QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 27 ta' Ottubru, 2017

Numru 10

Appell Ċivili Numru 1198/2011AE

Falcon Investments Limited (C 1776)

v.

Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u Avukat Ġenerali

1. Dawn huma żewġ appelli, wieħed tal-Avukat Ġenerali u l-ieħor tal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ["l-Awtorità"], minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2013 li ħassret pjan lokali mħejji mill-Awtorità li jolqot ħażin proprjetà tas-soċjetà attriċi.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: L-attriċi hija sidt fond f'San Ġwann li għandu tliet sulari u *semi-basement*. Billi dehrilha illi pjan lokali maħruġ mill-Awtorità u approvat mill-ministru responsabbli kien jolqot

ħażin il-proprjetà tagħha, għax għamel limitu ta’ għoli ta’ żewġ sulari u *semi-basement*, l-attriċi fetħet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti:

»1. tiddikjara li l-addozzjoni tal-pjan lokali fuq imsemmi kien illegali u abbużiv u fl-adozzjoni tiegħu ma ġew osservati l-proċeduri u regoli voluti mill-liġi, u f’kwalsiasi każ kien in kwantu jolqot il-proprjetà [tal-attriċi] hu irraġonevoli u bla bażi, u għalhekk tiddikjara l-istess pjan in kwantu jolqot il-fuq imsemmija proprjetà … … … null u bla ebda effett;

»2. tiddikjara l-għemil fuq imsemmi leżiv tad-drittijiet fundamentali [tal-attriċi] għal smigħ xieraq u għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha u għan-non-diskriminazzjoni u dan bi ksur tal-artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni;

»3. tiddikjara lill-intimati konsegwentement responsabbli għad-danni kkawżati lir-rikorrent, liema danni jiġu riservati għall-ġudizzju separat;

»4. tagħti kull provvediment meħtieġ u xieraq biex jiġu mħarsa l-jeddijiet fondamentali [tal-attriċi] fuq imsemmija inkluż it-tħassir tal-pjan lokali fuq imsemmi in kwantu jolqot il-proprjetà [tagħha].«

3. L-Avukat Ġenerali wieġeb hekk:

»1. illi fl-ewwel lok u in linea preliminari s-soċjetà attriċi għandha tid-dikjara fuq liema disposizzjoni tal-liġi qiegħda tibbaża l-azzjoni tagħha u a bażi ta’ liema provvedimenti tal-liġi qiegħda ssejjes it-talbiet kif redatti fir-rikors fl-ismijiet premessi;

»2. illi fit-tieni lok u wkoll in linea preliminari l-esponent jeċċepixxi n-nuqqas ta’ kompetenza ta’ din l-onorabbli qorti fil-vesti ordinarja tagħha milli tieħu konjizzjoni u konsegwentement milli tippronunzja ruħha dwar it-tieni talba attriċi in kwantu din it-talba hija waħda ta’ natura kostituzzjonali li tista’ ssir biss, salv il-każ eċċezzjonali, wara li jkunu ġew eżawriti r-rimedji ordinarji;

»3. illi subordinatament u bla preġudizzju għas-suespost, ukoll in linea preliminari, din l-onorabbli qorti, fl-eventwalità li tiġi mitluba, għandha fi kwalunkwe każ tiddeklina milli teżerċita l-kompetenza kostituzzjonali tagħha fil-każ odjern *stante* d-disponibilità ta’ rimedju ordinarju effettiv għas-soċjetà attriċi, jekk ikun il-każ, kif evidentement jidher mill-ewwel talba attriċi;

»4. illi subordinament u bla preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-allegazzjonijiet tas-soċjetà attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

»5. illi fl-ewwel lok il-proċess li ġab fis-seħħ id-dispożizzjonijiet dwar il-pjan lokali in kwistjoni huwa wieħed leġislattiv, liema proċess inkluda konsultazzjoni pubblika wiesgħa u għalhekk is-soċjetà rikorrenti kellha kull opportunità li tressaq il-proposti tagħha dwar il-pjan lokali San Ġwann *West Building Heights and Urban Design* f’dak l-istadju;

»6. illi effettivament il-proċess ta' approvazzjoni tal-pjan ta' struttura sar permezz ta' mozzjoni mressqa għall-approvazzjoni tal-Kamra tad-Deputati fil-5 ta' Lulju 2006 u dan a tenur tal-artikolu 22 tal-Kap 356 tal-Liġijiet ta' Malta;

»7. illi l-pjani lokali kollha, inkluż dak in kontestazzjoni, saru skont il-kriterji applikabbli u fil-parametri tal-liġi;

»8. illi ma jeżisti ebda "dritt fundamentali" li wieħed jiżviluppa l-proprjetà tiegħu b'mod li ma huwiex konformi mal-liġijiet li jirregolaw l-iżvilupp tal-bini;

»9. illi għalhekk l-allegazzjonijiet tas-soċjetà attriċi li l-adozzjoni tal-pjan lokali in kwistjoni hija illegali, abbużiva u irraġjonevoli fil-konfront tagħhom, kif ukoll l-insinwazzjoni li ma ġewx osservati l-proċeduri u d-dettami tal-liġi hija legalment insostenibbli;

»10. illi fid-dawl tas-suespost ukoll m'hemm ebda bażi legali sabiex is-soċjetà rikorrenti titlob xi dikjarazzjoni ta' responsabiltà da parti tal-esponent għal finijiet ta' danni allegatament sofferti mid-deċiżjoni tal-Parlament dwar il-pjan lokali in kwistjoni.«

4. L-Awtorità wieġbet hekk:

»1. preliminarjament, is-soċjetà attriċi trid tiddikjara abbażi ta' liema dispożizzjoni tal-liġi qed issejjes l-azzjoni tagħha. Jekk din hija azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju dwar għemil amministrattiv, l-azzjoni hija perenta jew ma ġietx intavolata *entro* t-terminu kontemplat fl-artikolu 469A (3) tal-Kap. 12 liema terminu jiddekorri minn meta s-soċjetà rikorrenti saret taf, jew setgħet saret taf, bl-approvazzjoni tal-pjan lokali li qed jiġi attakkat f'din il-kawża;

»2. illi preliminarjament ukoll, jekk is-soċjetà attriċi tiddikjara li din m'hiex azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju dwar għemil amministrattiv, allura trid tindika liema disposizzjoni tal-liġi tagħtiha l-jedd li tmexxi din ix-xorta ta' azzjoni u tressaq it-talbiet kif kontenuti fir-rikors maħluf;

»3. illi preliminarjament ukoll, in kwantu għat-talba relattiva għall-inklużjoni *o meno* tal-art *de quo* fil-pjan lokali in kwistjoni, l-awtorità intimata mhijiex il-leġittimu kontradittur, *stante* li l-awtorità intimata m'għandhiex il-*vires* legali illi tinkludi art fil-pjan lokali u dan peress illi tali setgħa tispetta lill-leġislatur. Jiġi rilevat illi l-involviment tal-awtorità intimata fil-każ ta' tfassil u l-approvazzjoni tan-*North Harbour Local Plan* huwa li tapprova abbozz tal-istess pjan lokali, liema abbozz biex jiġi fis-seħħ jeħtieġ *ad validitatem* l-approvazzjoni ministerjali jew parlamentari skond il-każ;

»4. illi l-proċess ta' approvazzjoni tal-pjan lokali *de quo* sar mill-ministru responsabbli fit-3 t'Awissu 2006 u dan a tenur tal-Kap. 356 li allura jfisser li l-awtorità eċċipjenti mhix il-leġittimu kontradittur;

»5. illi fil-meritu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-teżi pro-posta mis-soċjetà rikorrenti illi l-aġir tal-eċċipjenti jammonta għal es-proprjazzjoni jew kontroll ta' użu tal-proprjetà tal-mittenti mingħajr ħlas ta' ebda kumpens hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

»6. illi l-awtorità intimata qdiet l-inkarigu tagħha fil-kumpilazzjoni u tlestija tal-pjan lokali in ottemperanza mal-provvedimenti tal-Liġi, kif ukoll skond il-kriterji u *policies* applikabbli;

»7. illi mingħajr preġudizzju s-soċjetà rikorrenti għandha tressaq prova tat-titolu tagħha dwar l-art imsemmija fir-rikors promotur sabiex jiġi radikat l-interess ġuridiku tagħha u fin-nuqqas l-eċċipjenti tirriserva d-dritt li tressaq l-eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku;

»8. illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit m'hemm assolutament ebda bażi fuq xiex is-soċjetà rikorrenti tista' titlob id-danni mill-eċċipjenti *stante* li din it-talba hija għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt.

»9. illi għaldaqstant it-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;

»10. illi kwantu għall-involviment tal-awtorità intimata fl-adozzjoni tal-pjan lokali u l-provvedimenti tal-liġi applikabbli, l-eċċippjenti tirrileva illi *ai termini* tal-artikolu 27(2)(*a*) tad-*Development Planning Act* (*Act* I tal-1992) waqt il-preparazzjoni għal *local plan* l-awtorità intimata għandha tgħarraf lill-pubbliku b'dawk il-materji li bi ħsiebha tqis u għandha tagħti opportunità xierqa lill-individwi u lill-organizzazzjonijiet biex jagħmlu l-kummenti tagħhom. *Ai termini* tal-art. 27(2)(*b*) meta l-pjan lokali jkun imfassal l-awtorità intimata għandha tippubblika l-istess flimkien ma' stqarrija tal-kummenti li tkun irċeviet u r-reazzjoni tagħha għal dawk l-ilmenti. L-awtorità għandha tistieden li jsirulha kummenti dwar il-pjan jew *policies* fi żmien speċifikat ta' mhux anqas minn sitt ġimgħat;

»11. fil-każ *de quo* id-*draft NHLP* ġie publikat għal konsultazzjoni pubblika minn April 2000 sal-15 ta' Lulju 2000;

»12. l-awtorità intimata approvat il-pjan lokali fit-2 ta' Mejju 2006 u l-istess pjan lokali ġie sussegwentement approvat mill-ministru kon-ċernat fit-3 t'Awissu 2006. Hekk kif il-pjan jiġi approvat mill-ministru l-awtorità intimata tippublika l-istess pjan flimkien mar-rappreżent-azzjonijiet li jkunu saru u r-risposti tal-istess awtorità għal tali rap-preżentazzjonijiet;

»13. illi kwantu għar-rimedji disponibbli wara li pjan lokali jiġi approvat, l-eċċipjenti tirrileva illi l-artikolu 28(2) tad-*Development Planning Act* (Act I tal-1992) jipprovdi li persuna tista' titlob għal tibdil żgħir fil-pjan iżda art. 28(4) jipprovdi illi tibdil fil-*height limitation* m'huwiex tibdil żgħir. Tibdil li m'huwiex meqjus bħala tibdil żgħir ikun jirrikjedi l-istess proċedura ta' tfassil ta' pjan lokali;

»14. illi kwantu għar-raġuni tal-kambjament fl-għoli tal-art tas-soċjetà rikorrenti, l-awtorità intimata tirrileva illi din hija essenzjalment kwistjoni ta' *planning*.

5. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża hekk:

»1. tiċħad l-eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali ta' nuqqas ta' kompetenza biex il-qorti tieħu konjizzjoni tat-tieni talba, salv għal dak li ngħad [fil-konsiderazzjonijiet];

»2. tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-awtorità għal dak li jingħad fir-rigward tal-aritkolu 469A(3) tal-Kap. 12;

»3. tiċħad l-eċċezzjoni tal-awtorità li m'hijiex leġittimu kontradittur;

»4. tilqa' l-ewwel talba limitament fis-sens li fir-rigward tal-bini *Wentworth Buildings*, Triq il-Kittien kantuniera ma' Triq il-Qasab kantuniera Triq il-Qrempuċ, San Ġwann, Malta ma ġietx osservata l-proċedura kontemplata mil-liġi (artikolu 27 tal-Kap. 356) fosthom li l-awtorità ma tatx tagħrif lill-pubbliku li fejn hemm dan il-bini l-iżvilupp ser ikun limitat għall-għoli ta' żewġ sulari u *semi-basement*, meta fir-realtà l-bini hu diġà għoli tliet sulari u *semi- basement*;

»5. tiddikjara null l-ordni tal-Gvern ta' Malta fin-*North Harbour Local Plan* li *Wentworth Buildings*, Triq il-Kittien kantuniera ma' Triq il-Qasab kantuniera Triq il-Qrempuċ, San Ġwann proprjetà tal-kumpannija attriċi għandu jkun soġġett għall-għoli ta' żewġ sulari u *semi-basement*;

»6. tiddikjara li m'huwiex meħtieġ li tippronunzja ruħha dwar it-tieni talba;

»7. tiċħad it-tielet talba in kwantu l-kumpannija attriċi qiegħda terġa' titqiegħed fil-posizzjoni li kienet qabel ġiet ppubblikata l-verżjoni finali tan-*North Harbour Local Plan* għal dak li jikkonċerna l-proprjetà tagħha;

»8. b'riferenza għar-raba' talba tiddikjara li ma tara l-ebda bżonn li tagħti xi provvediment ieħor.

»Spejjeż a karigu tal-konvenuti.«

6. L-ewwel qorti fissret hekk ir-raġunijiet li wassluha għal din id-deċiżjoni:

»Konsiderazzjonijiet.

»1. Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:

»i. l-attriċi hi sid tal-fond *Wentworth*. Il-bini jikkonsisti fi tliet sulari u *semi-basement*. Fl-ebda stadju tal-proċeduri ma tressaq xi dubju li l-bini hu kopert minn permess.

»ii. Fis-sena 2000 kien ġie ppubblikat *draft North Harbour Local Plan*.

»iii. Fit-2 ta' Mejju 2006 il-pjan lokali ġie approvat mill-awtorità konvenuta u fit-3 ta' Awissu 2006 ġie approvat mill-ministru responsabbli mill-awtorità.

»iv. Fl-2010 l-attriċi għamlet applikazzjoni għal *outline development permit* sabiex twaqqa' l-bini eżistenti u tibni tliet *basement levels*, sular *semi-basement*, tliet sulari u *penthouse* (PA05119/10). It-talba ġiet miċħuda. Bħalissa hemm appell quddiem it-Tribunal tal-Ippjanar.

»v. F'Lulju 2006 però fis-*San Ġwann Local Plan* fejn hemm il-bini tal-attriċi, ġie approvat għoli tal-bini jkun ta' żewġ sulari u *semi-basement*. F'dak l-istadju tal-konsultazzjoni kien mitmum.

»vi. Min-naħa tal-awtorità ma tat l-ebda raġuni għalfejn dan is-sit ġie limitat għall-għoli ta' żewġ sulari u *semi-basement*.

»vii. Il-blokk bini in kwistjoni fih tliet sulari u *semi-basement*. Saħansitra l-attriċi kienet bigħet parti minnu u terza persuna kienet applikat mal-awtorità konvenuta u ngħatat permess sabiex tibni sular ieħor (4326/00).

»Il-perit Frans Mallia, *Assistant Forward Planning* mal-awtorità, xehed:-

> »"Nerġa' ntenni li mir-riċerka li għamilt jien, ma sibt l-ebda *records* li juru kif din iż-żona kienet qabel il-pjan lokali. Nafu żgur li fiż-żona fejn għandhom il-bini l-attriċi, dik żgur kienet żona ta' tlieta. Imma ma nafx għax ma sibtx fir-riċerka li għamilt x'wassal biex naqset għal tnejn. Meta tkun qed tifformola l-pjan lokali u tkun ser tbiddel il-*height limitation*, suppost ikollok bil-miktub x'kienet ir-raġuni li wasslet biex titnaqqas il-*height limitation*. Imma f'dan il-każ kif diġà għidt ma sibt assolutament xejn.
>
> »"… … … fid-*draft local plan* ma kienx hemm indikazzjoni tal-*height limitations* ser jiġi għal żewġ sulari. Għalhekk huwa minnu li l-attriċi ma setgħatx toġġezzjona fuq xi ħaġa li ma kenitx fid-*draft local plan*."«

»2. Hu minnu li l-kumpannija attriċi tidher li fl-istess proċeduri qiegħda tilmenta mill-aġir tal-konvenuti kemm mill-aspett amministrattiv u wkoll għal dak li jikkonċerna drittijiet fundamentali. Din il-qorti għandha kompetenza biex tqis ilmenti relatati mad-drittijiet fundamentali, iżda l-ewwel għandhom jitqiesu r-rimedji ordinarji. *Inoltre*, l-attriċi naqset milli tiddikjara li bl-azzjoni qiegħda tfittex għall-stħarriġ ta' għemil amministrattiv taħt l-artikolu 469A tal-Kap. 12. Hu evidenti li fir-rigward tal-ewwel talba l-attriċi baqgħet sal-aħħar ma kkommettitx ruħha.

»3. Skond l-artikolu 23 tal-Att dwar l-Ippjanar (Kap. 356) l-awtorità tħejji l-pjanijiet sussidjarji li jinkludu pjanijiet lokali, kif ukoll reviżjoni tagħhom. L-artikolu 27 tal-Kap. 356 kien jikkontempla l-proċedura li kellha tiġi segwita mill-awtorità fit-tħejjija ta' pjanijiet sussidjarji u reviżjoni tagħhom. Tali pjanijiet huma soġġetti għall-approvazzjoni tal-ministru responsabbli mill-awtorità. Il-proċedura hi intiża sabiex tagħti l-opportunità lill-pubbliku u organizazzjonijiet sabiex jagħmlu sottomissjonijiet. L-artikolu 27 kien jipprovdi, kif wara kollox jipprovdi l-artikolu 58 tal-Kap. 504, li:-

> »*"(a)* during the preparation or review of a subsidiary plan, the Authority shall make known to the public the matters it intends to take into consideration and shall provide opportunities for individuals and organisations to make representations to the Authority."

»Fid-dokument tan-*North Harbour Local Plan* jingħad:-

> »"A Local Plan deals mainly with land-use and development issues. People need homes, places to work and services such as transport, shops, recreational and community facilities. This Local Plan shows where new development providing these needs can take place and the criteria against which new development will be judged. Equally important, this plan seeks to protect and improve the existing environment, character and heritage of the North Harbours. In short, this Plan's job is to balance the economic and social demands of the community against the need to protect and conserve the environment in its widest sense."

»4. L-awtorità ssostni li m'hijiex leġittimu kontradittur. Il-qorti ma taqbilx ġialadarba, kif rajna, b'liġi għandha l-poter li tagħmel pjanijiet

sussidjarji. Il-fatt li biex il-pjan lokali jidħol fis-seħħ hemm bżonn l-approvazzjoni tal-ministru ma jfissirx li l-awtorità m'għandhiex *locus standi.* Il-proċess mexxietu kollu hi.

»5. L-awtorità ssostni li l-attriċi għandha tagħti prova tat-titolu. F'*affidavit* li ppreżenta Ivan Falzon, direttur tal-kumpannija, qal: "Dwar il-provenjenza tat-titolu ngħid li *Falcon Investment Limited* illum għandha l-proprjetà in kwistjoni u dan wara li kienet fdiet iċ-ċens perpetwu li kien jiggrava l-art u li kien stabbilit favuriha b'kuntratt ta' ċens perpetwu tal-1 ta' Frar 1985 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Darmanin". L-att ma ġiex anness mal-*affidavit*. Madankollu ladarba l-awtorità ma qajmet l-ebda oġġezzjoni għal dak li qal Ivan Falzon, il-qorti ma tarax li għandha għalfejn tiddubita dwar dak li stqarr ix-xhud. Wara kollox l-istess konvenuti baqgħu passivi għal dak li qal.

»6. Issa f'dan il-każ partikolari hu evidenti li l-proċedura ma ġietx segwita, in kwantu:-

»(a) L-awtorità kienet ippubblikat *Draft San Ġwann Local Plan.* Fid-dokument relattiv is-sit fejn jinsab il-bini tal-attriċi ma ġiex indikat li l-iżvilupp kien ser ikun ristrett għal żewġ sulari u *semi-basement*. Is-sit kienet immarkata bħala *white area,* jiġifieri post fejn jista' jsir bini għalkemm mhux definit x'bini seta' jsir. Għalhekk kuntrarjament għal dak li jsostnu l-konvenuti ma kienx possibbli li l-attriċi tagħmel is-sottomissjonijiet tagħha dwar bini b'żewġ sulari u *semi-basement*, għaliex fl-istadju meta suppost kienet qiegħda ssir il-konsultazzjoni l-awtorità ma ddikjaratx s'inhi l-intenzjoni tagħha.

»(b) Fid-dokument finali li ġie approvat ukoll mill-ministru, is-sit fejn hemm il-fond tal-attriċi ġie għall-ewwel darba ddikjarat li l-iżvilupp li jista' jsir hu ta' żewġ sulari u *semi-basement*. Dan mingħajr ma ngħatat l-opportunità li jsiru sottomissjonijiet minn min seta' kellu interess.

»Ċertament li f'dan il-każ m'għamlitux, u meta f'Lulju 2006 ġie ppubblikat id-dokument finali ma kienx hemm x'isir min-naħa tal-attriċi sabiex tipprova tikkonvinċiha li d-deċiżjoni meħuda kienet żbaljata. Il-qorti tinnota wkoll li kuntrarjament għal dak li jsostni l-Avukat Ġenerali fit-tweġiba ġuramentata, l-eżerċizzju li għamlet l-awtorità u approvat mill-ministru ma ġiex imressaq għall-approvazzjoni tal-Kamra tad-Deputati ġaladarba kien jitratta minn pjan lokali u mhux minn pjan ta' struttura (artikolu 22 tal-Kap. 356).

»7. Ma jirriżultax li l-attriċi kellha rimedju alternattiv. Hu minnu li bħalissa hemm appell fir-rigward tal-applikazzjoni 5119/2010. Iżda l-pjan lokali attwali jagħmilha ċara li s-sit fejn hemm il-fond *Wentworth* jista' jsir żvilupp għoli żewġ sulari u *semi-basement*. Għalhekk fuq bażi ta' probabilità jekk mhux ċertezza, l-appell ser jiġi miċħud. Ir-riferenza li l-awtorità għamlet għall-artikolu 28(2) m'hijiex rilevanti ġaladarba fi kliemha stess tikkonferma li "art. 28(4) jipprovdi illi tibdil fil-*height limitation* mhuwiex tibdil żgħir. Tibdil li m'huwiex meqjus bħala tibdil żgħir ikun jirrikjedi l-istess proċedura ta' tfassil ta' pjan lokali". Li jfisser li l-uniku rimedju li għandha l-attriċi huma dawn il-proċeduri, jekk ma titħajjarx toqgħod tistenna sakemm l-awtorità konvenuta tirrevedi l-pjan lokali għaż-żona fejn hemm il-proprjetà tal-kumpannija attriċi.

»8. Meta tipproċessa applikazzjonijiet għall-permessi ta' żvilupp l-awtorità għandha dmir li tapplika l-pjanijiet lokali. Ċertament li l-qrati

tal-ġustizzja għandhom ġurisdizzjoni li jistħarrġu jekk fit-tħejjija tal-pjan lokali l-awtorità segwietx il-proċedura kontemplata mil-liġi. Dan irrispettivament jekk l-eżerċizzju jsir taħt l-artikolu 469A(*b*)(ii) tal-Kap. 12 jew a bażi ta' prinċipji oħra ta' liġi. Il-Kamra tad-Deputati bl-Att dwar l-Ippjanar (Kap. 356) tat lill-awtorità l-poter li tagħmel pjanijiet sussidjarji għall-Pjan ta' Struttura. Però l-leġislatur ried li tiġi segwita proċedura partikolari qabel jiġu addottati dawn il-pjanijiet. Minn qari tal-artikolu 27 hu altru milli evidenti li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li ġaladarba l-pjanijiet sussidjarji jolqtu liċ-ċittadin għandu jingħata vuċi u l-awtorità għandha dmir li tisma' x'għandu x'jgħid. Fejn l-awtorità u l-gvern ma jsegwux dak li jkun ipprovda għalih il-leġislatur allura jkunu qegħdin jaġixxu *ultra vires* cjoè lil hinn mill-poteri mogħtija lilhom u kontra l-intenzjoni tal-leġislatur; *"The self-justification of the ultra vires doctrine is that its application consists of nothing other than an application of the law itself, and the law of Parliament to boot".* Ġaladabra l-awtorità naqset milli tapplika dak li espressament tgħid il-liġi, dak li għamlet flimkien mal-ministru m'huwiex validu. Irrispettivament ta' x'kienet ir-raġuni li sar tibdil fid-dokument approvat, jibqa' l-fatt li hu irregolari għaliex ma sarx skond il-liġi. M'hemmx dubju li bl-artikolu 27 l-intenzjoni tal-leġislatur kienet sabiex jeskludi l-possibiltà li ċittadin jieħu sorpriża u jsib li ġew imposti restrizzjonijiet fuq sit proprjetà tiegħu mingħajr ma biss ikun ingħata l-opportunità li jagħmel sottomissjonijiet lill-awtorità.

»Fl-eċċezzjonijiet l-awtorità għamlet riferenza għall-artikolu 469A(3) tal-Kap. 12, li jipprovdi għall-perjodu ta' dekadenza li fih azzjoni ta' għemil amministrattiv għandha tiġi proposta. Il-qorti għandha dubji serji kemm dan il-provvediment japplika għall-każ in eżami meta tqis li l-liġi tagħti l-poter lill-awtorità sabiex, bl-awtorizazzjoni tal-ministru, tagħmel pjanijiet sussidjarji li jorbtu liċ-ċittadin u bis-saħħa tal-istess liġi l-awtorità għandha d-dmir li tapplika l-istess pjanijiet fl-ipproċessar ta' applikazzjoni għall-iżvilupp (artikolu 33 tal-Kap. 356). Għal din il-qorti l-pjan lokali iktar jikkwalifika bħala liġi sussidjarja milli att amministrattiv, li wara kollox ma japplikax għall-persuna waħda imma japplika fil-konfront taċ-ċittadin in ġenerali. Il-qorti temmen li l-leġislatur ta l-poter lill-awtorità sabiex tagħmel il-pjani sussidjarji meqjus ukoll id-dettall li wieħed irid jidħol fih u wkoll l-aspett tekniku; *"There is no more characteristic administrative activity than legislation. Measured merely by volume, more legislation is produced by the executive government than by the legislature. All the orders, rules and regulations made by ministers, departments and other bodies owe their legal force to Acts of Parliament. … … …. Parliament is obliged to delegate very extensive law-making power over matters of detail, and to content itself with providing a framework of more or less permanent statutes. Law-making power is also vested in local authorities, utility regulators and like bodies, which have power to make byelaws".*

»Taħt dan l-aspett il-qorti tqis li l-pjan lokali jista' jiġi kkontestat taħt l-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni. F'dan il-kuntest issir riferenza għas-sentenza Carmelo Borg *v.* Il-Ministru responsabbli mill-Ġustizzja u l-Intern *et* (839/2005) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Novembru 2005 li kkonfermat li l-liġi sussidjarja tista' tiġi kkontestata a bażi ta' dan il-provvediment.

»F'kull każ għalkemm fit-tweġiba ġuramentata tal-awtorità ġie invokat l-artikolu 469A(3) tal-Kap. 12, m'hemmx prova li s-sitt (6) xhur kienu

> għaddew minn meta l-attriċi saret taf x'kien jipprovdi l-pjan lokali *North Harbour Local Plan.*
>
> »9. Għal dak li jitratta l-ilmenti mill-aspett kostituzzjonali u l-eċċezzjonijiet li ngħataw, m'huwiex meħtieġ li dawn jiġu kkunsidrati ġaladarba l-qorti qegħda tikkonkludi li l-ilment tal-attriċi kif propost fit-tieni paragrafu tal-premessi tar-rikors ġuramentat hu ġustifikat u qiegħda tagħti rimedju. Dan minkejja li jidher li t-teżi tal-Avukat Ġenerali għandha mis-sewwa fis-sens li ladarba għandu rimedji ordinarju, ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' provvedimenti relatati ma' drittijiet fundamentali.
>
> »10. Fir-rigward tat-tielet talba, m'hemm l-ebda prova li l-attriċi sofriet xi danni u f'kull każ qiegħda titqiegħed fl-istess posizzjoni li kienet qabel daħal fis-seħħ il-pjan lokali in kwistjoni.«

7. L-Avukat Ġenerali u l-Awtorità appellaw b'rikors tat-2 ta' Lulju 2013 u tat-8 ta' Lulju 2013 rispettivament li għalihom wieġbet is-soċjetà attriċi fis-17 ta' Lulju 2013. Ma sar l-ebda appell inċidentali mis-soċjetà attriċi minn dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet talbiet tagħha.

8. Il-qorti sejra tibda billi tqis it-tielet aggravju tal-Avukat Ġenerali u t-tieni aggravju tal-Awtorità għax jekk jintlaqgħu ikun biżżejjed biex jintlaqa' l-appell, u ma jibqax meħtieġ li l-qorti tqis ukoll l-aggravji l-oħra. Dawn iż-żewġ aggravji effettivament igħidu illi l-ewwel qorti ma kienx imissha ħadet f'idejha ġurisdizzjoni li tmiss lit-Tribunal tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar biex tiddeċiedi "fuq bażi ta' probabilità jekk mhux ċertezza" illi l-appell tal-attriċi li għadu pendenti quddiem dak it-tribunal sejjer jiġi miċħud. L-Avukat Ġenerali jifisser dan it-tielet aggravju tiegħu hekk:

> »Illi l-esponent huwa … aggravat bil-konklużjoni tal-ewwel onorabbli qorti li ddeċidiet li s-soċjetà attriċi ma kellhiex rimedju alternattiv, u li addirittura l-uniku rimedju li għandha, u *cioè* l-appell quddiem it-Tribunal tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fuq bażi ta' probabilità jekk mhux ċertezza ser jiġi miċħud.
>
> »Illi meħuda din il-posizzjoni, bir-rispett kollu lejha l-ewwel onorabbli qorti *a priori* u bl-aktar mod lampanti ssostitwiet il-ġurisdizzjoni tagħha ma' dik tat-Tribunal tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, u ddeċiediet minn jeddha illi fir-rigward ta' proċeduri li għadhom pendenti diġà

hemm kważi ċertezza li mhux ser ikollhom suċċess għas-soċjetà attriċi.

»Illi bir-rispett kollu li qorti tieħu din id-direzzjoni fid-deliberazzjonijiet tagħha għandu effett dirett fuq l-awtonomija ta' tribunali kważi-ġudizzjarji bħala ma hu t-Tribunal tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, li ġie mwaqqaf proprju sabiex jagħti liċ-ċittadin ir-rimedju li jappella minn deċiżjonijiet mogħtija mill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. L-istess tribunal huwa munit b'kompetenza speċifika li tagħtih s-setgħa li jiddetermina kwistjonijiet prettament ta' *planning* u huwa kompost minn persuni tekniċi u esperti fil-qasam tal-ippjanar proprju għal dan l-għan.

»Għaldaqstant l-onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili la setgħat ixxejjen il-funzjonijiet u l-poteri illi bihom huwa munit l-istess tribunal billi tiddikjara illi r-rimedju quddiem l-istess tribunal m'hux ser ikun wieħed effettiv, u wisq inqas ma setgħat tissostitwixxi l-ġurisdizzjoni tagħha ma' dik tat-Tribunal billi, irrispettivament mill-*planning concerns* illi għandhom jiġu ikkonsiderati fl-imsemmi appell quddiem l-istess tribunal, tiddeċiedi illi tali appell ser jiġi miċħud kważi b'ċertezza għaliex allura għandna sitwazzjoni fejn il-qorti ġabet fix-xejn proċedura speċifika maħsuba mil-liġi meta l-istess *iter* ta' tali proċedura lanqas biss għadu ġie konkluż.

»Illi għaldaqstant b'din l-osservazzjoni illi għamlet l-ewwel onorabbli qorti, l-istess qorti mhux biss marret *oltre* l-*vires* tagħha, iżda wettqet ukoll applikazzjoni żbaljata tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, illi fis-subartikolu (4) tal-istess jipprovdi testwalment illi:-

> »"(4) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma għandhomx japplikaw meta l-mod ta' kontestazzjoni jew ta' ksib ta' rimedju dwar xi att amministrattiv partikolari quddiem qorti jew tribunal jiġi provdut dwaru f'xi liġi oħra."

»Bis-saħħa tal-artikolu 41 tal-Kap. 504 tal-Liġijiet ta' Malta t-Tribunal tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ingħata, *inter alia,* l-ġurisdizzjoni speċifika li jisma' u jiddeċiedi appelli magħmula minn min ikun iħossu aggravat b'deċiżjoni tal-awtorità dwar kull ħaġa ta' kontroll tal-iżvilupp, inkluż it-twettiq ta' dak il-kontroll. L-istess disposizzjoni, fis-sitt subinċiż tagħha, tipprovdi wkoll li d-deċiżjonijiet tat-tribunal ikunu finali ħlief dwar punti ta' dritt deċiżi mit-tribunal li minnhom ġie provdut li jkun hemm appell lil onorabbli Qorti ta' l-Appell, fil-kompetenza inferjuri tagħha skond l-artikolu 41(6) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

»Illi għaldaqstant l-osservazzjoni li għamlet l-ewwel onorabbli qorti kienet ukoll skorretta *in vista* tal-fatt li l-Att Dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp jaħseb għal rimedji xierqa, pratikabbli u suffiċjenti għas-soċjetà appellata; u kwindi l-istess soċjetà appellata ma setgħetx tinjora d-disponibilità ta' tali rimedji mfassla *ad hoc* u appożitament bil-liġi u tgħaddi sabiex tressaq talba ġudizzjarja fuq il-binarji ta' *judicial review* għaliex dan huwa espressament projbit bl-artikolu 469A(4) tal-Kap. 12.«

9. L-Awtorità fissret it-tieni aggravju tagħha hekk:

»Illi kienet ukoll skorretta l-kunsiderazzjoni illi l-ewwel onorabbli qorti għamlet fir-rigward tar-rimedji ordinarji disponibbli għas-soċjetà attriċi sabiex tressaq il-vertenza tagħha.

»Illi fuq dan il-punt l-onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili irriteniet illi:-

> »"Ma jirriżultax li l-attriċi kellha rimedju alternattiv. Hu minnu li bħalissa hemm appell fir-rigward tal-applikazzjoni 5119/2010. Iżda l-pjan lokali attwali jagħmilha ċara li s-sit fejn hemm il-fond *Wentworth* jista' jsir żvilupp għoli żewġ sulari u *semi-basement*. Għalhekk fuq bażi ta' probabilità jekk mhux ċertezza, l-appell ser jiġi miċħud. Ir-referenza li l-awtorità għamlet għall-artikolu 28(2) m'hijiex rilevanti ġaladarba fi kliemha stess tikkonferma li "art. 28(4) jipprovdi illi tibdil fil-*height limitation* m'huwiex tibdil żgħir. Tibdil li m'huwiex meqjus bħala tibdil żgħir ikun jirrikjedi l-istess proċedura ta' tfassil ta' pjan lokali". Li jfisser li l-uniku rimedju li għandha l-attriċi huma dawn il-proċeduri, jekk ma titħajjarx toqgħod tistenna sakemm l-awtorità konvenuta tirrevedi l-pjan lokali għaż-żona fejn hemm il-proprjetà tal-kumpannija attriċi."

»B'din l-osservazzjoni li għamlet l-ewwel onorabbli qorti, jidher li għalkemm l-istess qorti irrikonoxxiet illi s-soċjetà esponenti għandha a disposizzjoni tagħha r-rimedju tal-appell quddiem it-Tribunal tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar – rimedju tant effettiv illi l-istess soċjetà appellata qiegħda tipprevalixxi ruħha minnu – l-istess qorti iddeterminat hi stess il-mertu ta' dak l-appell billi qalet li tali rimedju m'huwiex wieħed effettiv, in kwantu skond l-istess qorti fuq bażi ta' probabilità jekk mhux ċertezza, l-appell ser jiġi miċħud.

»Illi bil-qima jingħad illi għalkemm l-onorabbli Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha s-setgħa illi tissindika l-operat tal-awtorità esponenti *a norma* tal-artikolu 469A tal-Kap 12, ma jfissirx b'daqshekk illi għandha s-setgħa li tissostitwixxi l-ġurisdizzjoni/diskrezzjoni tagħha ma' dik tat-Tribunal tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar – u dan fil-kuntest li l-istess soċjetà appellata għażlet li tmur quddiem dak it-tribunal, kif bl-istess mod hu inkonċepibbli li jkun hemm proċeduri dupliċi u kontestwali dwar l-istess mertu quddiem tribunal u quddiem qorti. Lanqas setgħet l-ewwel qorti tiddeċiedi *di sua sponte* illi hemm kważi ċertezza li l-appell interpost mis-soċjetà appellata (li lanqas biss qiegħed quddiem il-qorti imma quddiem tribunal ieħor *ossia* t-Tribunal ta' Reviżjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) ser jiġi miċħud.

»Illi t-Tribunal tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, ġie mwaqqaf proprju sabiex jagħti lil kull ċittadin ir-rimedju li jappella minn deċiżjonijiet mogħtija mill-awtorità esponenti. L-istess tribunal huwa munit b'kompetenza speċifika illi tagħtih is-setgħa li jiddetermina kwistjonijiet prettament ta' *planning* u huwa kompost minn persuni tekniċi u esperti fil-qasam tal-ippjanar, proprju għal dan il-għan.

»Veru li wieħed jista' jargumenta, kif jidher li għamlet l-ewwel qorti, li t-tribunal għandu jdejh marbutin bil-pjan lokali kif inhu – però din hi supposizzjoni, u dan l-argument jinġieb fix-xejn bil-fatt li l-istess soċjetà appellanti rrikorriet u ssoktat bl-appell tagħha quddiem dak it-tribunal, jiġifieri hi stess qed tirrikonoxxi li hemm possibilità ta' rimedju f'dak il-*forum*. Hu għalhekk li l-proċeduri odjerni huma intempestivi.

»Għaldaqstant l-onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili la setgħet ixxejjen il-funzjonijiet u l-poteri illi bihom huwa munit l-istess tribunal billi tiddikjara illi r-rimedju quddiem l-istess tribunal m'hux ser ikun wieħed

effettiv, u wisq inqas ma setgħat tissostitwixxi l-ġurisdizzjoni/diskrezzjoni tagħha ma' dik tat-tribunal, billi irrispettivament mill-*planning concerns* illi għandhom jiġu konsiderati fl-imsemmi appell quddiem l-istess tribunal, tiddeċiedi hi illi tali appell ser jiġi miċħud kważi b'ċertezza, għaliex allura għandna sitwazzjoni fejn il-qorti ġabet fixxejn proċedura speċifika maħsuba mill-liġi, meta l-istess *iter* ta' tali proċedura lanqas biss għadu ġie konkluż.

»Illi għaldaqstant b'din l-osservazzjoni illi għamlet l-ewwel onorabbli qorti, l-istess qorti mhux biss marret *oltre* l-*vires* tagħha, iżda wettqet ukoll applikazzjoni żbaljata tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, illi fis-subartikolu (4) tal-istess jipprovdi testwalment illi:-

> »"(4) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma għandhomx japplikaw meta l-mod ta' kontestazzjoni jew ta' ksib ta' rimedju dwar xi att amministrattiv partikolari quddiem qorti jew tribunal jiġi provdut dwaru f'xi liġi oħra."

»L-Att numru I tal-1992 (illum sostitwit bil-Kap. 504 tal-Liġijiet ta' Malta) ikkreja mekkaniżmu u proċeduri *ad hoc* biex wieħed ikun jista' appożitament jikkontesta xi deċiżjoni u/jew xi għemil amministrattiv tal-Awtorità tal-Ippjanar li bihom iħossu aggravat jew preġudikat.

»Bis-saħħa tal-artikolu 41 tal-Kap. 504 tal-Liġijiet ta' Malta t-Tribunal tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ingħata, *inter alia,* l-ġurisdizzjoni speċifika li jisma' u jiddeċiedi appelli magħmula minn min ikun iħossu aggravat b'deċiżjoni tal-awtorità dwar kull ħaġa ta' kontroll tal-iżvilupp, inkluż it-twettiq ta' dak il-kontroll. L-istess disposizzjoni, fis-sitt subinċiż tagħha, tipprovdi wkoll li d-deċiżjonijiet tat-tribunal ikunu finali ħlief dwar punti ta' dritt deċiżi mit-tribunal li minnhom ġie provdut li jkun hemm appell lill-onorabbli Qorti tal-Appell fil-kompetenza inferjuri tagħha skond l-artikolu 41(6) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

»Illi għaldaqstant l-osservazzjoni li għamlet l-ewwel onorabbli qorti kienet ukoll skorretta *in vista* tal-fatt li l-Att Dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp jippostula rimedju għas-soċjetà appellatali ma jistax jingħad minn issa, kif qalet l-ewwel qorti, li ma huwiex effettiv; u kwindi l-istess soċjetà appellata ma setgħatx tiskavalka tali rimedji mfassla *ad hoc* u appożitament bil-liġi u tgħaddi sabiex tressaq talba ġudizzjarja fuq il-binarji ta' *judicial review* – dan għaliex il-liġi, *ex* artikolu 469A(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, espressament tivvjeta dan l-aġir, u dan għal raġunijiet dettati mill-buon sens, aktar u aktar meta għandek proċeduri dupliċi u kontestwali bħal fil-każ odjern dwar l-istess mertu.

»Illi huwa minnu li r-rimedju ordinarju disponibbli għas-soċjetà għandu jkun wieħed effettiv; però kif tista' qatt tintlaħaq l-effikaċja ta' tali rimedju meta s-soċjetà attriċi stess, permezz tal-azzjoni tagħha, stultifikat il-mekkaniżmu u l-proċeduri *ad hoc* ikkrejati biex wieħed ikun jista' appożitament jikkontesta xi deċiżjoni u/jew xi għemil amministrattiv tal-Awtorita' tal-Ippjanar. L-effikaċja tar-rimedju maħsub fl-artikolu 41 tal-Kap. 504 għandha tintlaħaq billi qabel xejn tingħata l-opportunità, mill-persuna stess illi tirrikorri għal tali rimedju, illi jitmexxa l-*iter* proċesswali kollu illi għandu jwassal għall-eżawriment ta' dan l-istess rimedju u mhux, mingħajr ma għadu ntemm l-istess proċediment, il-qorti tiddikjarah bħala wieħed li kważi b'ċertezza huwa inutili. Jingħad ukoll li l-proċeduri quddiem dak it-tribunal jimxu b'ċelerità, u

għalhekk is-soċjetà appellata ma tistax tilmenta minn xi aspett ta' dewmien. Għaldaqstant hija l-umli sottomissjoni tal-esponenti illi l-onorabbli Prim Awla tal-Qorti Ċivili ikkommettiet żball fil-liġi meta ppronunzjat ruħha fis-sens illi "Ma jirriżultax li l-attriċi kellha rimedju alternattiv".«

10. Is-soċjetà attriċi wieġbet hekk għal dawn l-aggravji:

> »Dwar esistenza ta' rimedji alternattivi huwa minnhu li l-esponent għandu appell minn applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp; huwa ugwalment ovvju li fl-istat tal-pjanijiet applikabbili għaż-żona dak l-appell ma jistax jirnexxi u hekk qegħdin isostnu l-awtoritajiet kompetenti. L-illoġiċità tal-posizzjoni tal-awtoritajiet hija evidenti meta jissottomettu li dan l-appell tagħhom jista' jintlaqa' meta fl-istess nifs quddiem il-Bord tal-Appelli qegħdin isostnu li dak l-appell ma jistax jintlaqa' għaliex il-bord huwa marbut li japplika l-pjanijiet li jkunu fis-seħħ. Ċertament mill-pjanijiet li hemm fis-seħħ ma hemm l-ebda possibilità ta' rimedju u għalhekk kienet korretta l-ewwel onorabbli qorti li tikkonkludi li l-esponent ma kellhomx rimedju effettiv. Però apparentement l-appellanti għandhom loġika aqwa minn tal-esponent fejn l-kontradizzjonijiet ma humiex awtomatikament esklusi. Għaliex il-posizzjoni hija jew waħda jew l-oħra, imma ma tistax tkun fl-istess ħin it-tnejn.«

11. Dawn l-aggravji huma, fil-fehma tal-qorti, ħżiena. L-aggravji huma msejsa fuq il-premessa illi l-attriċi għandha rimedju għal dak li qiegħda titlob illum quddiem il-qorti permezz tal-appell quddiem it-tribunal. Il-proċeduri tallum iżda ma humiex dwar it-talba tal-attriċi għall-ħruġ ta' permess – il-meritu tal-proċeduri quddiem it-tribunal – iżda għat-tħassir tal-pjan lokali, li ma huwiex il-meritu tal-appell quddiem it-tribunal. Ma jistax jingħad għalhekk illi l-appell quddiem it-tribunal jagħtiha rimedju għall-ilment li ressqet quddiem il-qorti bil-kawża tallum.

12. Lanqas ma jista jingħad illi l-proċeduri tallum huma intempestivi, għax it-tħassir tal-pjan lokali – kif mitlub fil-proċeduri tallum – jista' jkun ta' għajnuna għall-attriċi fil-proċeduri quddiem it-tribunal. Meta qalet illi bil-pjan lokali kif inhu llum l-appell tal-attriċi quddiem it-tribunal

x'aktarx kien sejjer ifalli, l-ewwel qorti ma qatgħetx b'hekk il-proċeduri quddiem l-appell iżda biss għamlet osservazzjoni li turi t-tempestività tal-proċeduri tallum u l-utilità tagħhom għall-attriċi. Dawn iż-żewġ aggravji huma għalhekk miċħuda.

13. Ngħaddu għalhekk għall-aggravji l-oħra tal-konvenuti, u nibdew bl-ewwel aggravju tal-Awtorità li tgħid illi ma hijiex kontradittur leġittimu:

> »Illi fis-sentenza appellata l-onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili osservat illi:
>
> > »"L-awtorità ssostni li m'hijiex leġittimu kontradittur. Il-qorti ma taqbilx ġaladarba, kif rajna, b'liġi għandha l-poter li tagħmel pjanijiet sussidjarji. Il-fatt li biex il-pjan lokali jidħol fis-seħħ hemm bżonn l-approvazzjoni tal-ministru ma jfissirx li l-awtorità m'għandhiex *locus standi*. Il-proċess mexxietu kollu hi".
>
> »Illi hija l-umli sottomissjoni tal-esponenti illi din l-osservazzjoni illi għamlet l-ewwel qorti tammonta għal apprezzament skorrett tal-fatti illi tressqu quddiemha u kif ukoll applikazzjoni skorretta tal-liġi, u dan abbażi tar-raġunijiet segwenti.
>
> »Illi l-azzjoni imposta mis-soċjetà appellata quddiem l-ewwel qorti kienet speċifikament maħsuba illi tattakka l-addozzjoni tal-pjan lokali fuq il-bażi li l-istess kien illegali, abbużiv u ma ġewx osservati l-proċeduri u regoli voluti mill-liġi. Mhux hekk biss iżda l-ewwel qorti kkonkludiet li l-ministru wkoll aġixxa ħażin, meta l-ministru lanqas biss kien parti fil-kawża!
>
> »Illi għaldaqstant, għalkemm il-liġi tvesti lill-awtorità appellanti b'diversi funzjonijiet fit-tmexxija tal-proċess li għandu jiġi adoperat, *sia* f'każ tat-tfassil tal-pjan lokali u kif ukoll f'każ ta' varjazzjoni tal-limitazzjoni tal-għoli impost fl-istess pjan, imkien ma tikkonferixxi s-setgħa fuq l-istess awtorità illi ġġib fis-seħħ dak l-istess pjan lokali. Il-liġi, senjatament l-artikolu 27 tal-Kap. 356, tirriżerva din is-setgħa lill-ministru responsabbli u jekk ma tingħatax l-approvazzjoni finali mill-istess, il-pjan lokali ma jiġix approvat – jiġifieri l-ministru għandu kull setgħa u jedd li ma jaċċettax dak li tkun ipproponiet l-awtorità fil-fażi preparatorja, jista' jibdel u jirrifjuta dak lilu propost, u huwa hu, u ħadd ħliefu, li jerfa' r-responsabilità għall-pjan lokali. Għalhekk żgur ma jista qatt jiġi aċċettat li għax l-awtorità tkun involuta fit-tħejjija tal-pjan lokali, allura hi terfa' r-responsabilità għall-istess – b'analoġija, dak li kkonkludiet dwaru l-ewwel qorti qisek qed tgħid li assistent ġudizzjarju, għax ikun mitlub mill-imħallef li miegħu jkun assenjat biex jabbozzalu sentenza jew jagħmillu r-riċerka, jerfa' hu bħall-imħallef ir-responsabilità għas-sentenza.
>
> »Illi f'dan ir-rigward, l-awtorità appellanta tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet *Gozowide Properties Limited v.* Il-Prim Ministru *et* (ċitazz. nru 38/2007) fejn l-onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili eżaminat bir-reqqa l-funzjonijiet u r-responsabilitajiet tal-awtorita' appellanta fil-

proċess ta' reviżjoni tal-pjan ta' struttura. Għalkemm minn aspett legali l-pjan ta' struttura u l-pjan lokali huma għal kollox distinti u differenti minn xulxin, … … … l-involviment tal-awtorità fiż-żewġ xenarji hu simili.

»Fil-kawża, supraċitata, l-qorti rriteniet illi:-

> »"… … … l-awtorità intimata effettivament m'hix il-leġittimu kontradittur *stante* illi m'għandhiex is-saħħa legali li tinkludi art fiż-żona ta' l-iżvilupp, liema poter jinsab f'idejn il-Kamra tad-Deputati skond id-disposizzjoni apposti … tal-Kap. 356 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar għandha tiġi milqugħa."

»Illi bl-istess mod, l-artikolu 27 tal-Kap. 356 ma jikkonferixxix fuq l-awtorità appellanta s-saħħa li tapprova jew terfa' r-responsabilità għall-pjan lokali mertu tal-appell *odjern*. Illi in lineja wkoll mal-insenjament rapportat fil-kawża supraċitata, l-ewwel onorabbli qorti kienet legalment żbaljata meta ddeċidiet li tiċħad it-tielet eċċezzjoni sollevata mill-awtorità appellata u *cioè* li mhiex il-leġittimu kontradittur, peress illi kif jidher ċar mis-suespost, għalkemm l-awtorità appellanta għandha rwol kif stabbilit mill-liġi fil-kompilazzjoni tal-pjan lokali, id-deċiżjoni aħħarija – dik li tagħti s-saħħa kollha lill-istess pjan jew varjazzjoni tiegħu – mhiex tagħha imma tal-ministru responsabbli, u kwindi huwa ċar li l-esponenti żgur li mhiex il-leġittimu kontradittur. U li din kienet kawża fejn il-leġittimu kontradittur tħalla barra, u dan in-nuqqas żgur li ma jistax jissewwa bil-presenza tal-Avukat Ġenerali fil-kawża, *stante* li hu ben magħruf u identifikabbli min kien il-ministru li jġorr ir-responsabilità għall-istess pjan lokali.«

14. Għalkemm huwa minnu illi l-Awtorità ma għandhiex l-aħħar kelma fl-adozzjoni tal-pjan lokali, għax hija meħtieġa l-approvazzjoni tal-ministru, huwa wkoll minnu illi l-Awtorità għandha rwol ċentrali fit-tfassil u fl-implimentazzjoni tiegħu. L-ewwel qorti ħassret il-pjan lokali minħabba nuqqas tal-Awtorità li tħares il-proċedura li trid il-liġi fit-tfassil tal-pjan u, ladarba kien minħabba nuqqas tal-Awtorità li ntalab it-tħassir tal-pjan, l-Awtorità kellha tkun parti fil-kawża biex tilqa' u twieġeb għal dan. Huwa ħażin ukoll l-argument tal-Awtorità li kellu jkun il-ministru li kellu jiġi mħarrek, għax l-art. 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili ma jridx li jkun ministru li jidher fil-kawżi għall-gvern jew għal xi awtorità pubblika.

15. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

16. Ngħaddu issa għall-ewwel u t-tieni aggravji tal-Avukat Ġenerali u t-tielet u r-raba' aggravji tal-Awtorità li huma marbuta flimkien u jgħidu illi l-ewwel qorti ma kellhiex tgħaddi biex tisma' u taqta' l-kawża qabel ma l-attriċi tgħid ċar fuq liema disposizzjoni tal-liġi qiegħda ssejjes l-azzjoni u li, jekk il-bażi tal-azzjoni kienet l-art. 469A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, mela tintlaqat bid-dekadenza ta' sitt xhur.

17. L-Avukat Ġenerali fisser l-ewwel żewġ aggravji tiegħu hekk:

> »L-ewwel aggravju
>
> »Illi l-esponent huwa aggravat bil-fatt li l-ewwel onorabbli qorti, *nonostante* l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-esponent u tal-Awtorità intimata fir-risposti ġuramentati tagħhom, ipproċediet biex tisma' u tiddeċiedi l-każ odjern mingħajr qatt ma kien hemm dikjarazzjoni ċara u inekwivoka da parti tas-soċjetà llum appellata dwar liema disposizzjoni tal-liġi kienet qiegħda tibbaża l-azzjoni tagħha u a bażi ta' liema provvedimenti tal-liġi kienet qiegħda ssejjes it-talbiet kif redatti fir-rikors fl-ismijiet premessi.
>
> »Illi l-bażi tal-azzjoni hija punt kardinali *stante* li tiddetermina l-prosegwiment u l-parametri tal-kawża kif anke konstatat mill-ġurisprudenza:
>
> »… … …
>
> »Illi … … … fil-każ odjern in-ness bejn il-premessi u t-talbiet baqa' fil-kors kollu tal-kawża neboluż ħafna u dan *nonostante* l-insistenza tal-intimati kollha sabiex il-bażi tal-azzjoni tiġi ċċarata biex huma jkunu jistgħu jirregolaw aħjar id-difiża tagħhom.
>
> »Illi l-aggravju tal-esponenti jkompli jiżdied meta l-ewwel onorabbli qorti, flok idderiġiet lill-atturi sabiex jistradaw il-bażi tal-kawża tagħhom, kienet addirittura hi stess li ddeċidiet il-bażi tal-azzjoni billi fid-deċiżjoni finali indikat li l-istħarriġ ġudizzjarju li kienet qed tagħmel kien wieħed li qed isir taħt il-prinċipji ġenerali ta' stħarriġ amministrattiv.
>
> »Illi bir-rispett kollu lejha, l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex is-setgħa legali li tagħmel dan. Il-kawża hija tal-parti li tiftaħha, u hija dik il-parti li hija legalment obbligata li tidderieġi fuq liema bażi qiegħda tressaq il-lanjanzi tagħha. Il-kompitu tal-qorti huwa li teżamina u tiddeċiedi l-mertu skont il-bażi tal-azzjoni kif imressqa. Xejn aktar u xejn anqas.
>
> »Illi *oltre* dan bla preġudizzju għas-suespost l-ewwel onorabbli qorti ma tat ebda raġuni valida għaliex hija għażlet li tiddeċiedi l-każ a bażi tal-prinċipji ġenerali ta' *judicial review* u mhux a bażi tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 li wkoll jikkontempla stħarriġ ġudizzjarju però f'parametri

speċifiċi. Fil-konsiderazzjonijiet tagħha l-ewwel onorabbli qorti am-mettiet biss li –

> »"l-attriċi naqset milli tiddikjara li bl-azzjoni qiegħda tfittex għall-istħarriġ ta' għemil amministrattiv taħt l-artikolu 469A tal-Kap. 12. Hu evidenti li fir-rigward tal-ewwel talba l-attriċi baqgħet sal-aħħar ma kkommettietx ruħha."

»Illi fi kwalunkwe każ, u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kienet ukoll skorretta meta fl-analiżi tagħha tat-talbiet attriċi applikat il-prinċipju tal-*judicial review*, bħala kunċett ġenerali, minflok ma eżaminat l-istess talbiet attriċi taħt l-ottika tal-artikolu 469A tal-Kap. 12.

»Illi għalkemm huwa minnu illi l-Qorti Ċivili għandha l-poter li tissindika l-operat ta' kwalsiasi awtorità pubblika, huwa daqstant ieħor minnu illi tali poter għandu jiġi eżerċitat biss fil-kuntest ta' dak provdut fl-artikolu 469A tal-Kap. 12 għaliex huwa dan l-artikolu li jagħti lill-qorti dan il-poter.

»Illi huwa biss f'każijiet fejn dina l-onorabbli qorti tkun ġiet mitluba teżamina l-operat ta' awtorità pubblika taħt l-ottika ta' artikolu 469A tal-Kap. 12 illi l-qrati tagħna irrikonoxxew il-kompetenza tagħhom li jis-sindikaw l-għemil amministrattiv tal-istess, u jsegwi għalhekk illi l-azzjoni odjerna setgħet tkun legalment sostenibbli biss f'każ fejn tali azzjoni tkun ġiet imsejsa fuq l-artikolu 469A tal-Kap. 12.

»Illi s-soċjetà appellata ma setgħetx tirrikorri għal proċeduri illi huma kontemplati fil-liġi *ai termini* tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 u titlob ir-rimedju illi din il-qorti tista' takkorda abbażi tal-istess artikolu tal-liġi, sabiex imbagħad konvenjentament tagħżel illi ma tikkommettix ruħha fuq jekk l-azzjoni odjerna ssibx il-bażi tagħha fl-imsemmi artikolu tal-liġi; kif *del resto* lanqas ma setgħet l-ewwel onorabbli qorti takkorda r-rimedju kontemplat taħt l-imsemmija disposizzjoni tal-liġi meta s-soċjetà appellata naqset hija stess milli tiddikjara illi l-azzjoni tagħha kienet hekk imsejsa fuq l-istess artikolu.

»Illi l-kunċett tal-*judicial review* kien jiġi addottat bħala kunċett ġenerali fiż-żmien fejn il-qrati tagħna kienu japplikaw il-prinċipji tal-ġustizzja naturali fl-assenza ta' provvediment *ad hoc* li jirregola l-istess. Illum il-ġurnata jeżistu però liġijiet appropożiti, fosthom l-artikolu 469A tal-Kap. 12, illi jirregolaw il-prassi u l-proċedura illi l-qrati tagħna għand-hom jadottaw fl-applikazzjoni ta' tali prinċipji; u huwa għalhekk *tramite* tali proċedura li talba għal stħarriġ amministrattiv għandha tiġi eżaminata, u mhux jiġi applikat dan il-prinċipju bħala kunċett ġenerali a skapitu ta' dak illi tipprovdi speċifikatament il-liġi, sempliċiment il-għaliex is-soċjetà attriċi għażlet li ma tikkommettix ruħha.

»Illi għar-raġunijiet suesposti l-ewwel aggravju tal-esponent għandu jiġi milqugħ.

»It-tieni aggravju

»Illi dan l-aggravju jiskatta mill-ewwel fis-sens li filwaqt li l-ewwel onorabbli qorti iddeċidiet hi li l-bażi tal-azzjoni tas-soċjetà attriċi llum appellata m'hijiex l-artikolu 469A, però mbagħad b'mod bir-rispett kollu konfużjonali ddikjarat li fi kwalunkwe każ –

> »"għalkemm fit-tweġiba ġuramentata tal-awtorità invokat l-artikolu 469A(3) tal-Kap. 12, m'hemmx prova li s-sitt xhur kienu għaddew

minn meta l-attriċi saret taf x'kien jipprovdi l-pjan lokali *North Harbour Local Plan*."

»Illi bla preġudizzju għall-ewwel aggravju tal-esponent, l-ewwel qorti ma setgħetx f'nifs wieħed tgħid li l-kawża hija waħda bażata fuq prinċipju ġenerali ta' *judicial review,* imbagħad tinvoka l-artikolu 469A hi stess u tiddikjara li dan it-terminu ta' dekadenza xorta ma ġiex pruvat.

»Illi meta l-ewwel qorti għamlet *U-turn* u invokat l-artikolu 469A fil-kuntest tat-terminu ta' dekadenza u qalet li ma hemmx prova li s-sitt xhur a tenur tal-artikolu 469A(A) tal-Kap. 12 kienu għaddew minn meta l-atturi saru jafu x'kien jipprovdi l-pjan lokali *North Harbour Local Plan*, hija kienet fil-fehma tal-esponent legalment skorretta.

»Illi dan qed jingħad għax l-Artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi kawża biex twaqqa' għemil amministrattiv, għandha ssir fi żmien sitt xhur minn meta min ikollu interess isir jaf *jew seta' jsir jaf*, skont liema jiġi l-ewwel, b'dak l-għemil amministrattiv.

»Illi jiġi rilevat li bl-approvazzjoni finali tal-istess pjan lokali, dan tal-aħħar ingħata s-saħħa tal-liġi u għaldaqstant, bħal kwalsiasi liġi oħra, ladarba approvat, tidħol fis-seħħ l-applikabilità tal-istess. Ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet illi l-pjan lokali in kwistjoni ġie approvat mill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fit-2 ta' Mejju 2006 u l-istess pjan lokali ġie sussegwentement approvat mill-ministru responsabbli fit-3 t'Awissu 2006. Dan huwa fatt ippruvat fil-kawża odjerna.

»Illi għalhekk f'dan il-kuntest, fil-fehma tal-esponent, l-ewwel qorti kienet skorretta fuq żewġ binarji:

»(i) mill-aspett fattwali in kwantu ddikjarat li ma nġabitx prova "li s-sitt (6) xhur kienu għaddew minn meta l-attriċi saret taf x'kien jipprovdi l-pjan lokali *North Harbour Local Plan*" meta jirriżulta ppruvat illi l-istess pjan lokali ġie fis-seħħ bħala liġi f'Awissu 2006;

»(ii) mill-aspett legali in kwantu hija llimitat ruħha biss għad-diċitura tal-lġi li tgħid "meta saret taf" u dana meta huwa ċar skont l-artikolu 469A tal-Kap. 12 illi s-sitt xhur jibdew jiddekorru anke minn meta l-persuna interessata *setgħet saret taf.* Dan ifisser allura illi kif appena l-pjan lokali ġie fis-seħħ f'Awissu 2006 is-soċjetà attriċi llum appellata setgħet saret taf bih għax kien pjan reż pubbliku u kien aċċessibbli għal kulħadd. Kien proprju minn dik id-data allura li t-terminu ta' sitt xhur beda jiddekorri.

»Illi bla preġudizzju għas-suespost anke li kieku għal grazzja biss tal-argument kellu jiġi aċċettat li s-soċjetà attriċi saret taf jew setgħat issir taf b'dak illi jipprovdi l-pjan lokali biss fiż-żmien illi fih intavolat l-applikazzjoni għall-iżvilupp minnha propost, kif implikat hi fil-proċeduri odjerni, xorta waħda fil-fehma tal-esponent tirriżulta ppruvata l-iskadenza tas-sitt xhur prefissi mill-liġi għall-intavolar tal-azzjoni in kwantu kif tiddikjara s-soċjetà llum l-appellata stess fir-rikors promutur, l-applikazzjoni għall-iżvilupp minnha propost ġiet intavolata f'Diċembru tal-2010 filwaqt illi l-odjerna kawża ġiet intavolata fil-5 ta' Diċembru 2011 u kwindi ferm wara d-dekors tat-terminu tas-sitt xhur impost mill-liġi.

»Illi għar-raġunijiet suesposti dan it-tieni aggravju tal-esponenti għandu jiġi milqugħ.«

18. L-Awtorità fissret it-tielet u r-raba' aggravji tagħha hekk:

»It-tielet aggravju

»Illi … … … l-ewwel onorabbli qorti, filwaqt li osservat illi "l-attriċi naqset milli tiddikjara li bl-azzjoni qiegħda tfittex għall-stħarriġ ta' għemil amministrattiv taħt l-artikolu 469A tal-Kap. 12, żiedet tgħid illi ċertament li l-qrati tal-ġustizzja għandhom ġurisdizzjoni li jistħarrġu jekk fit-tħejjija tal-pjan lokali l-Awtorità segwirtx il-proċedura kontemplata mil-liġi. Dan irrispettivament jekk l-eżerċizzju jsir taħt l-artikolu 469A(*b*)(ii) tal-Kap. 12 jew a bażi ta' prinċipji oħra ta' liġi", sabiex imbagħad, fuq din il-premessa, l-istess qorti għaddiet sabiex tikkonsidera t-talbiet attriċi abbażi tal-prinċipju ġenerali ta' stħarriġ amministrattiv.

»Illi f'dan ir-rigward, jibda billi jingħad illi ladarba s-soċjetà appellata ippersistiet fin-nuqqas tagħha illi tiddikjara l-bażi legali illi fuqha kienet qiegħda ssejjes l-azzjoni tagħha, l-ewwel onorabbli qorti ma setgħat qatt tiddeċiedi, *di sua sponte,* minflok is-soċjetà appellata, il-fundament legali illi fuqu l-istess soċjetà kienet qed tibbaża l-azzjoni tagħha. Dan l-aġir imur kontra l-prinċipju bażilari, ben assodat fil-ġurisprudenza nostrana, illi "l-qorti hi marbuta bil-parametri tat-talbiet kif proposti mill-atturi u ma tistax tiddipartixxi minnhom, għaliex diversament id-deċiżjoni tkun *extra petita*" – Vol. XXXIII.i.748 "u dan billi l-qorti ma tistax tissostitwixxi, iżżid jew sostanzjalment tissupplementa nuqqas dwar l-oġġett u r-raġuni tat-talba fiċ-ċitazzjoni" – Vol. XIV.ii.480.

»Illi fi kwalunkwe każ, u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kienet ukoll skorretta meta fl-analiżi tagħha tat-talbiet attriċi applikat il-prinċipju tal-*judicial review,* bħala kunċett ġenerali, minflok ma eżaminat l-istess talbiet attriċi taħt l-ottika tal-artikolu 469A tal-Kap. 12.

»Illi għalkemm huwa minnu li l-Qorti Ċivili għandha l-poter li tissindika l-operat ta' kwalsiasi awtorità pubblika, huwa daqstant ieħor minnu illi tali poter għandu jiġi eżerċitat biss fi ħdan il-konfini u l-parametri ta' dak provdut fl-artikolu 469A tal-Kap. 12 għaliex huwa dan l-artikolu li jagħti lill-qorti dan il-poter;

»Huwa biss f'każijiet fejn dina l-onorabbli qorti tkun ġiet mitluba teżamina l-operat ta' awtorità pubblika taħt l-ottika ta' artikolu 469A tal-Kap. 12 illi l-qrati tagħna irrikonoxxew il-kompetenza tagħhom li jissindakaw l-għemil amministrattiv tal-istess, u jsegwi għalhekk illi l-azzjoni odjerna setgħat tkun legalment sostenibbli biss f'każ fejn tali azzjoni tkun ġiet imsejsa fuq l-artikolu 469A tal-Kap. 12.

»Illi s-soċjetà appellata ma setgħetx tirrikorri għal proċeduri illi huma kontemplati fil-liġi *ai termini* tal-qrtikolu 469A tal-Kap. 12 u titlob ir-rimedju illi din il-qorti tista' takkorda abbażi tal-istess artikolu tal-liġi, sabiex imbagħad konvenjentament tagħżel illi ma tikkommettix ruħha fuq jekk l-azzjoni odjerna ssibx il-bażi tagħha fl-imsemmi artikolu tal-liġi; kif *del resto* lanqas ma setgħat l-ewwel onorabbli qorti takkorda r-rimedju kontemplat taħt l-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi meta s-

soċjetà appellata naqset hija stess milli tiddikjara illi l-azzjoni tagħha kienet hekk imsejsa fuq l-istess artikolu.

»Illi l-kunċett tal-*judicial review* kien jiġi addottat bħala kunċett ġenerali fiż-żmien fejn il-qrati tagħna kienu japplikaw il-prinċipji tal-ġustizzja naturali fl-assenza ta' provvediment *ad hoc* li jirregola l-istess. Illum il-ġurnata jeżistu però liġijiet appożiti, fosthom l-artikolu 469A tal-Kap. 12, illi jirregolaw il-prassi u l-proċedura illi l-qrati tagħna għandhom jadottaw fl-applikazzjoni ta' tali prinċipji; u huwa għalhekk *tramite* tali proċedura li talba għal stħarriġ amministrattiv għandha tiġi eżaminata, u mhux jiġi applikat dan il-prinċipju bħala kunċett ġenerali a skapitu ta' dak illi tipprovdi speċifikatament il-Liġi, sempliċiment il-għaliex is-soċjeta' attriċi għażlet li ma tikkommettix ruħha.

»Illi fis-sentenza appellata l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Ċivili irriteniet ukoll illi "qorti tqis li l-pjan lokali jista' jiġi kkontestat taħt l-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni", però tajjeb hawnhekk illi jiġi imfakkar illi s-soċjetà appellata fl-ebda waqt ma ddikjarat illi qed issejjes t-talbiet tagħha fuq tali dispożizzjoni tal-liġi u jiġi għalhekk ribadit il-prinċipju illi "l-qorti hi marbuta bil-parametri tat-talbiet kif proposti mill-atturi u ma tistax tiddipartixxi minnhom, għaliex diversament id-deċiżjoni tkun *extra petita*" – Vol. XXXIII.i.748 "u dan billi l-qorti ma tistax tissostitwixxi, iżżid jew sostanzjalment tissupplementa nuqqas dwar l-oġġett u r-raġuni tat-talba fiċ-ċitazzjoni" – Vol. XIV.ii.480.

»Fi kwalunkwe każ it-talbiet tas-soċjetà appellata ma setgħu qatt jinkwadraw ruħhom fit-termini ta' dak li jiddisponi l-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni għas-sempliċi raġuni illi l-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni jitkellem fuq azzjoni sabiex tiġi impunjata liġi, u huwa ċar illi l-pjan lokali li tiegħu s-soċjetà attriċi qiegħda titlob l-impunjazzjoni mhuwiex liġi u kwindi ma japplikax għalih l-artikolu 116.

»Illi għalhekk huwa ċar illi l-osservazzjoni li għamlet l-ewwel qorti, *ossia* illi "li l-pjan lokali jista' jiġi kkontestat taħt l-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni", hija legalment skoretta in kwantu l-imsemmija disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, tista' tiġi invokata biss meta l-azzjoni proposta tkun intiża illi titlob "dikjarazzjoni li xi liġi tkun invalida għal xi raġunijiet ħlief inkonsistenza mad-disposizzjonijiet tal-artikoli 33 sa 45 ta' din il-Kostituzzjoni".

»Illi, għall-korrettezza, forsi dwar dan il-punt li l-pjan lokali m'huwiex liġi ftit saret enfasi quddiem l-ewwel qorti, lanqas mis-soċjetà appellata – proprju għaliex fil-każ in diżamina l-azzjoni attriċi ma kienitx intiża illi tattakka l-validità ta' xi liġi, iżda kienet intiża sempliċiment illi tik-kontesta l-validità tal-pjan lokali. Għalhekk ukoll jingħad bir-rispett illi l-appell tal-Avukat Ġenerali intavolat dwar din il-kawża, fejn donnu ma hux qed jiġi kontestat li l-pjan lokali m'huwiex liġi, jikkontjeni żball fundamentali, fis-sens li l-pjan lokali m'huwiex liġi.

»Illi l-pjan lokali, ladarba ma ġiex approvat b'riżoluzzjoni mgħoddija mill-Kamra tad-Deputati, hekk kif jipprovdi l-artikolu 72 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, ma jista qatt jitqies illi għandu n-natura u s-saħħa ta' liġi li għalih hija intiża l-azzjoni kontemplata fl-artikolu 116. Dan a differenza tal-Pjan ta' Struttura. Għaldaqstant, ladarba l-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni jista' jiġi invokat biss f'każ fejn tkun qed tiġi ikkontestata l-validità ta' liġi (u mhux sempliċiment dokument approvat mill-ministru bħal ma huwa l-pjan lokali), l-ewwel qorti ma setgħat qatt tistħarreġ l-

azzjoni proposta mis-soċjetà attriċi mill-ottika tal-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

»Jingħad ukoll li l-pjan lokali qatt ma jiġi mqiegħed fuq il-medja tal-Kamra tad-Deputati.

»Il-fatt li l-pjan lokali m'huwiex liġi, iżda *policy*, differentement mill-Pjan ta' Struttura, jemerġi ċar kemm mill-Kap. 356 kif ukoll mill-Kap. 504; ara fost oħrajn l-art. 25 tal-Kap 356 ikkuntrastat mal-art. 18 *et seq.* tal-Kap 356.

»Mill-Kap. 504 temerġi raġuni oħra ċara għala l-pjan lokali m'huwiex liġi. L-artikolu 55 tal-Kap 504 jekwipara b'mod ċar il-pjan lokali ma' *policy*. Aktar minn hekk, l-artikolu 59(3) jgħid dwar il-pjan lokali li:

> »"Tibdil żgħir li ma jolqotx is-sustanza ta' pjan lokali jista' jsir mill-Awtorità f'kull żmien, jew fuq inizjattiva tagħha stess meta hija tikkunsidra li tagħmel dan fl-interess tal-ippjanar xieraq ta' żona jew wara li tirċievi mingħand xi persuna applikazzjoni għal tibdil żgħir. It-tibdil m'għandux jitqies li huwa żgħir meta huwa jibdel id-direzzjoni ġenerali jew ikun jolqot konfini ta' żvilupp indikati fi pjan lokali.

»Issa kieku l-pjan lokali kien liġi, kif tista' l-Awtorità appellanti tibdel liġi, skont l-artikolu tal-liġi appena ċitat?

»Ir-raba' aggravju

»Illi finalment, jingħad bil-qima illi l-ewwel onorabbli qorti kienet ukoll legalment u fattwalment skorretta fl-osservazzjoni illi għamlet meta qalet illi "f'kull każ għalkemm fit-tweġiba ġuramentata tal-awtorità nvokat l-artikolu 469A(3) tal-Kap. 12, m'hemmx prova li s-sitt (6) xhur kienu għaddew minn meta l-attriċi saret taf x'kien jipprovdi l-pjan lokali *North Harbour Local Plan*"*.*

»F'dan r-rigward tajjeb illi l-awtorità esponenti tibda sabiex tirrimarka illi għalkemm l-ewwel onorabbli qorti applikat, għall-mertu tal-każ, il-kunċett ta' *judicial review* b'mod ġenerali – irrispettivament minn dak li jipprovdi l-artikolu 469A – meta mbagħad l-istess qorti ġiet biex tanalizza l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-awtorità appellata għażlet minflok illi tapplika d-disposizzjonijiet relattivi tal-imsemmi artikolu, b'riżultat allura illi nħolqot inċertezza assoluta fir-rigward tal-fundament ġuridiku illi fuqu l-istess qorti kienet qed tibbaża l-konsiderazzjonijiet u d-deċiżjoni tagħha, *ossia* jekk hux (i) fuq l-kunċett ġenerali ta' *judicial review* li ma jistax isir peress illum il-ġurnata hem l-artikolu 469A*,* jew (ii) fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 li xorta ma setax isir għaliex l-attriċi qatt ma ddikjarat li qed issejjes it-talba tagħha abbażi tal-istess *oltre* li azzjoni taħt l-artikolu 469 kienet perenta għas-soċjetà attriċi, (iii) jew, addirittura, fuq l-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni msemmi aktar 'il fuq li wkoll ma jistax ikun għax ma japplikax *oltre* li l-attriċi qatt ma ddikjarat li qed issejjes it-talba tagħha abbażi tal-istess allura l-qorti ma tistax tidħol hi fiż-żarbun tal-attur u tiddeċiedi hi fuq liema binarju ġiet imsejjsa l-kawża. Din l-inċertezza li nħolqot fis-sentenza mogħtija mill-qorti tal-prim istanza, ġà, fiha nnifisha, tik-kostitwixxi raġuni suffiċjenti sabiex jiġi akkolt l-appell odjern.

»Iżda apparti minn hekk u dejjem mingħajr preġudizzju għas-su-espost, l-artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi kawża biex twaqqa' għemil amministrattiv, għandha issir fi żmien sitt

xhur minn meta min ikollu interess isir jaf *jew seta' jsir jaf*, skont liema jiġi l-ewwel, b'dak l-għemil amministrattiv.

»Illi l-qorti tal-prim' istanza osservat illi "m'hemmx prova li s-sitt (6) xhur kienu għaddew minn meta l-attriċi saret taf x'kien jipprovdi l-pjan lokali *North Harbour Local Plan*".

»Illi b'kull rispett dovut, b'din l-osservazzjoni illi għamlet l-ewwel onorabbli qorti, jidher biċ-ċar illi ma sarx apprezzament korrett tan-natura legali tal-pjan lokali u tal-provi miġjuba quddiem il-qorti.

»Bil-qima jingħad illi bl-approvazzjoni ministerjali tal-istess pjan lokali dan tal-aħħar ingħata effikaċja pubblika minnufih u għaldaqstant ladarba approvat, tidħol fis-seħħ awtomatikament l-applikabilità tiegħu. Huwa paċifiku illi l-pjan lokali in kwistjoni ġie approvat mill-awtorità appellanti fit-2 ta' Mejju 2006 u l-istess pjan lokali ġie sussegwentement approvat mill-ministru konċernat fit-3 t'Awissu 2006. Dan huwa fatt ippruvat fil-kawża odjerna in kwantu jirriżulta biċ-ċar mir-risposta ġuramentata tal-appellanta u liema fatt ma ġie qatt ikkontestat mill-kontro-parti u allura bħala tali huwa fatt ippruvat. Mela allura isegwi illi l-pjan lokali ġie reż pubbliku sa mit-3 t'Awissu 2006 u minn dakinhar beda jiskatta t-terminu ta' sitt xhur kontemplat fil-liġi. Dan *oltre* illi huwa risaput illi l-pjan lokali ġie mogħti pubbliċita b'diversi mezzi inkluż fil-*media*, fost oħrajn.

»Illi għalhekk fuq dan il-punt l-ewwel qorti kienet żbaljata fuq żewġ aspetti: *ossia* kemm mill-lat fattwali in kwantu ddikjarat li ma nġabitx prova "li s-sitt (6) xhur kienu għaddew minn meta l-attriċi saret taf x'kien jipprovdi l-pjan lokali *North Harbour Local Plan*" meta jirriżulta ppruvat illi l-istess pjan lokali ġie fis-seħħ f'Awissu 2006; iżda aktar gravi minn hekk il-kumment tal-qorti illi kwantu għad-dekors tas-sitt xhur hija ssoffermat ruħha biss fuq il-kliem *meta l-attriċi saret taf* u dana meta huwa ċar skond l-artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi s-sitt xhur jibdew jiddekorru mhux biss minn meta min ikollu interess isir jaf imam anke minn meta huwa *seta' jsir jaf*, u allura huwa ċar illi hekk kif appena l-pjan lokali ġie fis-seħħ f'Awissu 2006 l-arloġġ tas-sitt xhur skatta peress li anke jekk għal grazzja tal-argument l-attriċi setgħet targumenta li ma kenitx taf però żgur li setgħet issir taf u allura m'hemmx dubbju li l-azzjoni attriċi hija waħda perenta. Dan apparti dak li ġà ingħad li *essendo* l-pjan lokali approvat f'Awissu 2006, dak fih innifsu huwa prova illi kulħadd jaf bih jew seta' jsir jaf bih.

»Illi għalhekk m'hijiex difiża sostennibbli dik tas-soċjetà appellata illi tgħid li saret taf b'dak li kien jipprovdi l-pjan lokali biss meta l-*case officer* irrakkomanda r-rifjut tal-applikazzjoni minnha intavolata għall-iżvilupp konsistenti f'*demolition of existing three storey structure and construction of three basement levels, 1 semi basement level, 3 floors and a penthouse level,* peress illi kif ġà ngħad l-imsemmi pjan lokali kien ġà ilu fis-seħħ fit-3 t'Awissu 2006, u allaħares kellu jiġi interpretat li s-sitt xhur għal kontestazzjoni tal-pjan lokali jibdew jiddekorru individwalment għal kull persuna minn meta dan jew din, fil-vesti ta' 'applikant', tiġi a konoxxenza tal-*case officer's report* għax altrimenti *addio* ċertezza u stabbilità tal-pjan lokali u l-*policies* tal-ippjanar. Dak li qalet l-ewwel qorti fis-sentenza tagħha iwassal proprju għal dan l-istat ta' inċertezza illi pjan lokali li jkun għadda mill-mekkaniżmi kollha li tipprovdi l-liġi inkluż konsultazzjonijiet pubbliċi, xorta waħda jibqa' xi ħaġa fluwida u suxxettibbli li jiġi attakkat minn min bħas-soċjetà attriċi

aktar minn ben 5 snin wara li jkun għadda l-istess pjan jiġi jippromwovi kawża u jgħid li hu ma kienx jaf x'kien jipprovdi l-pjan lokali!

»Illi bla preġudizzju għal dak hawn appena sottomess u *cioè* illi hi l-umili iżda ferma sottomissjoni tal-appellanta li t-terminu tas-6 xhur beda jiskatta minn meta l-pjan ġie fis-seħħ u hekk għandu jkun, xorta jibqa l-fatt illi *dato ma non concesso* li s-soċjetà attriċi saret taf jew setgħat issir taf b'dak illi jipprovdi l-pjan lokali biss fiż-żmien illi fih intavolat l-applikazzjoni għall-iżvilupp minnha propost – meta allura żgur li tkun ħadet parir mill-perit tagħha dwar x'jista u x'ma jistax isir fiż-żona in kwistjoni – xorta waħda tirriżulta ippruvata l-iskadenza tas-sitt xhur prefissi mill-liġi għall-intavolar tal-azzjoni in kwantu, kif tiddikjara l-appellata stess fir-rikors promutur, l-applikazzjoni għall-iżvilupp minnha propost ġiet intavolata f'Diċembru tal-2010 filwaqt illi l-odjerna kawża ġiet intavolata fil-5 ta' Diċembru 2011 u kwindi ferm wara d-dekors tat-terminu tas-sitt xhur impost mil-liġi. Dan l-aħħar punt qed jingħad biss *in subsidium* u bħala argument addizzjonali peress illi kif intqal aktar qabel hi l-umili iżda ferma sottomissjoni tal-appellanta li t-terminu tas-6 xhur beda jiskatta minn meta l-pjan ġie fis-seħħ.«

19. Jingħad qabel xejn illi n-nuqqas tal-attriċi li turi fuq liema disposizzjoni tal-liġi qiegħda ssejjes l-azzjoni tagħha ma huwiex bilfors nuqqas fatali, għax tingħata azzjoni kull fejn hemm interess legali u ma humiex meħtieġa *certa verba* bħal fiż-żmien tal-*legis actiones*. Dan ma jfissirx iżda illi l-premessi u sisisien tal-azzjoni jistagħu jibqgħu indeterminati. Il-qorti tifhem illi huwa dan l-ilment tal-konvenuti.

20. Il-prinċipji li jirregolaw il-materja ġew imfissra hekk f'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili *in re* <u>*Capua Palace Limited v.* Boris Arċidiacono</u>:

»… … ... bħala prinċipju ġenerali n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu misluta mit-termini tal-att li bih ikunu nbdew il-proċeduri. Normalment, b'dan wieħed jifhem li dak li kellu f'moħħu min ikun fetaħ il-kawża jkun irid jirriżulta mill-att taċ-ċitazzjoni innifsu u mhux minn provi li jitressqu iżjed 'il quddiem fil-kawża … … …[1]«

21. Fil-każ tallum waħda mill-premessi li fuqha hija msejsa t-talba għat-tħassir tal-pjan lokali – u dik li fuqha l-ewwel qorti effettivament sejset

[1] P.A., 30 ta' Jannar 2003.

id-deċiżjoni tagħha – hija dik illi fl-adozzjoni tal-pjan lokali ma tħarsux il-proċeduri li trid il-liġi. Dan, fil-fehma tal-qorti, huwa biżżejjed biex jiddetermina n-natura tal-azzjoni u biex il-konvenuti jifhmu t-talbiet u r-raġuni għalihom u hekk ikunu jistgħu jilqgħu għalihom. Awtorità mwaqqfa b'liġi ma għandhiex setgħat ħlief dawk mogħtija lilha mil-liġi, u jekk dawk is-setgħat jingħataw bil-kondizzjoni li, biex tinqeda bihom, l-awtorità trid tħares proċeduri li trid il-liġi, dak li jsir ma jkunx jiswa jekk ma jitħarsux dawk il-proċeduri. Kienet dik il-premessa tal-azzjoni; l-ewwel qorti sabet illi dik il-premessa seħħet u għalhekk laqgħet it-talba billi qalet ili dak li ma sarx kif trid il-liġi ma jiswiex. Il-bażi tal-azzjoni għalhekk toħroġ mill-premessi u t-talbiet, u ma huwiex minnu dak li qalu l-konvenuti illi l-ewwel qorti ddeċidiet hi stess il-bażi tal-azzjoni.

22. Lanqas m'hu minnu, kif tgħid l-Awtorità, li l-qrati ċivili għandhom il-poter li jissindikaw l-għemil ta' awtorità pubblika fi ħdan biss tal-parametri tal-art. 469A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum is-soċjetà attriċi mhix qed tfittex li twaqqa' għemil amministrattiv iżda strument li, ukoll jekk, kif tgħid l-Awtorità, ma jitqiesx att leġislattiv (għalkemm l-Avukat Ġenerali jgħid illi hu att leġislattiv), madankollu huwa f'kull każ strument li jibdel il-posizzjoni legali u jolqot id-drittijiet tal-persuni. Dan l-Awtorità setgħet tagħmlu biss bis-saħħa ta' liġi u billi tħares il-kondizjonijiet u l-pro-ċeduri kollha li trid dik il-liġi.

23. Fid-dawl ta' dan, u b'referenza għat-tieni aggravju tal-Avukat Ġenerali u r-raba' aggravju tal-Awtorità, ma kinitx meħtieġa l-osservazzjoni tal-ewwel qorti illi s-sitt xhur ta' dekadenza taħt l-art. 469A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili ma kinux għaddew, iżda lanqas ma hija inkompatibbli mal-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti. Li effettivament qalet l-ewwel qorti hu illi, ukoll jekk il-każ jintlaqat bl-art. 469A, xorta ma għaddiex iż-żmien ta' dekadenza. Billi, iżda, kif rajna, l-azzjoni ma kintix taħt dak l-artikolu, f'kull każ ma tintlaqatx b'dik id-dekadenza u għalhekk ma huwiex meħtieġ li naraw jekk tassew għaddewx jew le s-sitt xhur ta' dekadenza.

24. L-ewwel u t-tieni aggravji tal-Avukat Ġenerali u t-tielet u r-raba' aggravji tal-Awtorità huma għalhekk miċħuda.

25. Fadal il-ħames aggravju tal-Awtorità li jgħid hekk

> »Illi hu ċar ukoll li s-seba' eċċezzjoni tal-awtorità appellanti ma ġietx megħluba mis-soċjetà appellata, u għal din ir-raġuni biss, l-azzjoni attriċi ma setgħetx tirnexxi *stante* li s-soċjetà appellata qatt ma rradikat l-interess ġuridiku tagħha quddiem l-ewwel qorti li tippromwovi l-istanza odjerna.«

26. Is-seba' eċċezzjoni kienet tgħid hekk:

> »7. Illi mingħajr preġudizzju s-soċjetà rikorrenti għandha tressaq prova tat-titolu tagħha dwar l-art imsemmija fir-rikors promotur sabiex jiġi radikat l-interess ġuridiku tagħha u fin-nuqqas l-eċċipjenti tirriserva d-dritt li tressaq l-eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku.«

27. Din ma kinitx eċċezzjoni ta' nuqqas ta' interess ġuridiku iżda eċċezzjoni li l-attriċi kellha tagħmel prova tat-titolu tagħha u, "fin-nuqqas" ta' dik il-prova l-Awtorità "irriservat" li tressaq l-eċċezzjoni. L-ewwel qorti osservat illi l-prova saret u illi l-Awtorità ma ressqitx l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' interess ġuridiku:

> »L-awtorità ssostni li l-attriċi għandha tagħti prova tat-titolu. F'*affidavit* li ppreżenta Ivan Falzon, direttur tal-kumpannija, qal: "… … … *Falcon Investment Limited* illum għandha l-proprjetà in kwistjoni u dan wara li kienet fdiet iċ-ċens perpetwu li kien jiggrava l-art u li kien stabbilit favuriha b'kuntratt ta' ċens perpetwu tal-1 ta' Frar 1985 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Darmanin". … … … ladarba l-awtorità ma qajmet l-ebda oġġezzjoni għal dak li qal Ivan Falzon, il-qorti ma tarax li għandha għalfejn tiddubita dwar dak li stqarr ix-xhud. Wara kollox l-istess konvenuti baqgħu passivi għal dak li qal.«

28. Il-fatt illi l-Awtorità ma ressqitx l-eċċezzjoni li irriservat li tressaq fin-nuqqas ta' prova ta' titolu jfisser li kienet sodisfatta illi l-prova tressqet u għalhekk ma tistax issa tgħid illi l-eċċezzjoni tagħha "ma ġietx megħluba".

29. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

30. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell tal-Avukat Ġenerali u dak tal-Awtorità u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-kawża, kemm tal-ewwel grad kif ukoll tal-appell, iħallsuhom il-konvenuti f'ishma ndaqs bejniethom.

Silvio Camilleri	Giannino Caruana Demajo	Noel Cuschieri
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur

ld