Ministru u tal-Ministru ta' l-Affarijiet Barranin u ta' l-Ambjent** li eccepew:

Illi huma m' humiex il-legittimi kontradittturi f'din il-kawza stante illi huma ma ghandhom x'jaqsmu xejn ma' l-ipprocessar u mad-decizjonijiet finali li jittiehdu dwar il-hrug jew iz-zamma ta' permessi ta' bini, u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Ra r-risposta ta' **l-Awtorita` ta' l-Ippjanar**, li eccepiet:

Illi fl-ewwel lok skond l-Att VIII ta' l-1997, l-istess rikorrent ma nnotifikax ebda dokumenti lill-istess intimat u ghaldaqstant l-istess intimati ghandhom jigu notifikati bihom (art. 7(3) ta' l-istess Att), u l-Awtorita` ta' l-Ippjanar irrizervat d-dritt li taghmel eccezzjonijiet ulterjuri, meta l-istess tigi notifikata bl-imsemmi dokumenti;

Illi mill-istess rikors jidher li l-ilmenti jirrigwardaw rifjut mill-PAPB fuq parti mill-proprjeta` tar-rikorrent li giet rifjutata mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, minghajr ma jinghata ebda dettal ta' permess biex l-istess intimat ikun jista' jintracja u jitlob li l-istess rikorrent jispecifika ghal liema rifjut qed jitkellem u l-Awtorita` tirrizerva li tirrispondi wara li jinghata dan id-dettal hekk bzonnjuz;

Jirrizulta pero' li l-area in kwistjoni hi barra miz-zona ta' l-izvilupp skond l-iskemi li gew accettati bl-Att I ta' l-1992, li huma vigenti sa llum u ma jistax isir zvilupp fl-istess area.

L-istess talbiet tar-rikorrent ma jistghux jintlaqghu ghar-ragunijiet fuq premessi kif ukoll ghab-bazi ta' l-Att I ta' l-1992, li tistabilixxi kif wiehed jista' japplika quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghall-permessi bid-drittijiet ta' oggezzjonijiet minn terzi.

Ghar-rigward it-talba biex jigu nkluzi terreni ta' l-applikant fil-Pjanijiet Lokali, l-istess procedura kif din tista' ssir, nkluza b'konsultazzjonijiet pubblici, tista' biss issir skond l-artikoli 23 sa 29 ta' l-Att I ta' l-1992. Ghaldaqstant ghandhom jigu michuda t-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez.

Ra l-lista tax-xhieda tal-Awtorita` intimata.

Ra r-risposta **tal-kjamat in kawza Direttur Generali tax-Xogholijiet** li eccepixxa:

Illi l-ilment tar-rikorrent m'hiex fuq applikazzjoni ghaz-zvilupp mal-PAPB jew mal-Awtorita tal-Ippjanr. L-ilment hija dwar talba tieghu biex art tigi konsidrata ghal-izvilupp fuq invit ghall-konsultazzjoni pubblika sabiex jigi mhejji pjan tal-istruttura

1. Illi dak li qieghed jigi mitlub mir-rikorrent ma jinkwadrax ruhu taht l-Artilu 6 ta' l-Att VIII tal-1997 u ghalhekk dan it-Tribunal huwa inkompetenti ratione materiae.
2. Illi dak li qed jigi mitlub mir-rikorrent ma jistax jigi akkolt mill-eccipjent skond il-ligi u konsegwentament l-eccipjent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.
3. Illi l-eccipjent m'ghamel l-ebda ingustizzja versu r-rikorrent u ghal din ir-raguni wkoll huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza.
4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, r-rikorrenti ma sofra l-ebda ingustizzja. Dawk il-premessi li nhargu mill-PAPB fl-areas indikati mir-rikorrent, kienu kollha within the zone waqt li l-propjeta li qieghed jilmenta dwarha r-rikorrenti hija barra miz-zona tal-izvilupp.
5. Illi mhuwiex legalment possibli li dan it-Tribunal jordna li l-area tar-rikorrenti titqies bhala within the zone u inoltre tali decizjoni ma tispettax lil dan it-Tribunal taht l-Artikolu 6 tal-Att 8 tal-1997. Hija decizjoni riservata ghall-Parlament.
6. Illi fil-meritu jekk ir-rikorrenti jippretendi li l-art tieghu tigi munita b'permess tal-bini dan l-ezercizzju ghandu jsir skond il-ligijiet u l-policies tal-lum. Huwa ghandu jirregolha ruhu skond

l-Att tal-1992 billi jaghmel applikazzjoni idoneja u jhallas id-drittijiet relattivi u l-kaz jigi processat skond il-ligi. Hadd m'hu qed jzommu milli jaghmel hekk. F"kaz li dan it-Tribunal jhoss li ghandu l-poter li jidhol fil-meritu tal-hrug o meno tal-permess taz-zvilupp, jigi sottomess li t-talba m'ghadha tigi michuda billi:

