QORTI CIVILI PRIM' AWLA

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 16 ta' Gunju, 2021

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 763/2011

Leonard Cutajar, u b'digriet tad-29 ta' April 2021 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Sergio Cutajar, Joseph Cutajar u Noel Cutajar Penza u dan wara l-mewt tal-attur Leonard Cutajar li miet fil-mori tal-kawza, Sergio Cutajar u L C & Co Limited u Theresa Cutajar ghal kull interess li jista' jkollhom.

vs

Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-8 ta' Awwissu, 2011 li jghid hekk:

A. Dikjarazzjoni tal-fatti

1. Illi r-rikorrenti kienu proprjetarji ta' bicca art maghrufa bhala "Tal-Karmnu" li tinsab gewwa Qormi Road, Hal Luqa ta' cirka zewgt (2) titmiem;

2. Illi r-rikorrenti applikaw diversi drabi mal-Awtorita intimata permezz ta' numru ta' applikazzjonijiet fosthom dawk bin-numri ta' referenza jkunu PA3399/95, PA2614/98 u PA6342/03 fejn talbu li jinghataw permess biex jizviluppaw l-proprjeta taghhom bhala centru ta' ortikoltura (garden centre) u affarijiet ohra simili;

3. Illi l-awtorita intimata cahdet l-ewwel applikazzjoni tar-rikorrenti bin-numru ta' referenza PA3399/95 u dana ghaliex skont l-istess Awtorita l-izvilupp ma kienx propost bi skop agrikolu izda bi skop kummercjali peress li fl-izvilupp propost kien ser jinkludi hanut minn fejn jinbieghu l-prodotti agrikoli, haga ezzenzjali f'dan it-tip ta'

zvilupp. Illi nonostante li r-rikorrenti appellaw minn dina d-decizjoni tal-Kummissjoni Dwar il-Kontroll tal-Izvilupp (DCC), il-Bord tal-Appell tal-Ippjanar ikkonferma dik id-decizjoni moghtija precedemement;

4. Illi sussegwentament r-rikorrenti applikaw mill-gdid permezz ta’ applikazzjoni bin-numru ta’ referenza PA2614/98 u nonostante li l-maggor parti ta’ l-art in kwistjoni f’din il-proposta kienet giet indikata ghall-uzu ta’ tkabbir ta' sigar u pjanti din giet xorta wahda rifjutata ghal diversi ragunijiet primarjarnent minhabba l-fatt illi l-art in kwistjoni kienet tinsab barra miz-zona tal-izvilupp;

5. Illi r-rikorrenti ghamlu u pprezentaw it-tielet applikazzjoni taghhom bir-referenza PA6342/03, illi kienet tipproponi li parti kbira mill-art tigi konvertita f’serra baxxa fejn setghu jigu prodotti. merfugha u mibjugha prodotti agrikolturali liema applikazzjoni giet ukoll rifjutata u anke giet michuda fi stadju ta’ rikonsiderazzjoni;

6. Illi rinfaccjati b'dina s-sitwazzjoni fejn r-rikorrenti kellhom l-proposti taghhom dejjem michuda mill-Awtorita intimata huma gew avvicinati minn terzi biex jbieghu din l-art bi prezz li kien hafna anqas mill-valur reali taghha peress li kien ben saput li r-rikorrenti kienu ghamlu tlett (3) applikazzjonijiet li t-tlieta (3) li huma gew michuda mill-Awtorita intimata min ghar-raguni u min ghall-ohra;

7. Illi sussegwentament li sar l-bejgh lil terzi persuni giet pprezentata lill-Awtorita intimata applikazzjoni ghal-din l-istess art bin-numru ta’ referenza PA4472/06 liema applikazzjoni kienet sabiex tigi zviluppata u fuqha jinbena supermarket ta’ ditta internazzjonali liema applikazzjoni bi sorpriza kbira ghar-rikorrenti giet approvata mill-Awtorita intimata minghajr f’dan il-kaz ma gew mqajjma l-oggezzjonijiet kollha li saru lir-rikorrenti fl-applikazzjonijiet taghhom;

8. Illi din l-azzjoni tal-Awtorita intimata hija wahda manifestament flagranti ta’ trattament preferenzjali li wasslet ghal danni ingenti minhabba telf fil-valur tal--proprjeta lir-rikorrenti bi gwadan ghall-terzi illi a favur taghhom giet approvata l-applikazzjoni ghall-izvilupp u dan jirrizulta wkoll mir-rapport iffirmat mill-awditur Joseph Falzon nhar is-7 ta' Gunju 2009;

9. Illi fir-rapport tal-awditur jidher car illi l-ahhar applikazzjoni PA4472/06 ma kinitx evalwata fid-dawl tar-regoli stabbiliti ghas-skapitu tar-rikorrenti u l-applikazzjonijiet precedenti taghhom u li kemm id-Direttorat tal-Ippjanar kif ukoll l-Kummissjoni Dwar l-Kontroll tal-Izvilupp li t-tnejn jaghmlu parti mill-Awtorita intimata ghandhom jinzammu responsabbli flimkien mall-istess Awtorita intimata ghal dan l-agir abbuziv u diskriminatorju;

10. Illi ghaldaqstant l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ghandha tinzamm responsabbli u taghmel tajjeb ghad-danni sofferti mir-rikorrenti;

11. Illi r-rikorrenti jafu dawn il-fatti di xjenza proprja u meta interpellaw lill-Awtorita intimata biex tersaq ghall-likwidazzjoni tad-danni dina baqghet inadempjenti u kellha ssir dina l-kawza;

B. Raguni ghat-talbiet f’dawn il-proceduri

Illi r-rikorrenti ghal aktar minn darba applikaw mal-Awtorita' intimata biex jaghmlu zvilupp fuq medda ta' art li kienet proprjeta taghhom liema applikazzjonijiet kollha gew michuda minkejja li l-izvilupp kien dejjem wiehed minimu. Izda wara li bieghu l-art lil terzi b'prezz anqas mill-valur reali taghha saret applikazzjoni ghall-izvilupp ferm akbar u dina d-darba dina l-applikazzjoni giet approvata u permezz taghha inbena supermarket flimkien ma' parkegg ghall-istess entita kummercjali.

C. Talbiet tar-rikorrenti
Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

A. Tiddeciedi u tiddikjara li l-agir tal-Awtorita intimata fil-konfront tar-rikorrenti meta hija cahdet aktar minn applikazzjoni wahda surriferiti hawn fuq jigifieri PA3399/95, PA2614/98 u PA6342/03 kien wiehed li rreka danni lir-rikorrenti jew min minnhom;

B. Tiddeciedi u tikkundanna lill-Awtorita responsabbli ghad-danni hekk sofferti mir-rikorrenti meta ghal aktar minn darba rrifjutat l-applikazzjonijiet taghhom fil-waqt li approvat applikazzjoni ta' terzi ghall-zvilupp akbar fuq l-istess art maghrufa bhala Tal-Karmnu li tinsab gewwa Qormi Road, Hal Luqa;

C. Tikkundanna u tordna lill-istess Awtorita intimata sabiex tersaq ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni subiti okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi u dan minbabba l-agir tal-istess Awtorita li wassal ghal telf fil-valur tal-proprjeta tar-rikorrenti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali u tal-applikazzjonijiet maghmula u rifjutati mill-Awtorita intimata kontra l-istess Awtorita intimata ingunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-Awtorita konvenuta li tghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti jridu jressqu prova tal-interess ta' kull wiehed jew wahda minnhom fl-art mertu tal-kawza;

2. Illi l-Awtorita esponenti ma agixxietx b'mod abbusiv jew diskriminatorju u dan kif se jigi ppruvat fit-trattazzjoni tar-rikors;

