QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Mandat ta' Inibizzjoni Nru.: 480/2017/1 MH

Illum 24 ta' April, 2017

Anthony Cassar (ID 560847M) u Maria Dolores Cassar (ID218448M) ta' St. George. Triq it-Trunciera, Qawra

Vs

Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti

Rat ir-rikors presentat fl-24 ta' Marzu, 2017, fejn gie premess:

"Illi l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimat milli:

tisma u tiddeciedi l-applikazzjoni PC 17/15 sottomessa minn John Tanti u intiza sabiex ikun hemm "Change of height limitation to semi-basement, 3 floors and penthouse, site coverage to 50% as per Local Plan policy NWSP 11 and confirmation of zoning as Residential Priority Area", u liema applikazzjoni hija appuntata ghas-smiegh u ghad-decizjoni quddiem il-Kunsill Ezekuttiv ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar ghal nhar ***it-Tnejn 27 ta' Marzu 2017****.*

Illi r-rikorrenti huma sidien tal-proprjeta St. George, Triq it-Trunciera, Qawra, ***u liema proprjeta hija formanti parti mis-sit li fuq hemm din l-applikazzjoni****, u huma akkwistaw il-proprjeta taghhom permezz ta' kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tad- 19 ta' Lulju 1978 (kopja hawn annessa u markata Dok. A.*

Illi skont dan l-istess kuntratt, u bhala kundizzjoni tac-cens gravanti fuq l-istess proprjeta, ir-rikorrenti "cannot make any constructions in the said villa higher than fifteen feet from road level fronting the site and only thirty three and one third per cent coverage (331/3%) leaving a side curtilage of at least fifteen feet (15') all round and he cannot build the boundary wall higher than four feet (4') from garden level." Illi din ir-restrizzjoni hija ukoll naxxenti minn kuntratt precedenti (Dok. B)

Illi uhud mill-proprjetajiet l-ohra formanti parti minn din l-istess applikazzjoni, u li s-sidien taghhom taw il-kunses taghhom ghal din l-applikazzjoni, ghandhom kundizzjonijiet identici jew simili impost fuqhom u gravanti l-istess proprjeta bhala kundizzjoni imposta mac-cens fuq l-istess proprjeta.

Illi tenut kont tal-kundizzjonijiet impost fuq il-proprjeta taghhom, ir-rikorrenti ma tawx il-kunsens taghhom ghal din l-applikazzjoni.

Illi minkejja dan, l-Awtorita intimata ipprocessat l-istess applikazzjoni stante li skont il-Policy NWSP 11 (Doc. E) tan-North West Local Plan tas-sena 2006, dan seta jsir jekk ikun hemm "Master Plan" li ghalih ikunu taw il-kunsens 75% tas-sidien tal-porzjon ta' l-art identifikat fl-istess Pjan Lokali. Illi l-Porzjon ta' l-art in kwistjoni huwa identifikat bhala Porzjon B fil-Mappa 40 ta' l-istess Pjan.

Illi għaldaqstant, prezumibilment, din l-applikazzjoni hija l-hekk imsejjaħ "Master Plan" imsemmi fil-Pjan Lokali.

Illi huwa paċifiku illi din it-tip ta' applikazzjoni, u ċioe PC application, hija regolata mill-provvedimenti tal- artikolu 59 tal-Kap. 504 (li baqa fis-seħħ għall-dawk il-PC applications li l-konsultazzjoni pubblika dwarhom bdiet qabel it- 3 ta' April 2016) u dan stante li f' dan il-każ il-konsultazzjoni saret bejn Lulju u Awwissu tas-sena 2015. Illi skont l-istess artikolu, u ċioe is-sub-artikolu (4) paragrafu (i), tibdiel fl-għoli tal-bini mhux permess li jsir tramite din it-tip ta' applikazzjoni. Illi huwa ċar mill-proposta stess ta' din l-applikazzjoni illi fiha hem proposta ta' "change of height limitation to semi-basement, 3 floors and penthouse". Illi dan iżjed u iżjed għaliex skont l-istess policy NWSP 11 tal-Pjan Loakli, qabel ma jsir u jiġi approvat dan il-Master Plan, l-għoli taż-żona in kwistjoni huwa dak ta' Bungalow.

Illi għaldaqstant huwa ċar illi il-procedura addotata m' hijiex il-procedura idonea, u dan stante illi permezz ta' din il-proposta ser jiżdied l-għoli tal-bini li huwa prekluż milli jsir skont l-artikolu 59(4)(i) tal-Kap, 504 tal-Liġijiet ta' Malta (xi ħaġa illi hija ukoll prekluża milli ssir skont l-artikolu 54(2)(b) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta).

Illi oltre minn dan, din l-applikazzjoni qegħda tikkompromettI ukoll is-sit tar-rikkorrenti illi, kif diġa ingħad, ma tawx il-kunsens tagħhom għall-istess. Dan peress, illi minkejja li din l-applikazzjoni hija sostnuta minn 75% tas-sidien, kull deċiżjoni fuqha ser jinkudi is-sit tar-rikorrenti, u dan kemm skont l-istess Policy NWSP 11 li titkellem fuq Master Plan għas-sit kollu, kif ukoll skont il-proposta li qegħda titressaq quddiem l-istess Kunsill Eżekuttiv ta' l-Awtorita intimata li huwa ċar li jinkludi is-sit tar-rikorrewti (Doc D).

Illi l-esponent ser jiġi ppreġudikat jekk l-intimat ma jiġix inibif kic ingħad;

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iżommu milli jkompli jagħmel l-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija".

Rat ir-risposta tal-Awtorita tal-Ippjanar presentata fit-30 ta' Marzu, 2017 fejn gie sottomess:

"Illi ma jezistux l-elementi mehtiega mill-ligi ghall-akkoljiment tat-talba kontenuta fir-rikors promotur u cioe` ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni, liema talba tirrizulta manifestement infondata, u dan ghar-ragunijiet li ser isegwu.

L-Awtorita' tal-Ippjanar ma twiegibx ghat-talba tar-rikorrenti sabiex hija tinzamm milli tiddeciedi l-PC application

*L-Awtorita' tal-Ippjanar ma twiegibx ghat-talba tar-rikorrenti sabiex hija (l-Awtorita') tinzamm milli "**tiddeciedi** l-applikazzjoni PC 17/15", dan propju ghaliex l-istess Awtorita' m'ghandiex is-setgha skont il-Ligi li tiddeciedi - u fil-fatt m'hijiex ser tiddeciedi- il-PC application in kwistjoni; l-Awtorita' ghandha biss is-setgha li taghti r-rakkomandazzjoni teknika taghha dwar l-imsemmija applikazzjoni lill-Ministru koncernat, u d-decizjoni ahharija dwar l-istess PC application tispetta biss lil dan ta' l-ahhar.*

Fil-fatt, kif tajjeb jirrimarkaw ir-rikorrenti, "din it-tip ta' applikazzjoni, u cioe' PC application, hija regolata mill-provvedimenti tal-Artikolu 59 tal-Kap. 504." B'mod aktar specifiku, l-proposta mressqa minn John Tanti, li tikkwalifika bhala proposta ghal "tibdil żgħir [ossia "tibdil fit-tqassim taz-zoni] li ma jolqotx is-sustanza ta' pjan lokali"[1], hi regolata mill-paragrafu (b) tas-sub-inciz (6) tal-Artikolu 59 tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta.

Skont l-Artikolu 59 (6) (b), meta proposta ghal tibdil zghir "tkun originat f'applikazzjoni ghal tibdil zghir" (bhal ma hu l-kaz odjern), tali proposta trid tigi deciza skont id-dispozizzjonijet tal-Artikolu 49 (4) u (5) tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta; u d-dispozizzjonijiet tas-subinciz (4) u (5) tal-Artikolu 49

[1] *Vide* Artikolu 59(4)(b) tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta

tal-Kap. 504 (li huma l-provvedimenti li jirregolaw it-thejjija u/jew revizjoni ta' Pjan jew Policy fuq talba tal-Ministru), jipprovdu li l-procedura kontemplata fl-artikolu 58 (2) tal-Kap. 504 ghandha tapplika mutatis mutandis ghall-process tad-determinazzjoni ta' proposta ghal tibdil żgħir, konsistenti f'tibdil fit-tqassim taz-zoni, li "tkun originat f'applikazzjoni ghal tibdil zghir."[2]

Issa, l-Artikolu 58 (2) jipprovdi testwalment kif gej:-

(2) Meta l-Awtorità tħejji policy jew pjan sussidjarju jew reviżjoni tiegħu kif hawn aktar qabel imsemmi fuq, hija għandha titlob l-approvazzjoni tal-Ministru skond il-proċedura li gejja:

(a) waqt it-tħejjija jew reviżjoni ta' policy jew pjan sussidjarju, l-Awtorità 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 lill-Awtorità;

(b) meta l-policy jew pjan sussidjarju jew reviżjoni tiegħu jitlestew, l-Awtorità għandha tippubblika l-policy jew pjan flimkien ma' stqarrija tal-kummenti li tkun irċeviet u r-rejazzjoni 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 gimgħat; fejn f'xi pjan sussidjarju bħal dak jew f'reviżjoni tiegħu jkun propost illi xi art tiġi eskluża minn konfini ta' żvilupp kif indikati fi pjan lokali, l-Awtorità għandha tippubblika fil-Gazzetta u f'żewġ gazzetti lokali ta' kuljum avviż li juri l-art li tkun se tiġi eskluża;

---

[2] **Art. 49 (4)** :- *(4) If the Authority agrees with such a plan, policy or revision thereof, it shall adopt it for submission to the Minister for his approval; and the provisions of article 58(2) shall, mutatis mutandis, apply."* **Art. 49 (5)**:- *"If the Authority does not agree with the said plan, policy or revision of such plan or such policy, it shall draw up a position statement indicating the changes to be made to the said plan, policy or revision thereof and shall refer both the said plan policy or revision of such plan or such policy and its position statement to the Minister; and the provisions of article 58(2) (i) to (n) shall mutatis mutandis apply.*

*Iżda meta modifiki minuri, li ma jaffettwawx is-*sustanza *tal-policy ta' l-ippjanar, ikunu qed jiġu proposti, il-perjodu msemmi għandu jkun perjodu ta' mhux anqas minn tliet ġimgħat;*

(ċ) l-Awtorità għandha tadotta l-pjan jew policy sussidjarji wara li tieħu in konsiderazzjoni *l-kummenti li hija tkun irċeviet kif imsemmi hawn qabel;*

(d) l-Awtorità għandha tirreferi il-pjan jew policy sussidjarji lill-Ministru. *L-Awtorità għandha wkoll tibgħat* lill-Ministru:

*(i) id-*dikjarazzjoni tal-kummenti;

(ii) it-tweġibiet u l-emendi li għamlet bħala riżultat ta' dawk il-kummenti;

(iii) indikazzjoni preċiża ta' l-emendi kollha *l-oħra li saru għall-*pjan jew il-policies; u

*(iv) id-*dokumentazzjoni kollha relattiva u l-istudji fir-rigward tal-preparazzjoni tal-pjan sussidjarju;

*(e) l-Awtorità għandha tippubblika l-*pjan *jew* il-policies *u tistieden ilmenti dwar il-materji indikati fis-subparagrafu (iii) tal-paragrafu (d) ta' dan l-artikolu li jiġi ippreżentat fi żmien perjodu speċifikat ta' mhux anqas minn sitt ġimgħat;*

(f) l-Awtorità għandha tadotta l-pjan jew policies *sussidjarji wara li tieħu* in *konsiderazzjoni l-kummenti li jsirulha kif hawn qabel imsemmi u għandu jirreferi* l-pjan *jew* policies sussidjarji *lill-Ministru għall-*approvazzjoni *tiegħu.*

Għandha wkoll tibgħat lill-Ministru:

(i) id-dikjarazzjoni ta' kummenti;

(ii) it-tweġibiet u l-emendi li għamlet bħala riżultat ta' dawk il-kummenti;

(g) meta l-Ministru jaqbel mal-pjan sussidjarju huwa għandu japprovah kif ippreżentat mill-Awtorità u l-Awtorità għandha meta tingħata din l-approvazzjoni tippubblikaha flimkien mad-dikjarazzjonijiet, ir-risposti, id-dokumentazzjoni u studji msemmija fil-paragrafu (d) u (f);

(h) meta l-Ministru ma jaqbilx mal-pjan sussidjarju kif adottat mill-Awtorità skond il-paragrafu (f) ta' dan l-artikolu, huwa għandu jipprepara stqarrija ta' pożizzjoni fejn isemmi t-tibdiliet li huwa jkun qed jissuġġerixxi jew ir-reazzjonijiet tiegħu għall-pjan sussidjarju ta' l-Awtorità u għandu jirreferi lura l-pjan sussidjarju lill-Awtorità flimkien ma' l-istqarrija ta' pożizzjoni tiegħu; fejn f'xi pjan sussidjarju bħal dak jew f'reviżjoni tiegħu jkun propost illi xi art tiġi eskluża mill- konfini ta' l-Iżvilupp kif indikati fi pjan lokali, l-Awtorità għandha tippubblika fil-Gazzetta u f'żewġ gazzetti lokali ta' kuljum avviż li juri l-art li tkun se tiġi eskluża;

(i) meta l-Awtorità ma taqbilx mal-Ministru wara r-referenza lura lilha mill-Ministru tal-pjan sussidjarju, hija għandha tħejji stqarrija ta' pożizzjoni u għandha tirreferiha lura lill-Ministru;

(j) il-Ministru għandu mbagħad iħejji stqarrija ta' pożizzjoni finali. Huwa għandu minnufih jgħarraf lill-Awtorità biha;

(k) l-Awtorità għandha minnufih temenda l-pjan sussidjarju skond l-istqarrija ta' pożizzjoni finali tal-Ministru u tippreżentah lill-Ministru għall-approvazzjoni finali tiegħu;

(l) wara tali approvazzjoni tal-Ministru, l-Awtorità għandha tippubblika l-pjan sussidjarju flimkien ma' l-istqarrijiet ta' pożizzjoni tagħha u dawk tal-Ministru flimkien mal-parir tat-Tribunal mogħti skond il-paragrafu (n),

jekk ikun il-każ, u flimkien ma' l-istqarrijiet, reazzjonijiet, dokumentazzjoni u studji msemmija fil-paragrafu preċedenti;

Illi ghaldaqstant, skont il-procedura kontemplata fl-Artikolu 58(2), il-proposta mressqa minn John Tanti permezz tal-PC application numru 17/15 mertu ta' dan il-mandat, trid tigi deciza b'mod finali u definittiv, mhux mill-Awtorita' esponenti, izda mill-Ministru koncernat - li ma hux parti f'dawn il-proceduri. Minghajr l-approvazzjoni tal-istess Ministru, tali PC application ma jkollha sahha u effett ta' xejn – dan minkejja kull rakkomandazzjoni favorevoli li tista' tinghata mill-Awtorita' fir-rigward tal-istess applikazzjoni.

*F'dan ir-rigward tista' issir riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet "**Michael Debono Limited [C10002] u MDL Capital Investments Ltd v. 1. Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u 2. L-Avukat Ġenerali"** (**Rikors Numru 959/2011AE),** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri), nhar is-27 ta' Mejju 2016. Dan kien kaz fejn, bl-approvazzjoni tac-Central Malta Local Plan, porzjon art fil-limiti ta' Haz-Zebbug, propjeta' tas-socjeta' rikorrenti, giet desinjata bhala strategic open gap skont il-procedura kontemplata fl-Artikolu 58(2) tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta[3], ossia l-istess procedura li tirregola d-determinazzjoni tal-PC application mertu ta' dan il-mandat.*

Fl-imsemmija sentenza, il-Qorti tal-Appell (sede superjuri) kkonkludiet dan li gej:-

"Is-soċjetajiet atturi jilmentaw li l-Awtorita` intimata ma messietx inħelset mill-osservanza tal-ġudizzju in kwantu kienet hi li kienet ivoluta fit-tħejjija tal-abbozz tal-pjan lokali li ħolqot il-problema u fil-fatt ix-xhieda rilevanti kienu l-biċċa l-kbira mill-Awtorita`.

Iżda hawnhekk ukoll is-soċjetajiet atturi m'għandhomx raġun. ***Kif qalet l-ewwel Qorti kien il-Ministru responsabbli għall-ippjanar u l-iżvilupp li ta l-***

[3] Jew ahjar l-Artikolu 28 tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta; *oissa* d-dispozizzjoni analoga tal-Ligi applikabbli fiz-zmien riferribbli ghall-kaz.

approvazzjoni tiegħu għall-pjan lokali South Malta Local Plan, anke jekk l-Awtorita` intimata kienet direttament involuta fit-tħejjija tal-pjan."

Ghalhekk l-Awtorita' ma tista' qatt tinzamm milli tiddeciedi l-PC application numru 17/15, dan ghar-raguni semplici li d-decizjoni fuq l-istess PC application ma tistax -u m'hijiex- ser tittiehed minnha izda mill-Ministru koncernat, li m'huwiex parti f'dawn il-proceduri. Tabilhaqq, ir-rwol tal-Awtorita' (ossia l-Kunsill Ezekuttiv), fil-process relattiv ghall-PC application mertu ta' dan il-mandat, hu dak li tressaq r-rakomandazzjoni finali taghha, favur jew kontra l-applikazzjoni in kwistjoni, quddiem il-Ministru koncernat; u dan tal-ahhar jista' jilqa' r-rakomandazzjoni tal-Awtorita' u jista' daqstant iehor jiskartaha. Ghalhekk, kull rakkomandazzjoni li tista' titressaq mill-Awtorita' fir-rigward tal-PC application mertu ta' dan il-mandat - anke fl-ipotezi li tali rakkomandazzjoni tkun wahda favorevoli - ma jkollha sahha u effett ta' xejn kemm il-darba ma tigix konfermata mill-Ministru koncernat, billi hu biss l-istess Ministru li ghandu s-setgha skont il-Ligi li jiddeciedi b'mod finali fuq l-PC application numru 17/15 sottomessa minn John Tanti. Minghajr l-approvazzjoni tal-Ministru, l-istess PC application ma jkollha sahha u effett ta' xejn (u dan anke fl-eventwalita' li r-rakkomandazzjoni finali tal-Kunsill Ezekuttiv fuq l-istess PC application tkun wahda favorevoli).

