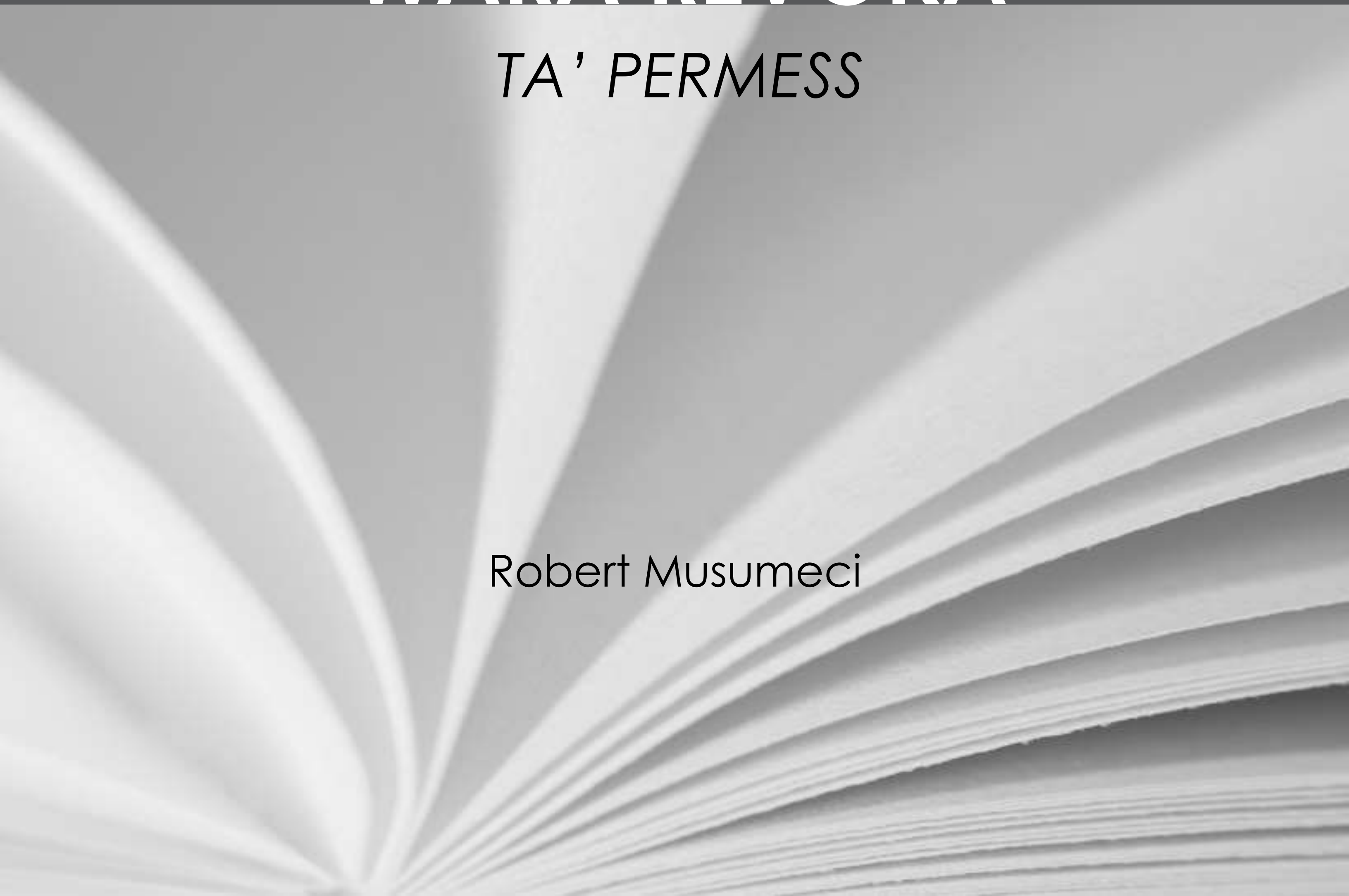
LIĠI IPPJANAR

WARA REVOKA

TA' PERMESS

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.

Spiss iqum l-argument jekk wara li permess jigi revokat *ai termini* tal-**Artikolu 80** mill-Bord tal-Ippjanar, l-istess Bord jistax jiddeciedi li jibghat l-atti lura lid-Direttorat ta' l-Ippjanar sabiex l-istess applikazzjoni tigi ezaminata w deciza mill-gdid minghajr il-bzonn li ssir applikazzjoni gdida.

Ibda biex, l-**Artikolu 80** tal-**Kap 552** tal-**Ligijiet ta' Malta** jghid hekk:

'(1) Il-Bord tal-Ippjanar jista' biss -

(a) fil-każijiet ta' frodi; jew

(b) meta jkun hemm is-sottomissjoni ta' xi informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta li hija inkorretta jew li ma tirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-sit; jew

(c) fejn hemm żball f'dokument li jidher minn eżami tal-istess dokument; jew

(d) fejn is-sigurtà pubblika hija konċernata, b'deċiżjoni jirrevoka jew jibdel kull permess għall-iżvilupp mogħti taħt dan l-Att, inkluża kull awtorizzazzjoni maħruġa mill-Bord tal-Ippjanar skont xi Ordni, filwaqt li fid-deċiżjoni jagħti r-raġunijiet tiegħu u jrid jindika b'mod ċar il-bażi legali tar-revoka għal dik id-deċiżjoni;

Hekk kif issir talba minn kwalunkwe persuna biex tirrevokajew tibdel permess skont dan l-Att, jew minn jeddu, iċ-Chairperson Eżekuttiv għandu jipprepara r-rakkomandazzjonijiet tiegħu lill-Bord tal-Ippjanar dwar jekk il-permess għall-iżvilupp għandux jiġi revokatjew mibdul u għandu jistieden kemm lill-applikant u lill-persuna li għamlet it-talba, jekk ikun hemm, biex jagħmlu sottomissjonijiet bil-miktub.

Il-Bord tal-Ippjanar għandu jikkomunika d-data u l-ħin tas-seduta tiegħu lill-applikant u lill-persuna interessata li qed tagħmel t-talba taħt dan l-artikolu, jekk ikun hemm. Waqt is-seduta l-Bord tal-Ippjanar għandu jisma' wkoll is-sottomissjonijiet ta' tali applikant, jekk dan tal-aħħar jagħżel li jattendi, is-sottomissjonijiet tal-persuna interessata, jekk ikun hemm, u s-sottomissjonijiet ta' kwalunkwepersuna oħra:

Iżda ċ-Chairperson Eżekuttiv jista' fir-rigward ta' kull permess għall-iżvilupp, inkluż kull awtorizzazzjoni maħruġa taħt xi Ordni wara d-data ta' dħul fis-seħħ ta' dan l-Att, jibda proċeduri sabiex jirrevoka jew jimmodifika dak il-permess għall-iżvilupp, inkluż kull awtorizzazzjoni maħruġa mill-Bord tal-Ippjanar taħt xi Ordni, fi żmien ħames snin mid-

data tal-ħruġ tal-permess għall-iżvilupp, inkluż xi awtorizzazzjoni maħruġa taħt xi Ordni.

(2) Għall-fini tas-subartikolu (1):

"frodi" tfisser is-sottomissjoni lill-Bord tal-Ippjanar ta' xi informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta li abbażi tagħha l-Bord tal-Ippjanar ikun approva permess għall-iżvilupp, meta dik l-informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta hija falza;

"informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta inkorretta" tfisser is-sottomissjoni lill-Bord tal-Ippjanar ta' xi informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta li abbażi tagħha l-Bord tal-Ippjanar ikun approva permess għall-iżvilupp, fejn tali informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta ma tirriflettix is-sitwazzjoni fuq is-sit jew hija erronja jew żbaljata;

"żball f'dokument li jidher minn eżami tal-istess dokument" tfisser żball magħmul mill-Bord tal-Ippjanar huwa u jilħaq deċiżjoni u tali żball jidher mid-dokumenti tal-proċedimenti tiegħu:

Iżda l-Bord tal-Ippjanar m'għandux jirrevoka jew ibiddel permess għall-iżvilupp fuq il-bażi ta' frodi jew informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta inkorretta jew żball f'dokument li jidher minn eżami tal-istess dokument, fejn tali ċirkostanza ma kellha l-ebda inċidenza materjali fuq il-ħruġ tal-permess għall-iżvilupp b'tali mod illi kieku l-informazzjoni korretta kienet disponibbli fil-mument tad-deċiżjoni, ir-riżultat ma kienx ikun differenti.

(3) L-applikant, jew il-persuna interessata li qed tagħmel talba taħt dan l-artikolu, jekk iħossu aggravat mid-deċiżjoni meħuda mill-Bord tal-Ippjanar, għandu d-dritt li jappella d-deċiżjoni tal-Bord tal-Ippjanar quddiem it-Tribunal fi żmien tletin ġurnata mid-data tas-seduta meta d-deċiżjoni tkun ittieħdet.

(4) Ma għandu jintalab l-ebda kumpens mill-Awtorità meta hija taġixxi skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (1) fejn ir-raġunigħar-revoka jew għat-tibdil tal-permess għall-iżvilupp tkun ibbażatafuq frodi, informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta inkorretta jew żball, f'dokument li jidher minn eżami tal-istess dokument jew fuq konsiderazzjonijiet ta' sigurtà pubblika.'

Meta wiehed jifli sewwa dawn id-dispozizzjonijiet, dlonk isib li, apparti l-poter tar-revoka, hemm mahsub ukoll il-modifika tal-istess permess. Dan ifisser illi l-istess Bord tal-Ippjanar għandu kjarament il-jedd li jagħmel tibdiliet neċċessarji f'permess mahrug skont il-ħtieġa.

Detto questo, l-argument li l-prerogattiva li l-Bord (wara li permess jigi revokat bl-**Artikolu 80**) jista' jordna li l-istess applikazzjoni tista' tigi ezaminata w deciza mil-gdid minghajr il-bzonn li ssir applikazzjoni gdida titnissel mill-poter li ghandu l-istess Bord sabiex '*jimmodifika permess*' m'huwiex siewi.

'*Modifika ta' permess*' implicitament tfisser li l-permess ghadu haj, anke jekk f'sens mibdul, u dan a differenza li jigi revokat. B'hekk, huwa logiku li, fil-mument tar-revoka, l-applikazzjoni ma tigix modifikata izda titregga' lura *status quo ante* ghall-mument qabel din tkun giet deciza. Dan ifisser li l-applikazzjoni bilfors trid terga' tigi ezaminata mill-gdid.

Il-konsegwenza tar-ragunament li applikazzjoni titregga lura ghall-mument ezatt ta' qabel din giet deciza wara permess revokat isib sostenn fil-logika legali u mhux ghax, bhalma gieli jinghad[1], il-legislatur haseb fil-kliem '*...b'deċiżjoni .... jibdel kull permess għall-iżvilupp mogħti taħt dan l-Att, inkluża kull awtorizzazzjoni maħruġa mill-Bord tal-Ippjanar skont xi ordni, filwaqt li fid-deċiżjoni jagħti r-raġunijiet tiegħu u jrid jindika b'mod ċar il-bażi legali tar-revoka għal dik id-deċiżjoni*'.

Ukoll ma jregix l-argument li applikazzjoni ghandha titregga' lura ghall-mument ezatt ta' qabel din giet deciza wara revoka abbazi tal-principju li '*...in-nullita' ta' permess hija sanzjoni estrema li l-ligi tippermetti biss meta jkun hemm nuqqas formali jew sostanzjali li ma jkunx jista` jigi assolutament tollerat bhala hsara ghall-gustizzja procedurali*'[2] mibni fuq il-premessa li '*Il-ligi tal-procedura hija mahsuba biex il-kawzi jimxu b'heffa u efficjenza, ekonomija u harsien tal-jeddijiet tad-difiza*

[1] Ara wkoll sentenza fl-ismijiet **Moira Delia, Grace Bonello Dr Noel Buttigieg Scicluna -vs- l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawża Anton Camilleri** moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar nhar it-23 ta' Lulju 2024 (**Appell 266/23JB, PA2478/16**) kif ukoll dik fl-ismijiet **Moira Delia, Grace Bonello u Dr Noel Buttigieg Scicluna -vs- l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawża Garnet Investments Ltd** moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar nhar it-23 ta' Lulju 2024 (**Appell 267/23JB, PA6072/22**)

[2] Infatti, anke jekk nigbdu analogija mal-**Artikolu 789** tal-**Kap 12** li jitkellem dwar l-eccezzjoni ta' nullita' tal- atti gudizzjarji, il-legislatur hemm ried li l- eccezzjoni ta' nullità tal-atti gudizzjarji tista' tinghata diment li n-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull dispozizzjoni ohra tal-ligi

u tal-principji tal-gustizzja naturali u m'humiex mahsuba biex joholqu htigijiet purament formali li jservu biss biex jaghtu lil xi wahda mill-partijiet f'kawza mezz biex tehles mill-obbligi taghha jew biex tirbah il-kaz'.[3]

In fin dei conti, meta nigu ghar-revoka ta' permessi, il-verita' legali hi li l-applikazzjoni li tkun wasslet ghall-permess revokat ghandha titregga' lura ghall-mumenti ezatt ta' qabel inghata dak il-permess revokat *in omnibus adiunctis* (*in all situations*) u dan mhux minhabba l-ligi kif inhi miktuba izda ghaliex, min-natura taghha, revoka toqtol il-permess u mhux l-applikazzjoni li tkun wasslet ghal dik id-decizjoni.

S'intendi, hawn minix nalludi li kwalunkwe 'zball' mehud fil-process ta' l-applikazzjoni bilfors jista' jigi rettifikat ghaliex darba l-applikazzjoni titregga' lura fil-mument ezatt ta' qabel din giet deciza (u mhux, *gratia argumenti*, fil-bidu nett tal-process) wiehed irid isegwi d-dettami procedurali ritenuti fl-**Avviz Legali 162/16**, partikularment ir-**Regolament 5** u **12** ta' l-imsemmi **Avviz Legali 162/16**. Dawn jghidu hekk:

> *'**5**. (1) Tibdil fit-talba għal screening jew fl-applikazzjoni, disinji jew dokumenti jista' jsir mill-applikant:*
>
> *(a) fiż-żmien bejn l-ittra ta' screening u d-data tal-validazzjoni tal-applikazzjoni jew bejn id-data tal-preżentata tal-applikazzjoni għall-iżvilupp u d-data tal-validazzjoni:*
>
> *Iżda fil-każ li kwalunkwe tibdiliet jikkostitwixxu tibdil materjali li jeħtieġu bidla fit-taxxa tal-bini u, jew kwalunkwe ħlasijiet addizzjonali, taxxa tal-bini bħal din u ħlasijiet addizzjonali għandhom jitħallsu skont id-dispożizzjonijiet ta' regolamenti dwar ħlasijiet fiż-żmien speċifikat miċ-Chairperson Eżekuttiv:*
>
> *Iżda wkoll meta talba għall-iscreening ssir skont ir-regolament 3(1), l-applikazzjoni għandha tkompli tiġi pproċessata mingħajr il-ħruġ ta' ittra oħra ta' screening sakemm il-bidliet fl-applikazzjoni, disinji u dokumenti ma jeħtieġux aktar studji u, jew ma jqanqlux kwistjonijiet*

[3] Ara sentenza fl-ismijiet **Guido J. Vella vs Dr.Emanuel Cefai** moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Novembru 1991

ġodda;

(b) wara d-data tal-validazzjoni u matul l-ipproċessar tal-applikazzjoni, iżda qabel l-iffinalizzar tar-rapport, u sakemm it-tibdiliet jikkostitwixxu talba għal emendi żgħar kif indikat fir-regolament 15 u b'dana illi jekk tkun saret talba skont ir-regolament 12(1) din tkun ġiet sodisfatta.

(2) Bidliet fl-applikazzjoni, disinji jew dokumenti li ma jkunux jikkostitwixxu tibdil materjali jistgħu jsiru mill-applikant fuq talba taċ-Chairperson Eżekuttiv f'kull żmien matul l-ipproċessar tal-applikazzjoni u fiż-żminijiet mogħtija miċ-Chairperson Eżekuttiv.

(3) Bidliet fl-applikazzjoni, disinji jew dokumenti li jikkostitwixxu tibdil materjali jistgħu jsiru mill-applikant fuq talba taċ-Chairperson Eżekuttiv f'kull żmien matul l-ipproċessar tal-applikazzjoni u fiż-żminijiet mogħtija miċ-Chairperson Eżekuttiv:

Iżda meta l-applikant jaqbel ma' dak it-tibdil materjali li jkun jinvolvi ħlasjiet addizzjonali, tali ħlasijiet għandhom jitħallsu mill-applikant skont id-dispożizzjonijiet ta' regolamenti dwar ħlasijiet fiż-żmien speċifikat miċ-Chairperson Eżekuttiv.

(4) Meta tibdil materjali fl-applikazzjoni, disinji jew dokumenti jiġi mitlub kif imsemmi qabel, u sussegwentement jiġi magħmul, għandhom japplikaw il-proċeduri stabbiliti fir-regolament 6(1) sa (5).

(5) Kull bidla ta' applikant jew ta' perit tista' ssir biss permezz ta' formola stabbilita mill-Awtorità li tiġi sottomessa b'mod elettroniku. L-oriġinal tal-applikazzjoni ffirmata għandu jinżamm mill-perit li jkun issottometta l-applikazzjoni oriġinali u kopja skannjata tal-oriġinal tal-applikazzjoni ffirmata għandha tiġi mtella' fuq is-sistema elettronika. Kopja tal-oriġinal tal-applikazzjoni ffirmata għandha tingħata mill-perit li jkun issottometta l-applikazzjoni oriġinali lill-perit li jkun assuma r-responsabilità tal-applikazzjoni.'

*'**12**. (1) L-applikant għandu jikkonforma ruħu mat-talba għal bidla tad-disinji, inkluża formola riveduta għal profil ta' żvilupp, jew dokumenti kif mitluba miċ-Chairperson Eżekuttiv fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dik it-talba. L-applikant jista' jitlob estensjoni li ma tistax taqbeż b'kollox sentejn għal applikazzjonijiet ta' żvilupp li jaqgħu taħt l-iSkeda 1 u sitt xhur għall-applikazzjonijie tkollha l-oħra ta' żvilupp li ma jaqgħux taħt l-iSkeda 2. In-nuqqas li jkunu ppreżentati f'dawn il-perjodi għandha tkun interpretata bħala rifjut mill-applikant li jikkonforma ruħu ma' dik it-talba u iċ-Chairperson Eżekuttiv għandu jipproċessa l-applikazzjoni għall-iżvilupp fuq il-bażi tal-aħħar*

sottomissjoni riċevuta.

(2) Jekk wara l-perijodu konsultattiv stabbilit fir-regolament 8(2) disinji emendati u, jew il-formola riveduta għal profil ta' żviluppu, jew dokumenti oħra jiġu sottomessi mill-applikant kif imsemmi fis-sub-regolament (1) ta' dan ir-regolament, iċ-Chairperso nEżekuttiv għandu jinnotifika permezz ta' mezzi elettroniċi kwalunkwe mill-konsulenti esterni indikati fl-iSkeda 3, u, jew il-konsulenti oħra u, jew il-Kumitat Konsultattiv tal-Agrikoltura u l-Kumitat Konsultattiv tad-Disinn, fejn applikabbli, fi żmien ħamest ijiem minn meta jirċievi dawk id-disinji riveduti jew dokumenti:

Iżda ebda konsultazzjoni oħra ma tista' ssir wara t-tieni konsultazzjoni.

(3) Konsulenti esterni, konsulenti oħra u l-Kumitat Konsultattiv tal-Agrikoltura u l-Kumitat Konsultattiv tad-Disinn għandhom jikkonformaw ruħhom mat-tieni talba għall-konsultazzjoni miċ-Chairperson Eżekuttiv u għandhom jissottomettu ir-rakkomandazzjonijiet tagħhom fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dik it-talba.

(4) Nuqqas ta' konformità ma' dawn l-iskadenzi għandhom jitqiesu bħala li ma hemm ebda oġġezzjoni. Ebda sottomissjoni tardiva ma tiġi aċċettata. Notifika ta'rifjut lill-konsulent estern u lill-konsulenti oħra u lill-Kumitat Konsultattiv tal-Agrikoltura u l-Kumitat Konsultattiv tad-Disinn li tagħti prova tad-data tas-sottomissjoni għandha tittella' fuq is-sistema elettronika.

(5) Iċ-Chairperson Eżekuttiv għandu jara li kopja tar-rapport ikkompilat fir-rigward tal-iżvilupp propost jiġi komunikat lill-perit u lill-applikant. Il-perit u l-applikant għandhom jitħallew jagħmlu sottomissjonijiet dwar dak ir-rapport fi żmien għaxart ijiem mid-data meta jiġi ikkomunikat ir-rapport.

(6) Kull persuna li tkun iddikjarat xi interess u tkun konformi mad-dispożizzjonijiet tar-regolament 11 f'dik l-applikazzjoni, kif imsemmi, għandha:

(a) tkun notifikata miċ-Chairperson Eżekuttiv bid-disinji emendati u, jew bil-formola riveduta għal profil ta' żvilupp u, jew dokumenti oħra fi żmien ħamest ijiem minn meta jirċievi l-imsemmija disinji u, jew dokumenti; u

(b) tkun infurmata bid-data tat-tlestija tar-rapport ikkompilat u għandha titħalla tagħmel dikjarazzjonijiet dwar dak ir-rapport sa mhux aktar tard minn għaxart ijiem mid-data tal-komunikażżjoni tar-rapport.

(7) Kull notifika bħal dik għandha tkun tinkludi wkoll id-data tas-seduta tal-Bord tal-Ippjanar li matulu dik l-applikazzjoni għandha tiġi diskussa u deċiża mill-Bord tal-Ippjanar.

(8) Sottomissjonijiet, dikjarazzjonijiet jew rakkomanda-zjonijiet li jaslu tard għandhom jiġu miċħuda. Notifika ta' rifjut li tagħti prova tad-data ta' sottomissjoni għandha tittella' fuq is-sistema elettronika. Sottomissjonijiet, dikjarazzjonijiet jew rakkomandazzjonijiet li jkollhom numri ta' referenza żbaljati ma jiġux ikkunsidrati.'

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

www.robertmusumeci.com