MALTA

TRIBUNAL GHALL-INVESTIGAZZJONI TA' INGUSTIZZJI

MAGISTRAT DR. MICHAEL MALLIA

Seduta tas-7 ta' April, 2005

Rikors Numru. 1028/1997/1

Dottor Emmanuel George Cefai LL.D
vs
Onorevoli Prim Ministru u l-Ministru ta’ l-Ambjent u l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar u b’digriet tal-21 ta’ Ottubru 2004 giet korretta ghal Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u Ippjanar u d-Direttur Generali tax-Xogholijiet li gie kjamat fir-rikors b’digriet tal-25 ta’ Jannar 2000

Illum 7 ta’ April 2005

It-Tribunal

RIKORS:
Ra r-rikors ipprezentat fis-27 ta’ Novembru 1997 fejn wara li r-rikorrent ippremetta illi bejn id-9 ta' Mejju 1987 u l-15 ta' Mejju 1995 u precizament fiz-zmien ossija zmienijiet taht indikati huwa sofra ingustizzja billi gie mcahhad minn permessi tal-bini bi pregudizzju ghalih kif ukoll bi svantagg kbir u serju ghalih.

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

1. Illi huwa s-sid ta’ porzjonijiet tat-terran msejjah “tax-Xlendi” Xlendi limiti ta’ Kercem, Ghawdex, l-intier ta’ liema terran huwa muri bordurat b’kulur kannella fuq il-pjanta u site plan taht riferiti u markati Dokument “B” u kien originarjament gie akkwistat flimkien ma’ certu Haber li wara saret divizjoni mieghu.

2. Illi dan it-terran 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 terrani 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 lil terzi persuni f’terran ta’ valur tekniku identiku ghal tar-rikorrent filwaqt li fit-terran tar-rikorrent ma saritx estensjoni. B’rizultat t’hekk it-terran tar-rikorrent gie ingustament mholli barra mill-izvilupp li invece l-permessi w estensjonijiet relattivi inghataw lil terzi.

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

Fil-fatt it-terran in kwistjoni huwa fil-parti l-kbira tieghu diga` inkluz fil-Pjan ta’ Zvilupp ossija fl-Iskema tal-Izvilupp ossija fid-Development Zone ferm u ferm qabel. Dan jidher car mill-ittra li d-Direttur tax-Xogholijiet dakinhar il-Perit Godwin Drago baghat lill-Perit Onorevoli Karmenu

Vella li kien qieghed allura japplika ghal biex is-sit jkun inkluz fl-iskema tal-Izvilupp kopja ossia foto-kopja ta' liema ittra hi hawn annessa u markata Dokument "C".

Ir-rikorrent minn dejjem habrek sabiex jizviluppa dan it-terran bhal ma ghamel haddiehor li jipprova jhaddem dak li hu tieghu sabiex igib li jista' minnu. Ghalhekk permezz tal-Perit Raymond Gerard Agius huwa kien applika lill-Planning Areas Permits Board ghall-hrug tal-permessi - liema permessi kellhom jinhargu bi dritt peress illi dawn kienu riferenti ghal siti lkoll inkluzi fil-Planning Scheme.

Izda minkejja illi r-rikorrent kellu d-dritt li jinhargulu l-permessi mill-Planning Areas Permits Board ta' dak iz-zmien, dak l-istess Board dehrlu li kellu jirrifjuta l-hrug ta' l-istess permessi fosthom il-permessi numri 3938/86; 3939/86; 3940/86 u 3941/86 fuq t-terran "tax-Xlendi" in kwistjoni.

Il-Planning Areas Permits Board kien hareg dawn ir-"refusals" ghal permessi tax-Xlendi proprju ftit zmien wara li kienet saret l-Elezzjoni Generali tal-1987 u prattikament fil-bidu nett tal-perjodu dispost mill-legislatur permezz ta' l-Att tal-1997 dwar it-Tribunal ghall-investigazzjoni ta' l-Ingustizzji.

Illi r-rifjut ta' dawn l-istess permessi tant kien wiehed gravi, serju u diskriminatorju ma' l-applikant illi fit-18 t'Awwissu 1987 l-Perit ta' l-istess applikant, il-Perit Raymond Gerard Agius kiteb lill-Planning Areas Permits Board biex jispjega b'mod car w inekwivokabbli illi "l-pretest tal-Planning Areas Permits Board biex jirrifjuta l-permessi kien ghal kollox bla bazi kif jirrizulta ahjar mill-istess ittra.

L-ittra li l-Perit Agius baghat lill-Planning Areas Permits Board - li kopja taghha hi annessa mal-prezent u markata Dokument "E" - turi car u tond u minghajr l-ebda titubanza li s-sit jifforma parti mill-iskema tax-Xlendi ossija mid-Development Zone ta' l-istess post. Minkejja dan kollu - kif minkejja l-avvertimenti formali u teknici lilu maghmula mill-Perit ta' l-applikant l-Planning Areas Permits Board

deherlu li kellu jichad dawn il-permessi permezz ta' "refusals".

Illi fil-fatt in ottemperenza ma dak rikjest mill-ittra tad-Direttur tax-Xogholijiet il-Perit Godwin Drago kienu gew sottomessi toroq w "lay outs" taghhom li wkoll jidhru fil-pjanti ufficjali tal-Public Works ta' dak iz-zmien; kopja ta' liema "lay out" hi hawn akkluza u mmarkata Dokument "F".

Izda l-amministrazzjoni li telghet wara Mejju 1987 deherilha li ccahhad lir-rikorrent mill-permessi li kienu tieghu fil-proprjeta` tieghu tax-Xlendi.

Dan kollu meta fis-sit adjacenti - muri b'kulur *blu* fuq l-anness Dokument "B" - li kien proprjeta` ta' certi terzi - u li fil-fatt kien hemm hafna kontestazzjonijiet dwaru inkluz kontestazzjonijiet fil-Qorti u hafna allegazzjonijiet inkluz li kien raba` saqwi, li kien hemm l-bidwi li kien jghix minnu, u affarijiet ohra - hargu l-permessi tal-bini fuq il-faccata u cioe` fuq Xlendi Road ghal nofs is-sena 1987 u cioe` wara li kienu hargu l-permessi fuq il-faccata (u cioe` fuq Xlendi Road) biss lir-rikorrent xhur qabel.

Dan kollu jikkontrasta ferm ma' l-agir ta' l-amministrazzjoni li telghet fil-Gvern f'Mejju 1987. Filwaqt li fl-amministrazzjoni li kien hemm qabel Mejju 1987 kienet saret gustizzja ma kulhadd l-istess billi l-permessi tal-bini fuq il-faccata ta' Xlendi Road nhargu kemm lir-rikorrent kif ukoll lil terzi - biex b'hekk mhux biss issir gustizzja izda tidher li qed issir din il-gustizzja. L-amministrazzjoni li telghet fil-Gvern wara Mejju 1987 dehrilha li kellha taghti l-permessi fuq in-naha ta' wara ta' Xlendi Road lil dawk l-istess terzi - li minkejja l-hafna kontestazzjonijiet, kawzi, allegazzjonijiet u ghidut iehor - gew moghtija l-permessi huma biss - filwaqt li minkejja li teknikament l-art tar-rikorrent ta' wara l-faccata ta' Xlendi Road kienet timmerita l-hrug tal-permessi ferm ahjar minn dik ta' terzi li fil-fatt haduh - giet eskluza ingustament mill-Amministrazzjoni precedenti.

U hekk gara li dawn it-terzi u/jew l-aventi kawza minnhom bnew mijiet ta’ flats u/jew strutturi simili sal-inqas parti tat-terran taghhom filwaqt illi r-rikorrent gie ostakolat milli jibni l-istess affarijiet fuq il-partijiet divizivi tat-terran “tax-Xlendi” li huwa immedjatament adjacenti ghall-dawn il-mijiet ta’ flats u/jew strutturi simili mibnijin minn terzi - u li huwa wkoll fid-Development Zone. Idea ta’ xi bnew dawn it-terzi tidher mill-anness Dokument “D” li huwa ritratt li juri mases immensi ta’ bini diversi sulari gholjin li haddiehor thalla jibni fix-Xlendi, Ghawdex hafna minnhom immedjatament adjacenti ghat-terran (li parti minnu tidher bhala moxa zdingata fl-istess ritratt) oggett ta’ dan ir-rikors.

U kif jirritjeni l-istess rikorrent - it-terzi kollha msemmija fil-prezenti rikors kien jisthoqqilhom li jkollhom permessi u li jibnu u kien sewwa li nhargulhom permessi u bnew; iktar u iktar ghalhekk r-rikorrent missu ilu li gie moghti l-permessi kollha mehtiega biex ikun jista’ jibni. Dawn il-permessi dovuti lir-rikorrent misshom hargu snin ilu. U ghalhekk l-istess rikorrent ghadu jbati l-konsegwenzi finanzjarji, psikologici u f’sahhtu minhabba dan in-nuqqas.

Diskriminazzjoni iktar cara, gravi u serja minn dan il-kaz difficli li wiehed jista’ jimmagina.

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

Illi huwa kien bi hsiebu jgib biex isostni l-ilment tieghu lix-xhieda murija fl-elenku 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-Tribunal 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 terran in virtu` ta' kwalsiasi policy ohra prezentement 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-terran tar-rikorrent mal-hrug tal-Local Plan relattiv ghall-istess post u kif rikjest mill-istess rikorrent.

U sabiex ukoll jithallas lir-rikorrent l-ammont ta' kumpens dovut skond il-ligi.

Ra l-lista tax-xhieda u dokumenti tar-rikorrent.

ECCEZZJONIJIET:
Ra r-risposta ta' l-Onorevoli Prim Ministru u tal-Ministru ta' l-Affarijiet Barranin u ta' l-Ambjent ghar-Rikors numru 1028/97 fejn wiegbu:

Illi huma m'humiex il-legittimi kontradituri 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 fejn wiegbet:

Illi fl-ewwel lok l-ilment fil-kaz in kwistjoni jittratta dwar sit li fuqu nghata diversi rifjuti stante li skond il-policies ta' dak iz-zmien ma kienx hemm planning scheme ghall-area. Hawn annessi dokumenti TDA, TDB u TDC, kopji fotostatici ta' tlett rifjuti.

Illi oltre dan l-istess rikorrent qed jallega li saret ingustizzja mill-PAPB. F'dan il-kuntest hu sottomess li l-istess

Awtorita` ta’ l-Ippjanar skond l-Att I ta’ l-1992 bl-ebda mod ma ssuccediet ghal dak li sar mill-istess PAPB. Fil-fatt l-istess Awtorita` qatt ma kellha x’taqsam mal-fatti allegati.

Illi dan ukoll minghajr pregudizzju ghal fatt l-istess siti anki dak iz-zmien ma kienux jikkwalifikaw ghall-bini kif jista’ jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta’ l-istess rikors.

Illi fil-fatt illum l-istess sit jinsab barra mill-iskema ta’ zvilupp li ghaddiet u giet approvata mill-Parlament fil-1998 u l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar illum tista’ biss tohrog permessi a tenur ta’ l-istess schemes b’dawk l-eccezzjonijiet li taghti l-istess Pjan ta’ Struttura bhal per ezempju ghal skopijiet ta’ agrikoltura f’certi cirkostanzi. Hu sottomess li l-izvilupp in kwistjoni ma jaqax taht dawn l-eccezzjonijiet.

Illi l-istess talbiet tar-rikorrent ma jistghux jintlaqghu ghar-ragunijiet fuq premessi, kif ukoll abbazi 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 terrani ta’ l-applikant fil-Pjanijiet Lokali, l-istess procedura kif din tista’ ssir, nkluza b’konsultazzjonijiet pubblici, tista’ biss ssir 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-elenku tax-xhieda u dokumenti ta’ l-intimat.

