MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Rikors Numru. 7/1989/1

Il-Perit Arkitett Emanuel Zammit bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta "Mada Developers Limited" u b'digriet tal-Bord tat-23 ta' Frar 2006 Modern Design Limited, Polidano Holdings Limited u Domenic u Allison konjugi Abela assumew l-atti f'dan ir-rikors flimkien mar-rikorrenti odjern il-Perit Arkitett Emanuel Zammit noe stante li fil-mori ta' din il-kawza huma akkwistaw prozjonijiet mir-raba mertu ta' din il-kawza u *b'digriet tat-3 ta' Mejju 2007* wara l-mewt ta' Dominic Abela l-atti kienu trasfuzi f'isem l-istess Alison Abela Gillibrand, f'isimha proprju u bhala legittima rapprezentanti tat-tlett munuri Elena, Nicole Domenique u Iain Dave ahwa Abela.

vs

Nazzareno Fenech (u b'digriet tas-7 ta' Marzu Marzu 2008 nominati Dr. Renzo Porsella Flores u PL Hilda Ellul Mercer bhala kuraturi ad litem tal-mejjet Nazzareno Fenech)

Il-Bord

Ra r-rikors promoss mir-rikorrenti li jghid:

Illi huwa jikri lill-intimat porzjon raba fabbrikabbli formanti parti minn art akbar maghrufa bhala "Ta' Zachmar" f'Marsaxlokk, tal-kejl il-porzjon mikrija ta' cirka erba' tumoli smiegh u tmien kejliet (4t1s8k) bil-qbiela ta' wiehed u tletin lira Maltin (Lm31) fis-sena pagabbli kull sena b'lura l-ewwel skadenza fil-15 t'Awissu 1989;

Illi l-esponent nomine ghandu bzonn jirriprendi l-pussess tal-istess taba biex jizviluppaha ghall-bini;

Ghaldaqstant l-esponent nomine jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-porzjon raba' fuq imsemmi mill-poter tal-intimat billi jordna lill-intimat jizgombra mill-istess fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, prevja l-likwidazzjoni u hlas tal-kumpens xieraq li jista jkun talvolta dovut skond il-ligi;

Bl-ispejjez;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi mhuwiex minnu dak li qieghed jallega r-rikorrent illi huwa jikri r-raba in kwistjoni minn ghandu;

Illi minghajr pregudizzju tal-premess ir-rikorrent ma ghandux interess guridiku f'dana ir-rikors peress li ma hemmx rapport bejn il-kontendenti ta' lokatur u inkwilin;

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza fil-mertu wara sensiela ta' proceduri ohra li kienu mqannqla minn decizzjonijiet fil-mori ta' dan il-Bord li kienu soggetti fosthom ghall-appelli, proceduri ta' ritrattazzjoni kif ukoll kriminali wara l-ghejbien tal-process. Bit-tmiem ta' dawk il-proceduri, dan il-Bord issa jista' jghaddi ghad-decizjoni tieghu dwar it-talbiet tar-rikorrenti kif opposti mill-intimat;

Illi din hija kawza proposta mis-sidien ta' raba' mqabbel lill-intimat sabiex l-istess sidien jirriprendu ir-raba' ghaliex jehtieguh biex ikun zviluppat u ghallhekk skond kif ravvizat fl-artikolu 4(2) (b) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jipprovdi hekk: *Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera [biex jiehu lura l-pussess tar-raba] jekk sid il-kera jipprova li jehtieg ir-raba, basta ma jkunx raba saqwi, ghal kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skopijiet ta' residenza, negozju jew indusrija*. Jemergi minn dan il-provvediment li *in primis* l-Bord ma jistghax jikkontempla talba bhal din jekk ir-raba' ikun saqwi. In segwitu, l-izvilupp intiz mis-sid jehtieg li jkun ghal skop ta' residenza, negozju jew industrija. Ghad illi dan l-artikolu tal-ligi ma jidhirx illi jippostula xi diffikulta' partikolari biex ikun amministrat, l-legislatur iqisu ta' importanza kbira meta jipprovdi ghal rizarciment lill-bidwi u sanzjoni fin-nuqqas ta' dak il-hlas . Oltre dan, u forsi b'mod aktar importanti, f'kaz illi r-raba' ma jintuzax ghall-iskop ta' zvilupp fi zmien sentejn mis-sentenza, l-kerrej ikollu dritt jitlob ghar-ritrattazzjoni tar-rikors, art 13(1)(b), u din hija wahda minn zewg ragunijiet biss fejn tista' tintalab ritrattazzjoni taht din il-ligi specjali u ghalhekk il-Bord dan ghandu ilissen fil-gudikant certu kawtela fl-applikazzjoni ta' dan id-dipost. Fil-fatt, ghadd illi dan l-artikolu

jippostula trattament facili, l-istess artikolu kien soggett ghal-interpretazzjoni ferm aktar impenjattiva mill-Qrati taghna kif ser isegwi;

Traccata l-applikazzjoni ricenti ta' l-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199 mill-Qrati taghna jemergi illi rikors bhal dak in dizamina ma jistghax ikun milqugh fuq semplici xewqa tas-sid ghalhekk dan jehtieglu juri bic-car illi huwa munit bil-permess relattiv ghal tali zvilupp. Fid-decizjoni taghha, il-Qorti tal-Appell Civili fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Manduca et vs Philip Vella deciza fis-26/04/02 per Onor. Mhallef J.A.Filletti**, irriteniet illi Outline Development Permit wahdu ma jissodisfax ir-rekwizit tal- *htiega* fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 1999 ghaliex dan jehtieg li jkun Full Development Permit. Dik il-Qorti ghamlet enfasi fuq il-fatt li f'dik il-kawza r-rikorrent anqas biss kien applika ghall-permess qabel intavola r-rikors fejn fuq l-iskorta ta' dik is-sentenza kien mifhum illi s-sid kien jehtieglu juri li kien applika ghall-Full Development Permit qabel ma intavola r-rikors promutur. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-4 ta' Mejju 2005 fl-ismijiet **Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs Emanuel Galea** mhux biss kien abbracjat l-istess principju izda kien rifless ulterjorment fil-kliem tal-istess Qorti meta qalet li t-talba ghar-ripresa tar-raba' ghal skopijiet edilizi ma tistax tkun biss wahda ta' xewqa: *l-aqwa prova li tali verament kien l-iskop kellhu jkun il-permess tal-bini*. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Limited et vs Clement Schebmri et** tas-27 ta' Novembru 1998 l-Qorti trattat *in extensio* dan il-punt u traccat ukoll il-gurisprudenza in rigward u rriteniet illi *full development permit jissodisfa r-rekwizit ta' bzonn indikat mil-ligi u fil-fatt il-ligi ma tistipula xejn aktar mill-prova tal-htiega tal-bzonn tas-sid ghall-istess raba' ghall-iskop ta' kostruzzjoni.* Fid-decizjoni erudita u studjata taghha, l-Qorti traccat il-genesis ta' dan l-artikolu kif pilotat mill-Ministru fl-1967 li kien esiga li l-Bord ghandu jkun konvint li kien hemm il-permessi mehtiega tal-bini biex ikun sodisfatt l-element ta' bzonn. F'din id-decizjoni insibu ukoll temprament tal-htiega li l-permess ikun ottenut qabel ma tkun promossa t-talba tas-sid u dan fuq il-principju ta' *jus superveniens* basta li f'xi hin matul il-

proceduri ikun inhareg il-permess relattiv. F'dik il-kawza il-permess fil-fatt inhareg wara li kien intavolat ir-rikors promutur. Jidher li kien hemm ukoll temprament bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Clive Simpson noe vs Michael Vella** tat-23 ta' Mejju 2008 li rrovexxjat decizzjoni ta' dan il-Bord li kien cahad talba konsimili ghal dik in dizamina kwantu din kienet saret ghar-ripreza ta' erbatax-il tomna raba meta s-sid kellu biss permess ghal zvilupp merament fuq *plot* wahda biss minn dik l-area kollha;

In konkluzzjoni, hija l-fehma ta' dan il-Bord illi l-ligi, u b'mod aktar partikolari kif applikata mill-Qrati taghna tezigi illi sid il-kera jehtieg li jkollu Full Development Permit fuq l-art li qed jirrikjama biex jissodisfa l-element ta' htiega u li dan il-permess mhux necessarjament ikun ottenut qabel ma jintavola r-rikors. Applikat dan fil-kawza odjerna, jemergi illi s-sidien rikorrenti huma pjenament in regola fit-talba taghhom stante li dan ir-raba' mhux wiehed saqwi u huma muniti bil-permessi necessarji kollha ghall-izvilupp fuq l-intier tal-art minnhom intiz. Dawn kienu fil-fatt esebiti fis-seduta tat-3 ta' Novembru 1989 bhala dokumenti R 4 sa R 12. Dawn huma permessi tal-bini mahruga f'Ottubru tal-1989 ghalldiversi plots fi N/S Off Tas-Silg Road, M'Xlokk favur Mada Developers Ltd mill-awtorita' a' dak iz-zmien, jigifieri l-Planning Area Permits Board. Wara illi l-permessi tal-bini ghadda f'idejn l-Awtorita' tal-Ippjanar fl-1992 s-sidien ukoll applikaw u ottjenew Full Development Permit taht ir-regoli tal-MEPA. Ghalhekk fil-fehma tal-Bord l-element ta' htiega kif dettat mill-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199 huwa pjenament pruvat;

L-objezzjoni tal-intimat ma tinkorporax l-eccezzjoni li dan ir-raba' huwa wiehed saqwi u saret allegazzjoni jew ingiebet xi prova li huwa fil-fatt saqwi. Dan anqas ma kien konstatat mill-periti membri tal-Bord (relazzjoni fol 264) li anzi klassifikaw l-istess bhala raba' baghli u b'hekk kienu sodisfatti l-elementi kollha ghar-ripreza tar-raba ghall-skop ta' zvilupp;

Kif gia intqal, l-periti membri kkonstataw illi meta accedew fuq ir-raba, (fol 264) innotaw illi meta l-ahhar li inhadem dan ir-raba' kellu wicc tal-qamh. Huma osservaw ukoll illi l-hitan tas-sejjieh kienu fi stat hazin u neqsin minn manutenzjoni. Ma kienu saru ebda benefikati rurali ta' bini jew ambjenti rurali jew bjar f'dan ir-raba. Ghalhekk fil-fehma ta' dan il-Bord l-intimat huwa intitolat ghall-kumpens ta' elf ewro mahdum fuq d-dhul ta' €232 kull tomna qamh multiplikat b'erbat itmiem u rotondat ghall-figura globali ta' elf euro.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizza r-ripreza tar-raba kif deskritt fir-rikors promutur wara l-15 t'Awissu 2012 u jordna lill-intimat jizgombra minn dan ir-raba' sal-15 t'Awissu 2012 bil-kumpens ta' elf ewro (€1,000) li jithallas fi zmien li trid il-ligi skond l-artikolu 4 tal-Kap 199.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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