(i) L-art hija barra miz-zona ghall-Izvilupp

(ii) R-rikorrenti mhux full-time farmer u ma jahdimx aktar minn 20 tomna raba

(iii) L-izvilupp fih aktar minn 150m2 footprint

(iv) L-applikazzjoni ma tikkwalifikax taht l-policies fil-paragrafu 7.6 u SET11 u BEN2 u BEN5

(v) L-applikazzjoni tmur kontra l-policies RCO2,3 u 4 u PLP20

(vi) L-applikazzjoni tippregudika l-Local Plans

7. Inoltre fir-rigward tat-talba tieghu sabiex it-terren in kwistjoni jigi inkluz fil-local plans l-Att 1 tal-1992 jirregolha kif ghandha ssir il-procedura relattiva u hawn ukoll dan il-process jesorbita mill-gurisdizzjoni. Hadd m'hu qed jcahhad lir-rikorreni milli javalla ruhu minn xi drittijiet li jista jkollu taht dan l-Att. Certament dan it-Tribunal m'ghandux l-poter li johrog Local Plans jew li jamendahom. L-hrug u revisjoni ta' Local Plan hija materja delikata hafna li tinvolvi studju profond u l-ligi stess tistipula procedura partikolari dwar kif u meta jistghu jsiru sottomissjonijiet. L-kuncett ta' town planning hija materja li tinvolvi hafna studju specjalizzati bhal ma huma:

(a) L-impatt MACRO fuq l-art

(b) L-impatt MICRO fuq l-inhawi

(c) L-effett fuq il-poplu in generali u fuq in-nies fl-inhawi

(d) Is-servizzi li jigu necessitati bhal ma huma:-

(i) Toroq

(ii) Dawl

(iii) Ilma

(iv) Drenagg

(v) Telephone

(e) Id-densita taz-zvilupp u l-bzonnijiet kommunitarji bhal ma huma skejjel, playgrounds, ghasses, clinics, hwienet ecc.

Huwa ghalhekk li local plan jirrikjetdi studju profond u jinvolvi hafna nies professjonali u specjalizzati. Minghajr l-ebda sinjal ta' disrispett lejn dan it-Tribunal, dan huwa forum ta' LIGI u certament mhux il-forum adatt sabiex jsir dan l-esercizzju.

8. Illi effettivament dak li jitlob ir-rikorrenti huwa li dan it-Tribunal jezercita l-poter li ex lege gie mhossi ghall-awtorita' tal-Ippjanar that l-att 1 tal-1992 u ma jistghax permezz ta' rikors prezenti jitlob li d-decizjoni mehuda mill-Parlament dwar l-ischemes tkun soggetta ghar-revizjoni jew sindikar ta' dan it-Tribunal liema ezercizzju f'kull kaz huwa vjetat that l-artiklu 5(3)(a) u Parti A tal-Ewwel Skeda ta' l-Att VIII ta' l-1997.

Ra l-lista tax-xhieda tal-kjamat in kawza.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-abili difensuri.

Ikkunsidra

PROVI:

Illi fil-25 ta' Jannar 2000 Dr L Cuschieri fil-presenza tar-rikorrent iddikjara li jaqbel li l-Planning Authority mhux successur tal-P.A.P.B. izda zamm ferm it-talba peress li biex jinhareg il-permess illum irid jinhareg mill-Planning Authority. Ra n-nota tar-rikorrent tal-1 ta' Frar, 2000 fejn ir-rikorrent prova li indirettament jirtira dak li qal qabel. Dan mhux permess legalment u dan it-Tribunal ma jaccettahx kategorikament. Id-dikjarazzjoni li ghamel torbot lir-rikorrent.