Ra d-digriet tieghu tal-25 ta’ Jannar 2000 fejn ordnat il-kjamat fil-kawza tad-Direttur Generali tax-Xogholijiet.

Ra r-risposta tal-kjamat in kawza fejn wiegeb:

1. Illi r-rikorrent qed jilmenta dwar rifjut mill-PAPB ta’ 4 applikazzjonijiet ghall-izvilupp. PB 3938/86, 3939/86, 33940/86,3941/86 - Dwellings off Xlendi Road, Xlendi.

L-applikazzjonijiet 3938/86, 3939/86 u 3941/86 saru minn Amelia Cefai. L-applikazzjoni 3940/86 saret mir-rikorrenti odjern.

L-ebda applikazzjonijiet gew rifjutati mill-PAPB fl-10 ta' Awissu 1987 billi:-
"That site does not fall within the general policy declared by Government with reference to building permits, i.e. applicant's site was never within boundary of an area covered by a planning scheme"

Intalab reconsideration tal-files 3938, 3939 u 3940 izda din it-talba ma gietx akkolta billi:-
"although site was within development zone, there was no planning scheme for the area and as such sites do not qualify for a permit"

Eccezzjonijiet

1. Illi fl-ewwel lok f'dak li jirrigward l-applikazzjonijiet 3938/86, 3939/86 u 3941/86 li saru minn Amelia Cefai r-rikorrent m'ghandux interess guridiku u stante li l-ilment mertu ta' dan ir-rikors ma sarx minnha, it-talba tar-rikorrent ghandha tigi michuda.

2. Illi dak li qieghed jigi mitlub mir-rikorrent ma jistghax jigi akkolt mill-eccipjent skond il-ligi u konsegwentement l-eccipjent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi l-eccipjent m'ghamel l-ebda ingustizzja versu r-rikorrenti 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. Id-decizjoni tal-PAPB fil-konfront tar-rikorrent kienet korretta.

5. Illi mhuwiex legalment possibli li dan it-Tribunal jordna li l-area tar-rikorrent 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-rikorrent 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 jirregola 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-rikorrent 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-terran in kwistjoni jigi inkluz fil-local plans l-Att 1 tal-1992 jirregola kif ghandha ssir il-procedura relattiva u hawn ukoll dan il-process jesorbita mill-gurisdizzjoni. Hadd m'hu qed jcahhad lir-rikorrent 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.

(8) 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-ezercizzju.

Illi effettivament dak li jitlob ir-rikorrent huwa li dan it-Tribunal jezercita l-poter li ex lege gie mhossi ghall-awtorita' tal-Ippjanar taht l-Att I 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 s-sentenza tieghu in parte ta' l-10 ta' Lulju 2001 fejn idderima l-kwistjoni tal-gurisdizzjoni u ddecieda li fejn jidhol il-Bord tal-Permessi dwar il-pjan regolatur huwa l-Ministru tax-Xogholijiet responsabbli u kkonfermat il-prezenza fil-kawza tal-Awtorita` tal-Ippjanar peress illi jekk it-talba tigi milqugha l-Awtorita` xorta tkun involuta.

Ikkunsidra

Irrizulta mill-provi illi r-rikorrent huwa propjetarju ta' bicca art mdaqqsa fuq in-naha ta' wara tax-Xlendi bejn wiehed u iehor wara l-knisja. Ilmenta li dan is-sit tahalla barra miz-zona ta' l-izvilupp mill-amministrazzjoni ta' dak iz-zmien u, li hu ma inghatax permessi fejn haddiehor inghata. Spjega l-pozizzjoni tal-art bi pjanta illi hija esebita mar-rikors promotur.

Irrizulta li kmieni fi snin 80 l-art in kwistjoni kienet destinata ghall-izvilupp pero`, meta saret l-iskema approvata mill-Parlment fl-1988 l-art in kwistjoni thalliet barra. Ghalhekk ir-rikorrent issa qed jitlob li ssir gustizzja u l-art terga tigi ri-integrata fil-pozizzjoni precedenti taghha. Dan ghaliex fil-mument ta' l-applikazzjoni l-art

kienet f’development zone ghalhekk il-permessi tieghu kellhom jigu akkordati, anki jekk illum it-‘temporary development scheme’ tghid mod iehor.
Fin-nota tieghu r-rikorrent ghamel referenza ghall-artikolu 6 subinciz (e) ta’ l-Att VII ta’ l-1997 fejn ta interpretazzjoni ghal dan is-subinciz illi jghid “kull haga ohra li tista’ tigi approvata b’rizoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati.” Peress illi t-‘temporary development schemes jigu finalment approvati mill-kamra tad-Deputati, allura dan it-Tribunal ghandu gurisdizzjoni biex jissindika tali rizoluzzjoni. Bir-rispett it-Tribunal ma jidhirlux illi din hija l-interpretazzjoni korretta illi ghandha tinghata lil dan is-subinciz.

L-Artikolu 6 (1) ta’ l-Att fuq imsemmi jaghti s-setgha lit-Tribunal li jisma’ u jaqta’ dwar kull ilment miktub li jsir minn persuna li tallega li tkun garrbet ingustizzja b’konsegwenza ta’ xi distinzjoni, eskluzjoni jew preferenza indebita dwar xi wahda mic-cirkostanzi msemmija fis-subinciz (a) sa (d). Biex il-Parlament ma jkunx marbut b’parametri stretti halla l-bieb miftuh ghal xi cirkostanzi ohra li jidhirlu li jkun opportun illi jista’ jiddikjara permezz ta’ rizoluzzjoni, izda zgur li ma tfissirx illi t-Tribunal ghandu s-setgha li jissindika kwalunkwe rizoluzzjoni illi tigi approvata fil-Kamra tad-Deputati.

Ghalhekk ghar-rigward ta’ l-ewwel ilment, it-Tribunal jaghmel referenza ghal xhieda tal-Perit Godwin Cassar illi ta’ fl-24 ta’ Jannar 2002 (fol 95). Il-Perit spjega kif l-iskemi johorgu bl-approvazzjoni tal-Parlament li tistieden lil Pubbliku sabiex jaghmlu s-sottomissjonijiet sabiex jitolbu illi l-propjetajiet taghhom jkunu inkorporati fl-iskema. Irrizulta li r-rikorrent ghamel din is-sottomissjoni izda t-talba tieghu ma gietx milqugha. Irrizulta wkoll illi fl-1988 permezz ta’ Att tal-Kamra tad-Deputati gie ppubblikat “Temporary Provision Scheme” u fl-1990 l-“Structure Plan” ghal gzejjer Maltin. Skond Joe Farrugia a fol 187 u 199 “… kull permess li ried johrog kien irid jaqa’ konformi ma l-policies ta’ l-structure plan.” L-istess pjan ta’ struttura jaghti poter lill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar li taghmel dan l-‘Local Plans’ u ‘Development Briefs’. Ghalhekk kienet decizjoni mehuda mill-istituzzjoni suprema tal-pajjiz illi tipprovdi ghal iskemi temporanji u l-pjan ta’ l-istruttura

fejn l-ghola istituzzjoni iddecidiet li l-art tar-rikorrent ma kelliex tigi inkluza. Fuq dan it-Tribunal ma jara xejn arbitriu u l-anqas fid-decizjoni li ttiehdet mill-istituzzjoni suprema tal-Pajjiz illi fuqha zgur it-Tribunal m'ghandux gurisdizzjoni.