3. Illi l-Awtorita esponenti ma kkagunat l-ebda dannu lir-rikorrenti;

4. Illi l-Awtorita esponenti agixxiet b'mod korrett fic-cahda tat-tlett applikazzjonijiet bin-numri PA3399/95; PA2614/98 u PA6342/03, u agixxiet korrettament ukoll u minghajr ebda trattament preferenzjali fl-approvazzjoni tal-applikazzjoni bin-numru PA4472/06, kif se jigi spjegat ahjar fil-mori tal-kawza;

5. Illi kuntrarjament ghal dak espost mir-rikorrenti, mhuwiex minnu li t-tlett applikazzjonijiet bin-numri PA3399/95; PA2614/98 u PA6342/03 saru fuq l-istess art li fuqha saret l-applikazzjoni bin-numru PA4472/06;

6. Illi fil-fatt, l-art li allegatament kienet tappartjeni lir-rikorrenti, jew min minnhom, u li fuqha saru t-tlett applikazzjonijiet bin-numri PA3399/95; PA2614/98 u PA6342/03, hija biss parti minn art akbar u hija fuq din l-art akbar li saret u giet milqugha l-applikazzjoni bin-numru PA4472/06;

7. Illi fil-fatt, u kuntrarjament ghal dak espost mir-rikorrenti, permezz tal-applikazzjoni bin-numru PA4472/06 ma gie approvat l-ebda bini fuq l-art li allegatament kienet tappartjeni lir-rikorrenti, jew min minnhom, u li fuqha saru t-tlett applikazzjonijiet bin-numri PA3399/95; PA2614/98 u PA6342/03. Ghalhekk, mhemm l-ebda supermarket mibni fuq l-art mertu tal-kawza, jew parti minnha;

8. Illi l-art mertu tal-kawza u cioe l-art li allegatament kienet tappartjeni lir-rikorrenti, jew min minnhom, u li fuqha saru t-tlett applikazzjonijiet bin-numri PA3399/95; PA2614/98 u PA6342/03, illum qed tintuza in parti bhala landscaping u in parti bhala car spaces u ghalhekk ma gie approvat l-ebda zvilupp akbar permezz tal-applikazzjoni bin-numru PA4472/06, kif allegat mir-rikorrenti;

9. Illi bir-rispett kollu, din l-Onorabbli ghandha tasal ghall-konkluzjonijiet taghha minghajr ma tikkunsidra l-opinjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-Awditur u ghalhekk l-Audit Report 2009/026 ipprezentat mir-rikorrenti ghandu jigi sfilzat mill-atti. L-Awtorita esponenti se tipprezenta talba ghal dan il-ghan;

10. Illi ghalhekk it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Awtorita li tghid hekk:

1. Il-perentorjeta tal-azzjoni attrici bit-trepass ta' sitt xhur ai termini tas-sub-inciz (3) tal-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza in difett ta' ostakolu.

Ikkunsidrat

Talba u kontestazzjoni

Illi f'dina l-kawza l-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti tiddeciedi li meta l-konvenuti cahdu l-applikazzjonijiet tal-atturi waqt li approvaw dik ta' terzi huma rrekawlhom danni. Talbu li dawn id-danni jigu likwidati u mhallsa mill-konvenuti.

B'nota a fol. 437 tal-process l-atturi ddikjaraw li l-azzjoni taghhom hija wahda ghal danni li huma garbu tort tal-agir tal-konvenuti abbazi tal-Artikoli 1031-1033 Kap. 16.

Il-konvenuti wiegbu li l-atturi jridu jipprovaw l-interess ta' kull wiehed minnhom fl-art mertu tal-kawza; li l-Awtorita' m'agixxietx abusivament jew b'mod diskriminatorju u li ma kkawzat ebda danni; u l-art li allegatament kienet tappartjeni lill-atturi hija biss

parti minn art akbar li fuqha nhareg il-permess. Il-konvenuti pprezentaw risposta ulterjuri (a fol. 451) fejn eccepew li l-azzjoni hija perenta bit-trapass ta' sitt xhur a termini tas-sub-inciz (3) tal-Artikolu 469(a) tal-Kap. 12.

Il-Qorti se tiddeciedi l-ewwel l-eccezzjoni ulterjuri li ressqu l-konvenuti li l-atturi damu wisq ma fethu l-kawza u ma harsux iz-zmien li trid il-ligi, ghaliex jekk din l-eccezzjoni tigi akkolta ma jkunx hemm lok li l-Qorti tidhol fil-mertu tat-talbiet attrici.

Il-fatti rilevanti li johorgu mill-atti huma:

Provi

Leonard Cutajar xehed li kien ghamel tlett applikazzjonijiet ghal permess biex jizviluppa l-art in kwistjoni. Fil-waqt li lilu qatt ma nhariglu permess ghal nursery, lil Polidano nhariglu permess fuq l-art kollha biex jibni supermarket. Fil-1988 kien ghamel applikazzjoni quddiem il-PAPB ghal bicca art fejn kienu qatghulu bicca sew mill-art fil-pjanta li pprezenta u l-art giet tiswa' xi Lm15,000 minflok il-prezz kummercjali taghha. Meta gie biex ibiegh bicca art ohra lil Polidano tilef xi Lm50,000. It-tliet applikazzjonijiet mertu ta' dina l-kawza gew rifjutati ghax hemmhekk kien 'a free zone area'. Kienu qalulu li ma seta jkollu ebda struttura li tkun oghla mill-perimeter fence tal-ajruport minhabba perikolu ghal ajruplani. Hu kien kiteb lil awditur tal-Mepa li kien tah ragun. Hu jikkalkola li sofra daqs Lm50,000 bhala danni fil-bejgh tal-art lil Polidano.

Fin-1988 kien inhariglu permess mill-PAPB ghal tlett garaxxijiet. (ara file a fol. 584 et seq.). L-art kien bieghha lil Cassar. L-art tidher immarkata bl-ahmar fid-dokument a fol. 432. Ma jiftakarx li Polidano kien applika fuq l-art tieghu qabel ma inhariglu l-permess. Gew prezentati site notices li twahhlu fuq is-site (ara Dok. IB4 a fol. 433 et seq.). Hu ma kienx jaf li Polidano xtara l-art ghax ried jibni s-supermarket. Hu semmielu li ried parking. F'wahda minn dawn l-applikazzjoni hu kien dahal f'negozju, nofs bin-nofs, ma' certu Jimmy Fsadni ghal flower nursery, li giet rifjutata.

Sergio Cutajar, it-tifel tal-attur Leonard Cutajar, xehed li kien applika ghal nursery fuq art ta' missieru (ara applikazzjoni 2614/98 a fol. 142) u kien hemm oggezzjoni

minhabba s-sigurta' fl-Airport u anke ghax it-talba kienet kontra l-pjan lokali. L-art li fuqha kien ghamel l-applikazzjoni hija l-istess art fejn illum hemm parti sostanzjali tal-parkegg tal-Lidl. Hija dik il-parti l-aktar l-boghod mill-bieb tal-istabiliment tal-Lidl. Wahda mill-oggezzjonijiet kienet minhabba n-nies li jkun hemm mentri l-parking illum ikun mimli bin-nies. F'dan il-parkegg hemm arbli tad-dawl gholjin aktar minn sular li huma ta' perikolu. Missieru wkoll kien ghamel applikazzjonijiet ohra u gew rifjutati anke meta kien accetta li l-izvilupp isir isfel mill-livel tat-triq. Inoltre l-Mepa approvat lil Polidano kwazi d-doppju tal-area tal-garaxx/mahzen li kienet approvat lill-missieru fl-applikazzjoni tal-1988. Meta gew rifjutati l-applikazzjonijiet kollha ta' missieru , Polidano kien avvicina lill-missieru biex ibieghlu l-art u billi l-art kienet minghajr permessi missieru kellu jbiegh bi prezz inqas mill-prezz tas-suq. Ftit xhur wara inhareg il-permess lil Polidano ghas-supermarket.

Perit Joseph Falzon, Awditur mal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, xehed li Dok. LC a fol. 6 et seq. tal-process gie mhejji minnu fuq l-ilment li kien ghamel l-attur. Ezebixxa Dok. JF1, ir-rapport tal-Ombudsman (fol. 35). Il-Mepa kienet qed toggezzjona li hu jibghat ir-rapport lil min ghamel l-ilment. Hu talab parir minghand l-Ombudsman u dana qallu li seta jaghtih kopja.

Michael Portelli, Segretarju Kunsil Lokali, Hal-Luqa, qal li fil-files taghhom ma sabx li kien hemm xi oggezzjoni fuq l-applikazzjonijiet li kien ghamel l-attur.

Michael Abela, Principal fid-Direttorat tad-Dipartiment Agrikoltura, xehed li fl-applikazzjoni ta' Sergio Cutajar numru 2614/98 kien hemm oggezzjoni billi dan ma kienx registered farmer u l-proposed works kienu fuq cultivated agricultural land. Dwar l-applikazzjoni 06342/2003 ta' Leonard Cutajar ghal flower nursery ma kienx hemm oggezzjoni from an agricultural point of view (Dok. a fol. 146 tergo 4:2). Dwar l-applikazzjoni ta' Polidano nru. 04472/06 din kienet dwar landscaping biss mal-Agrikoltura (Dok. MA1 a fol. 173). Dwar l-applikazzjoni 3399/95 ma ghandhomx record. Fuq applikazzjoni 2614/98 kellhom oggezzjoni (Dok. MAC fol. 192).

Stephen Muscat. Operations Officer, Air Navigations Services and Airdrome Standards, xehed li l-funzjoni taghhom hi li jaraw jekk zvilupp propost jkunx

kompatibbili mal-operat tal-ajruport. Fil-kaz tal-applikazzjonijiet 3399/95; 2614/98 u 6342/2003 dwar talba biex issir nursery tal-fjuri taht l-approach tar-runway huma oggezzjonaw ghal zvilupp vicin runways minhabba perikolu ta' incidenti u minhabba li d-dawl tal-garden centre itellef l-ajruplani. Huma kienu oggezzjonaw anke fil-kaz tal-applikazzjoni 4472/2006 ta' Charles Polidano. Meta nghata l-permess huma kienu oggezzjonaw mal-Mepa u ddeploraw il-fatt li nghata l-permess. Huma jaghtu l-parir taghhom lill-Awtorita' izda ma jistghux iwaqqfu l-applikazzjoni.

Maggur Martin Dalmas, Head of Operations, MIA, xehed li l-izviluppi proposti fl-applikazzonijiet kienu f'area li hija public safety zone fejn iridu jevitaw koncentrazzjoni ta' nies minhabba aircraft accidents. Huma oggezzjonaw f'kull okkazjoni (Dok. MD1 u MD2 a fol. 205-209). L-izvilupp li hemm huwa oggezzjonabbili mill-punto di vista tal-MIA.

Miriam Micallef, Head Licensing Unit fil-MRA, xehdet li ma kinitx saret konsultazzjoni mal-MRA fuq l-ewwel zewg applikazzjonijiet ghax l-MRA ma kinitx ghadha mwaqqfa. Dwar l-applikazzjoni 6342/2003 (ara fol. 144) fuq in-nursery huma ma taw ebda opinjoni billi ma nghatawx l-informazzjoni li talbu. Dwar l-applikazzjoni l-ohra 4472/2006 ma kellhomx oggezzjoni minhabba n-natura tal-istabbiliment.

Norbert Gerada, Principal Officer fil-Planning Authority, xehed dwar l-applikazzjoni 4472/2006 ta' Charles Polidano, u qal li bhala case officer, dak iz-zmien, kien ezamina l-applikazzjoni u ghamel ir-rakkomandazzjoni tieghu u ghaddiha lill-Bord. Kien hemm oggezzjoni mill MIA u Civil Aviation. Dok. NG1 a fol. 680 fejn hemm l-ittra A hemm l-istruttura kummercjali ta' Polidano u li ma kinitx fil-public safety zone hlief ghal parti zghira ta' wara (ara Dok. NG2 a fol. 681).

In kontroezami wiegeb li l-fatt li l-applikazzjonijiet ta' Cutajar kienu fil-public safety zone ma kinitx l-unika raguni ghar-rifjut. Ir-raguni principali kienet li kellhom access dirett fuq l-arterial road. Dwar safety zones, hemm ir-red u blue zone. Il-Lidl kellhom height limitation u setghu jaghmlu t-tent ta' quddiem bhas-supermarkets taghhom. Il-parking li gie approvat kien ghal skop kummercjali billi hemm supermarket. Imbaghad kien hemm landscaping fil-parti fejn hemm triangle. Kien hemm

diskussjonijiet dwar it-tip ta' dwal li kien se jkollu l-parking fis-supermarket. Kien hemm kondizzjoni li jkun hemm cut off tad-dwal matul il-lejl. Ma jafx li l-Lidl kien qed izomm id-dwal tal-parking area mixghula matul il-lejl. X'ghamlu hemm illum huwa ma jafx. Is-Supermarket jestendi lura magemb il-bini ezistenti. Hu kien case officer fuq l-applikazzjoni tal-Lidl biss mhux fuq t-tlett applikazzjonijiet l-ohra. Wara r-rapport tal-Perit Falzon, hu u l-manager tieghu Silvio Farrugia kienu gew investigati internament u gew liberati.

Oliver Magro, rapprezentant tal-MEPA, pprezenta Dok. MC1 fol. 137 li hu l-officer's report fl-applikazzjoni PA 3399/95; Dok. MC2 l-officer's report fuq l-applikazzjoni 2614/98; Dok. MC3 l-officer's report fuq l-applikazzjoni 06342/03; Dok. MC4 Officers report fuq l-applikazzjoni PA 04472/06 a fol. 148.

In kontro-ezami Magro wiegeb illi fl-applikazzjoni tal-2006 is-site kienet tinkorpora izjed art mit-tlieta precedenti li kellhom site ferm izghar minn dik tal-Lidl. Il-problema taghhom kienet li kellhom exit fuq il-main road mentri tal-Lidl kienet fi triq ohra aktar 'l gewwa. Hu jaf bl-audit report li sar mill-Perit Joseph Falzon, pero mhux edott minn dak li hemm miktub fih. Ma jafx x'passi ttiehdu wara dan ir-rapport.

Ipprezenta hames site plans Dok. OM1-5 (fol. 183-187):

OM1 (a fol. 183) hija site plan ta' applikazzjoni PA3399/05 f'isem Leoanard Cutajar. Din l-applikazzjoni giet refused.
OM2 (a fol. 184) hija site plan ta' applikazzjoni PA2614/1998 – hi l-istess bhal ta' qabilha, ukoll f'isem Leonard Cutajar u giet rifjutata.
OM3 (a fol. 185) hija site plan bhal ta' qabilha fl-applikazzjoni PA6342/03 li giet rifjutata wkoll.
OM4 (a fol. 186) hija site plan pjuttost akbar ta' applikazzjoni PA4472/06 u tinkludi s-site ta' ohrajn. L-applikant kien Charles Polidano u l-permess kien inhareg.
OM5 (a fol. 187) fiha hemm indikat bl-ahdar is-site tat-tliet applikazzjonijiet ta' qabel u bil-blu l-ahhar applikazzjoni ta' Polidano li ntlaqghet.

Ipprezenta wkoll Dok. 0M1 (a fol. 401-4) erba block plans ta' erba applikazzjonijiet.

Dok. OM2 (a fol. 405) hu site plan fejn bl-ahmar hemm s-site ta' Leonard Cutajar u bil-blu s-site li applika ghaliha Polidano. Esebixxa zewg policies (a fol. 406-7) rigward 'vehicular entrance'. Il-parti bl-ahmar illum qed tintuza bhala parking. L-applikazzjoni ta' Cutajar kienet giet rifjutata ghax iz-zewg entraturi li kien ippropona Cutajar kienu jaghtu t-tnejn dirett fuq l-arterial road network (main road) kontra l-policies. Il-

permess li nhareg lil Polidano kellu entratura mid-distributor road. Peress illi l-area proposta mis-Sur Cutajar kienet izghar hu ma kellux access ghajr mill-arterial road. Mill-area ta’ Polidano kien hemm access. Fl-area tas-Sur Cutajar illum hemm il-parking tal-Lidl, pero kienu talbuh biex jaghmel mitigation bis-sigar.