KONKLUZZJONIJIET:

Pero' ghal kull buon fini it-Tribunal sejjer jikkwota minn sentenza ohra tieghu fl-ismijiet "Emmanuel Mallia vs Awtorita' tal-Ippjanar" deciza fit-12 ta' Dicembru, 2000 fejn it-Tribunal qal:

"Fil-kawza deciza mill-Prim' Awla (Imhallef G. Caruana Demajo) fl-14 ta' Novembru 1997 fl-ismijiet Annunziato Mifsud vs Direttur tat-Toroq et intqal li:

"il-Bord ghall-permessi dwar area ta' Pjan Regolatur kien twaqqaf bl-Avviz Legali 10/1962, li kien inhareg taht l-Artikolu 19 tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija. Dan l-Artikolu, li thassar bl-Artikolu 63 tal-Att 1 tal-1992 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp (Att 1 tal-1992) kien jaghti lill-President (dak iz-zmien il-Gvernatur) ta' Malta is-setgha li jaghmel regolamenti inter alia:

(c) biex jaghtu s-setgha lill-Ministru responsabbli ghax-Xogholijiet Pubblici (dak iz-zmien is-Segretarju Principali) li jiddelega, lil dak l-Ufficjal, Korp jew Awtorita` u b' dak il-mod u sa fejn jista' jkun preskritt mir-regolamenti, kull wahda mis-setghat moghtija lilu…

Bl-Avviz Legali 10 tal-1962 is-Segretarju Principali nghata s-setgha li jiddelega s-setghat tieghu "lill-Korp maghruf bhala il-Bord ghall-Permessi dwar Area ta' Pjan Regolatur".

Il-Bord ghalhekk huwa d-delegat tal-Ministru responsabbli ghax-Xogholijiet Pubblici, u huwa dan il-Ministru li jwiegeb ghal dak li jaghmel il-Bord.

L-Awtorita` tal-Ippjanar twaqqfet bl-Artikolu 3 tal-Att tal-1992 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp; hija korp awtonomu u mhux delegat ta' xi awtorita` ohra. Ghalhkemm huwa minnu li hadet xi setghat li qabel kienu tal-P.A.P.B., dawn is-setghat hadithom mhux ghax kompliet il-personalita` ta' dak il-Bord izda bis-sahha tad-dispozizzjonijiet ad hoc.

Il-konkluzjoni ghalhek bil-fors tkun li jwiegeb ghal dak li ghamel jew naqas li jaghmel il-Bord ghall-Permessi dwar Area ta' Pjan Regolatur il-Ministru responsabbli ghax-Xogholijiet Pubblici, li tieghu il-Bord kien delegat, u mhux l-Awtorita` tal-Ippjanar."

Ukoll fil-kawza deciza mill-Prim' Awla (Imhallef G. Valenzia) (Rikors Kostituzzjonali) deciza fit-12 ta' Dicembru 1996 fl-ismijiet "John Sammut vs Awtorita' tal-Ippjanar" il-Qorti qalet:

"L-Att 1 tal-1992 jaghmel eccezzjoni ghal dan fis-sens li l-Artikolu 62 tal-Att jinghad li permess moghti mill-P.A.P.B. u li ghadu fis-sehh hekk kif jigi fis-sehh l-Att 1 tal-1992, jigi meqjus li jibqa' operativ ghall-perjodu u taht il-kundizzjonijiet li ghalih ikun hareg u tul dan iz-zmien jitqies li hu permess moghti mill-Awtorita`…

Illi mid-dokumenti esebiti jirrizulta li fil-fatt l-intimat mhux is-successur tal-P.A.P.B. u l-eccezzjoni msemmija ma tapplikax fil-kaz in ezami billi l-permess tal-14 ta' Awissu 1992 kien gie revokat. L-azzjoni tar-rikorrent ma kellhiex tigi proposta kontra l-intimat."

Illi dan it-Tribunal wara li ezamina l-Att dwar l-Awtorita' tal-Ippjanar ma jhossx li ghandu xi jbiddel mill-insenjament moghti f'dawn il-kawzi."

Ikkunsidra li ghalhekk dak li ghandu jwiegeb ghal dak li ghamel jew naqas li jaghmel il-Bord ghall-Permessi dwar Area ta' Pjan Regolatur huwa il-Ministru responsabbli ghax-Xogholijiet Pubblici, li tieghu il-Bord kien delegat, u mhux l-Awtorita` tal-Ippjanar. Izda b'daqshekk ma jfissirx li **f'dan l-istadju** l-Awtorita' ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju,

ghax li kieku t-talba tar-rikorrent kella tigi milqugha xorta wahda trid tkun inkluza l-istess Awtorita'.

Ghalhekk it-Tribunal jordna li jsiru l-bqija tal-provi u ghal dan il-ghan jiddifferixxi l-kawza ghall-24 ta' Jannar 2002 fid-9.30 a.m.