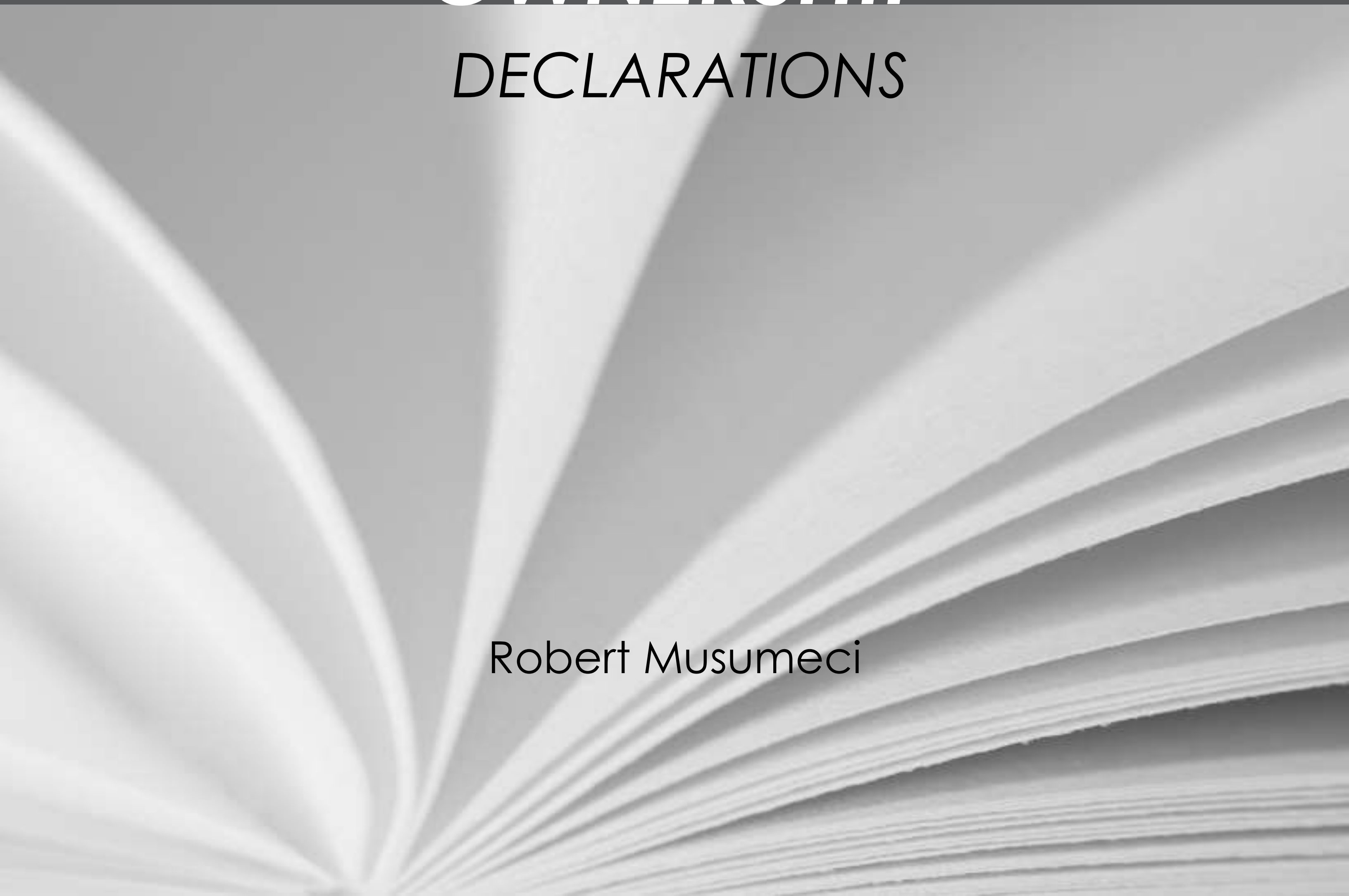
OWNERSHIP

DECLARATIONS



Robert Musumeci

Bijografija

Dr Robert Musumeci kiseb PhD fil-liġi mill-Universita ta' Malta wara li, fl-2016, huwa rebaħ il-'*Best Doctor of Laws Thesis Award 2016'* għall- publikazzjoni *'The Development Planning Act 2016 - A critical Appraisal'*. Dr Musumeci kiseb ukoll *Master of Science in Conservation Technology for Masonry Buildings* lura fl-2004 mill- istess Universita' ta' Malta wara li ggradwa bħala perit fis-sena 1997. Dr Musumeci serva bħala ċermen tal-Kunsill Konsultattiv dwar l-Industrija tal- Bini (*BICC*) bejn is-snin 1998 u 2008. Eventwalment huwa serva bħala konsulent tal-gvern Malti fejn kien strumentali fir-riformi wara d-*demerger* tal- Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar, it-twaqqif ta' l- Awtorita' ta' l- Artijiet, l-emendi kostituzzjonali li jippermettu siġġijiet addizzjonali għas-sess sotto-rappreżentat l-introduzzjoni ta' liġi ġdida li tirregola l-aġenti tal-proprjeta' immobli kif ukoll il-liġi li waqqfet l-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni. Dr Musumeci huwa l-awtur tal-ktieb '*Selected Principles of Maltese Planning Law.*' (Kite 2021) Dr Musumeci huwa *senior lecturer* fi ħdan il-Fakulta' tal-Liġi fl-Universita' ta' Malta u jgħallem il-liġi tal-ippjanar u l-liġi amministrattiva. Dr Musumeci huwa l-ewwel detentur ta' *warrant* biex jipparattika bħala avukat u *warrant* biex jipprattika bħala perit.

Mingħajr preġudizju għas-suespost, l-Awtoritá tal-Ipjannar tibda biex tipreċiża il-kambjamenti li saru fl-Att Nru XXI tal-2022 fejn ingħad is-segwenti:

9. *Is-subartikolu (4) tal-artikolu 71 tal-Att prinċipali għandu jiġiemendat kif ġej:*
(a) il-kelma "jiċċertifika" għandha tiġi sostitwita bil-kelma "jiddikjara"; u
(b) fis-subparagrafu (i) tiegħu, il-kliem "avża lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra reġistrata li l-Awtorità tkun irċiviet kopja u li s-sid ikun ta' l-kunsens tiegħu għal dik il-proposta"għandu jiġi sostitwit bil-kliem "avża lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra reġistrata li l-Awtorità tkun irċiviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tiegħu sabiex tiġi sottomessa applikazzjoni".

L-Awtoritá tal-Ipjannar issosstni li il-bidliet kwotati fis-suriferit ma jbidlu xejn mill-proċedura addotta fil-proċess ta' din l-applikazjoni u dan għaliex kulll ma sar huwa li ġie ċarat il-fatt li l-proċedura tirelata ma applikazjoni u mhux ma proposta. Jissuċedi li l-applikant fl-applikazjoni iddikjara s-segwenti:

"I am not an owner of the entire site, but I have notified the owner/s of my intention to apply by registered letter of which a copy is being herewith attached/uploaded and the owner/s has/have granted consent to such proposal;"

Id-dikjarazzjoni fis-suriferit ġiet akumpanajta b'kopja tal-formola (Form PA1/16) hekk kif mibgħuta mill-applikant flimkien ma kopja tal-irċevuta postali. Għaldaqstant kuntrarjament għal dak magħdud mill-appellanti, l-Awtoritá tal-Ipjannar issostni illi l-proċedura elenkata Fl-artiklu 71(4) tal-Kap 552 ġiet segwita.

L-aggravju mressaq mill-appellanti rigward it-titlu tal-art ma fih ebda siwi, ta' lanqas fil-kuntest ta' dawn il-proceduri tal-appell. Bizzejjed issir riferenza ghall-artikolu 72(1) tal-Kap. 552 li jipprovdi testwalment kif gej:-

"L-Bord tal-Ippjanar ikollu s-setgħa li jagħti jew li jirrifjuta permess għall-iżvilupp. Kull approvazzjoni ta' permess għall- iżvilupp għandha tkun mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi persuni u bl-ebda mod m'għandha tikkostitwixxi jew tinftiehem bħala garanzija favur l-applikant inkwantu t-titolu tal-proprjetà. Barra minn hekk fl-għoti ta' permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar huwa intitolat li jimponi dawk il-kundizzjonijiet li jidhrulu xierqa:"

Dan l-artikolu kompla jiċċara il-pożizzjoni li dejjem ittieħdet mill-Qrati tagħna f'decizjonijiet bħalma huma dak ta' **"***Joseph Apap, Carmelo Zammit, John Attard, Rita Fenech vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Maria Debattista ghan-nom ta' Tourist Services Limited"* (Appell Civili Numru 16/2015) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Lulju 2015 fejn inghad dan li gej:-

"fejn hemm kontestazzjni dwar it-titolu fuq il-proprjeta jew xi dritt reali jew anki personali fuq l-istess proprjeta li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss mill-lat ta' ippjanar u kull permess li talvolta jista' jigi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta' oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-proprjeta li fuqha jkun inhareg il-permess ta' zvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorita milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra proposti ta' zvilupp mill-lat tal-ligijiet ta' ippjanar u jista' facilment jistultifika l-process billi jivvanta dritt fuq is-sit u jwaqqaf il-procedura ta' ippjanar. Dan ma huiex l-iskop tal-legislatur.

Fir-rikors tiegħu l-appellant jagħmel riferenza għal sporġiment trijangulari filwaqt illi jidikjara li dan qiegħed jaffetwa xi drittijiet. Fuq dan il-punt, L-Awtoritá tal-Ippjanar tagħmel ukoll riferenza għal-deċiżjoni fuq it-tema mill-Qorti tal-Appell (Sede Infernjuri) mogħtija nhar 9 ta' Novembru, 2022 (Appell Nru. 7/2022) fl-ismijiet Joseph u Elizabeth Borg vs L-Awtorita tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Peter Mamo fejn intqal:

Dan l-aggravju jirrigwarda diversi aspetti li fil-fehma tal-appellant it-Tribunal naqas li jindirizza principalment il-kwistjoni tad-delimitazzjoni tal-proprjeta tal-applikant u l-oggezzjonant li taffettwa l-izvilupp innifsu. Dan hu minnu pero hu minnu wkoll li kull permess jinhareg minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi. F'dan il-kaz jidher li hemm dizgwid bejn il-partijiet li dwarhom hemm proceduri civili. In-nuqqas li t-Tribunal jindirizza dan l-ilment ma hux fil-fehma tal-Qorti determinanti sabiex jigi deciz jekk l-izvilupp hux skont il-ligijiet tal-ippjanar o meno. Jekk jirrizulta li l-izvilupp jimpingi fuq proprjeta ta' terzi, li jrid jigi deciz fil-forum appozitu, ebda pregudizzju irrimedjabbli ma qed jigi soffert mill-oggezzjonant li ghandu l-mezzi legali disponibbli biex iwaqqaf l-izvilupp milli jsehh.

Għar-raġunijiet suriferiti, l-Awtorita' tal-Ippjanar tisħaq li dawn l-aggravju huma infondat fil-fatt u fid-dritt u għandu jiġi micħud minn dana l-Onorabbli Tribunal.

6.1 IT-TIENI AGGRAVJU: *DECLARATION OF OWNERSHIP* ERRATA

6.1.1 Kwantu ghal dan it-tieni aggravju, jibda biex jigi sottolinjat li l- **Artikolu 71(4)** tal-**Kap 552** kien jghid hekk fiz-zmien ta' meta saret l-applikazzjoni[1]:

'Min japplika għal permess għall-iżvilupp għandu jiċċertifika lill-Awtorità:

(i) li huwa s-sid tal-art jew li avża lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra reġistrata li l-Awtorità tkun irċeviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tiegħu għal dik il-proposta; jew

(ii) li huwa awtorizzat li jagħmel dak ix-xogħol propost permezz ta' xi liġi oħra jew ftehim mas-sid'.

[1] Illum l-**Artikolu 71(4),** wara li ken emendat f'Dicembru 2022, jaqra hekk:
'Min japplika għal permess għall-iżvilupp għandu jiddikjara lill-Awtorità:
(i) li huwa s-sid tal-art jew li avża lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra reġistrata li l-Awtorità tkun irċiviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tiegħu sabiex tiġi sottomessa applikazzjoni; jew
(ii) li huwa awtorizzat li jagħmel dak ix-xogħol propost permezz ta' xi liġi oħra jew ftehim mas-sid'

Issa, kif rilevat aktar 'il fuq, il-pjanta *a fol* 180a fl-*e-apps* turi sporgenza (forma ta' trijangolu) li tinvadi l-arja ta' l-appellanta Fenech. Jirrizulta ghalhekk li l-applikant ccertifika b'mod implicitu li huwa ghandu kunsens minn Fenech sabiex jissottometti l-applikazzjoni biex jibni sporgenzi fuq it-terazzin taghha, meta l-Awtorita' kienet taf mill-bidu nett li tali kunsens ta' l-appellanta Fenech qatt m'ezista. Din is-sitwazzjoni, apparti li tilhaq l-estremita' ta' agir frawdolenti kif ritenut fl-**Artikolu 80** tal-**Kap 552**, turi li l-applikazzjoni lanqas biss setghet tigi processata abbazi ta' dak li jesigi l-imsemmi **Artikolu 71(4)** tal-**Kap 552** *stante* li (anke bl-emendi ta' Dicembru 2022) min ser jizviluppa fuq art ta' terz irid il-kunsens ta' dak it-terz qabel l-applikazzjoni tkompli tigi processata, ahseb w'ara, deciza.

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

www.robertmusumeci.com