Mertu

Illi mill-banda l-ohra hu inkoncepibbli li wiehed johrog mandat ta' inibizzjoni sabiex jinibixxi l-Awtorita' milli tezercita l-funzjoni taghha u l-poteri lilha moghtija mil-ligi, u tigi a priori prekluza milli tisma' u tasal ghar-rakkomandazzjoni finali taghha fuq l-applikazzjoni ghal tibdil zghir, ossia PC application, sottomessa minn John Tanti. Skont il-Ligi, kull proposta ghal tibdil fit-tqassim taz-zoni (ossia zoning PC application bhalma hi dik mertu ta' dan il-mandat) li tircievi l-Awtorita' trid tigi debitament kunsidrata u mistharrga minnha (l-Awtorita') f'seduta fil-pubbliku, sabiex eventwalment l-istess Awtorita' tasal ghar-rakkomandazzjoni teknika taghha fuq l-istess applikazzjoni, liema rakkomandazzjoni trid titressaq quddiem l-Ministru koncernat, ghad-decizjoni ahharija tieghu. Ir-rikorrenti ma jistghux jippretendu li din l-Onorabbli Qorti tassumi l-funzjoni tal-Awtorita' u

tissostitwixxi l-funzjoni taghha [tal-Awtorita'] skont il-ligi bid-diskrezzjoni taghha. Naturalment, ma hemm xejn xi jzomm lir-rikorrenti, ***li huma registered objectors,*** *u ghalhekk parti integra mill-process tal-applikazzjoni PC 17/15, milli jressqu is-sottomissjonijiet u l-oggezzjonijiet kollha li jidhrilom li ghandhom iressqu quddiem l-Kunsill Ezekuttiv waqt is-smiegh pubbliku tal-istess applikazzjoni.*

Hawnhekk issir riferenza ghall-proceduri tal-mandat ta' inibizzjoni numru 694/2016 LM, fl-ismijiet ***"Trafalgar Company Limited u Rose Schembri kontra l-Awtorità tal-Ippjanar u Joseph Portelli"*** *decizi minn dina l-Onorabbli Qorti (diversament presjeduta) nhar is-27 ta' Mejju 2016 ("****Dok A****"); l-imsemmija proceduri kienu jirrigwardaw talba sabiex l-Awtorita' tigi inibita milli tipprocessa u tiddeciedi dwar full development application u mhux Planning Control application, biss il-principju enuncjat minn dina l-Onorabbli Qorti fid-digriet moghti minnha fl-atti tal-imsemmi mandat ta' inibizzjoni, japplika prefettament ghall-kaz prezenti.*

Il-Qorti, fid-digriet taghha moghti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 694/2016 LM (hawn fuq imsemmi), ikkonkludiet dan li gej:-

"Fil-każ preżenti, mhuwiex ikkontestat illi ir-rikorrenti huma registered third party objectors u għalhekk parti integrali mill-proċess tal-applikazzjoni tal-iżvilupp tal-intimat Joseph Portelli. Dan ifisser li kellu l-opportunità li jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub, u ser ikun jista' jattendi għal-laqgħat tal-bord u jitlob li jagħti l-kummenti tiegħu.

Il-Bord tal-Ippjanar u sussegwentement it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar huwa l-organu maħluq mil-liġi apposta biex iqis u jiddeċiedi dwar l-ilment tar-rikorrenti. Sakemm il-Bord ikun qiegħed jaġixxi entro l-parametri tas-setgħat lilu mogħtija mil-liġi, din il-Qorti, jekk tindaħal, tkun qiegħda tużurpa s-setgħat tiegħu."

*Ara ukoll d-digriet moghti minn dina l-Onorabbli Qorti nhar id-29 ta' Jannar 2016 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 46/2016AE fl-ismijiet **"Jonathan Buttigieg vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (hawn anness u mmarkat bhala **"Dok B"**).*

*Bl-istess mod, fil-kaz prezenti, r-rikorrenti huma registered objectors, u "ghalhekk parti integra mill-process tal-[PC application numru 17/15] tal-intimat [John Tanti]. Dan ifisser li kellhom l-opportunità li jaghmlu is-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub, u ser ikunu jistghu jattendu għall-laqgħa tal-Kunsill Ezekuttiv u jitlobu li jagħtu l-kummenti tagħhom. Il-Kunsill Ezekuttiv "**huwa l-organu maħluq mil-liġi apposta biex iqis u [jipprovdi r-rakkomandazzjoni tekinika tieghu lill-Ministru] dwar l-ilment tar-rikorrenti. Sakemm [il-Kunsill] ikun qiegħed jaġixxi entro l-parametri tas-setgħat lilu mogħtija mil-liġi, din il-Qorti, jekk tindaħal, tkun qiegħda tużurpa s-setgħat tiegħu."***

Tabilhaqq l-oggezzjonijiet tar-rikorrenti ghall-PC application sottomessa minn John Tanti; u cioe' (i) l-oggezzjoni li l-proposta hi mahsuba li twassal ghal zieda fl-gholi massimu permessibbili skont il-Pjan Lokali; u li (ii) l-istess proposta ma hijiex konformi mal-Policy NWSP 11 tan-North West Local Plan, huma lkoll oggezzjonijiet ta' natura purament teknika u ta' planning "li din il-Qorti hija vjetata mill-ligi li tissindaka"[4]. Huwa l-Kunsill Ezekuttiv li hu moghti s-setgha skont il-Ligi li jipprovdi r-rakkomandazzjoni teknika tieghu dwar dawn il-planning objections lill-Ministru koncernat; u huwa dan tal-ahhar, li ghandu s-setgha skont il-Ligi li jiddeciedi dwar l-istess. Ghalhekk dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tintalab twettaq l-ezercizzju li qed jintalab minnha permezz ta' dawn il-proceduri, u cioe' l-ezercizzju li tezamina hija stess ic-cirkostanzi partikolari ta' planning relatati mal-proposta mressqa min Tanti permezz tal-PC 17/15 u tiddeciedi hi stess jekk tali proposta hijiex konformi mal-policies rilevanti tal-Pajn Lokali; jew

---

[4] ara, fost diversi ohrajn, is-sentenzi ta' ***"Anthony sive Tony Cassar vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"***, deciza fis-7 ta' Mejju, 2014 (Appell Civili Numru. 160/2012); ***"Victor Borg vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"*** deciza fil-31 ta' Mejju, 2007 (Appell Civili Numru. 2/2006); ***"Charles Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2005);* u ***"Delicata vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"*** *deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 2002 (Appell Numru 165/97).*

tiddeciedi hi stess jekk l-istess PC application timmeritax li tigi approvata o meno. "Sakemm [il-Kunsill Ezekuttiv u l-Ministru koncernat] ikunu qed jaġixxu entro l-parametri tas-setgħat lilhom mogħtija mil-liġi, din il-Qorti, jekk tindaħal, tkun qiegħda tużurpa s-setgħat tagħhom."

Ghalhekk ukoll l-esponenti tkun skorretta li f'dan l-istadju tesprimi ruhha, mod jew iehor, fuq il-planning objections imqanqla mir-rikorrenti fir-rikors taghhom ghall-hrug tal-mandat de quo, ghaliex jekk taghmel dan, jkun ifisser li l-Awtorita' qeghdha, b'mod intempestiv, tesprimi r-rakkomandazzjoni teknika taghha dwar il-proposta imressqa minn Tanti permezz tal-PC application mertu ta' dan il-mandat, u dan meta l-istess proposta ghadha qas biss giet diskussa mill-Kunsill Ezekuttiv permezz ta' seduta fil-pubbliku – kull kumment mressaq mill-esponenti f'din ir-risposta fuq is-siwi o meno tal-planning objections ghall-PC 17/15 mressqa mir-rikorrenti jkun wiehed prematur u jippregudika kemm l-istharrig li ghad irid isir tal-PC application in kwistjoni, u kif ukoll ir-rakkomandazzjoni finali dwar l-istess applikazzjoni li l-Kunsill Ezekuttiv ghadu jrid jasal ghaliha wara li jisma' lill-partijiet kollha koncernati (u cioe' lid-Direttorat tal-Ippjanar, lill-applikant u lir-registered objectors bhalma huma r-rikorrenti) f'seduta fil-pubbliku li, skont il-Ligi, ghandha tinzamm ghal dan il-ghan[5] (bhalma kienet is-seduta ta' nhar it-Tnejn 27 ta' Marzu 2017, li r-rikorrenti, permezz tal-mandat odjern, talbu lil dina l-Onorabbli Qorti twaqqaf milli ssir).

Hawnhekk tajjeb ukoll li jigi ipprecizat li l-impressjoni li qed tinghata mir-rikorrenti li bir-rapport mahrug mid-Direttortat tal-Ippjanar (Doc C anness mar-rikors promotur), l-Awtorita' (ossia l-Kunsill Ezekuttiv) bhal donnu gja wasslet ghar-rakkomandazzjoni finali taghha dwar il-PC application sottomessa minn Tanti, hi impressjoni zbaljata ghall-ahhar. Ir-rakkomandazzjoni tad-direttorat tal-Ippjanar kontenuta fil-Case Officer's Planning Control Application Report, ma tikkostitwixxix ir-rakkomandazzjoni finali tal-Awtorita' fuq l-applikazzjoni in kwistjoni, u l-Kunsill Ezekuttiv ma hu bl-ebda marbut li b'mod ghami jilqa' u jikkonferma r-rakkomandazzjoni mressqa mid-Direttorat fl-imsemmi rapport. Id-Direttorat m'huwa bl-ebda mod munit bil-funzjoni/setgha li jaghti r-rakkomandazzjoni ahharija (li titressaq

[5] Ara l-paragrafu 3(f) tal-ewwel skeda tal-Kap. 552

quddiem il-Ministru) fuq il-PC applications li jigu sottomessi quddiem l-Awtorita'. Ir-rakkomandazzjoni kontenuta fid-Planning Control Application Report hija biss il-fehma tad-Direttorat tal-Ippjanar fuq l-proposta mertu tal-PC application, liema fehma l-Kunsill Ezekuttiv huwa obbligat li jikkunsidra, kif del resto hu wkoll obbligat li jikkunsidra s-sottomissjonijiet kollha mressqa mill-applikant u mir-registered objectors involuti fil-process tal-applikazzjoni. Ghalhekk, filwaqt li ma jkunx f'waqtu kieku jinghad li din il-fehma tad-Direttorat ma tfisser xejn, daqstant iehor hu skorrett li tinghata xi mpressjoni li l-Kunsill Ezekuttiv jimxi b'mod ghami mal-fehma tad-Direttorat.

B'analogija, issir riferenza ghad-digriet moghti minn dina l-Onorabbli Qorti (diversament presjeduta) fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 46/2016AE fl-ismijiet ***"Jonathan Buttigieg vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"*** *fejn gie osservat dan li gej:-*

"Filwaqt li hemm rapport tal-case officers li l-permess ghandu jinghata, din hi biss rakkomandazzjoni. Ghalhekk il-bord li ser jiddeciedi m'huwiex marbut b'dik ir-rakkomandazzjoni. Hi l-Awtorita li bil-ligi trid tiddeciedi applikazzjoni ta' permess ta' zvilupp. Ir-rikorrent talab li l-Awtorita tigi nibita milli tkompli tikkunsidra l-applikazzjoni qabel " … . ma jigi kkunsidrat il policy CG04 tal-Pjan Lokali…." . Hu veru li fir-rapport tal-case officers jinghad li policy CG04 ma tapplikax ghall-applikazzjoni in kwistjoni. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-Bord mhux ser jikkunsidra l-policy CG04 meta ser jiddeciedi fuq l-applikazzjoni. Ir-rikorrent hu objector u l-qorti tistenna li quddiem il-Bord ser jinghata l-opportunita, kif ghandu jkun, li jressaq l-argumenti tieghu ghalfejn il-policy tapplika ghas-sit fejn l-applikant irid jibni petrol station."

Bl-istess mod, fil-kaz de quo, filwaqt li hemm rapport tal-case officer li jirakkomanda l-approvazzjoni tal-PC application, din hi biss r-rakkomandazzjoni tad-Direttorat, u l-Kunsill Ezekuttiv "m'huwiex marbut b'dik ir-rakkomandazzjoni". Hu l-Kunsill Ezekuttiv li bil-Ligi hu moghti s-setgha li jasal ghar-rakkomandazzjoni finali (li titressaq quddiem il-Ministru) fir-rigward tal-PC application mertu ta' dan il-mandat. Hu veru li r-rapport tal-case officer hu wiehed favorevoli izda b'daqshekk ma jfissirx li l-Kunsill Ezekuttiv m'huwiex ser jikkunsidra l-oppozizzjonijiet tar-rikorrenti ghall-istess

applikazzjoni. "Ir-rikorrenti huma objectors .. u quddiem [il-Kunsill Ezekuttiv] ser jinghataw l-opportunita', kif ghandu jkun, li jressqu l-argumenti taghhom ghalfejn [fil-fehma taghhom, l-proposta in kwistjoni hi oggezzjonabbli]."

Illi di pui, l-Awtorita' qajla tista' tifhem r-rilevanza tal-argumenti migjuba mir-rikorrenti koncernanti d-drittijiet civili li jasserixxu li ghandhom naxxenti mir-restrizzjonijiet kuntrattwali gravanti fuq il-propjeta' formanti parti mis-sit mertu tal-applikazzjoni, dan peress illi l-Awtorita' m'ghandha ebda kompetenza li tidhol fl-ezercizzju li tezamina u tiddetermina kwistjonijiet 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.*** *"*[6]

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet ***"Brian Bajada ghan-nom u in rapprezentanza tar-residenti ta' Blocks A, B, C, u D, Triq is-Sur Fons, San Giljan vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et",*** *(Appell Civili Numru 51/12 MCH)****,*** *deciza nhar id-9 ta' Ottubru, 2013,* ***"****fir-rigward ta' drittijiet civili; l-Awtorita' ma tidholx f'kwistjonijiet bejn il-partijiet interessati, li jigu decizji mill- Qrati; u hu propju ghalhekk li permess jinghata minghajr pregudizzju ghad-drittijiet civili ta' terzi (saving third party rights)."*

Hekk ukoll, fis-sentenza fl-ismijiet ***"Malcom Mallia vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"*** *(Appell Civili Numru 104/2012 MCH) deciza fit-22 ta' Jannar 2014, inghad illi "kull permess jinhareg bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi, li jista' jkollhom interess pero ma jistax jinghad li qed jigu vjolati lilhom drittijiet civili f'ghoti ta' permess ta' zvilupp lil terzi li bil-ligi u permess innifsu ma jippregudikax id-drittijiet civili ta' terzi li ghandhom miftuha rimedji li taghti l-istess ligi".*

---

[6] ***"Joseph Apap et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et"*** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Lulju, 2015 **(**Appell Civili Numru. 16/2015).

Bl-istess mod fil-kaz prezenti, kull rakkomandazzjoni teknika li tinghata mill-Kunsill Ezekuttiv fuq l-PC application mertu ta' dan il-mandat, tinghata dejjem ***minghajr ebda hsara*** *ghad-drittijiet civili li r-rikorrenti jasserixxu li ghandhom fuq il-propjeta' in kwistjoni, u dan peress illi "****l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss mill-lat ta' ippjanar"****; ghalhekk fl-ipotezi (ghaliex sa issa wiehed jista' jitkellem biss fl-ipotetiku) li l-PC application in kwistjoni tigi rakkomandata favorevolment mill-Kunsill Ezekuttiv u approvata b'mod finali mill-Ministru, d-drittijiet civili li rikorrenti jasserixxu li ghandhom fuq il-propjeta' in kwistjoni ser jibqghu mpregudikati, u l-Pjan approvat bl-istess PC application jkun jista' jigi mplimentat (bil-hrug tal-permessi tal-izvilupp relattivi)* ***"biss fin-nuqqas ta' oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-proprjeta li fuqha jkun inhareg il-permess ta' zvilupp."****[7] Ghalhekk anke fl-ipotezi li (i) l-PC application tigi finalment approvata, u (ii) presumibbilment jigi approvat full development permit fuq il-bazi tal-istess PC application (u cioe' permess sabiex attwalment jitwettaq xi forma ta' zvilupp fuq is-sit in kwistjoni), l-istess full development permit jinhareg dejjem minghajr ebda pregudizzju ghad-drittijiet civili li r-rikorrenti jasserixxu li ghandhom fuq is-sit in kwistjoni.*

Ghaldaqstant f'xenarju, sa llum ipotetiku, fejn (i) il-PC application tigi approvata; (ii) sussegwentement tiddahhal full development application fuq il-bazi tal-PC application approvata; (iii) l-istess full development application tigi approvata b'mod definittiv, u jkun jista' jinhareg permess li attwalment jawtorizza t-twettieq ta' zvilupp fuq is-sit in kwistjoni; u (iv) f'dak l-istadju, ir-rikorrenti jidhrilhom li l-izvilupp li jkun ser jitwettaq bil-permess approvat jkun b'xi mod ser jippregudika d-drittijiet civili taghhom; huma jifdlilhom dejjem ir-rimedju, f'dak l-istadju, li juzufruwixxu mill-mezzi opportuni li tipprovdilhom il-Ligi sabiex jikkawtelaw id-drittijiet civili taghhom fil-konfront tal-permit holder (u dan anke` billi jintavolaw proceduri ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iwaqqfu lill-permit holder milli jezegwixxi x-xogholijiet approvati bl-istess permess). Izda l-Awtorita' ma tistax f'dan l-istadju, tigi a priori prekluza milli tezercita l-funzjoni moghtija lilha mill-ligi li tikkunsidra u taghti r-rakkomandazzjoni teknika taghha, ***minn aspett purament ta' planning****, fuq l-*

---

[7] ***"Joseph Apap et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et"*** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Lulju, 2015 (Appell Civili Numru. 16/2015).

*applikazzjoni PC 17/15 li giet mressqa quddiemha minn John Tanti. "**<u>Altrimenti [jkun ifisser li] 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."</u>**[8]*

Ghalhekk ukoll, fil-kaz de quo, r-rikorrenti ma huma ser isforu ebda pregudizzju f'kaz li l-Awtorita' tghaddi sabiex tisma' u taghti r-rakkomandazzjoni teknika taghha fuq l-PC application mertu ta' dan il-mandat. F'dan l-istadju wiehed lanqas jista' jitkellem dwar pregudizzju, u ghalhekk il-mandat hu **<u>intempestiv.</u>** *Dana billi:- (a) kif gja mfisser aktar il-fuq, il-konkluzzjoni tal-Kunsill Ezekuttiv fuq il-PC application mertu ta' dan il-mandat, hi biss rakkomandazzjoni, liema rakkomandazzjoni - kemm jekk favur kif ukoll jekk kontra l-istess proposta– tibqa' dejjem soggetta ghad-decizjoni ahharija tal-Ministru koncernat li jista' jilqa' u daqstant iehor jichad l-istess rakkomandazzjoni; [ghalhekk ir-rakkomandazzjoni fuq din il-PC application, li tinghata mill-Kunsill Ezekuttiv kemm il-darba jithalla jisma' u jikkonsidera l-istess applikazzjoni, ma jkollha sahha u effett ta' xejn kemm il-darba ma tigix konfermata mill-Ministru koncernat li incidentalment ma hux parti f'dawn il-proceduri]; (b) u anke fl-ipotezi li l-Kunsill Ezekuttiv jesprimi rakkomandazzjoni favorevoli u l-istess rakkomandazzjoni tigi finalment approvata mill-Ministru koncernat, ir-rikorrenti dejjem jifdlilhom ir-rimedju li jikkontestaw d-decizjoni ahharija fuq l-istess PC application bl-intavolar tal-azzjoni gudizzjarja opportuna quddiem dina l-Onorabbli Qorti; (c) biss aktar minn hekk, importanti li jigi pprecizat li fl-eventwalita' li l-PC application tigi approvata b'mod definittiv, <u>dan ma jfissirx li jkun jista' attwalment jitwettaq xi forma ta' zvilupp fuq is-sit in kwistjoni, dan ghaliex il-PC application (dejjem jekk wiehed ser jassumi li l-istess applikazzjoni ser tigi milqugha) tapprova biss pjan ta' zvilupp, liema pjan jkun jista' jigi attwat biss kemm il-darba, in segwitu ghall-approvazzjoni tal-PC application, tigi sottomessa full development application quddiem l-Awtorita' u l-istess applikazzjoni tigi approvata b'mod finali u definittiv; sabiex b'hekk jkun jista' jinhareg permess (full development permit) li attwalment jawtorizza t-twettieq tal-izvilupp (approvat bl-istess permess) fuq is-sit in kwistjoni.</u>*

8 ***"Joseph Apap et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et"*** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Lulju, 2015 (Appell Civili Numru. 16/2015).

Issa, f'xenarju bhal dan, u cioe' xenarju fejn il-PC application tigi finalment approvata u sussegwentement tigi sottomessa full development application quddiem l-Awtorita' fejn jigi attwalment propost it-twettieq ta' zvilupp fuq is-sit in kwistjoni, r-rikorrenti jkollhom d-dritt/rimedju li jirregistraw l-interess taghhom fl-istess applikazzjoni a tenur l-Artikolu 71(6) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk jigu meqjusa bhala parti integra mill-process tal-full development application, u jkollhom d-dritt illi jressqu s-sottomissjonijiet u l-oggezzjonijiet kollha li jidrilhom li ghandhom iressqu quddiem l-Awtorita` intimata waqt il-process ta' diskussjoni u deliberazzjoni dwar l-istess full development application; liema oggezzjonijiet, l-Awtorita' hi obbligata bil-ligi li tikkunsidra u tiddeciedi dwarhom (vide Artikolu 72 (2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta). Aktar minn hekk, f'kaz li din l-full development application (ipotetika) tigi approvata mill-Awtorita' u jinhareg permess sabiex attwalment jitwettaq xi forma ta' zvilupp fuq is-sit in kwistjoni, r-rikorrenti jifdlilhom diversi rimedji biex jattakkaw l-istess permess li jista' jinhareg, oltre` li dejjem jistghu xorta wahda jwaqqfu lill-permit holder milli jizviluppa, minkejja kull permess mahrug.

*Illi ghalhekk, f'dan ix-xenarju (sa llum ipotetiku) fejn jinhareg full development permit li attwalment jawtorizza zvilupp fuq is-sit in kwistjoni, r-rikorrenti jkollhom diversi mezzi disponibbli ghalihom skont il-ligi, sabiex jikkontestaw kull decizjoni li tinghata mill-Awtorita' fuq l-istess applikazzjoini. F'dan ir-rigward importanti li jinghad li llum, bid-dhul fis-sehh tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, <u>"l-ezekuzzjoni u l-validita'" ta' kull permess tal-Izvilupp approvat u mahrug mill-Awtorita' tal-Ippjanar "ghandhom awtomatikament jigu sospizi temporanjament u l-ebda xogholijiet kif approvati mill-imsemmi permess ta' zvilupp ma jkunu jistghu jibdew qabel l-iskadenza tal-prejodi ta' zmien stabbiliti fl-artikolu 13 tal-Att dwar it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar [u cioe' z-zmien li fih wiehed jista' jappella quddiem it-Tribunal minn kull permess mahrug mill-Awtorita' tal-Ippjanar] u sussegwentement jibqa' hekk sospiz jekk it-Tribunal hekk jiddeciedi skont l-Att dwar it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar" (vide l-Artikolu 72(3) tal-Kap. 552).</u> Issa, kemm il-darba r-rikorrenti jirregistraw l-interess taghhom skont il-Ligi f'din il-full development application ipotetika, "**<u>ir-rikorrenti jkun jifdalhom saħansitra għadd ta' rimedji oħrajn" sabiex jikkontestaw l-imsemmija decizjoni ipotetika tal-Awtorita' li permezz taghha jkun gie approvat l-hrug tal-full development permit relattiv</u>**; huma jkollhom l-jedd li **<u>"jappellaw quddiem Tribunal ta'</u>***

Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, liema appell mhuwiex limitat għal punti ta' dritt biss" *(vide l-Artikolu 11(1) (e) tal-Kap. 551 tal-Ligijiet ta' Malta); jkollhom d-dritt li jitolbu lill-istess Tribunal li jissospendi l-ezekuzzjoni tal-permess pendenti l-ezitu tal-proceduri tal-appell li jkunu qed jinstemghu quddiemu; u jkollhom sahansitra d-dritt li jappellaw* ***"quddiem il-Qorti tal-Appell bħala terzi interessati."*** *(vide l-Artikolu 50 tal-Kap. 551 tal-Ligijiet ta' Malta)*[9].