Jimmy Fsadni li kien l-applikant fl-ewwel applikazzjoni numru 3399/1995 kien appella mis-sentenza ta’ rifjut (Dok. 0M3 a fol. 408) mentri fiz-zewg applikazzjonijiet ta’ Cutajar ma sarx appell quddiem it-Tribunal.

Ipprezenta Dok. OM1 a fol. 510 li hu kopja shiha tal-file PA0411/1994. Kien gie propost minn Joseph Cassar f’dina l-applikazzjoni zewg stores, wiehed fil-basement u iehor fil-groundfloor. L-applikazzjoni dahlet fil-26/1/1994 (a fol. 543). Hu ma kienx is-sid ta’ dina l-art imma Cutajar u nnotifika lis-sid (ara fol. 540). Is-site kienet dik immarkata bl-ahmar fil-pjanta a fol. 255. Din l-applikazzjoni giet approvata fil-18/6/1994. Gie ezibit il-file PB834/87 Dok. AC1 a fol. 561. Fl-applikazzjoni originali tieghu a fol. 628 Cutajar kien talab 12 il-garaxx ghal karozzi privati u ghal post wiehed. Huma kienu kitbu lil Lands fejn tawhom il-proposta tal-attur bil-pjanta li pprezenta u l-Lands ittimbraw il-pjanta fejn qatghu dak li hemm bl-isfar fil-pjanta a fol. 632. Din Il-parti giet imhassra mill-Perit E Agius li kien dahhal l-applikazzjoni. Dan il-permess huwa ghal site magemb il-Lidl (Site Plan a fol. 592 il-parti skura markata A). Il-Lidl qieghed magemb il-post ta’ Cutajar. Il-parking qieghed fuq ix-xellug. In-tnejn kienu fuq ODZ area. Din il-pjanta gie approvata a fol. 616.

Bhala site l-attur kien applika fuq il-parti immarkata bl-ahmar fid-dokument a fol. 405. Il-parti blu hija fejn inghata l-permess lil-Lidl. Il-parti shaded hija fejn hemm il-binja tal-Lidl. Il-parti hamra hija fejn illum hemm il-parking u fejn kien applika qabel Cutajar. Jekk wiehed jiehu s-site blu kollha u s-site hamra kollha, hemm policies differenti ghal dawn l-areas. Il-problema li kien hemm fuq il-parti hamra ta’ Cutajar kienet l-hrug fuq l-arterial road, mentri fl-area blu kien hemm access mid-distributor road li hija nqas perikoluza. Dwar il-konkluzzjonijiet tal-Perit Joe Falzon qal li ma jafx jekk ittiehdux passi. Ipprezenta Dok RP1 u RP2 (ara fol. 688/689) fejn hemm l-exits proposti minn Cutajar u l-exit kif approvat fil-kaz tal-Lidl. Ma setax ikun hemm exit fuq arterial / main road kif propost minn Cutajar mentri l-exit tal-Lidl qieghed fuq distributor road. Il-policies fuq kull applikazzjoni kienu differenti. L-exit ta’ Cutajar hu zghir hafna. Ma kienet saret ebda oggezzjoni minn Cutajar dwar l-applikazzjoni ta’ Polidano.

Perit Dennis Camilleri, b'referenza ghar-rapport tieghu a fol. 217, ighid li parti mill-art immarkata bl-orange giet trasferita lil Cassar b'kuntratt tal-5 ta' Lulju 1995
Applikazzjoni 3395/95 (ahdar). Kien applika Jimmy Fsadni ghal nursery li giet rifjutata. Kien fuq konvenju.
Applikazzjoni 2614/98 applika Sergio Cutajar, fuq art ta' missieru li giet rifjutata.
Applikazzjoni 6342/03 applika Leonard Cutajar
Applikazzjoni 4472/06 applika Charles Polidano
Meta saret l-applikazzjoni ta' Polidano l-art kienet ghadha ta' Cutajar imbaghad sar il-kuntratt ma' Polidano f'Gunju.
Il-parti l-vjola kienet il-proposal fuq is-site kollu mentri l-hadra kienet ghadha ta' Cutajar. Meta ssir applikazzjoni minn terz fuq art haddiehor irid isir notifika tas-sid. Charles Polidano kellu jinnotifika lill-Cutajar bl-applikazzjoni.
L-art indikata bl-orangjo Cutajar biegha fil-1995 ghax kull ma irnexxilu jgib bhala permess kien fuq il-parti celesti meta huwa kien applika ghal parti roza.
Il-parti hadra biegha fil-2007. Kien ipprova jaghmel flower centre hemm u ghamel diversi applikazzjonijiet li pero kollha gew rifjutati.
Dwar il-pjanta a fol. 632 applikazzjoni 834/87 ic-Civil Aviation talab lil Cutajar inaqqas minn 800 metru ghal 575 imbaghad il-pjanta marret ghand il-Lands. Il-permess imbaghad inghata biss fuq 305 metru mentri l-Lidl wara ha 1200 metru. Din tinkludi l-800 metru li kien talab Cutajar. In-Nusery tigi fejn illum hemm il-car park. Bhala nursery il-binja ma kinitx ser taqbez il-boundary wall u ma kinitx ser tkun aktar minn zewg metri u nofs il-fuq mit-triq. Kien hemm kondizzjoni wkoll li wara l-5-pm l-applikant kellu jitfi d-dwal tal-post. Fil-kaz tal-Lidl huma ghandu arbli tad-dawl fil-car park.
In kontroezami wiegeb li ma jafx x'kienet il-posizzjoni li hadet ic-civil aviation dwar l-applikazzjoni tat-2006.

Eccezzjoni ulterjuri

Illi fl-1 ta' Frar 2016 il-konvenuti talbu li l-atturi jiddikjaraw taht liema artikolu u Kap tal-ligi qed jibbazaw it-talbiet taghhom (ara fol. 418). B'nota a fol. 437 tal-process l-atturi ddikjaraw li l-azzjoni taghhom hija wahda ghal danni li huma garbu tort tal-agir tal-konvenuti abbazi tal-Artikoli 1031-1033 Kap. 16. Il-konvenuti pprezentaw nota' ta'

eccezzjonijiet ulterjuri a fol. 451 u l-atturi talbu l-isfliz taghha billi kienet gietipprezentata minghajr permess tal-Qorti u tardivament (ara fol. 478).

Il-Qorti cahdet it-talba ghall-isfilz tal-eccezzjoni u b'digriet tal-21/6/2016 (a fol. 494) iddecidiet li l-eccezzjoni setghet titqajjem f'kull waqt tal-kawza la hija wahda dwar ordni pubblika, ma setghetx tigi rinunzjata u ma hemmx htiega ta' permess tal-Qorti.

Il-konvenuti qed jeccepixxu li l-azzjoni attrici hija perenta bit-trapass ta' sitt xhur ai termini tas-sub-inciz (3) tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-konvenuti ghalhekk qed isostnu li l-azzjoni mressqa mill-atturi hija wahda ta' stharrig gudizzjarju taht forma ta' talba ghal danni.