Irrizulta li r-rikorrent ghamel hames applikazzjonijiet ghal zvilupp ta' bini fi Xlendi. Dawk bin-numri 3938/86, 3939/86, 3940/86 u 3941/86, dawn l-erbgha gew rifjutati fl-10 ta' Awissu 1987. Saret applikazzjoni ohra bin-numru 3866/90 li giet rrifjutata fl-20 ta' Marzu 1991. Balthasare Borg a fol 213 jghid illi jiftakar illi fi snin 80 ir-rikorrent kellu applikazzjonijiet ghal bini ta' siti fi Xlendi, parti minn dan is-sit kien jikkwalifika u parti le u l-flats li kien propost li jinbnew kien 'in the development zone' u kienu nhargu l-permessi pero` fl-1988 gie pubblikat it-'temporary provision schemes' illi l-art tar-rikorrent kienet thalliet barra.  Kien ghalhekk li l-intimata Awtorita` ta' l-Ippjanar irrifjutat illi tohrog il-permess peress illi l-art kienet barra mill-iskema approvata mill-Parlament fl-1988. Kif diga inghad dan it-Tribunal m'ghandux gurisdizzjoni li jissindika decizjoni tal-Kamra tad-Deputati, hija l-Qorti Kostituzzjonali biss illi tista' taghmel dan. Ghalhekk it-Tribunal jiehu l-iskema kif approvata bhala wahda valida, u bhala linja ta' gwida trid tigi osservata minn kullhadd. La darba l-art tnehhiet mid-'development zone' b'rizoluzzjoni tal-Parlament issa ma tistax tigi ri-integrata fil-pozizzjoni precedenti taghha sakemm ma jkunx hemm decizjoni ohra mill-istess Parlament. Anzi, dan l-ahhar fit-8 ta' Marzu 2005 fil-harga tal-gazzetta tal-gvern l-art illi fadal mhux zviluppata fix-Xlendi giet iddikjarata bhala "special area of conservation: international importance." Jidher li l-art tar-rikorrent hija in korporata f'din l-area. X'inhi l-vera tifsira ta' din il-klassifikazzjoni u kemm ser taffettwa l-izvilupp ta' l-art fix-Xlendi wiehed ghad irid jara. Hi x'inhi, llum is-sitwazzjoni hi illi l-art tar-rikorrent hija barra miz-zona ta' l-izvilupp u hija trattata bhala 'special area of conservation'. Minn din is-sitwazzjoni ma jistax ikun hemm kompromessi.

Minkejja illi r-rikorrent lmenta illi kien hemm xi artijiet vicin tieghu illi jinghtaw permess, it-Tribunal jaghmel referenza

ghax-xhieda u argumenti minnu migjuba fir-rikorsi l-ohra tar-rikorrent principalment dak numru 1025/97 u jaghmel referenza ghax-xhieda tal-perit Michael Falzon f'dan il-process fol 69, Joseph Scalpello fol 79 u Godwin Cassar fol 95. Kif ukoll ghan-nota ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar a fol 147 fejn hija uriet il-permessi kollha li nghataw 'outside development zone' u r-ragunijiet il-ghala dawn inghataw. It-Tribunal jaghmel ukoll referenza ghax-xhieda ta' Joe Farrugia a fol 158 fejn ta spjegazzjoni tal-permessi moghtija barra miz-zona ta' l-izvilupp. Illum is-sitwazzjoni hi illi l-art tar-rikorrent qeda barra miz-zona ta' l-izvilupp pero` il-pjan lokali ghadu draft u skond l-Att I ta' l-1992 tezisti procedura kif wiehed japplika quddiem l-Awtorita ta' l-Ippjanar ghal permessi bi drittijiet ta' oggezzjonijiet minn terzi, haga li r-rikorrent ghadu fi zmien illi juzufruixxi jekk jidhirlu opportun. Mill-bqija kif diga inghad it-Tribunal ma jistax jissindika decizjoni moghtija mill-Kamra tad-Deputati liema decizjoni torbot lil kulhadd inkluz ir-rikorrent u issa la darba l-art tieghu tnehhiet miz-zona ta' l-izvilupp ma jistax isir spekulazzjoni fuqha. Dan pero ma jfissirx li biex gara hekk saret xi ingustizzja b'konsegwenza ta' xi distinzjoni, eskluzjoni jew preferenza indebita bi hsara ghar-rikorrent. It-Tribunal ma jidhirlux li r-rikorrent huwa gustifikat fl-argument tieghu li biex issir gustizzja l-art trid tigi ri-integrata fil-pozizzjoni precedenti taghha. Dan jista' jsir biss b'rizoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi illi jichad it-talba tar-rikorrent. Spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------