"Għaldaqstant f'dan il-każ huwa nieqes wieħed mill-prerekwiżiti essenzjali biex tkun tista' tiġi milqugħa talba għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, ċjoè dak tal-irrimedjabbiltà, fis-sens li r-rikorrenti mhumiex sejrin isofru preġudizzju irrimedjabbli jekk ma tintlaqax it-talba għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni u dan għaliex jeżistu rimedji oħrajn li jistgħu jirrikorru għalihom ir-rikorrenti in sostenn għall-jeddijiet pretiżi minnhom."[10]

Kif propju inghad fid-digriet moghti minn dina l-Onorabbli Qorti nhar it-22 ta' Lulju, 2016 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 935/16JRM fl-ismijiet ***"Flimkien Ghall-Ambjent Ahjar et vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u b'degriet tat-30 ta' Ġunju, 2016, Townsquare Sliema Limited (C – 16082) tħalliet tidħol fil-proċeduri bħala intervenuta in statu et terminis"*** *(hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dok C"****):-*

"Tqis li l-element tal-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan tintrabat sewwa mal-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun waħda li ma tistax tissewwa mod ieħor. Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu[11]***, jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat;***

[9] Digriet moghti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 694/2016 LM, fl-ismijiet ***"Trafalgar Company Limited u Rose Schembri kontra l-Awtorità tal-Ippjanar u Joseph Portelli"*** decizi nhar is-27 ta' Mejju 2016 ("**Dok A**")

[10] Ibid

[11] P.A. AM **2.1.1993** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe***

Tqis li, f'dan il-każ, intwera li r-rikorrenti ma wrewx li ż-żamma waħedha tal-laqgħa tissarraf f'ċaħda irrimedjabbli tal-jeddijiet magħrufa tagħhom li jopponu b'kull mezz legali għall-iżvilupp propost mill-intervenuta. Għall-kuntrarju, fil-kontro-eżami tagħhom, iż-żewġ xiehda mressqa minnhom stqarrew li dak li minnu jilmintaw fir-rikors għall-ħruġ tal-Mandat jistgħu jressquh u jkun mistħarreġ fil-laqgħa nnifisha. Minbarra dan, intwera wkoll li l-laqgħa ma ssejħitx biex tirratifika l-applikazzjoni, imma biex tqisha. Daqskemm it-talba tal-intervenuta tista' tintlaqa', daqstant ieħor tista' tkun miċħuda. Fit-tieni lok, ukoll kieku l-Bord tal-Iżvilupp kellu jilqa' t-talba tal-intervenuta, hemm bosta rimedji li r-rikorrenti jistgħu jinqdew bihom bil-liġi biex jattakkaw id-deċiżjoni meħuda u biex il-jeddijiet li huma għandhom ikunu mħarsin. Il-ħruġ tal-Mandat mitlub minnhom, iżda, ma jidhirx li huwa wieħed minnhom, partikolarment minħabba n-natura straordinarja tiegħu. Il-qagħda attwali ma waslitx fi stadju li ma tistax titreġġa' lura u jekk joħroġ tabilħaqq li n-nuqqasijiet li r-rikorrenti jilmintaw minnhom (partikolarment dwar dak li jitlob l-FAR) itebbgħu il-proċess, ir-rimedju li jista' jingħata huwa t-tħassir ta' kulma jkun sar. Għalhekk ma huwiex meħtieġ li biex dak ir-rimedju jinkiseb, irid ikun inħareġ il-Mandat. Dan jgħodd ukoll għal min iqis li n-nuqqas ta' ħruġ tal-Mandat ikun tah xi assoluzzjoni ġenerali li jista' jagħmel li jogħġbu jew li dak li sar sa issa ma jistax ikun mistħarreġ mill-ġdid fis-sedi u fi proċediment xieraq.

Tqis għalhekk li dan l-element għall-ħruġ tal-Mandat ukoll jirriżulta, fiċ-ċirkostanzi, nieqes."

Illi f'dan ir-rigward tajjeb ukoll li jigi ghal darb'ohra pprecizat illi fl-ipotezi li l-PC application mertu ta' dan il-mandat tigi approvata mill-Ministru, u sussegwentement tiddahhal full development application (fuq il-bazi tal-istess PC application) li tigi approvata mill-Awtorita'; kwalsiasi full development permit li jista' ipotetikament jinhareg, u li jkun attwalment jawtorizza t-twettieq ta' zvilupp fuq is-sit in kwistjoni, jinhareg dejjem minghajr ebda pregudizzju ghad-drittijiet civili li r-rikorrenti jasserixxu li ghandhom fuq il-propjeta' in kwistjoni.

Fil-fatt, l-Artikolu 72 tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi testwalment kif gej:-

72.** (1) Il-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 in kwantu t-titolu tal-proprjetà.

*Kif gia mfisser aktar il-fuq, l-Awtorita' m'ghandha ebda kompetenza li tidhol fl-ezercizzju li tezamina u tiddetermina kwistjonijiet 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**"[12] - propju ghalhekk li kull permess ghall-izvilupp approvat mill-Awtorita' jinhareg saving third party civil rights; (iii) u ghaldaqstant anke` li kieku wiehed kellu **jassumi** li l-PC application tigi approvata mill-Ministru koncernat, u sussegwentement tiddahhal full development application li tigi approvata mill-Awtorita', kull permess li jista' jinhareg fir-rigward ta' din l-istess applikazzjoni, jinhareg dejjem minghajr "**ebda pregudizzju ghad-drittijiet"** li terzi persuni, bhalma huma r-rikorrenti, jista' jkollhom u l-istess permess ma jkun jikkonferixxi assolutament ebda **"t-titolu ta' propjeta"** favur l-applikant.*

*F'dan is-sens ukoll, il-mandat odjern huwa ntempestiv; ghaliex kieku wiehed kellu **jassumi** li (i) l-PC application ser tigi approvata- u f'dan l-istadju wiehed jista' biss **jassumi**, ghaliex l-istess applikazzjoni tista' tigi approvata daqs kemm tista' tigi rifjutata mill-Ministru koncernat [u wiehed jassumi ukoll li l-istess decizjoni tal-Ministru tigi konfermata mill-Qorti wara li r-rikorrenti jinqdew bl-azzjoni gudizzarja opportuna sabiex jikkontestaw l-istess decizjoni Ministerjali]; (ii) sussegwentement tigi sottomessa full development application li **ipotetikament** tigi approvata mill-Awtorita'; (iii) in segwitu ghal dan, r-rikorrenti juzufruwixxu ruhhom mir-**rimedji kollha** li tipprovdilhom il-Ligi biex jikkontestaw l-imsemmija decizjoni ta' approvazzjoni moghtija mill-istess*

[12] ***"Joseph Apap et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et"*** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Lulju, 2015 **(**Appell Civili Numru. 16/2015).

Awtorita' [u dan permezz ta' appell mill-istess decizjoni quddiem it-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u kif ukoll b'appell ulterjuri quddiem il-Qorti tal-Appell (f'kaz li t-Tribunal jikkonferma l-hrug tal-permess)]; u (iii) wara l-imsemmija proceduri tal-appell, wiehed kellu ***jassumi*** *ukoll li d-decizjoni tal-Awtorita' tigi kkonfermata b'mod definittiv, u ghalhekk jkun jista' jinhareg full development permit li attwalment japprova t-twettieq ta' zvilupp fuq is-sit in kwistjoni;* ***il-permess li jinhareg jkun (i) "mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi persuni" u (ii) bl-ebda mod ma "jikkostitwixxi jew jinftiehem bħala garanzija favur l-applikant in kwantu t-titolu tal-proprjetà."*** *Ghaldaqstant, kif gja mfisser aktar il-fuq, jekk f'dak l-istadju r-rikorrenti jidhrilhom li l-izvilupp li jkun ser jitwettaq mill-permit holder ikun b'xi mod ser jippregudika d-drittijiet civili taghhom, huma jifdlilhom dejjem ir-rimedju, f'dak l-istadju, li juzufruwixxu mill-mezzi opportuni li tipprovdilhom il-Ligi sabiex jikkawtelaw id-drittijiet civili taghhom fil-konfront tal-permit holder (u dan anke` billi jintavolaw proceduri ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iwaqqfu lill-permit holder milli jezegwixxi x-xogholijiet approvati bl-istess permess). Izda l-Awtorita' ma tistax f'dan l-istadju, tigi a priori prekluza milli tezercita l-funzjoni moghtija lilha mill-ligi li tikkunsidra, u taghti r-rakkomandazzjoni teknika taghha, fuq il-proposta imressqa minn Tanti permezz tal-PC application mertu ta' dan il-mandat; ragunament mod iehor ikun iffisser li "****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."***[13] *[Ara digriet moghti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 694/2016 LM, fl-ismijiet* ***"Trafalgar Company Limited u Rose Schembri kontra l-Awtorità tal-Ippjanar u Joseph Portelli"*** *decizi minn dina l-Onorabbli Qorti (diversament presjeduta) nhar is-27 ta' Mejju 2016].*

Ghaldaqstant, kif gie deciz minn dina l-Onorabbli Qorti (diversament presjeduta) fid-digriet moghti minnha nhar id-19 ta' Awwissu, 2011 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1086/2011 GV (Onor. Imhallef Geoffrey Valenzia) fl-ismijiet Ingrid Ratcliffe et vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar":-

---

[13] ***"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) deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Lulju 2015

"F'dan l-istadju l-Qorti ma tistax tinibixxi l-Awtorita' u tistultifika l-process kontemplat mill-ligi u zzommha milli taqdi l-funzjonijiet taghha ... B'hekk il-Qorti mhux qed tghid li r-rikorrenti ma jistax ikollhom raguni fil-mertu imma biss li t-talba f'dan l-istadju ghal hrug tal-mandat hija intempestiva u ghalhekk mhux mehtiega.

F'dan il-kuntest, hu nieqes ukoll l-element tal-proporzjonalita' billi kif inghad fid-digriet moghti minn dina l-Onorabbli Qorti nhar it-22 ta' Lulju, 2016 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 935/16JRM fl-ismijiet ***"Flimkien Ghall-Ambjent Ahjar et vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u b'degriet tat-30 ta' Ġunju, 2016, Townsquare Sliema Limited (C – 16082) tħalliet tidħol fil-proċeduri bħala intervenuta in statu et terminis"****:-*

Tqis ukoll li, mill-aspett tal-element tal-proporzjonalita', it-talba tal-kumpannija rikorrenti ma tidhirx mistħoqqa. F'dan il-każ, l-Awtorita' intimata hija "newtrali" għaliex iżżomm jew ma żżommx il-laqgħa, mhu sejjer jiġrilha xejn. Iżda t-twettiq minn awtorita' pubblika tal-funzjonijiet tagħha ma tistax titqies bħala jedd jew privileġġ, imma dmir. It-twaqqif bil-ħruġ tal-Mandat milli l-Awtorita' twettaq id-dmirijiet tagħha jissarraf fi preġudizzju, għaliex dak li l-liġi tagħti lill-Awtorita' intimata li twettaq ma jistax jitwettaq minn ħaddieħor. Meta wieħed iqabbel il-preġudizzju li tista' ġġarrab l-Awtorita' intimata f'dan ir-rigward ma' dak li jseħħ kieku t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat kellha tintlaqa', il-ħsara li tiġri minħabba t-twaqqif tal-Awtorita' milli titħalla twettaq is-setgħat tagħha se' tkun wisq akbar milli kieku l-proċess kellu jibqa' miexi 'l quddiem. Il-possibilita' li t-talba tal-[applikant] tintlaqa' , min-naħa l-oħra, ma jfissirx li l-ħsara li r-rikorrenti jistgħu iġarrbu sejra tkun waħda irrimedjabbli jew sproporzjonata;

Illi għalhekk il-Qorti ssib li lanqas dan l-element ma jirriżulta u, minħabba f'hekk, jiġi li jonqos wieħed ieħor mill-elementi li huma meħtieġa biex tintlaqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis għalhekk li ma jirriżultax li r-rikorrent wrew li jeżistu l-elementi biex it-talba tagħhom tista' tintlaqa" *[Ara ukoll digriet moghti nhar it-22 ta' Lulju 2016 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 978/16JRM fl-ismijiet* ***"Flimkien Ghall Ambjent Ahjar et vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"*** *– Hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument D"****]*

Illi ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti".

Ikkunsidrat;

Illi t-talba mressqa ghal konsiderazzjoni ta' din il-Qorti hija wahda mibnija ai terminu ta' l-artikolu 873 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Dana l-artikolu jistabilixxi zewg rekwisiti kumulattivi li jinhtiegu jirrizultaw biex l-istess talba tirnexxi.

Kif jirrizulta ukoll mill-qari ta' l-istess artikolu l-ezami li trid taghmel il-Qorti f'dan l-istadju huwa u ghandu jkun u huwa wiehed a bazi ta' *prima facie* u hekk limitat. L-ezami approfondit ta' l-ilment investigat huwa wiehed li jmur oltre dawn il-proceduri ta' hrug ta' mandat kawtelatorju, limitat dan fis-smigh u determinazzjoni ta' l-istess talba vantata u mressqa b'mod aktar approfondit fir-rikors guramentat.

Dawn ir-rekwisiti gew ben sew spjegati fi provediment moghti minn din il-Qorti diversament preseduta fl-atti tar-Rikors ghall-Hrug ta' Mandat ta' Inibizjoni Nru. 120/16 fl-ismijiet **Janet Saliba noe. vs Franco Sammut**[14]

"Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-Mandat;[15]

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-Mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (prima facie), dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha prima facie l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li

[14] Rikors nru. 120/16JRM; 18/2/2016
[15] 873(1) tal-Kap 12

tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[16]*. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;*

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternattivi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[17]*;*

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[18]*. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli.*

Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax ikun ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-egħmil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ressaq it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, safejn jirrigwarda l-element tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat, dan jimplika xi ħaġa iżjed minn skomdu jew diffikulta' għall-parti li tkun talbet il-ħruġ ta' dak il-Mandat[19]*. Il-preġudizzju li l-parti rikorrenti tkun trid twaqqaf irid ikun wieħed li ma jkunx hemm rimedju ieħor għalih jekk mhux bil-ħruġ tal-Mandat;*

---

[16] App. Civ. **14.7.1988** fil-kawza fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez Vol. LXXII.ii. 290)

[17] Art. 875|3) Kap 12

[18] Ara Kumm **22.9.1994** fl-Atti tar-Rikors ***Angelo Xuereb vs Marin Hili***

[19] Kumm **26.5.1995** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Cassar Pullicino vs Caruana Curran noe*** (Kollez. Vol. **LXXIX.iv.1387**)

Tqis li, jekk kemm-il darba huwa minnu li fit-titligħ tal-binja l-ġdida, l-intimat ħareġ 'il barra mil-linja li r-razzett li kien kiseb kien joħroġ fuq il-mogħdija ta' quddiemu, dan ma joħloqx b'daqshekk biss il-ħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li l-istess ħaġa tgħodd għaċ-ċirkostanza fejn ir-rikorrenti tallega li l-bini li tiela' qiegħed isir bi ksur tal-permessi maħruġa jew li saħansitra safejn il-permessi maħruġa nkisbu b'xi sura ta' tagħrif qarrieq li ta l-intimat jew il-perit imqabbdin minnu;

Tqis li, f'dan ir-rigward, il-fatt waħdu li persuna tkun qiegħda twettaq żvilupp mhux konformi mal-permessi maħruġa ma jagħtix lil terza persuna l-jedd li tipprova twaqqfu u lanqas, milli jidher, l-interess ġuridiku biex iniedi proċeduri ġudizzjarji għal dan il-għan[20]*. Kif jingħad f'kull permess ta' żvilupp li jinħareġ, l-għoti ta' permess bħal dak jingħata dejjem bla ħsara għall-jeddijiet ta' terzi, u huwa biss fejn tali terzi juru li jistgħu jġarrbu ħsara diretta bi żvilupp li l-liġi tnissel l-interess ġuridiku għall-għoti ta' rimedju*[21]*;*

Tqis li, f'kull każ, it-twettiq innifsu tal-proġett maħsub mill-intimat ma jissarrafx fi ħsara jew preġudizzju tali li jġib lir-rikorrenti bla rimedji oħra disponibbli għaliha f'każ li l-istess intimat ma jżommx ma' dak li ġie awtorizzati li jwettaq u safejn jolqot l-interessi jew il-jeddijiet tal-istess rikorrenti;"

Dan il-provediment jesponi b'mod car il-principji legali applikabbli fl-ezami ta' dan il-mandat nonostante l-fatt li hawn ad differenza ta' dak in konsiderazzjoni si tratta ta' permessi mahruga ghal ghan ta' zvillupi mhux ta' rakkomandazzjonijiet ta' bdil fil-*policy*.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi l-ewwel argument imressaq mir-rikorrenti huwa dak koncernanti l-pregudizzju li huwa se jsoffri jekk l-awtorita' tilqa t-talba mressqa mill-privat permezz u tramite l' hekk imsejjha *PC application*, talba mressqa tramite l-girien fl-akkwati ta' l-istess rikorrenti. Jispjega illi gialadarba huwa konformi u rrid jibqa hekk, mall-kundizzjonijiet impost fuqu mill-venditur fil-kuntratt ta' l-

[20] B'ezempju P.A.GV **29.3.2004** fil-kawza fl-ismijiet **Dr.Philip Galea et vs Tigne' Developements Co.Ltd. et**
[21] App Civ. 28.2.1997 fil-kawza fl-ismijiet ***Eminyan vs Mousu' pro et noe*** (Kolles. Vol. **LXXXI.ii.429**)

akkwist, b'mod partikolari ghal dan il-kaz l-gholi fil-kostruzzjoni tal-villa mibjugha lilu [22], milqugha din l-applikazzjoni, jista jigi kostrett li anke hu jaqbez l-gholi ta' sittax il-filata ghaliex l-*area* kollha mhux se tibqa allura *bungalow area* imma se tigi reza bhala bhala wahda ta' *terraced development*. Jargumenta wkoll illi sahansitra whud mill-applikanti n kwistjoni huma wkoll ristretti bl-istess kundizzjonijiet kuntrattwali msemmija. Izid pero illi ghalkemm ir-rikorrenti m'ghandu ebda intenzjoni juza din l-opzzjoni ta' bini aktar gholi, darba li tigi mibdula l-*policy* ta' l-gholi tas-sit in kwistjoni, huwa se jkun oltre ppregudikat gialadarba se jkun imdawwar *b'terraced houses.*

Jinsisti illi sahansitra gia l-partecipazzjoni ta' terzi fl-aplikazzjoni kkontestata li ghandhom ukoll din l-imposizzjoni ta' l-gholi fl-istess akwati u akkwirenti mill-istess sid tippregudika l-posizzjoni tieghu.[23]

Da parti taghha l-Awtorita' ssostni l-intempestivita' tal-mandat in kwantu tispjega li l'hekk imsejjha *PC application*, rigwardanti tfassil ta' policy, ghalhekk dik mahsuba ghal "..*tibdil zghir*"[24], hija regolata bil-proceduri kkontemplati fl-artikolu 49(4) u (5) tal Kap 504 tal-Ligijiet ta' Malta li da parti tieghu jirreferi ghal artikolu 58(2) ta' l-imsemmi Kap. Qari ta' dan l-ahhar imsemmi artikolu jaghmilha cara *ex lege* ta' minn hi l-ahhar kelma dwar il-pjan jew *policy* li ghandha tigi adottata, dik rizultanti mill-istqarrija tal-posizzjoni finali tal-Ministru wara konsultazzjoni ma l-istess Awtorita, li da parti taghha tikkunsidra il-posizzjoni ta' kull terz *objector*. Tinsisti ukoll ghalhekk l-Awtorita' illi dik id-decizzjoni, anzi ahjar rakkomandazzjoni li qeghda tigi mitluba lil Qorti li tinzamm milli taghmel, fil-fatt hija parti mid-dmirijiet u mansjonijiet taghha u li oltre hekk nonostante dak lamentat mill-istess rikorrenti li hi ghandha funzjoni decizorja, din tibqa *ex lege* vestita fil-ministru responsabbli.

Tispjega ukoll l-istess Awtorita' illi kieku l-Qorti tilqa dan il-mandat, allura zzomm lil Awtorita' mill-qadi tal-funzjoni taghha cioe illi taghmel ir-rakkomandazzjonijiet lil ministru dwar il-*policy* ikkoncernati, ir-rikorrenti ikun fi kliem aktar komuni *"shooting himself in the foot"*, ghax b'hekk ikun qed

[22] Fol 8 kundizzjoni nru.2 tal-kuntratt Dok A fol 5
[23] Ara trattazzjoni.
[24] Art 59(6)(b) tal-Kap 504.i

johnoq il-process ta' djalogu quddiem il-forum idoneju fejn jista jressaq l-oggezzjonijiet tieghu bhala *third party objector*.

Ikkunsidrat;

Illi in succinct allura r-rikorrenti qed jitlob lil din il-Qorti li twaqqaf lil Awtorita' intimata milli taghmel ir-rakkomandazzjonijiet taghha lil ministru dwar l'hekk imsejjah tibdil zghir fil-*policy* ta' *area* in partikolari. Fattwalment illi l-abitanti ta' l-*area* in partikolari jithallew jghollu l-izvillup tal-bini taghhom.

Kif jidher ben car kemm mir-risposta kopjuza ta' l-istess Awtorita' u dak li ntqal fl-istess trattazzjoni, din hija procedura specifika ben regolta taht il-Kap 504 tal-Ligijiet ta' Malta, procedura li taqa' sew fil-mansjoni ta' l-Awtorita' u li frankament ma tista qatt tigi uzurpata minn ebda Qorti sakemm ma jkunx hemm ilment li bih tigi adita taht l-artikolu 496A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn l-anqas hawn pero ma tista l-qorti tissostitwixxi ruhha fil-poteri u l-operat li biha hi moghnija l-Awtorita' intimata. Ghalhekk gia a priori t-talba tar-rikorrenti li din il-Qorti tinibixxi lil Awtorita' intimata milli taqdi tali funzjonijiet taghha *ex lege* tizgarra. Tfakkar il-Qorti li hija ma tista qatt u qatt tassumi ebda funzjoni ezekuttiva u/jew amministrativa fdata fi hdan awtorita' jew entita' appositament mahluqa ghalhekk.

Oltre hekk jekk wiehed biss isegwi l-insenjamenti gurisprudenzjali elenkati, jara li anke hawn it-talba tizloq fuq l-ewwel rekwisit tal-jedd mehtieg li jigi kawtelat. Anzi adirittura din il-Qorti hija ftit perplessa liema hu dan il-jedd li jinhtieg il-protezzjoni taghha bil-hrug ta' l-att kawtelatorju. Mhux kontestat illi r-rikorrenti huwa marbut bil-kundizzjoni kuntrattwali msemmija ta' l-gholi tal-bini, kundizzjoni sitpulata u maqbula bejnu u bejn il-bejjiegh. Din il-kundizzjoni pero hija *res inter alios acta* ghal partijiet l-ohra involuti f'din il-*pc application*. Dan japplika anke ghall istess Awtorita' li der resto kif inhu risaput u tenut *ad naseum* ma tista qatt bil-permessi u *policies* taghha tinpingi fuq ebda dritt ta' terz. Daqstant iehor huma *res inter alios acta* ghar-rikorrenti kundizzjonijiet ta' girien akkwirenti minghand l-istess sid. Ta' xejn ghalhekk iressaq l-ilment li dan il-bdil ta' *policy* m'ghandux isir ghax anke whud mill-applikanti huma marbuta bl-istess divjett ta' gholi ta' bini. Dan jarawh l-istess applikanti hekk marbuta ma l-kontraenti taghhom. Oltre hekk l-ilment tar-rikorrenti li se jispicca ccirkondat bini aktar gholi minnu, dejjem hekk hu jibqa

rispettanti tal-kundizzjoni fuqu mposta, tista ssib widen ahjar jekk jinkisru drittijiet petitorji tieghu f'forum iehor apositament adit u dana dejjem jekk il-bdil tal-*policy* jigi fil-fatt attwat.

Lanqas ma hija tal-fehma din il-Qorti li hawn si tratta ta' rrimedjabilta', in kwantu l-process innifsu li qed jipprova jwaqqaf l-istess rikorrenti jiftah bibien ta' konsultazzjoni u djalogu ghal oggezzjonijiet tieghu nkwantu hu meqjus bhala *objector.* Li twaqqaf dan il-process kif mixtieq minnu ma ggib xejn hlief sitwazzjoni ta' arbitrarjeta'. Oltre hekk kif gie suriferit jibqa dejjem miftuh lilu rikors ghal qrati f'kaz ta' htiega ta' stharrig gudizzjarju u/jew repristin ta' drittijiet tieghu inkluz dawk petitorji. Ghalhekk l-element ta' ksur irimedjabbli huwa ukoll nieqes.

Isemma wkoll l-element ta' proporzjonalita', f'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghal dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fl-atti tar-rikors ghall-Hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **Flimkien ghall Ambjent Ahjar et. vs Awtorita' ta' Malta Dwar L-Ambjent u L-Ippjanar[25],** esebit mill-istess Awtorita' intimata[26], intqal: "*Izda t-twettiq minn awtorita' pubblika tal-funzjonijiet taghha ma tistax titqies bhala jedd jew privilegg, imma dmir. It-twaqqif bil-hrug tal-mandat milli l-Awtorita' twettaq id-dmirijiet taghha jissarraf fi pregudizzju, ghaliex dak lil ligi taghti lil Awtorita' intimata li twettaq ma jistax jitwettaq minn haddiehor. Meta wiehed iqabbel il-pregudizzju li tista' ggarrab l-Awtorita' intimata f'dan ir-rigward ma dak li jsehh kieku it-talba tar-rikorrenti ghall-hrug tal-mandat kellha tintlaqa, il-hsara Ii tigri minhabba t-twaqqif tal-Awtorita' milli tithalla twettaq is-setghat taghha se' tkun wisq akbar milli kieku l-process kellu jibqa miexi 'l quddiem. Il-possibilta' lit-talba tal-intervenuta tintlaqa, min-naha l-ohra, ma jfissirx li l-hsara li r-rikorrenti jistghu igarrbu sejra tkun wahda irimedjabbli jew sproporzjonata".*

Din il-qorti taghmel taghha *in toto* dan l-insenjament ghaqli hawn citat. Terga ssostni lli t-triq li ghandu fil-fatt ir-rikorrenti mhux dik minnu ttentat b'dan ir-rikors, anzi dik ta' partecipazzjoni fil-kunsiderazzjoni ta' fl-istess applikazzjoni anke jekk oggezzjonant ghalija.

---

[25] JRM 935/16JRM 22/07/2016
[26] Dok C Fol 52

Għaldaqstant qegħda tiċħad it-talba lilha mressqa għal ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni n eżami u tħassar ukoll *contrario imperio* d-digriet tagħha ta' 24 ta' Marzu, 2017, fejn laqgħet l-istess provisorjament.

Bl-ispejjeż għall-istess rikorrenti.

Miriam Hayman

Imħallef

John Muscat

Deputat Registratur