L-atturi jikkontendu li t-talbiet taghhom huma ghal danni li garbu tort tal-awtorita konvenuta u huma bbazati fuq id-disposizzjonijiet tal-artikoli 1031 u 1033 tal-Kodici Civili.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-eccezzjoni ulterjuri ta' preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 469A(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta hija insostenibbli. Skont il-gurispridenza, l-azzjoni ta' stharrig gudizzjarju dwar eghmil amministrattiv m'hijiex disponibbli ghal individwi illi jkunu qed jilmentaw minn eghmil tal-Awtorita konvenuta stante dak li jiddisponi ir-raba' sub-inciz ta' dan l-artikolu.[1] Skont ir-raba' sub-inciz tal-artikolu 469A, ir-rimedju provdut f'dan l-artikolu m'huwiex applikabbli fejn l-individwu jkollu a disposizzjoni tieghu xi rimedju iehor fil-ligi. Filfatt, minn studju tal-gurisprudenza fuq dan il-punt jirrizulta illi l-artikolu 469A m'huwiex applikabbli fir-rigward ta' ilmenti dwar ir-rifjut jew hrug ta' permess tal-ippjanar, proprju ghaliex il-ligi tistabilixxi rimedju iehor ghall-persuna hekk aggravata, fil-forma ta' appell amministrattiv quddiem il-Bord tal-Appell tal-Ippjanar, u appell ulterjuri minn dik id-decizjoni quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fuq punti ta' ligi. Galadarba azzjoni ai termini tal-artikolu 469A mhijiex applikabbli ghac-cirkostanzi tal-kaz odjern, lanqas ghalhekk ma jista' jkun applikabbli il-perjodu ta' preskrizzjoni stabbilit fit-tielet sub-inciz tal-istess artikolu. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-interess tal-atturi

[1] Ara per ezempju: **Trimeg Limited vs Awtorita tal-Ippjanar** (PA, 28/01/2004); **Nicholas Farrugia vs L-Awtorita tal-Ippjanar** (PA, 02/09/2020).

L-awtorita konvenuta eccepiet illi l-atturi ghandhom igibu prova tal-interess taghhom f'din il-kawza. Flimkien ma' din l-eccezzjoni, l-Qorti tqis li jkun utli li jigu decizi il-hames, sitt u s-seba' eccezzjoni tal-Awtorita konvenuta, peress illi parti mill-konsiderazzjonijiet li jridu jigu maghmula huma relevanti fir-rigward ta' dawn l-eccezzjonijiet. L-Awtorita konvenuta qed teccepixxi illi mhux minnu li hija approvat xi applikazzjoni fuq l-istess art fir-rigward ta' liema l-atturi ssottomettew applikazzjonijiet ghall-izvilupp u li mhemm l-ebda supermarket mibni fuq l-art mertu tal-kawza jew parti minnha. Naturalment, jekk jirrizulta illi xi wahda minn dawn l-eccezzjonijiet hija fondata, ikun isegwi illi l-atturi m'ghandux l-interess guridiku rikjest biex iressqu din l-azzjoni galadarba qed jibbazaw il-pretensjoni taghhom proprju fuq il-fatt illi harget applikazzjoni fuq l-istess sit fejn gew rifjutati tlett applikazzjoni maghmula minnhom.

Mill-provi jirrizulta illi l-atturi kienu proprjetarji ta' bicca art maghrufa bhala "Tal-Karmnu" fil-limiti ta' Hal Luqa. Jirrizulta illi l-atturi kienu bieghu parti minn din l-art lil Joseph Cassar a nom ta' J. D. G. Properties Limited permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar ghal prezz ta' Lm15,000 (fol. 104). Jirrizulta wkoll illi l-atturi kienu bieghu ir-rimanenti porzjon ta' din l-art lil Carmel Polidano permezz ta' kuntratt datat 26 ta' April 2007 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja ghal prezz ta' Lm100,000 (fol. 101).

Jirrizulta illi originarjament l-intenzjoni tal-atturi kienet li jizviluppaw din l-art. Pero wara li intavolaw l-applikazzjoni originali taghhom bin-numru 580/88 irrizulta illi setghu jizviluppaw l-art b'mod limitat minhabba li kien hemm oggezzjoni da parti tal-awtoritajiet tal-avjazzjonijiet civili u tal-ajruport u ghalhekk kien ddeciedew illi jbieghu parti mill-art taghhom lil Joseph Cassar wara li kien avvicinahom ghal dan l-iskop (fol. 78). Sussegwentement, l-atturi intavolaw tlett applikazzjonijiet sabiex jizviluppaw *garden centre* fil-parti tal-art rimanenti, izda dawn it-tlett applikazzjoni gew rifjutati *in toto* ghal numru ta' ragunijiet. L-attur kien gie avvicinat minn Carmel Polidano sabiex ibiegh l-art tieghu, u peress illi kien hass li ma kienx ser ikunu jista' jizviluppa l-art proprjeta tieghu u jaghmel profitt minnha b'dak il-mod, kien iddecieda illi jbiegh l-istess art lil Polidano (fol. 79).

Polidano akkwista wkoll l-art li l-atturi kienu bieghu lil Joseph Cassar permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Gunju 2007 ghal prezz ta' Lm500,000 (fol. 265). Jirrizulta illi l-Awtorita konvenuta approvat applikazzjoni intavolata mill-istess Polidano ghall-izvilupp u bini ta' supermarket fit-3 ta' Marzu 2007 (fol. 148), u fis-17 ta' Lulju 2007 Polidano biegh l-art kif munita bil-permess imsemmi lil Lidl Immobiliari Malta ghal prezz ta' Lm1,990,000 (fol. *267).*

Fl-atti gew esebiti pjanti illi gew immarkati sabiex juru ezattament ghall-liema parti tal-art jirreferu l-applikazzjonijiet intavolati mill-atturi, u l-applikazzjonijiet intavolata minn Polidano. Minn dawn il-pjanti jirrizulta illi l-applikazzjonijiet numru PA3399/95, PA2614/98 u PA6342/03 saru fuq parti mill-art li ghaliha tirreferi l-applikazzjoni sottomessa minn Polidano bin-numru PA4472/06 (fol. 183–187). Fix-xhieda tieghu, Oliver Magro, rapprezentant tal-Awtorita konvenuta, ikkonferma illi l-art fir-rigward ta' liema saru l-applikazzjoni mill-atturi tifforma parti mill-art li fuqha inhareg il-permezz ghall-izvilupp lil Polidano (fol. 181). Inoltre, l-applikazzjonijiet sottomessi mill-atturi jissemmew proprju mill-Case Officer f'sezzjoni tar-rapport tieghu intitolata "*Previous Permits & Applications On Site*" (fol. 151 *dorso* – 152 *dorso*), liema rapport sar fir-rigward tal-applikazzjoni ta' Polidano.

Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti huwa car illi dawn l-eccezzjonijiet tal-Awtorita konvenuta huma infondati, jekk mhux addirittura vessatorji. Huwa car illi l-applikazzjoni li kienu sar mill-atturi kien sar fir-rigward ta' parti mill-art li dwarha inhareg permess wara l-applikazzjoni intavolata minn Carmel Polidano. Huwa minnu illi fuq din il-bicca art in kwistjoni ma tinsabx il-binja tas-*supermarket* b'mod specifiku. Pero, din l-art qed tintuza bhala parkegg ghall-istess supermarket u ghaldaqstant hija parti integrali minnu, u fi kwalunkwe kaz, l-applikazzjoni ta' Polidano approvata mill-Awtorita konvenuta tkopri l-art kollha, inkluz l-art fir-rigward ta' liema gew intavolati l-applikazzjonijiet imsemmija mill-atturi. Ghaldaqstant, l-eccezzjonijiet numru 1, 5, 6 u 7 tal-Awtorita konvenuta qed jigu michuda.

Ir-rapport tal-Awditur Perit Joseph Falzon

Il-hrug tal-applikazzjoni ta' Charles Polidano wara r-rifjut tal-applikazzjonijiet tal-atturi kien suggett ta' investigazzjoni mill-Awditur Perit Joseph Falzon ai termini tal-Att XXI

tal-2001. F'dan ir-rapport l-istess Awditur ikkonkluda illi l-applikazzjoni intavolata minn Charles Polidano ma gietx ezaminata skont il-*policies* vigenti u li applikant gie moghti trattament preferenzjali a skapitu ta' applikant iehor, u li d-Direttorat tal-Ippjanar u d-DCC kienu responsabbli ghal dan in-nuqqas, u rrakkomanda azzjoni dixxiplinari kontra l-impjegati involuti, u possibli investigazzjoni kriminali. L-Awtorita konvenuta eccepiet illi dan ir-rapport ghandu jigi sfilzat ghaliex din il-Qorti ghandha tasal ghall-konkluzjonijiet taghha.

Il-Qorti taqbel illi r-rapport tal-Awditur ma jistax jissostitwixxi l-ezami li ghandu jsir minn din il-Qorti. Hija din il-Qorti li ghandha tezamina l-fondatezza o meno tal-pretensjoni tal-atturi, anke ghaliex l-iskop tal-ezami maghmul mill-Awditur u l-iskop tal-ezami li jrid isir minn din il-Qorti m'huwiex necessarjament l-istess. Dan ma jfissirx pero illi dan ir-rapport ghandu jigi sfilzat. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-atturi jargumentaw illi l-Awtorita konvenuta kellha obbligu legali li twettaq ir-rakkomondazzjonijiet tal-Awditur izda naqset li taghmel dan, b'danni ghalihom. Ghaldaqstant, ghalkemm dan ir-rapport ma jistax jissostitwxxi l-analizi tal-fatt u tad-dritt li ghandha taghmel din il-Qorti, ma jfissirx li ma jistax ikun prova relevanti f'din il-kawza.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda sa fejn kompatibbli ma' l-konsiderazzjonijiet appena maghmula.

L-ilment tal-atturi fil-mertu

Fil-mertu taghha, il-kawza attrici hija wahda ghad-danni, wara allegat trattament diskriminatorju kommess mill-Awtorita konvenuta, li skont l-atturi trattathom b'mod distint minn applikant iehor, u cioe Charles Polidano. L-atturi jsostnu illi minhabba dan huma garbu danni ai termini tal-artikolu 1031 u 1033 tal-Kodici Civili.

Il-Qorti tibda billi tirrileva illi m'huwiex il-kompitu taghha illi tirrevedi d-decizjonijiet tal-Awtorita konvenuta fil-mertu taghhom u tiddetermina jekk l-applikazzjonijiet tal-atturi gewx decizi korrettement ai termini tal-ligijiet tal-ippjanar. Il-ligi tippreskrivi procedura appozita ghar-revizjoni ta' dawn it-tip ta' decizjonijiet, u cioe billi jsir appell quddiem il-Bord tal-Appell tal-Ippjanar, u jekk ikun il-kaz, appell quddiem il-Qorti tal-Appell. Din

il-Qorti ghalhekk ma ghandhiex il-funzjoni ta' qorti ta' revizjoni fir-rigward tal-mertu tad-decizjonijiet tal-Awtorita konvenuta, izda ghandha biss is-setgha illi tiddetermina jekk, mill-provi prodotti mill-partijiet, jirrizultax illi l-atturi gew trattati b'mod distint u diskriminatorju meta l-applikazzjonijiet taghhom ghal zvilupp ta' *garden centre* gew michuda filwaqt illi l-applikazzjoni ta' terz ghall-zvilupp ta' supermarket, ossia Lidl Supermarket, giet approvata minkejja li kienet titratta, in parti, l-istess art li dwarha l-atturi ghamlu l-applikazzjonijiet taghhom. Ikkonsidrat dan, il-Qorti tqis illi l-ewwel talba attrici ma tistax tigi milqugha, galadarba permezz ta' din it-talba l-atturi qeghdin effettivament jitolbu lil din il-Qorti sabiex tirrevedi il-korrettezza tad-decizjonijiet mehuda mill-Awtorita konvenuta fil-konfront taghha ai termini tal-ligijiet tal-Ippjanar.

Kif diga intqal, l-atturi kienu intavolaw tlett applikazzjonijiet sabiex ikunu jistghu jizviluppaw *garden centre* fuq art fil-limiti ta' Hal Luqa li kienet proprjeta taghhom. Dawn l-applikazzjonijiet kollha gew rifjutati ghal diversi ragunijiet, izda b'mod partikolari ghaliex l-izvilupp gie kkonsidrat bhala wiehed ta' natura kummercjali u li ghalhekk ma kellux isir f'zona ODZ ghaliex "[it] *would represent unacceptable urban development in the countryside*" u wkoll minhabba oggezzjonijiet li saru mill-awtoritajiet tal-Avjazzjoni Civili u l-Malta International Airport peress illi l-art hija qrib tal-ajruport u ghalhekk l-izvilupp tqies bhala wiehed inacettabbli kemm mill-punt di vista ta' dwal li jfixxklu l-operazzjoni tal-ajruplani u mill-punt di vista ta' sahha u sigurta tal-utenti tal-*garden centre (*fol*.* 138)*.*

Mill-affidavit tal-attur Leonard Cutajar jirrizulta illi huwa kien iddecieda li jbiegh din l-art wara li gie avvicinat minn Charles Polidano, ghaliex kien qata' qalbu li ser ikun jista' jizviluppa din l-art ikkonsidrat dawn it-tlett rifjuti u r-ragunijiet li gew moghtija. Il-Qorti tosserva filfatt illi fil-kuntratt ta' komprovendita li sar ma' Polidano l-art in kwistjoni kienet giet deskritta bhala "raba' baghli".

Jirrizulta mill-atti illi l-permess ghall-izvilupp propost minn Charles Polidano kien hareg f'Marzu 2007, proprju xahar qabel il-kuntratt finali ta' komprovendita mal-atturi. Qari tar-rapport tal-*case officer* redatt wara l-applikazzjoni maghmula minn Polidano jaghti l-impressjoni illi l-izvilupp kien qieghed jigi propost f'post totalment differenti. Filfatt, filwaqt illi *garden centre* gie meqjus bhala zvilupp wisq kummercjali *"in the*

countryside", l-izvilupp ta' *supermarket,* inkluz arja moghtija bil-*concrete* sabiex tintuza bhala parkegg ghall-karozzi gie kkonsidrat bhala permissibli ghaliex jinsab "*in the immediate vicinity of a designated commercial area.*" Minkejja illi kienet saret oggezzjoni ghall-izvilupp propost minn Polidano ghaliex, *inter alia,* jirraprezenta "*extensive commercial development ODZ",* ghaliex is-sit huwa qrib ta' Wied il-Knejjes u minhabba l-impatt li dan ser ikollu fuq "*open views of rural land*", il-Case Officer ghazel illi jwarrab dawn l-oggezzjonijiet ghaliex l-izvilupp "*is an extention to an existing commercial building…", "…it is compatible with the designated and existing commercial area fronting this site" u "the site is ideal for such use*…*in view that*…*it compliments with the existing commercial uses"* (fol. 320).

Fl-istess rapport il-Case Officer jiggustifika l-fatt illi kien qieghed jipproponi illi l-applikazzjoni ta' Polidano tigi accettata meta kienu diga gew michuda tlett applikazzjonijiet fuq parti mill-istess art. Skont il-Case Officer galadarba din il-parti tal-art kienet ser tintuza bhala parkegg u kienet ser twassal sabiex l-utenti tas-*supermarket* ikollhom access minn triq sekondarja u mhux it-triq arterjali dan jiggustifika l-izvilupp ta' art ODZ. Filfatt l-Awtorita konvenuta tishaqq fuq il-fatt illi l-izvilupp propost mill-atturi kien ser ikollu access ghalih biss minn triq arterjali u li ghalhekk kien hemm gustifikazzjoni legittima ghalfejn l-applikazzjonijiet taghhom gew rifjutati filwaqt illi dik ta' Polidano giet accettata. Il-Qorti tosserva f'dan ir-rigward pero illi din il-kwistjoni kienet giet trattata mill-Bord tal-Appell fid-decizjoni tat-30 ta' Ottubru 2000 u l-Bord tal-Appell kien tal-fehma illi l-izvilupp propost mill-atturi ma kien jinvolvi l-ebda problema f'dan ir-rigward, u illi r-rifjut tal-applikazzjoni kien validu biss ghaliex "[i]s-sit jinsab fl-hekk imsejha *blue area* fil-vicinanzi tal-Malta International Airport" u l-izvilupp kien ser jehtieg "dawl ta' ghamla u daqs divers". Ghalhekk ma jidhirx illi din ir-raguni hija verament raguni li tiggustifika il-fatt li l-applikazzjonijiet tal-atturi gew michuda filwaqt li l-applikazzjoni ta' Polidano giet approvata.

Mill-provi prodotti jirrizulta oggettivament illi r-rifjut tal-applikazzjonijiet tal-atturi kien primarjament dovut ghall-fatt illi l-izvilupp kien qieghed jigi propost f'zona ODZ u s-sit kien qrib tal-ajruport tant li kien jinsab fl-hekk imsejha "*blue area",* liema fatt kien johloq problem relatati ma' interferenza mal-operat tal-ajurplani u r-*runway* minhabba d-dwal tal-izvilupp u riskju ghas-sahha u sigurta tal-utenti tal-*garden centre* propost

mill-atturi. Jidher illi l-Awtorita konvenuta qieset partikolarment illi l-fatt li l-izvilupp propost mill-atturi kien ser jinkludi hanut minn fejn kienu ser jinbieghu pjanti u prodotti tal-gardinar kien ifisser illi l-izvilupp kien wiehed ta' estent tant kummercjali li jirrendih inaccettabbli f'zona ODZ fil-kampanja.

Il-Qorti ghalhekk tqis kontradittorju illi l-Awtorita konvenuta qieset illi l-izvilupp propost minn Polidano kien wiehed accettabli ghaliex kien jirraprezenta estensjoni taz-zona kummercjali ezistenti meta l-istess Awtorita kienet tal-fehma illi l-izvilupp propost mill-atturi kien wisq kummercjali ghaz-zona fejn kien qieghed jigi propost. Huwa ukoll illogiku illi *garden centre* tqies bhala zvilupp illi huwa kummercjali wisq ghaz-zona filwaqt illi *supermarket* tqies illi huwa zvilupp accettabli, meta l-estent tan-natura kummercjali ta' *supermarket* huwa ferm akbar minn dak ta' *garden centre*. Il-Qorti tosserva wkoll illi filwaqt illi l-izvilupp propost mill-atturi tqies inacettabbli in vista tal-fatt illi kien jinsab vicin l-ajruport, fil-kaz tal-applikazzjoni ta' Polidano, il-Case Officer qal dan fir-rigward tal-oggezzjonijiet sottomessi mill-Malta International Airport u c-Civil Aviation Department "…*Mepa should not enter into such issues and development could be permitted if it* [is] *deemed fit on planning grounds without the necessary inclusion of the above condition."*[2] (fol. 312). Inoltre, jirrizulta illi kienu saru wkoll oggezzjonijiet ghall-izvilupp propost minn Polidano mill-Environment Protection Directorate u Natural Heritage Advisory Committee, izda dawn gew kompletament injorati mill-Case Officer, minkejja illi r-ragunijiet ghall-oggezzjonijiet kienu essenzjalment jinkorporaw ir-ragunijiet ghar-rifjut tal-applikazzjonijiet tal-atturi relatati ma' zvilupp f'art ODZ (fol. 311).

In vista ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi huwa car illi ma hemmx raguni oggettivament valida li tispjega kif l-applikazzjonijiet maghmula mill-atturi gew konsistentement rifjutati mill-Awtorita konvenuta filwaqt illi l-applikazzjoni maghmula minn Charles Polidano ghal zvilupp ferm aktar kummercjali giet milqugha mill-ewwel. Fil-fehma tal-Qorti dan huwa kaz car tal-oghti ta' trattament distint minghajr raguni valida fil-ligi,

[2] Il-Case Officer irraporta illi kien hemm okkazzjonijiet fejn applikazzjonijiet f'sit vicin tal-ajruport gew accettati fuq kondizzjoni tigi insinwata dikjarazzjoni illi l-applikant qed jassumi responsabbli ghal kwalunkwe hsara li tista' ssir minhabba l-fatt illi l-ajruport jinsab vicin tal-izvilupp. Ghal xi raguni, il-Case Officer irrakommanda illi din il-kondizzjoni ma kinitx necessarja.

fejn l-Awtorita b'mod car tat trattament preferenzjali lil Charles Polidano u li minnu batew l-atturi.

L-atturi qed jibbazaw il-kawza taghhom fuq l-artikolu 1031 u l-artikolu 1033 tal-Kodici Civili. Fir-rigward tal-artikolu 1033 il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Emanuele Barbara vs Salvino Bugeja noe** (App 12/01/2007) fejn gie spjegat illi

> "sabiex jista' jinghad illi fatt huwa illecitu, irid jigi ppruvat illi gie vjolat dritt tad-danneggjat li huwa protett mil-ligi, u li konsegwentement id-danneggjant naqas mill-obbligu tieghu li jirrispetta dak id-dritt. Fill-fatt lArtikolu 1033 tal-Kodici Civili jaghmilha cara li huwa biss "Kull min, … … jaghmel jew jonqos li jaghmel xi haga li biha jikser xi dmir impost mil-ligi…" li huwa responsabbli ghad-danni. De Cupis (Il Danno (2 ed) Vol I pag. 67) jispjega illi "Danno ingiusto: vale a dire, prodotto da atto umano antigiuridico, e antigiuridicita` significa contrarieta` a specifiche norme e principi di diritto, cui l'art. 2043 automaticamente rinvia nel mentre stabilisce la sanzione del danno arrecato in violazione di esse."

Ghalhekk sabiex l-Awtorita konvenuta tista' titqies li hija responsabbli ghad-danni allegatament sofferti mill-atturi ghandu l-ewwel jirrizulta illi l-Awtorita konvenuta naqset minn xi dmir impost fuqha mill-ligi.

L-atturi jargumentaw fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom illi jidhol entro l-parametri tal-artikolu 1033 tal-Kodici Civili in-nuqqas tal-Awtorita konvenuta li tiehu l-passi mehtiega skont ir-rapport tal-Awditur ai termini tal-artikolu 17C tal-Att XXI tal-2011. Din il-Qorti tosserva pero illi ma jidhirx illi fir-rikors taghhom l-atturi ibbazaw id-domandi attrici ukoll fuq dan l-allegat nuqqas. Ghalkemm huwa minnu illi r-rapport tal-awditur jissemma fir-rikors promotur, mid-dicitura tar-rikors jidher illi dan kien qieghed jissemma bhala prova li taghti sahha u tikkorrobora il-premessi attrici. Id-dicitura tar-rikors promotur turi illi d-domandi attrici huma bbazati fuq l-allegazzjoni ta' trattament diskriminatorju u mhux fuq l-allegat nuqqas tal-Awtorita konvenuta li tiehu l-passi necessarji ai termini tar-rapport imsemmi. Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi ma tistax tidhol fil-mertu ta' dan l-argument maghmul fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi galadarba ma jidhirx illi kien jifforma parti mill-premessi tad-domanda taghhom u ghalhekk ma jaqax entro l-kawzali ta' din l-azzjoni.

Detto dan, il-Qorti tqis illi jista' jigi dezunt mid-dicitura tal-ligi illi l-Awtorita konvenuta kellha dmir legali li titratta lil kull persuna li tintavola applikazzjoni quddiemha b'mod

ekwu, u minghajr l-ebda trattament distint, preferenzjali jew diskriminatorju. Ghal din il-Qorti dan jirrizulta b'mod car minn qari tal-ligi li tipprekludi persuna milli tkun membru tal-Awtorita jekk ikollha xi interess li tista' taffetwa l-qadi ta' dmirijitha, anke jekk dan l-interess ikun indirett. Filfatt, huwa principju bazilari tal-principji ta' gustizzja naturali illi l-organi tal-Istat huma obbligati li jiehdu decizjonijiet b'mod imparzjali u minghajr l-oghti ta' trattament preferenzjali jew diskriminatorju. Ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti huwa indiskuss illi l-Awtorita konvenuta kellha dmir legali illi titratta lill-atturi b'mod ekwu u mhux diskriminatorju. F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Frank Pace vs Kummissarju tal-Pulizija et** (App 28/05/2005) gie deciz illi:

> "Ladarba d-decizjoni de quo kienet tikser id-dritt fondamentali ta' l-attur li d-drittijiet u obbligi tieghu jigu determinati minn organu guridiku, indipendenti u imparzjali, dak l-istess att kien jaqa' fid-definizzjoni ta' "att illecitu" fit-termini ta' l-Artikolu 1033 tal-Kodici Civili, liema att jirrendi lill-awturi tieghu, cioe` lill-appellanti, responsabbli ghar-rizarciment tad-danni versu l-appellati."

Wara li rat il-provi prodotti f'din il-kawza, il-Qorti tqis illi l-pretensjoni tal-atturi ai termini tal-artikolu 1033 tal-Kodici Civili hija fondata. Minn qari tar-ragunijiet ghar-rifjut tal-applikazzjonijiet tal-atturi u dawk tar-ragunijiet ghall-approvazzjoni tal-applikazzjoni ta' Polidano huwa car illi dan huwa kaz ta' trattament differenti minghajr ragunijiet oggettivament gustifikati jew ragonevoli. Kif diga inghad f'din is-sentenza, qari ta' dawn ir-ragunijiet ghar-rifjut u eventwali approvazzjoni tal-applikazzjonijiet in kwistjoni jaghti wiehed x'jifhem illi s-siti in kwistjoni kienu jinsab f'post kompletament differenti. Kif inghad, ir-ragunijiet principali ghar-rifjut tal-applikazzjonijiet tal-atturi kienu l-fatt illi l-izvilupp propost kien f'zona ODZ u ghaliex kien jinsab fil-*blue area* tal-ajruport. Meta Polidano intavola l-applikazzjonijiet tieghu, is-sit kien ghadu jinsab f'zona ODZ, u l-ajruport kien ghadu jinsab fl-istess post, izda l-applikazzjoni giet accettata. Fil-fehma tal-Qorti ma tirrizulta l-ebda raguni valida u oggettiva ghat-trattament distint illi inghataw dawn l-applikazzjonijiet.

Il-Qorti tqis partikolarment censurabbli il-gustifikazzjoni moghtija mill-Case Officer illi l-permess mitlub minn Polidano kellu jinhareg ghaliex art li hija kbira bizzejjed sabiex jinbena *supermarket* ikollha prezz wisq gholi jekk ma tkunx f'ODZ (fol. 318). Minghajr ma tidhol fil-mertu ta' gustifikazzjoni bhal din, il-Qorti tosserva illi din l-art giet akkwistata bi prezz baxx proprju ghaliex l-Awtorita konvenuta ripetutament ma

ppermettitx zvilupp ta' portata kummercjali ferm izghar minn dik proposta minn Polidano tant li eventwalment is-sidien, l-atturi f'din il-kawza, bieghu l-art taghhom bhala raba' baghli ghal prezz baxx.

L-atturi jargumentaw illi d-danni sofferti minnhom jirraprezentaw id-differenza bejn il-prezz li ghalih bieghu l-art in kwistjoni u l-valur tal-istess art li kieku kien inhareg lilhom il-permess mitlub, liema differenza hija fl-ammont ta' €851,295 jekk wiehed jiehu in konsiderazzjoni il-valur tal-art fid-data meta saru il-kuntratti rispettivi ma' Cassar u ma' Polidano jew €1,797,530 jekk wiehed jiehu in konsiderazzjoni il-valur tal-istess art meta saret il-valutazzjoni mill-Perit ex parte Dennis Camilleri fl-2015.

Il-Qorti tibda billi tirrileva illi l-ebda danni ma jistghu jigu likwidati fir-rigward ta' dik il-porzjon ta' art li kienet giet mibjugha mill-atturi lil Cassar. Fir-rikors promotur taghhom l-atturi jaghmlu referenza ghac-cahda ta' tlett applikazzjoni specifici u cioe dawk numru PA3399/93, PA2614/98 u PA6342/03 u jsemmu biss ic-cahdiet tal-applikazzjonijiet ghall-zvilupp ta' *garden centre* bhala l-bazi tal-pretensjoni taghhom. Fl-ebda hin fir-rikors promotur taghhom ma jsemmu ic-cahda tal-applikazzjoni numru PA580/88, li ghalkemm tirrizulta mill-provi baqghat qatt ma fformat parti mill-mertu tal-kawza peress illi qatt ma saret talba sabiex issir il-korrezzjoni relattiva fir-rikors promotur. Barra minn hekk, mill-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1995 jirrizulta illi l-art kienet giet mibjugha lil Cassar mhux mill-atturi f'isimhom proprju izda minn L C and Company Limited (fol. 104). Ghaldaqstant, in vista tal-personalita guridika distinta tal-kumpanija, kienet biss L C and Company Limited li setghat tressaq domanda ghad-danni minhabba differenza fil-valur tal-art mibjugha minnha, galadarba skont il-ligi hija hi li hija meqjusa bhala s-sid ta' dik il-parti tal-art u l-venditur taghha. Ghaldaqstant din il-Qorti sejra tiehu in konsiderazzjoni biss il-valur ta' dik il-parti tal-art mibjugha mill-atturi lil Charles Polidano ghal finijiet ta' likwidazzjoni ta' danni.

Il-Qorti tqis illi l-valur relevanti ghall-finijiet ta' likwidazzjoni ta' danni huwa l-valur tal-art fiz-zmien meta sar il-kuntratt ta' komprovendita ma' Charles Polidano. Galadarba l-bejgh in kwistjoni sehh fl-2007, il-valur relevanti huwa ta' bilfors dak tal-2007. Skont il-Perit ex parte Dennis Camilleri l-art mibjugha lil Charles Polidano fl-2007 kien ikollha valur ta' €564,295 li kieku kienet qed tinbiegh munita b'permess ghal zvilupp

kummercjali. L-Awtorita konvenuta ma ressqet l-ebda prova li ggieghel lil din il-Qorti tiskarta din il-valutazzjoni maghmula mill-Perit Camilleri. Mill-provi jirrizulta illi l-atturi kienu bieghu il-proprjeta in kwistjoni lil Polidano ghal prezz ta' Lm100,000 u cioe l-ekwivalenti ta' circa €233,000. Ghaldaqstant, id-differenza bejn dawn iz-zewg valuri hija fl-ammont ta' tlett mija u wiehed u tletin elf, mitejn u hamsa u disghin ewro (€331,295), liema ammont ghandu jithallas mill-Awtorita konvenuta lill-atturi rapprezentanti d-danni sofferti minnhom minhabba n-nuqqas tal-Awtorita konvenuta illi titrattahom b'mod ekwu u imparzjali kif kien l-obbligu taghha skont il-ligi.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni ulterjuri ta' preskrizzjoni tal-Awtorita konvenuta, tichad l-ewwel talba attrici, tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-Awtorita konvenuta, tilqa' l-bqija tat-talbiet attrici u konsegwentement:

Tiddikjara illi l-Awtorita konvenuta hija responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi meta ghal aktar minn darba rrifjutat l-applikazzjonijiet taghhom filwaqt li approvat applikazzjoni ta' terzi ghal zvilupp fuq l-istess art;

Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fl-ammont ta' tlett mija u wiehed u tletin elf, mitejn u hamsa u disghin ewro (€331,295), u tikkundanna lill-Awtorita konvenuta sabiex thallas lill-atturi is-somma hekk likwidata ta' tlett mija u wiehed u tletin elf, mitejn u hamsa u disghin ewro (€331,295), bl-imghax dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez kollha jithallsu mill-Awtorita konvenuta.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur