FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 23 ta' Ġunju 2022

Rikors Nru. 147/2018 GM

Alexander Bellia ID 566774M u martu Dorianne ID 510078M

vs

Awtorita` tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Alexander Bellia u martu Dorianne li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Huma joqgħodu fir-residenza 111, Pawlu, Triq ir-Konvoj ta' Santa Marija, Mqabba, liema żona skont is-South Malta Local Plan li ġiet approvata mill-Parlament u li għandha l-forza ta' liġi u li ma tistax tinbidel ħlief mill-Parlament, iż-żona ma kellhiex ikollha l-ebda użu ieħor ħlief dak residenzjali u kien permess biss użu limitat għall-ċertu konvenjenza għar-residenti tal-istess żona.

2. B'applikazzjoni illi ġġib in-numru 552/15, fuq il-post li jismu Ohio, Triq il-Konvoj ta' Santa Marija, Mqabba, l-Awtorita' tal-Ippjanar bdiet tikkunsidra fil-bidu

applikazzjoni ħalli jkun jista' jsir ħanut tax-xagħar u simili u liema kien permess skont il-Local Plan rigwardanti l-istess żona.

3. Tul it-kors tal-applikazzjoni msemmija, inbidel it-tip ta' negozju illi kien hemm u minflok ħareġ permess għal Take Away u saħansitra tisjir fuq il-post. Dan it-tip ta' negozju mhux permess għal żona bħal din illi hija residenzjali.

4. Jidher illi l-Planning Authority applikat il-Local Plan taż-Żurrieq, Blue Grotto Avenue fejn hemm permess fejn jistgħu jingħataw permessi kummerċjali. Il-Local Plan huwa Commercial.

5. Meta ħareġ il-permess dan seta' jidħol effettiv mis-27 ta' Awwissu 2017.

Anke jirriżulta mill-website tal-Awtorita' tal-lppjanar illi l-commencement date kellha tkun mit-28 ta' Awwissu 2017.

6. Il-persuna li kienet qed tapplika, saħansitra waqt il-proċess talbet illi tissosspendi l-applikazzjoni sakemm tinbidel il-Local Plan għax kienet taf li l-permess ma setax joħroġ u kollox kellu jiġi rifjutat.

Minkejja dan il-Bord iddeċieda illi jikkwota d-DC15 illi huma regolamenti dwar dettalji ta' kif għandu jkun mibni bini imma mhux applikabbli illi jagħti permess f' żona li mhijiex kummerċjali.

7. F' Novembru 2017, l-applikant beda jutilizza l-fond tiegħu għal skop kummerċjali ta' Take Away u dan bi ħsara kbira għar-rikorrenti illi f'daqqa waħda sabu li maġenbhom mhux biss issa kien hemm l-irwejjaħ imma wkoll parking kontinwu ta' nies li jinqdew mit-Take Away.

8. L-esponenti għaldaqstant ippreżentaw ittra uffiċjali fl-20 ta' Jannar 2018 li ġiet notifikata lill-Awtorita' tal-Ippjanar fid-29 ta' Jannar 2018 fejn l-Awtorita' ġiet interpellata biex tosserva l-liġi u tannulla l-istess permess peress illi dan ħareġ kontra l-Local Plan illi kif diġa` ingħad huwa l-liġi għal kull fejn ħareġ u għaż-żona partikulari ta' Triq il-Konvoj ta' Santa Marija li hija żona residenzjali.

Kawżali

Peress li l-aġir tal-Awtorita' intimat manifestament juri li:

(ii) l-awtorita` pubblika tkun naqset milli tosserva l-prinċipji tal-ġustizzja naturali jew ħtiġiet proċedurali mandatorji fit-twettiq tal-għemil amministrittiv jew fid-deliberazzjonijiet ta' qabel dwar dak l-għemil; jew

(iii) l-għemil amministrattiv jikkostitwixxi abbuż tas-setgħa tal-awtorita` pubblika billi dan isir għal għanijiet mhux xierqa jew jissejjes fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti;

(iv) l-għemil amministrattiv ikun imur mod ieħor kontra l-liġi.

Talbiet :

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara illi l-aġir tal-Awtorita' intimata huwa in vjolazzioni tal-liġijiet ta' Malta, u konsegwentement tan-nulla l-permess maħruġ fuq l-Applikazzjoni 552/15 kif fuq intqal.

Rat ir-Risposta tal-Awtorita' intimata li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Preliminarjament, dina l-Onorabbli Qorti hi eżawtorata milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi, u dan a tenur r-raba' (4) subinċiż tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, stante l-mezzi xierqa ta' rimedju disponibbli għall-atturi skont il-Liġi tal-Ippjanar.

2. Subordinatament, u mingħajr assolutament ebda ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, qed tiġi eċċepita d-dekadenza/perentorjeta' tal-azzjoni attriċi bit-trepass ta' sitt xhur, ai termini tat-tielet (3) sub-inċiż tal-artikolu 469A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Dejjem bla ħsara għall-premess, l-asserzjonijiet imressqa mill-atturi fit-tielet u r-raba' paragrafu tar-rikors maħluf tagħhom m'għandhomx mis-sewwa. Il-proposta tal-iżvilupp mressqa permezz tal-applikazzjoni numru 552/15, sa mill-istadju inizjali tagħha, dejjem kienet proposta għal *"change of use from class 48 to class 4D (as per LN 74 of 2014) - food & drink establishment with cooking".* Tul l-ipproċessar u l-eventwali determinazzjoni tal-istess applikazzjoni, ma kien hemm assolutament ebda bidla fin-natura / tip ta' żvilupp propost u li eventwalment ġie approvat mill-Awtorita'.

4. L-atturi, b'nuqqas u b'tort uniku tagħhom, ma rreġistrawx l-interess tagħhom, bħala terzi persuni nteressati, fil-process relattiv għall-applikazzjoni tal-iżvilupp mertu ta' din il-kawża. Bħala registered third party objectors, l-atturi kien ikollhom il-jedd li jipparteċipaw b'mod sħiħ, u jressqu kull oġġezzjoni li dehrilhom li għandhom iressqu, waqt il-proċess tal-evalwazzjoni, u l-eventwali determinazzjoni, tal-istess applikazzjoni mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Kien ikollhom ukoll il-jedd li jikkontestaw kull deċiżjoni dwar din l-applikazzjoni mogħtija mill-Awtorita', bil-proċeduri opportuni ta' appell quddiem t-Tribunal tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, bi dritt ta' appell ulterjuri quddiem il-Qorti tal-Appell.

5. Dejjem bla ebda ħsara għall-premess, l-asserzjoni tal-atturi li "meta ħareġ il-permess dan seta' jidħol effettiv mis-27 ta' Awwissu 2017, hi ukoll asserzjoni

żbaljata għall-aħħar. Kif jirriżulta mis-sit elettroniku tal-Awtorita', d-deċiżjoni tal-Awtorita' dwar l-imsemmija applikazzjoni tal-iżvilupp ingħatat fis-seduta pubblika tal-14 t' Ottubru 2016, u l-permess relattiv ġie ppubblikat fis-26 t'Ottubru 2016. F'kull waħda minn dawn id-dati l-atturi kienu jafu jew setgħu jkunu jafu bl-istess deċiżjoni mogħtija l-Awtorita'. Il-permess numru 552/15 daħal fis-seħħ, u kien effettiv, mid-data li fiha tali permess ġie ppubblikat - u dan irrispettivament mill-jum li fih l-permit holder għażel li jeżegwixxi l-iżvilupp approvat bil-permess li kien ilu maħruġ sa mis-26 t'Ottubru 2016.

6. Fil-mertu, u dejjem bla ħsara għall-premess, id-deċiżjoni tal-Awtorita' dwar l-applikazzjoni numru 552/15, kontrarjament għal dak li jgħidu l-atturi, kienet msesja fuq tħaddim ġust u korrett tar-regoli u l-policies tal-Ippjanar attwalment rilevanti u applikabbli għall-każ.

7. Fl-ipproċessar u l-eventwalment determinazzjoni tal-applikazzjoni tal-iżvilupp numru 552/15 l-Awtorita' intimata mxiet b'konformita` sħiħa mal-Liġi; mal-proċedura li l-eżerċizzju tas-setgħat u l-funzjonijiet tagħha; u mar-regoli u l-politika tal-ippjanar rilevanti għall-każ li kellha quddiemha. Għalhekk, fl-għemil imwettaq mill-Awtorita` b'rabta ma' dan il-każ, l-istess Awtorita' (i) bl-ebda mod, u fl-ebda waqt, ma naqset milli tosserva l-prinċipji tal-ġustizzja naturali jew ħtiġiet proċedurali mandatorji"; (ii) bl-ebda mod, u fl-ebda waqt, ma abbużat bis-setgħa tagħha minħabba aġir mwettaq "għal għanjiet mhux xierqa" jew imsejjes "fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti"; u (iii) bl-ebda mod, u fl-ebda waqt, ma mxiet kontra l-Liġi.

Rat l-atti tal-kawża.

Ħadet konjizzjoni tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita` tal-Ippjanar.

Rat li waqt l-udjenza tal-25 t'April 2022 l-avukat tal-atturi talab li jippreżenta nota tal-osservazzjonijiet responsiva u ngħata sal-31 ta' Mejju 2022 iżda baqa' ma ppreżenta xejn.

Rat li l-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-Awtorita` tal-Ippjanar.

Ikkunsidrat:

Skont Art. 469A(4) tal-Kap. 12, il-Qrati ta' kompetenza ċivili – bħalma hi din - m'għandhomx ġurisdizzjoni jistħarrġu l-validita` ta' għemil amministrattiv meta xi liġi oħra tagħti mod ieħor ta' kontestazzjoni quddiem Qorti jew tribunal. Din id-disposizzjoni tal-liġi għandha tiġi strettament interpretata billi hija eċċezzjoni għas-setgħa tal-Qorti li tistħarreġ għemil amministrattiv. Magħdud dan, iżda, il-liġi hija tassattiva u l-Qorti m'għandhiex diskrezzjoni jekk tismax kawżi bħal dawn jew le; kuntrarjament għas-setgħa li għandha f'sede kostituzzjonali li tiddeċiedi tismax il-kawża jew le meta jkun hemm għodod ordinarji disponibbli li ma jkunux ġew użati.

Skont il-Kap 551, deċiżjonijiet dwar ippjanar huma fdati f'idejn l-Awtorita` tal-Ippjanar bi dritt t'appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, bi dritt t'appell ulterjuri quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri). L-atturi setgħu inserew ruħhom fil-proċess tal-applikazzjoni għall-iżvilupp in kwistjoni bħala *third party objectors*; f'liema każ l-Awtorita` kienet tkun marbuta li tikkunsidra l-oġġezzjoni tagħhom għall-iżvilupp jew permess; iżda naqsu li jagħmlu dan.

In vista ta' din il-kunsiderazzjoni, m'hemmx lok li tiġi ttrattata t-tieni eċċezzjoni, għaliex, loġikament, stabbilit li m'hemmx dritt t'azzjoni, ma jistax ikun hemm terminu li fih għandu jiġi eżerċitat dak id-dritt.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita` tal-Ippjanar, tiddiklina milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni u tiċħad it-talbiet tal-atturi.

Spejjeż a kariku tal-atturi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA