Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Brigitte Sultana LL.D. LL.M. (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 16/2020

Joseph u Maria Concetta konjugi Borg

Vs

Stephan Tabone

Illum 7 ta' Mejju 2020

Il-Qorti;

PRELIMINARI

Fl-24 ta' April, 2020 Joseph u Maria Concetta konjugi Borg (minn issa 'l quddiem imsejjha "ir-rikorrenti"), ipprezentaw rikors li permezz tieghu talbu il-hrug ta' mandat t'inibizzjoni kontra Stephan Tabone (minn issa 'l quddiem imsejjhin "l-intimat") li permezz tieghu talab illi l-intimat jigi mizmum milli:

"personalment jew permezz ta' terzi persuni, jew ta' haddiema jew kuntratturi impjegati minnu b'xi mod ikompli jaghmel xi xoghol ta' kostruzzjoni, bini, skavar u/jew kull tip ta' xogħol ieħor u/jew li jippermetti li jsir tali xogħol fil-proprjeta' tieghu fi Triq Xlendi/Triq Ghajn Tuta, Kercem, Ghawdex.

Dan il-mandat qed jintalab ghaliex:

Skont il-policies tal-Awtorita' tal-Ippjanar, iz-zona fejn jinsab dan is-sit m'hijiex zona ta' zvilupp;

Illi madanakollu l-Awtorita' tal-Ippjanar kienet harget permess ta' zvilupp bin-numru PA1003/14 fuq dan is-sit imsemmi abbazi tar-Rural Policy and Design Guidance (2014);

Illi sussegwentement, dan il-permess gie revokat mit-Tribunal ghal Revizjoni dwar l-Ippjanar, kif konfermat mill-Qorti tal-Appell f'decizjoni moghtija fl-20 ta' Marzu 2019, u dana peress li kuntrarjament ghal dak li gie deciz mill-Awtorita', dan is-sit ma jikwalifikax biex johrog permess ta' zvilupp fuqu abbazi tal-imsemmija policy, kopja annessa dok. X.

Illi għalhekk abbazi tal-liġijiet u policies applikabbli, li jikkwalifikaw iz-zona in kwistjoni bħala mhux zvilupabbli, inħolqot servitu' predjali legali pubblika kif dispost fl-artikolu 402 (1) tal-Kodici Civili, li abbazi tagħha, salv fejn dispost u awtorizzat abbazi tar-Rural Policy and Design Guidance (2014), ma jistax isir zvilupp fiz-zona;

Illi l-fatt li l-policies tal-Awtorita' tal-Ippjanar joħolqu servitu' predjali legali pubblika gie kkonfermat f'diversi decizjonijiet fosthom, dik mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet 'Michael Risiott et vs Carmel Bajada noe' (Citaz. numru 484/94) u dik mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet 'Felice George et vs Keith Attard Portughes' fil-11 ta' Ottubru 2019 (Citaz 502/2014);

Illi madanakollu sakemm gie revokat il-permess inizjali msemmi, l-intimat applika għal zewg permessi oħra fuq is-sit li kienu dikjarati bħala li qed jemendaw il-permess originali 1003/2014, liema permessi jġibu n-numru 3116/16 u 9535/18, u dawn il-permessi gew approvati;

Illi l-esponenti dejjem ikkontenda li dawn l-aħħar permessi huma awtomatikament nulli gialadarba l-permess originali, li kienu qed jemendaw, gia' gie dikjarat null;

Illi għalhekk l-esponenti għamel talba lill-Awtorita' biex tirrevoka l-aħħar permess, izda t-talba tiegħu għadha sa issa mingħajr twegiba;

Illi, apparti minn hekk, huwa bwon sens u fatt awtomatiku, li gialadarba s-sit in kwistjoni ma kkwalifikax, abbazi tar-Rural Policy and Design Guidance (2014) biex joħrog il-permess originali 1003/14, li sussegwentement gie revokat, daqstant u ieħor ma kienx jikkwalifika biex joħorgu l-permessi sussegwenti li kienu qed jitolbu li jemendawh bin-numru 3116/16 u 9535/18;

Illi pero' dawn l-aħħar permessi baqgħu qatt ma gew formalment revokati, u għalhekk l-applikant ipproceda u għadu għaddej bix-xogħlijiet fuq is-sit abbazi tal-aħħar permess imsemmi bin-numru 9535/18;

Illi kif ingħad pero' dan l-izvilupp qed isir bi ksur tas-servitu' predjali legali pubblika li ma tippermettix zvilupp fiz-zona;

Illi peress li x-xogħlijiet imsemmija bdew isiru u jidhru li għaddejjin b'ritmu mgħaggel, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħgobha tilqa' dan il-mandat provizorjament, sakemm dan jigi dekretat b'mod finali.

Illi, l-esponenti se jiġi preġudikata rrimedjabbilment jekk l-ntimat ma jiġix inibit kif ingħad hawn fuq;

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħgobha tordna l-ħrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izommu milli jkompli jagħmlu l-ħwejjeg hawn fuq imsemmija."

Minn naha tieghu l-intimat jilqa' ghall-pretensjonijiet tar-rikorrenti billi jargumenta illi:

1. *"Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti gie moghti jumejn cans biex jirrispondi;*

2. *Illi wara li ha konjizzjoni tal-kontenut tar-rikors, l-esponenti jixtieq jissenjala dan li gej:*

3. FATTI LI JIKKONSEGWU MIR-RIKORS:

3.1 *Illi r-rikorrenti qed jittentaw iwaqqfu lill-esponenti intimat milli 'personalment jew permezz ta' terzi persuni, jew ta' haddiema jew kuntratturi impjegati minnu b'xi mod ikompli jaghmel xi xoghol ta' kostruzzjoni, bini, skavar u/jew kull tip ta' xoghol iehor u/jew li jippermetti li jsir tali xoghol fil-proprjeta' tieghu fi Triq Xlendi/ Triq Ghajn Tuta, Kercem, Ghawdex' u dan essenzjalment ghar-ragunijiet segwenti:*

3.1.1 *Illi minkejja li l-intimat ghandu f'idejh zewg permessi cioe'* ***PA3116/16*** *u* ***PA9535/18****, dawn il-permessi 'ma kienux jikkwalifikaw biex johorgu' stante li dawn kienu ntizi jemendaw il-permess* ***PA1003/14*** *li illum huwa revokat;*

3.1.2 *Illi abbazi tal-policies tal-ippjanar li jikkwalifikaw iz-zona in kwestjoni, inholoq servitu' predjali ai termini ta' l-****Artikolu 402 (1)*** *tal-****Kap 16*** *u ghalhekk ma jistax isir zvilupp;*

3.2 ***KUNTEST***

3.2.1 *Illi mill-ewwel jibda biex jigi ccarat li l-ahhar permess li kiseb l-intimat huwa dak b'referenza* ***PA9535/18*** *(Construction of dwelling with underlying basement garage for private cars, with a different layout from that approved in permission PA/03116/16 (which had amended Permit PA/01003/14), and to sanction minor internal variations in the layout at basement) (Ara* ***Dokument RM1*** *fl-anness);*

3.2.2 *Skont ir-rikorrenti, dan l-imsemmi permess **PA9535/18** ma jiswiex;*

3.2.3 *Illi in verita', dan l-imsemmi permess **PA9535/18** gja gie appellat mir-rikorrenti quddiem it- Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) ghaliex, skont huma, dan il-permess hareg kontra l-policies ta' l-ippjanar. Madankollu, dawn iz-zewg appelli, sija dak quddiem it- Tribunal u anke dak quddiem il-Qorti ta' l-Appell Sede Inferjuri) **gew michuda f'data meta l-PA1003/14 kien gja gie revokat [sottolinjar ta' l-esponenti]** (Ara **Dokument RM2** u **Dokument RM3** fl-anness);*

3.2.4 *Jirrizulta ghaldaqstant li b'kuntrast ma' dak li qed jallegaw ir-rikorrenti, il-permess **PA9535/18,** altro che kien 'jikkwalifika biex johrog' ghaliex, biss, biss, ghadda anke mill-gharbiel tal-Qorti ta' l-Appell;*

3.2.5 *Illi ghalhekk ma jibqa' ebda dubju li dawn il-proceduri huma tentattiv iehor da parte tar-rikorrenti sabiex issir sarima li zzomm lill-initmat milli jgawdi l-jeddijiet tieghu;*

2.2.5 *Illi fi kwalsijasi kaz, l-intimat se jghaddi biex jelabora dwar is-segwenti:*

2.2.5.1 *Prima facie, ir-rikorrenti m'ghandhomx dawk il-jeddijiet pretizi minnhom;*

2.2.5.2 *Anke kieku ghall-grazzja ta' l-argument dawk il-jeddijiet kienu jezistu, il-mandat m'huwiex mehtieg ghaliex bin-nuqqas ta' hrug tieghu r-rikorrenti mhux ser isofru ebda pregudizzju **rrimedjabbli. (sottolinjar ta' l-esponenti).***

3.3 ***JEDD 'PRIMA FACIE'***

3.3.1 ***DWAR L-ALLEGAZZJONI LI L-PERMESSI LI GHANDU F'IDEJH L-INTIMAT MA JISWEWX***

3.3.1.1 Illi kif inghad fil-premess, ir-rikorrenti qed jallegaw li l-permessi li ghandu f'idejh l-intimat, cioe' ***PA3116/16*** *u* ***PA9535/18*** *ma jiswewx ghaliex skont huma, dawn iz-zewg permessi emendaw il-* ***PA1003/14*** *li llum huwa revokat;*

3.3.1.2 Illi din m'hi xejn hlief asserzjoni fiergha ghaliex kif gja ntqal fil-premess, il-validita' tal-permess ***PA9535/18*** *kienet ikkonfermata sija mit-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u sahansitra anke mill-Qorti ta' l-Appell (Ara* ***Dokument RM2*** *u* ***Dokument RM3*** *fl-anness);*

3.3.1.3 Illi minghajr pregudizzju ghall-predett, anke jekk dan huwa punt akkademiku, tajjeb jigi mfakkar li meta jinhargu zewg permessi fuq l-istess sit b'numri differenti, il-validita' ta' l-ewwel permess m'ghandha ebda riperkussjoni fuq il-validita' tat-tieni permess ghaliex it-tnejn jibqghu distinti u separati minn xulxin u regolati minn kundizzjonijiet specifici taghhom (Ara f'dan is-sens: pagna 26 tas-sentenza fl-ismijiet ***Is-Socjeta' The Ramblers Association of Malta -vs- L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et.*** *moghtija nhar l-erbatax (14) ta' Dicembru 2017 mill-Prim Awla Rik 228/10JZM);*

3.3.1.4 Illi ukoll minghajr pregudizzju ghal dak li ntqal, anke fl-ipotezi li l-intimat kien qed iwettaq xoghol bla permess, il-fatt wahdu li persuna tkun qieghda twettaq zvilupp mhux konformi mal-permessi mahruga ma jaghtix lil terza persuna l-jedd li tipprova twaqqfu u lanqas l-interess guridiku biex iniedi proceduri gudizzjarji ghal dan il-ghan (Ara f'dan is-sens P.A. GV 29.3.2004 fil-kawza fl-ismijiet ***Dr Philip Galea et -vs- Tigne' Developments Co Ltd et****);*

3.3.2 ***KWESTJONI TA' SERVITU' PREDJALI LI NHOLOQ AI TERMINI TA' L-ARTIKOLU 402(1) TAL-KAP 16 FEJN IR-RIKORRENTI QED JALLEGAW LI 'DAN L-IZVILUPP QED ISIR BI KSUR TAS-SERIVTU' PREDJALI LEGALI PUBBLIKA LI MA TIPPERMETTIX ZVILUPP FIZ-ZONA'***

3.3.2.1 Illi jibda biex jinghad li m'huwiex car x'ghandhom f'mohhhom ir-rikorrenti meta huma qed jghidu li 'dan l-izvilupp qed isir bi ksur tas-servitu' predjali legali pubblika li ma tippermettix zvilupp fiz-zona';

3.3.2.2 *Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti ma identifikawx liema huma dawn is-servitujiet anke jekk taw x'jifmhu li dawn huma servitujiet li jitnisslu minn xi ligi jew regolament ta' l-ippjanar u li allegatament dawn gew miksura bil-hrug tal-permess* ***PA9535/18.*** *Illi nafu b'certezza hu li l- permess* ***PA9535/18*** *ghadda mill-gharbiel tal-Qorti ta' l-Appell u ghaldaqstant wiehed ma jistax jifhem kif b'xi mod jista' jissussisti 'ksur tas-servitu' predjali legali pubblika';*

3.3.2.3 *Illi minghajr pregudizzju ghall-predett, l-intimat ifakkar li biex jiskatta servitu', bilfors li l-ewwel irid ikun identifikat liema hu l-fond dominanti u liema hu l-fond servjenti. F'dan il-kaz, ma ntweriex li jezisti n-ness necessarju bejn il-fond tar-rikorrenti u dak tal-intimat li allura jista' jinholoq interess guridiku ta' azzjoni f'xi wiehed mill-proprjetarji taghhom. In tema legali, ir-rikorrenti bl-ebda mod ma wrew kif l-ezekuzzjoni tal-permess* ***PA9535/18*** *ta lok ghal 'jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor sabiex isib uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid' skont id-definizzjoni tas-servitu' fl-****Artikolu 400*** *tal-****Kap. 16*** *tal-****Ligijiet ta' Malta*** *jew addirittura kif tali permess qed iwassal sabiex l-intimat 'jgawdi u jiddisponi minn hwejgu permezz ta' uzu projbit mill-ligi' (****Artikolu 320*** *tal-****Kodici Civili****);*

3.3.3 *Illi in vista tar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti ma rnexxielhomx jipprovaw ebda jedd pretiz minnhom fuq bazi prima facie u ghalhekk dan ir-rikors ifalli, biss, biss, minn dan ir-rigward.*

3.4 ***IRRIMEDJABILITA'***

3.4.1 *Illi minghajr pregudizzju, l-intimat se jghaddi biex jispjega li anke kieku ghall-grazzja ta' l-argument il-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti kienu pruvati prima facie, il-qaghda attwali tista titregga' lura u allura dan mhux kaz fejn jezisti il-pregudizzju rrimedjabbli. Dan ghaliex il-pregudizzju li l-parti rikorrenti tkun trid twaqqaf irid ikun wiehed li ma jkunx hemm rimedju iehor ghalih jekk mhux bil-hrug tal-Mandat jew inkella l-hsara li minnha l-parti rikorrenti tilmenta tkun wahda li ma tistax tissewwa*

mod iehor. F'sens kuntrarju, jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitnehha, imqar b'decizjoni wara li jigi mistharreg il-kaz fil-mertu, jigi nieqes it-tieni element mehtieg ghall-hrug tal-Mandat (Ara P.A. AM 2.1.1993 fl-atti tar-Rikors għall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe****);*

3.4.2 *Illi f'dan il-kaz, ir-rikorrenti qed jilmentaw specifikament dwar 'xogholijiet li bdew isiru u li jidhru ghaddejjin b'ritmu mghaggel' izda* ***dan ma jfissirx li l-qagħda attwali ma tistax titreġġa' lura*** *(sottolinjar ta' l-esponenti);*

3.4.3 *Ma jfissirx ghalhekk li r-rikorrenti se jsofru element ta' pregudizzju rrimedjabbli in kwantu jekk ix-xoghlijiet jitkomplew, bhal f'kaz illi:*

3.4.3.1 *Jekk titkompla l-kostruzzjoni, il-bini tar-rikorrent jista' jiddghajjef;*

3.4.3.2 *Qed isehh perikolu verament irrimedjabbli b' dannu strutturali serju u b'konsegwenzi gravi fil-fond tal-konjugi rikorrenti ghaliex hemm nuqqas ta' rispett ta' regoli ntizi biex jikkawtelaw ghalhekk;*

3.4.3.3 *B'dak li qed jaghmel l-intimat, ir-rikorrenti se jitilfu l-opportunita' li jizviluppaw u juzufruwixxu mill-art taghhom;*

3.4.3.4 *Ir-rikorrenti jistghu isofru hsarat irrimedjabbli fl-integrita' strutturali tal-proprjeta' taghhom;*

3.4.3.5 *Fl-eventwalita' li ssir hsara ghad-dannu tar-rikorrenti din ma tkunx tista' tigi rimedjata b'azzjoni ad hoc;*

3.5 ***KONKLUZJONI***

3.5.1 *Illi mill-premess, jirrizulta li la hemm lok prima facie ta' mertu li ghandu jigi nvestigat tramite kawza proprja bejn il-partijiet u wisq anqas il-qaghda attwali ma tistax titregga' lura kieku, ghall-grazzja ta' l-argument, il-jedd prima facie kien jezisti;*

3.5.2 *Isegwi ghalhekk li dan il-mandat qed jintuza bhala arma ta' theddid lill-partiintimata, fis-sens li, jew il-parti intimata taghmel dak li tixtieq il-parti rikorrenti jew ma taghmel xejn. B'kull rispett, il-mandat huwa ghodda li jhares il-jedd prima facie tal-parti rikorrenti u mhux qieghed hemm biex iservi ta' sarima li zzomm lill-parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet taghha. (**Avukat Dr John Gauci -vs- Direttur tal-Kuntratti**, Prim'Awla, 18 ta' Lulju, 2008).*

Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponent jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad definittivament il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni surriferit.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

Il-Qorti;

Rat illi fl-24 ta' April, 2020, inghata digriet li permezz tieghu l-Qorti laqghet ir-rikors provizorjament u tat lill-intimat jumejn zmien ghar-risposta;

Rat illi l-intimat intavola r-risposta tieghu.

Fis-seduta tas-27 ta'Mejju, 2020, l-avukati ttrattaw ir-rikors u l-mandat gie differit ghad-digriet in camera.

Rat l-atti tar-rikors u tal-mandat inkluzi d-dokumenti esibiti;

IT-TALBA.

Ir-rikorrenti qed jitlobu lill-Qorti tordna l-Hruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni sabiex l-intimat jew terzi mqabbdin minnu jinzammu milli jaghmlu xoghol ta' kostruzzjoni, bini, skavar u kull tip ta' xoghol iehor fil-proprjeta' tieghu li tinsab fi Triq Xlendi/Trq Ghajn Tuta, Kercem, Ghawdex.

IR-RISPOSTA TA' L-INTIMAT

L-intimat, in succint, talab illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda ghax ma tissodisfax ir-rekwiziti ghall-hrug ta' tali mandat.

X-XHIEDA ta' Mark Cini in rapprezentanza ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar .

Mark Cini xehed illi is-sit illi fiha qed isir l-izvilupp tinsab f'zona illi hija meqjusa Category 2 ODZ Settlement fil-Local Plan ta' Għawdex u Kemmuna. Hija zona regolata wkoll b'*policies* li huma applikabbli ghaz-zoni li nghidulhom barra miz-zona tal-izvilupp, u cioe' r-Rural Policy tal-elfejn u erbatax (2014). Kategorija 2 tfisser illi jista' jsir zvilupp ta' bini residenzjali jew fuq art art vakanti u anke, zvilupp mill-gdid ta' bini li kien hemm digá mibni. Ir-Rural Policy and Design Guidance 2014, tigi applikata fil-kaz ta' ghall-applikazzjonijiet li jsiru ghall-izvilupp barra miz-zona tal-izżvilupp.

Jixhed illi din il-policy tippermetti zvilupp residenzjali f'certu cirkostanzi. Jispjega illi fi-kaz odjern tapplika din ir-Rural Policy u f'kaz ta' konflitt ma per eżempju l-Category 2 Settlement illi tillimita certu zvilupp, tigi applikata r-Rural Policy.

Mistoqsi dwar iz-zewg permessi 3116/2016 u 9535/2018 mahruga fuq l-istess sit is-Sur Cini jispjega li l-ewwel applikazzjoni kellha referenza PA1003/2014 u din saret biex sabiex jinghata permess ghall-izvilupp fejn inggad li kien hemm proprjeta' mgarrfa u ghalhekk kien propost illi jsir zvilupp mill-gdid. Fil-fatt l-applikazzjoni giet processata u inhareg permess ghall-izvilupp a bazi tal-policies msemmija.

Is-Sur Cini jghid ukoll illi wara li nhareg il-permess kien hemm appell u mill-objector li jirrizulta li kien ir-rikorrent f'dawn il-proceduri. Ikompli jghid illi l-Bord tal-Appelli, it-Tribunal tar-Revizjoni tal-Permessi annulla l-ewwel permess ghaliex ikkonkluda li l-permess kellu jigi evalwat fuq policies differenti u ghalhekk baghat l-inkartament lura sabiex l-applikazzjoni tigi kkunsidrat mid-Direttorat tal-Ippjanar. Dan ta' l-ahhar ghamel assessment mill-gdid u r-rizultat ta' dan l-ezercizzju kien illi nhareg permess gdid fid-19 ta' April tal- 2017.

Ikompli li wara dan it-tieni permess gie ntavolat appell iehor. Kienet saret talba lit-Tribunal ta' revizzjoni sabiex il-permess jigi sospiz pendenti l-appell. Din it-talba izda giet michuda. Dan il-permess imbaghad gie rtirat u l-appell sussegwentement gie rtirat ukoll.

Is-Sur Cini jikkwota mid-decizzjoni tat-Tribunal tar-Revizjoni tal-permessi illi kkonkluda illi "**Għalhekk dan it-Tribunal huwa propens li jilqa' l-aggravju tal-appellanti fejn gie ppruvat li l-izvilupp propost ma jissodisfax ir-rekwiziti tal-policy 6.2(c) tal-linji gwida dwar l-Izvilupp Rurali, tenut illi l-evidenza tal-uzu tal-art mhux vizibbli fir-ritratti mill-ajru tas-sena elf disa' mija tmienja u sebghin (1978) abbazi tad-definizzjoni ta' x'jikkonsisti 'legally established' fil-linji gwida li huwa rekwizit fil-proviso 5(a) tal-policy 6.2(c) sabiex ikun jista' jigi kkunsidrat l-uzu tar-residenza fuq is-sit skont il-linji gwida. F'dan l-istadju dan it-Tribunal mhux se jikkunsidra ulterjorment l-ewwel aggravvju dwar l-istat ta' skedar tas-sit**" u dunque "**Ghal dawn il-motivi t-Tribunal qed jilqa' l-appell, ihassar id-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar tat-tmintax (18) ta' April elfejn u dsatax (2019), u konsegwentement ihassar il-permess 1003/2014**".

Ikompli li l-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat id-decizjoni tat-Tribunal u cioe' t-thassir tal-permess 1003/2014.

B'referenza ghall-permess PA3116/2016 jghid illi din hija applikazzjoni illi saret fejn intalbet korrezzjoni fil-pjanti approvati fl-2014, meta kien inhareg l-ewwel permess. Dan il-permess igib id-data tat-12 ta' Ottubru 2016. Ix-xhud jippreciza illi dan il-permess izda waqa' ukoll ghax kien ibbazat fuq dak illi thassar.

Kompla illi sadanittant l-intimat intavola applikazzjoni ohra li ggib ir-referenza PA9535/2018 u permezz ta' din l-applikazzjoni huwa kien qed jipproponi illi jaghmel "*Construction of dwelling with underlying basement garage for private cars with a different layout from that approved in permission PA3116/2016 (which had amended permit PA1003/2014) and to sanction minor internal variations in the layout at basement level*". Ix-xoghol fuq is-sit kien diga' nbeda ghax kif spjega aktar 'il fuq meta ntalbet illi jigi sospiz ix-xoghol, din it-talba giet rifjutata mit-Tribunal.

Ikompli illi din l-ahhar applikazzjoni giet ikkunsidrata bhala applikazzjoni fuq il-merti taghha. Meta mitlub jaqra l-ahhar parti tal-parir legali moghti qabel l-ipprocesar ta' din l-applikazzjoni dan ix-xhud jaqra hekk :

"The only difficulty is that the Tribunal's decision in PA1003/2014 is still subject to appeal proceedings before the Court of Appeal. Hence awaiting the outcome of the relative appeal proceedings is crucial in this case. Thus it would be advisable (given that the Directorate does not have the power to suspend an application out of its own motion) that at Planning Commission stage the application is suspended until the relative Court judgement is delivered. Hence have a clear direction one way or another from the Civil Court of Appeal."

Ikompli jixhed illi billi d-Direttorat ma jaghtix decizjoni l-applikazzjoni intbaghtet ghand il-Kummissjoni. Din ta' l-ahhar ltaqghet fit-12 ta' Marzu 2019 u kkonkludiet illi *".... given that this application is a new full development application with a totally independent from any application on site and the DPAR on Doc 57A"* kompliet tiddeciedi u fl-ahhar approvat il-permess.

Rigward il-konsegwenzi illi jsegwu revokazzjoni ta' permess meta jkun diga' beda l-izvilupp dan is-Sur Mark Cini jghid illi li l-konsegwenzi kollha jkunu fuq l-applikant, cioe' l-ispejjez illi jrid jinkorri sabiex jitnehha l-izvilupp illi issa ma jkunx kopert bil-permess minhabba r-revoka tieghu. Jishaq izda illi dan ma japplikax fil-kaz ta' l-izvilupp in kwestjoni billi l-izvilupp huwa kopert bil-permess PA9535/2018. Barra minn hekk jghid ukoll illi ma hemmx lista ta' prijorita ta' bini illi jrid jitwaqqa' mill-Awtorita'. Jghid illi hemm il-multi ghal min ma jaghmilx dak specifikat fl-enforcement notice. Kull twaqqieh illi jsir mill-Awtorita' wara li tinhareg enforecement notice jigi deciz skont id-diskrezzjoni ta' l-Awtorita' u mhux hemm xi lista illi trid timxi maghha.

Mistoqsi jekk il-process sabiex jigi attakkat dan il-permess ghadux miftuh, dan ix-xhud jirrispondi illi llum huwa maghluq pero' ghad jista' jsir applikazzjoni

sabiex jigi revokat u dan in forza ta' l-artikolu 80 fejn wiehed irid jipprova li kien hemm xi intenzjoni hazina jew xi haga rregolari fil-procedura. Jippreciza illi din ma hix process ta' appell jew li fiha jidhol it-Tribunal tar-Revizjoni. Ikun hemm process quddiem il-Planning Board jew l-Executive Council. Fil-konfront tal-permess in kwistjoni s-Sur Cini jghid illi attawalment jirrizulta illi hemm talba ghar-revoka tal-permess skont l-Artiklu 80 tal-Att dwar l-Ippjanar u din it-talba saret fl-20 ta' Jannar 2020. Ma jirrizultax illi hemm xi risposta ghal din it-talba u ghalhekk il-permess ghadu wiehed validu.

In **KONRTO EZAMI** s-Sur Cini jikkonferma illi l-permess illi hemm validu llum u li huwa in-9535/2018 gie kkunsidrat fuq il-merti tieghu, independetement mill-permessi li kienu nhargu qabel. Barra minn hekk il-Commencement Notice wkoll inharget skont in-9535, b'kundizzjonijiet specifici illi ma ghandhomx rabta mal-permessi ta' qabel dan.

Jikkonferma wkoll illi r-rikorrenti kienu registered objecters fil-permess 9535/2018. Jghid ukoll illi fil- 15 ta' Jannar 2020, il-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri kkonfermat il-permess u ghalhekk ikkonfermat id-decizjoni tat-Tribunal.

Meta mistoqsi dwar it-tnehhija ta' zvilupp mill-Awtorita' s-Sur Cini jikkonferma dak illi xehed in ezami u cioe' illi l-ordni tohrog mill-Awtorità diretta lejn is-sid, l-applikant jew l-okkupant sabiex dan inehhi l-izvilupp u dan ai termini tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Jikkonferma illi dan huwa r-rimedju moghti mil-ligi.

Jikkonferma wkoll illi l-Artikolu 80 huwa disponibbli ghal kull min ikollu nteress u ma hux limitat ghal registered objectors.

ID-DRITT.

Il-mandat t'inibizzjoni l-ligi tghoddu bhala wiehed mill-atti kawtelatorji (Artiklu 830(1)(h) kodici ritwali);

Id-disposizzjoni li tirregola procediment tax-xorta tal-lum hija l-Art 873 tal-Kap 12. L-artikolu huwa kompost minn erba' subincizi. Dawk rilevanti ghall-kaz tal-lum huma l-ewwel tnejn. Dawn jipprovdu illi:-

(1) L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tkun li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

(2) Il-Qorti m'ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Minn analizi tas-subincizi (1) u (2) tal-Art 873 tal-Kap 12, wiehed isib illi l-Qorti hija prekluza ("m'ghandhiex") milli tordna l-hrug tal-Mandat, sakemm ma jirrikorrux dawn ir-rekwiziti:-

i) Illi jidher sal-livell ta' prima facie li r-rikorrent ghandu dawk il-jeddijiet;

ii) Illi l-Mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent - *periculum in mora*;

iii) Illi bil-fatt illi ma jkunx ordnat il-hrug tal-Mandat, il-pregudizzju li garrab ir-rikorrent ikun irrimedjabbli.

GURISPRUDENZA

Fil-konfront ta' mandat kawtelatorju hekk kif inhu l-mandat ta' inibizzjoni l-gurista Taljan Consolo jghid illi *"Sembra perciò doversi concludere che ciò che qualifica la misura cautelare è l'aspetto funzionale rispetto alla tutela ordinaria. La prima, infatti, è concessa al fine di garantire l'effettività della seconda, neutralizzando il pericolo di tardività o infruttuosità che può incombere sul provvedimento finale a cognizione piena in considerazione del tempo resosi necessario per la sua pronuncia. Si tratta, in altri termini, di verificare la sussistenza di un periculum in mora non generico, ossia diverso da quello insito in una qualsiasi situazione di attesa"*[1].

---

[1] Spiegazioni di diritto processuale civile

Rigward l-element tal-*prima facie* il-Qorti tal-Appell[2] ikkonkludiet illi dan huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv. Ma hix kwestjoni ta' diskrezzjoni tal-gudikant. Fi kliem ieħor il-jedd irid jidher '*prima facie*', jigifieri ma' l-ewwel daqqa t'għajn. Ghalhekk l-ezami tal-Qorti f'dan l-istadju preliminari tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet m'ghandhiex tkun wahda approfondita imma limitata ghall-apprezzament tal-elementi guridici u fattwali fuq bazi *prima facie*. Wiehed irid jaghraf ukoll li l-jedd li jehtieg jithares mhux bizejjed li jkun semplici diffikulta', disagju jew thassib[3].

L-elementi li jwasslu ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi u ghalhekk jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti **hija obbligata** tichad it-talba ghall-hrug tal-Mandat. Barra minn hekk huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza nterpretazzjoni restrittiva. Il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa mandat kawtelatorju li jsir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita. Ghalhekk hija meqjusa procedura eccezzjonali u straordinarja[4].

Il-procedura hija wkoll wahda sommarja. Dan ifisser illi quddiem din il-Qorti ma hux mistenni illi jitressqu dawk il-provi illi ghandhom jitressqu waqt il-kawza dwar il-jedd u ghalhekk dan ifisser wkoll illi meta tintlaqa' t-talba ghall-hrug tal-mandat dan ma jkunx ifisser illi dak il-jedd gie ppruvat u daqstant iehor illi il-jedd ma jezistix meta t-talba ghall-hrug tal-mandat ma tintlaqax. Il-mansjoni ta' din il-Qorti huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta' Inibizzjoni.

RIZULTANZI

Qabel mal-Qorti tghaddi sabiex tevawla l-kriterji necessarji ghall-hrug tal-mandat in kwestjoni tibda biex tirrimarka illi waqt is-smigh ta' dan il-mandat giet mitluba illi tammetti bhala prova l-aerial views tal-1978 tas-sit u dan ghar-raguni illi kif gie verbalizzat mill-abbli difensur tar-rikorrenti "..d-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tal-20 ta' Marzu, 2019 ibbazat dak kollu li ntqal fiha abbazi tal-fatt jekk jezistux o meno existing building fuq is-site in kwestjoni." Din it-talba giet michuda minn din il-Qorti u dana ghax kif gie korrettament osservat mill-istess Qorti ta' l-Appell, li ghaliha jaghmel referenza l-istess abbli difensur fil-verbal:

---

[2] Grech pro et noe v Manfre', Qorti ta' l-Appell, deċiża 14 ta' Lulju, 1988.
[3] Fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismjiet Cassar Pullicino noe vs Caruana Curran noe et, Qorti tal-Kummerċ 26-05-1995.
[4] Ulrich Barfuss v Perit John u Mariella konjuġi Gambina, Rik. Nru. : 1103/19, 26 ta' Settembru, 2019

"Il-Qorti ma tindahalx fl-apprezzament tekniku ta' dak illi jidher u ma jidhirx fir-ritratti mill-ajru tal-1978 esebiti fil-process. Din hija mansjoni teknika ta' fatt fdata f'idejn it-Tribunal u mhux il-Qorti li tintratjeni biss kwistjonijiet legali u dak li jidher mill-ajru tal-1978 jikkostitwixxi biss apprezzament ta' fatt li din il-Qorti hi prekuluza milli tissindika."

Il-Qorti ser tghaddi issa sabiex tevalwa r-rekwiziti mehtiega ghall-akkoljiment tat-talba tar-rikorrent :

a) **L-Ewwel Rekwizit : Il- Jedd** ***prima facie***

Il-Qorti tosserva illi mix-xhieda tas-Sur Cini jirrizulta illi hemm permess validu ghall-izvilupp tas-sit in kwestjoni. Dan il-permess gie skrutinizzat aktar minn darba billi r-rikorrenti uzaw l-ghodda kollha legali sabiex jattakkaw il-hrug tieghu. Ir-rikorrenti ghadhom qed jikkontestaw il-bazi u l-fatti illi fuqhom inghata dan il-permess u jikkontendu illi gia la darba dan il-permess huwa msejjes fuq permess li gie dikjarat null allura jsegwi illi dan il-permess huwa null ukoll. Il-Qorti, izda, ghar-ragunijiet gia moghtija ma hix ser tindaga tali argumenti.

Li jrid jigi stabbilit hawnhekk huwa jekk ir-rikorrenti ppruvawx illi ghandhom jedd *prima facie* illi jrid jigi mhares. Huma jishqu illi dan il-jedd johrog mill-fatt illi l-policies ta' l-Awtorita' ta l-Ippjanar joholqu servitu predjali legali pubblika u li bhala cittadini ghandhom id-dritt u l-obbligu illi jaraw illi l-policies jigu applikati kif imiss.

Il-Qorti izda tqis illi tali argumenti ma jregux stante li r-rikorrenti fl-ebda hin ma dentifikaw liema hu l-fond dominanti u liema hu dak servjenti[5]. Sabiex jigi stabbilit l-ezistenza o meno tal-jedd ir-rikorrenti kien jenhtigilhom jidentifikaw il-fond kif indikat, altrimenti l-argument ifalli. L-istess jinghad ghall-argument l-iehor tac-cittaddin vigilanti. F'dan il-kaz il-Qorti hija tal-fehma illi gia la darba hemm permess validu mahrug mill-Awtorita, dan il-jedd reklamat mir-rikorrent ma jissustixxix.

Fid-dawl ta' dan il-Qorti tqis illi dan ir-rekwizit tal-jedd *prima facie* ma giex sodisfatt.

---

[5] "Servitu' pubblika trid biex tezisti tkun tinkwadra ezattament fid-definizzjoni tas-servitu' fl-artikolu 400 tal-Kap. 16 bhala "jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor sabiex isib uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid." Meta dawk l-elementi jirrizultaw bhal ma hu fil-kaz tal-imposizzjoni ta' limitazzjoni fuq l-gholi li wiehed seta' jibni – altius non tollendi – jorigina d-dritt ta' azzjoni bejn is-sid tal-fond dominanti u s-sid tal-fond servjenti biex jassigura l-osservanza ta' tali servitu' li taggrava jew tiggjova l-fondi rispettivi taghhom. Dan allura jikkreja fihom, qua privati, interess guridiku ta' azzjoni nonostante li tali servitu tkun giet mahluqa mil-ligi ghall-utilita' pubblika.

In vista illi sabiex talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni tigi akkolta r-rekwiziti msemmija aktar 'il fuqu jridu jkunu kumulattivi u mhux alternattivi, il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-talba ghall-hrug tal-mandat mitlub mir-rikorrenti.

PROVVEDIMENT

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti, billi hija sodisfatta li ma jissusstixxux r-rekwiziti kollha mehtiega ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni, qeghda tichad t-talba tar-rikorrenti.

Spejjez ghar-rikorrenti.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur