TRIBUNAL GHALL-INVESTIGAZZJONI TA` INGUSTIZZJI

IMHALLEF

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

Rikors Numru: 1033/97

Dottor Emmanuel George Cefai LL.D.

vs

Onorevoli Prim Ministru ta' Malta, Il-Ministru ta' l-Ambjent u l-Awtorita` ta' l-Ippjanar u d-Direttur Generali tax-Xogholijiet li kjamat fir-rikors b' digriet tal-25 ta' Jannar, 2001

Illum 10 ta' Lulju, 2001.

It-Tribunal,

RIKORS:

Ra r-rikors li bih ir-rikorrent wara li ppremetta illi bejn id-9 ta' Mejju 1987 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 serju u gravi ghalih.

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

Illi huwa s-sid ta parti tat-terren msejjah ‘tal-Wieri’ sive ‘ta’ Sdieri’ fit-Triq Sdieri Gharb Ghawdex muri l-intier ta’l-istess terran fuq il-pjanta taht riferita u annessa mal-prezenti rikors u markata Dokument ‘B’.

Illi dan it-terren ghandu faccata fuq it-triq pubblika, huwa servut bis-servizzi kollha mehtiega u jikkwalifika ghall-bini edilizju.
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 inkluzjonijiet 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 u invece l-permessi u estensjonijiet relattivi inghataw lil terzi.

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.

Illi effettivament kull ma jrid jaghmel ir-rikorrent huwa li jibni fit-terran tieghu billi jestendi ma' massa ta' bini li diga` nbniet bil-permessi tal-bini fl-istess area. Fil-fatt dawn il-binjiet ilkoll ghandhom faccata fuq Triq is-Sdieri kif ukoll faccata fuq triq ossija access way gdida li taghti ghall-istess Triq Sdieri u r-rikorrent issa jrid jkompli jibni fuq in-naha ta' wara ta' dan il-bini din l-area hija ndikata bhala TLKY u b' kulur roza fuq il-pjanta Dokument 'C' taht riferita b'mod li l-bini ta' wara li r-rikorrent jrid jaghmel jkun estensjoni naturali u retroposta ghall-bini pre-esistenti fl-istess terran.

Illi sabiex juri l-bini diga` ezistenti kemm fuq Triq is-Sdieri kif ukoll fuq it-triq gdida ossia access way off Triq is-Sdieri huwa qed jannetti kopji ta' ritratti markati Dokumenti 'D' u 'E' li juru dan kollu.

Illi dan kollu li jixtieq jaghmel ir-rikorrent mhux biss estremament possibbli imma fil-fatt duranti l-Amministrazzjoni precedenti u cioe` bejn il-1987 u l-1992, effettivament sar ghax hekk riedet l-istess Amministrazzjoni - u dan billi tat permessi lil haddiehor biex jibni fl-istess sitwazzjoni bicca art kbira li fuqha

nbnew hafna vilel. Dan kollu huwa muri grafikament fil-pjanta li koja taghha giet annessa u markata 'Dokument C'.

Fil-fatt f'dan il-kaz kien hemm bini diga` ezistenti mat-triq principali [bhal fil-kaz tal-bini ma' triq Sdieri] kif ukoll ma sqaq li kien jaghti ghall-bicca raba' [markata ERTP] u indikata b' kulur blu fuq l-anness Dokument 'C'] u retroposta ghall-bini fuq it-triq principali.

F'dan il-kaz taht l-amministrazzjoni precedenti saret l-inkluzjoni ta' l-area ERTP ghall-bini li llum huwa mibni b' hafna vilel kbar u lussuzi kif fuq inghad kif jidher ahjar mir-ritratt hawn anness u markat Dokument 'H'.

Izda ghall-area TLKY - l-area li fih ghandu nteressi r-rikorrent - sar trattament divers mill-area ERTP.

Ghaliex hawnhekk l-Amministrazzjoni precedenti milli jidher deherilha illi l-area TLKY li fiha ghandu interessi r-rikorrent ma kellhiex tkun inkluza kollha fl-izvilupp bhal ma gara fil-kaz ta' l-area ERTP.

Illi r-rikorrent issottometta li huwa sewwa li t-terzi msemmija f'dan ir-rikors gew moghtija l-permessi tal-bini ghaliex s-sit taghhom jisthoqqlu tali zvilupp. Li r-rikorrent b' gustizzja jilmenta huwa li ma nhargulux permessi tal-bini bhal dawn it-terzi.

Illi r-rikorrent ghandu l-interess kollu li jassigura li l-propjeta` tieghu tkun bl-istess valur ta' terzi li gew inkluzi fl-izvilupp biex b' hekk ma jkunx fi kwalsiasi zvantagg di fronte ta' dawn it-terzi.

Illi l-Awtorita` ta' l-Ippjanar anki permezz ta' l-Istructure Plan prezenti ghandha l-ghodda kollha biex din is-sitwazzjoni ta' ingustizzja gravi tigi rimedjata billi johorgu permessi "inter alia" ai termini tal-policy SET 12 ta' l-istess Pjan ta' Struttura, u sussegwentament l-istess Awtorita` ta' l-Ippjanar ghandha bl-inkluzjoni tat-terran tar-rikorrent fil-Pjan Lokali relattiv tkompli ssahhah u tassigura l-permessi relattivi. Hekk is-sitwazzjoni ta' ingustizzja gravi sofferta mir-rikorrent tkun b'xi mod rimedjata.

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 anness li jindika ghar-rigward ta' kull xhud il-fatti li r-rikorrent 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 ta' l-1997 dwar it-Tribunal ghall-Investigazzjoni ta' l-Ingustizzji billi:

a.jordna lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar u/jew minn min mill-konvenuti l-ohra sabiex provizorjamentu minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrent tibda biex tohrog permessi ghall-

izvilupp urban ai termini tal-Policy prezenti SET 12 tal-Pjan ta' Struttura.

b.jordna lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar u/jew minn min mill-konvenuti l-ohra sabiex provizorjament u minghhajr 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` ta' l-Ippjanar u/jew minn min mill-konvenuti 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.

Dan kollu minghajr pregudizzju ghal kull dritt ta' kumpens spettanti lir-rikorrent skond il-ligi.

Ra l-lista tax-xiedha u d-dokumenti prezentati mir-rikorrent.

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

Illi huma mhumiex il-legittimi kontradittur 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 l-istess Awtorita` ta' l-Ippjanar ghandha tigi liberata mill-osservanza ta' dan ir-rikors stante li ma ghamlet ebda ingustizzja versu l-istess rikorrent;

Illi minghajr pregudizzju permessi li nhargu fl-area indikati mill-PAPB huma kollha "within zone", waqt li l-propjeta` tar-rikorrent huma barra z-zona ta' l-izvilupp;

Illi l-ilment principali jidher li l-istess rikorrent jippretendi li l-area tieghu tigi inkluza "within zone" mhux skond il-procedura stabbilita` mil-ligi, izda bi dritt;

Illi 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' ogezzjonijiet minn terzi. Illi ghar-rigward it-talba biex jigu nkluzi terrani ta' l-applikant fil-Pjanijiet Lokali, l-istess procedura kif din tista' ssir, inkluza b'konsultazzjonijiet pubblici, tista' biss ssir skond l-artikoli 23 sa 29 ta' l-Att ta' l-1992.

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

Ra l-lista tax-xhieda.

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

Illi l-ilment tar-rikorrenti mhiex fuq applikazzjoni ghaz-zvilupp mal-PAPB jew mal-Awtorita' tal-Ippjanar. L-ilment hija dwar talba tieghu biex art tigi konsidrata ghall-izvillupp fun qinvit ghall-konsultazzjoni pubblika sabiex jigi mhejji l-Pjan tal-Istruttura.

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

2. Illi l-eccipjent m'ghamel l-ebda ingustizzja versu r-rikorrenti u ghal din ir-raguni wkoll huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza.

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti ma sofra l-ebda ingustizzja. Dawk il-permess li nhargu mill-PAPB fl-areas indikati mir-rikorrenti, kienu kollha within the zone waqt li l-prprjeta li qieghed jilmenta dwarha r-rikorrenti hija barra miz-zona tal-izvilupp.

4. 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-Artiklu 6 tal-Att 8 tal-1997.

5. Hija decizjoni rizervata 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 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-merity tal-hrug o meno tal-permess taz-zvillupp 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 140m2 footprint.

(iv) L-applikazzjoni ma tikkwalifikax taht 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.

6. Inoltre fir-rigward tat-talba tieghu sabiex it-terren in-kwistjoni jigi inkluz fil-local plans l-Att I tal-1992 jirregolha kif ghandha ssir il-procedura relattiva u hawn ukoll dan il-process jesorbita mill-gurisdizzjoni. Had m'hu qed jcahhad lir-rikorrenti milli javalla ruhu minn xi drittijiet li jista jkollu taht dan l-Att. Certament dan it-Tribunal m'ghandu l-poter li johrog l-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 jirrikjedi studju profond u jinvolvi hafna nies professjonali u specjalizzati. Minghajr l-ebda sinjal ta' disrispett lejn dan it-Tribunal, dan huwa form tal-LIGI u certament mhux il-forum adatt sabiex jsir dan l-ezercizzju.

(7) Illi effettivament dak li jitlob ir-rikorrenti huwa li dan it-Tribunal jezercita l-poter li ex lege gie mholli 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 esercizzju f'kull kaz huwavjetat taht l-Artiklu 5(3)(a) u Parti A tal-Ewwel Skeda ta' l-Att VIII tal-1997.

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

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' lix-xhieda bil-gurament.

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.