QORTI CIVILI PRIM' AWLA

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 7 ta' Ottubru, 2021

Numru 2

Rikors Guramentat Nru. 9/2018

Winston Carbone

vs
Polidano Brothers Limited
Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tal-4 ta' Jannar, 2018 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrent kellu hamsin fil-mija (50%) tal-ishma fis-socjeta kummercjali Winnor Limited (bin-Numru ta' Registrazzjoni C-29746) illi kienet proprjetarja ta' parti minn porzjon diviza ta' art fi Triq Alfred Gauci, San Giljan (liema parti kienet dik illi tmiss mat-triq imsemmija) kif ukoll kellha drittijiet naxxenti minn konvenju ffirmat ma' terzi ghax-xiri u l-akkwist ta' parti ohra mill-istess porzjon diviza ta' art, liema zewg porzjonijiet divizi ta' art (li huma adjacenti ghal xulxin) fil-prezent jikkostitwixxu parti mill-car park li tinsab quddiem il-lukanda Le Meridien.

2. Illi permezz ta' skrittura datata 10 ta' Gunju, 2004 (li kopja taghha qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'A'), ir-rikorrent u s-socjeta intimata Polidano Brothers Limited kienu lahqu ftehim li, permezz tieghu, is-socjeta intimata Polidano Brothers Limited, in konsiderazzjoni tal-kontribut moghti mir-rikorrent sabiex l-istess socjeta intimata setghet tixtri s-socjeta kummercjali Winnor Limited (proprjetarja tal-fuq imsemmija porzjon diviza ta' art u tad-drittijiet naxxenti mill-fuq imsemmi konvenju) u tal-interessi li l-istess rikorrent kellu fl-imsemmija socjeta, obbligat ruhha li thallas lir-rikorrent somma ekwivalenti ghal terz (1/3) tal-profitti netti li kellhom jigu generati mill-izvilupp ta' dil-porzjon diviza ta' art u l-bejgh ta' proprjetajiet skond pjanti li kellhom jigu maqbula bejn ir-rikorrent u s-socjeta intimata Polidano Brothers Limited u approvati mill-Awtorita tal-Ippjanar.

3. Illi fit-2 ta' Awissu, 2006 din l-iskrittura datata 10 ta' Gunju, 2004 giet tranzuntata fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien (vide Dok. 'B').

4. Illi minkejja li ghaddew dawn is-snin kollha, din il-porzjon diviza ta' art baqghet ma gietx zviluppata u applikazzjoni li kienet giet sottomessa ghall-izvilipp ta' din l-art li ggib in-Numru PA08101/06 ghall-bini u kostruzzjoni ta' basement car spaces and overlying apartments baqghet pendenti peress li din l-art tinsab f'zona li fiha l-Pjan Lokali ghal San Giljan jistipula li ghandu jsir Development Brief.

5. lli t-terms of reference ghal dan id-Development Brief ilhom li gew konkluzi mis-sena 2010 u fl-istess sena l-Bord ta' dak li dak iz-zmien kienet tissejjah 'il-MEPA' (illum l-intimata Awtorita tal-lppjanar) kien ta struzzjonijiet lid-Direttorat tal-lppjanar sabiex johrog it-termini ta' riferenza ghall-konsultazzjoni pubblika ghall-perjodu ta' gimaghtejn dwar l-objettivi ta' dan id-Development Brief u wara l-istess MEPA kellha taghmel process ta' konsultazzjoni pubblika ta' sitt gimghat dwar il-kontenut ta' dan id-Development Brief. Dan kollu kif jirrizulta mill-iskambju ta' korrispondenza li qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'C'.

6. Illi mis-sena 2010 mhux biss ghaddew il-gimaghtejn, u ghaddew ukoll is-sitt gimghat, izda ghaddew seba' snin ohra fuqhom izda dan id-Development Brief ghal San Giljan li jaffettwa l-porzjon diviza ta' art in kwistjoni baqa' ma sarx.

7. Illi r-rikorrent kien kiteb lill-intimata Awtorita tal-lppjanar tramite l-Perit Joe Cassar permezz ta' ittra datata 7 ta' Dicembru, 2015 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'D') sabiex jistaqsi dwar l-ezitu tal-applikazzjoni l i ggib in-Numru PA08101/06 fejn gie mtenni wkoll li, jekk ghal xi raguni, il-file ma setax ikompli jigi processat, gie mitlub sabiex jigi ndikat x'inhuwa z-zoning u l-height limitations li jirregolaw din l-art tenut kont tal-fatt li din l-art tinsab fiz-zona tal-izvilupp.

8. Illi permezz ta' ittra responsiva datata 21 ta' Dicembru, 2015 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'E') l-Awtorita intimata gharrfet lill-Perit Cassar illi fis-sena 2007 l-Awtorita kienet informat lill-perit u lill-applikant li kienu pprezentaw tali applikazzjoni illi s-sit in kwistjoni jifforma parti minn area ikbar li hija koperta bil-Policy NHSJ11 tan-North Harbours Local Plan li tirrikjedi l-preparazzjoni ta' Development Brief u ghalhekk iz-zoning u l-height limitations tas-sit setghu jigu stabbiliti biss wara li tali Development Brief jigi approvat.

9. Illi permezz ta' ittra datata 24 ta' Jannar, 2017 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'F') ir-rikorrent talab lill-intimata Awtorita tal-lppjanar biex tgharrfu jekk id-Development Brief in kwistjoni kienx tlesta u, jekk le, jekk kienx hemm xi time-frames prospettati sabiex isir dan id-Development Brief.

10. Illi permezz ta' ittra datata 4 ta' April, 2017 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'G'), l-intimata Awtorita tal-lppjanar gharrfet lir-rikorrent illi d-Development Brief ghadu ma nharigx u l i mhemm ebda time-frames progettati sabiex jigi finalizzat l-imsemmi Development Brief.

11. Illi b'hekk ir-rikorrent thalla fil-limbu ghaliex b'dan il-mod is-socjeta intimata Polidano Brothers Limited qed issib skuza biex iccahhdu mill-hlas lilu dovut skond il-fuq imsemmija skrittura datata 10 ta' Gunju, 2004.

12. Illi r-rikorrent baghat Ittra Ufficjali Numru 245/2017 datata 24 ta' Jannar, 2017 lis-socjeta' intimata Polidano Brothers Limited (kopja hawn annessa bhala Dok. 'H') li permezz taghha din giet interpellata sabiex tosserva u taderixxi ruhha ma' dak miftiehem fl-iskrittura datata 10 ta' Gunju, 2004, ghal liema Ittra Ufficjali l-imsemmija socjeta intimata Polidano Brothers Limited ma tat u ma pprezentat ebda risposta.

13. Illi ricentement fuq l-istess sit giet ipprezentata applikazzjoni li ggib in-Numru PA02274/17 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'I') ghall-izvilupp ta' dil-porzjon diviza ta' art kif gej: Removal of existing concrete ground slab and excavation of existing site up to level of +0.75, for the eventual construction of a multi storey car park, hotel ancillary facilities and overlying garden and pool.

14. Ili l-pjanti relattivi ghal din l-applikazzjoni jipprospettaw it-thaffir u l-eskavazzjoni ta' dil-porzjon art b'mod illi minflok ma din tigi zviluppata mil-livell tal-art 'il fuq tigi zviluppata mil-livell tal-art (l isfel b'mod illi dak li qed jigj prospettat li jigi zviluppat jigi integrat mal-kumplament tal-lukanda 'Le Meridien' u b'mod allura li ma jigix imsarraf a favur tar-rikorrent dak li gie pattwit fil-fuq imsemmija skrittura tal-10 ta' Gunju, 2004.

15. Illi kif jirrizulta mill-fuq imsemmija skrittura kien illi jinbnew blokok ta' appartamenti u r-rikorrent jinghata terz tal-profitt nett derivat mill-bejgh tal-istess.

16. Illi huwa verament zbalordittiv kif, minkejja t-trapass ta' dan iz-zmien kollu u minkejja li nbniet tista' tghid kull rokna ta' art fl-inhawi ta' San Giljan, u anke parti sostanzjali tas-sema sovrastanti san Giljan, id-Development Brief ghall-izvilupp ta' din l-art partikolari fil-qalba ta' San Giljan baqa' ma giex finalizzat.

17. Illi ghaldaqstant is-socjeta intimata Polidano Brothers Limited qieghda palezement u b-lizjed mod malizzjuz tintenta li tizviluppa dil-porzjon diviza ta' art mhux bil-mod li kien miftiehem mar-rikorrent sabiex mir-rikavat tal-izvilupp thallsu somma ekwivalenti ghal terz tal-profitti netti kif pattwit fl-iskrittura datata 10 ta' Gunju, 2004 u kif originarjament applikat bl-applikazzjoni li ggib in-numru PA08101/06 (liema applikazzjoni jidher li giet irtirata) izda qieghda tintenta tizviluppa din l-art b'mod li tinkorporaha mal-lukanda Le Meridien u b'mod li tintenta ccahhad lir-rikorrent mill-hlas lilu dovut kif pattwit.

18. Illi jekk f'dan l-istadju dil-porzjon diviza ta' art ma tistax tigi zviluppata mill-art 'il fuq minhabba n-nuqqas ta' development brief, allura bl-istess mod. wiehed jifhem illi lanqas ma tista' tigi zviluppata mil-livell tal-art 'l isfel ghaliex id-Development Brief huwa mehtieg ghall-izvilupp tal-art in kwistjoni fit-totalita taghha, u cioe kemm mis-superfici 'l fuq u kif ukoll mis-superfici 'l isfel.

19. Illi r-rikorrent jaghmilha cara li mhuwiex l-iskop tieghu, bl-izjed mod assolut, illi jtellef lis-socjeta intimata Polidano Brothers Limited milli tizviluppa din l-art anzi, ghall-kuntrarju, hija x-xewqa tieghu li jara din l-art tigi zviluppata b'mod ottimali u b'mod li tirrendi l-ahjar u l-ikbar profit possibbli sabiex minghajr izjed dewmien huwa jircievi l-hlas lilu dovut kif pattwit fil-fuq imsemmija skrittura tal-10 ta' Gunju, 2004.

20. Illi ghaldaqstant f'kaz illi f'dan l-istadju tista' tigi zviluppata l-parti tas-sottoswol ta' din il-porzjon diviza ta' art ir-rikorrent jaccetta illi jsir tali zvilupp purke li (a) tali zvilupp bl-ebda mod ma jtellef il-progett ta' bini li eventwalment ghandu jigi zviluppat mis-superfici 'l fuq u, jekk ikun mehtieg, fl-izvilupp li jkun sar mis-superfici 'l isfel isiru dawk il-modifiki kollha, a spejjez tas-socjeta intimata Polidano Brothers Limited, li talvolta jistghu jkunu mehtiega ghal dan il-ghan; u (b) ir-rikorrent jithallas terz tal-profitt nett relattiv ghall-valur tal-izvilupp li jkun jista' jitwettaq f'dan l-istadju, a bazi ta' stima maghmula minn perit nominandi, sabiex b'hekk jigi valorizzat dak pattwit fl-imsemmija skrittura tal-10 ta' Gunju, 2004.

21. Illi ghandu jigi rilevat li fl-istess triq fejn tinsab il-porzjon diviza ta' art in kwistjoni li mill-izvilupp taghha r-rikorrent huwa intitolat ghal terz mill-profitti netti, matul is-snin gew sottomessi, processati u mahruga diversi permessi ta' zvilupp.

22. Illi r-rikorrent ipprezenta Protest Gudizzjarju Numru 236/2017 li gie debitament notifikat liz-zewg intimati (kopja hawn anessa bhala Dok. J) li ghalih sal-lum huwa ma rcieva ebda risposta.

Jghidu ghalhekk l-intimati jew min minnhom ghaliex ma ghandhiex din l-0norabbli Qorti:
(i) prevja kwalsijasi dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi s-socjeta intimata Polidano Brothers Limited hija obbligata li tizviluppa l-porzjon diviza ta' art f'San Giljan li kienet proprjeta ta' u li kellha drittijiet fuqha s-socjeta Winnor Limited skond pjanti li jigu maqbula bejnha u bejn ir-rikorrent Winston Carbone u dan kif stipulat fl-iskrittura datata 10 ta' Gunju, 2004;

(ii) tiddikjara illi l-applikazzjoni ghal zvilupp sottomessa mis-socjeta intimata Polidano Brothers Limited relattiva ghall-izvilupp tal-porzjon diviza ta' art in kwistjoni illi ggib in-numru PA02274/17 ma saritx bi qbil mar-rikorrent izda saret ad insaputa tieghu u minghajr il-kunsens tieghu;

(iii) konsegwentement tordna lis-socjeta intimata Polidano Brothers Limited sabiex tirtira l-imsemmija applikazzjoni ghal zvilupp li ggib in-numru PA02274/17 u sabiex tiddezisti milli tissottometta ebda applikazzjoni ohra ghal zvilupp tal-porzjon diviza ta' art in kwistjoni hlief skond pjanti li jigu maqbula mar-rikorrent u dan kif stipulat fl-iskrittura datata 10 ta' Gunju, 2004;

(iv) tordna lill-intimata Awtorita tal-Ippjanar sabiex, fi zmien qasir u perentorju, tlesti u tikkompleta d-Development Brief relattiv ghaz-zona li minnha tifforma parti l-art in kwistjoni;

(v) tordna lill-intimata Awtorita tal-Ippjanar sabiex, fl-assenza ta' Development Brief ghaz-zona in kwistjoni, tiddezisti milli tipprocessa ossija tkompli tipprocessa u/jew tilqa' l-applikazzjoni pprezentata mis-socjeta intimata Polidano Brothers Limited li ggib in-numru PA02274/17;

(vi) tordna lis-socjeta intimata Polidano Brothers Limited sabiex tersaq ghall-ftehim mar-rikorrent ghall-izvilipp tal-porzjon diviza ta' art in kwistjoni b'mod li jkun l-izjed lukrattiv u dan in vista illi l-hlas dovut lir-rikorrent skond l-iskrittura datata 10 ta'

Gunju, 2004 huwa bhala percentwal tal-profitti netti li ghandhom jigu generati mill-izvilupp ta' din l-art;

(vii) tordna lis-socjeta intimata Polidano Brothers Limited sabiex tizviluppa l-porzjon diviza t'a art in kwistjoni skond il-permessi li jigu mahruga a bazi tal-pjanti li ghandhom jigu sottomessi bi qbil bejnha u bejn ir-rikorrent kif stipulat fl-iskrittura tal-10 ta' Gunju, 2004;

(viii) tordna lis-socjeta intimata Polidano Brothers Limited sabiex taghti rendikont shih lir-rikorrenti tal-ispejjez kollha li jigu inkorsi biex isir tali zvilupp u tal-introjtu kollu li jigi generat mill-istess zvilupp sabiex b'hekk jigi stabbiliti l-hlas dovut lir-rikorrent mill-imsemmija socjeta intimata Polidano Brothers Limited ekwivalenti ghal terz mill-profitti netti generati minn dan l-izvilupp;

(ix) tordna u tikkundanna lis-socjeta intimata Polidano Brothers Limited sabiex, una volta kompletat l-imsemmi zvilupp u mibjugha l-proprjetajiet li ghandhom jigu kostruwit fuq l-art in kwistjoni, thallas lir-rikorrent somma ekwivalenti ghal terz mill-profitti netti generati mill-izvilupp in kwistjoni;

(x) alternattivament tordna u tikkundanna lis-socjeta intimata Polidano Brothers Limited sabiex thallas lir-rikorrent somma flus illi tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti okkorrendo bl-opera ta' perit/i nominandi ekwivalenti ghall-beneficcju derivat mill-istess socjeta intimata Polidano Brothers Limited bl-akkwist tal-porzjon art de quo agitur bis-sahha tal-kontribut moghti mir-rikorrent in vista tal-ishma li huwa kellu fis-socjeta Winnor Limited u d-drittijiet illi l-istess Winnor Limited kellha fuq l-imsemmija porzjon diviz t'a art, liema somma ghandha tigi kalkolata a bazi tal-valur attwali tal-porzjon diviza ta' art in kwistjoni.

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-Ittra Ufficjali Numru 245/2017 u tal-Protest Gudizzjarju Numru 236/2017 kontra l-intimati, jew min minnhom, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bl-imghax skond il-ligi u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrent skont il-ligi.

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

1. Preliminarjament, l-improponibilita tal-azzjoni attrici in kwantu diretta fil-konfront tal-Awtorita eccipjenti billi l-istess azzjoni, hi ta' liema xorta hi, mhijiex wahda fost l-azzjonijiet gudizzjarji kontemplati fil-ligi li tista' titressaq, u titmexxa 'l quddiem, fil-konfront tal-Awtorita tal-Ippjanar.

2. Illi minghajr assolutament ebda hsara ghall-ewwel eccezzjoni, l-Awtorita ma tistax, u ma ghandhiex, twiegeb ghar-raba' talba attrici billi d-Development Brief, li hu Pjan Sussidjarju, jista' jigi kompletat biss bl-approvazzjoni ahharija tal-Ministru koncernat [Ara t-tieni proviso tar-regolament 11(2) tal-Avviz Legali 514 tal-2010 u l-Artikolu 53 tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta]. Ghaldaqstant ma hijiex il-legittima kontradittrici dwar din it-talba.

3. Illi f'kull kaz, u bla ebda hsara ghall-premess, ir-raba' talba attrici ma fiha ebda siwi, billi la l-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp [Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta] u lanqas l-policy NHSJ11 tan-North Harbour Local Plan ma jimponu zmien specifiku li fih

ghandu jinbeda l-process tat-tfassil tad-Development Brief ghall-Balluta, kif lanqas ma jimponu terminu ta' zmien li fih l-istess process ghandu jigi kompletat. Ma jistax jigi mistenni, kif qed jippretendi l-attur, li dina l-Onorabbli Qorti tassumi l-funzjoni ta' legislatur billi tistabbilixxi u/jew timponi regoli dwar il-policies tal-ippjanar - f'dan il-kaz billi tistabbilixxi zmien specifiku li fih ghandu jinbeda u/jew jitlesta d-Development Brief ghall-Balluta - li ma jirrizultawx, jew li jmorru lil hinn, mir-regoli stabbiliti skont il-ligi u l-policies tal-lppjanar. F'dan is-sens, ir-raba' talba attrici hi wkoll legalment inammissibbli.

4. Illi b'rabta mat-tielet eccezzjoni, u dejjem bla hsara ghall-ewwel u t-tieni eccezzjoni, jinghad illi skont il-policy NHSJ11 tan-North Harbour Local Plan, hu mholli fid-diskrezzjoni tal-Awtorita tal-lppjanar li tistabbilixxi z-zmien l-aktar "prattikabbli" li fih ghandu jigi formulat abbozz tad-Development Brief ghaz-zona tal-Balluta. Konsiderazzjonijiet dwar iz-zmien u l-planning context l-aktar prattikabbli sabiex jigi formulat l-abbozz dwar id-Development Brief tal-Balluta, huma konsiderazzjonijiet ta' natura prettament ta' planning li zgur ma ghandhom qatt ikunu influwenzati jew imsejjsa fuq konsiderazzjonijiet marbuta mal-gwadann finanzjarju privat li kien mistenni jaghmel l-attur skont il-ftehim milhuq bejnu u s-socjeta konvenuta Polidano Borthers Limited; u ghal liema ftehim l-Awtorita eccipjenti hi kompletament estraneja.

5. Illi din l-Onorabbli Qorti hi ezawtorata milli tistharreg u tiddeciedi dwar il-kwistjoni taz-zmien u l-planning context l-aktar prattikabbli sabiex jigi formulat l-abbozz tad-Development Brief, billi kif gja nghad fir-raba' eccezzjoni, din hi kwistjoni ta' natura purament ta' planning li tezorbita mill-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti.

6. Illi dejjem bla hsara ghall-eccezzjonijiet precedenti, id-"Development Brief” li ghalih qed issir riferenza mill-attur, fil-verita ma huwa xejn ghajr abbozz - jew ahjar proposta ghal abbozz - ta' Development Brief imhejji u sottomess quddiem l-Awtorita minn terza persuna privata, li lanqas biss hi parti f'dawn il-proceduri, liema abbozz kien gie sottomess fil-process tal-applikazzjoni tal-ippjanar li ggib ir-riferenza PA1156/06 [Ara l-Artikolu 65 tal-Kap. 504 li kien jipprovdi li abbozz ta' Development Brief setgha jigi propost lill-Awtorita "fuq talba ta' applikant"]. Wara li l-applikant ta' din il-planning application gie mgharraf li l-abbozz tal-Brief kif minnu propost kien a priori invalidu u ma setax jigi processat billi kien imur manifestement kontra l-kriterji bazici tal-ippjanar, stabbiliti fil-policies rilevanti, li fuqhom kellu jigi mfassal l-istess abbozz tal-Brief, l-applikant ghazel li ma jressaq ebda proposta riveduta tal-istess abbozz u tilef kull interess li kellu fl-imsemmija planning application.

7. Illi f'kull kaz, u minghajr ebda hsara ghall-eccezzjonijiet kollha mqanqla hawn fuq, kemm-il darba dina l-Onorabbli Qorti kellha tasal ghall-fehma li l-azzjoni kif imfassla ghandha s-sura ta' azzjoni taht l-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, qed tigi eccepita d-dekadenza/perentorjeta tal-azzjoni attrci a tenur is-subinciz (3) tal-istess Artikolu tal-ligi, billi kif jghid l-attur stess, ghaddew ferm aktar minn sitt xhur minn meta hu seta' jsir jaf, u fil-fatt sar jaf, li d-Development Brief ghall-Balluta ghadu ma giex kompletat u approvat finalment mill-Ministru koncernat.

8. Illi l-hames talba attrici hi legalment inammissibbli u ma fiha ebda siwi billi l-process tal-imsemmija applikazzjoni tal-izvilupp hu ghal kollox indipendenti, u ma ghandu qatt ikun iddettat u/jew influwenzat, b'dak kollu li seta' gie miftiehem bejn l-

attur u s-socjeta intimata Polidano Brothers Limited bis-sahha tal-ftehim privat milhuq bejniethom; u ghal liema ftehim, l-Awtorita' mhijiex parti.

9. Illi dejjem b'riferenza ghall-hames talba attrici, jigi wkoll eccepit illi l-kriterji tal-Ippjanar li ghandhom jigu meqjusa fl-ipprocessar u l-eventwali determinazzjoni tal-applikazzjoni tal-izvilupp PA2274/17, fost ohrajn il-mod li bih "l-assenza tad-Development Brief" jista' jolqot, jew ma jolqotx, l-ezitu tal-istess applikazzjoni, huma Ikoll kwistjonijiet ta' natura prettament ta' planning, li dina l-Onorabbli Qorti ma ghandiex is-setgha li tistharreg u tiddeciedi dwarhom. Din is-setgha hi fdata skont il-ligi f'idejn l-Awtorita tal-Ippjanar u ma jistax jigi mistenni, kif qed jippretendi l-attur, li dina l-Onorabbli Qorti zzomm lill-Awtorita eccipjenti milli taqdi l-funzjonijiet li hi obbligata li twettaq skont il-ligi.

10. Illi l-Awtorita ma tistax, u ma ghandiex twiegeb, ghat-talbiet enumerati (i) sa (iii) u (vii) sa (x) billi l-ebda wahda minn dawn it-talbiet ma hi diretta lejha. Kull wahda fost dawn it-talbiet tirrigwardja l-obbligi u d-drittijiet reciproci pattwiti bejn l-attur u s-socjeta konvenuta Polidano Borthers Limited bis-sahha tal-iskrittura datata 10 ta' Gunju 2004 iffirmata bejn l-imsemmija partijiet ("Dok. A" anness mar-rikors mahluf). L-imsemmija skrittura hi res inter alios acta ghall-Awtorita eccipjenti.

11. Illi f'kull kaz, irrispettivament mix-xorta u n-natura tal-izvilupp li seta' gie miftiehem li jsir bejn l-attur u s-socjeta konvenuta bis-sahha tal-imsemmija skrittura; ebda zvilupp ma jista' legittimament jitwettaq fuq il-porzjon art mertu ta' din il-kawza, sakemm ma jkunx zvilupp (i) li jhares u jikkonforma mal-policies u r-regolamenti tal-Ippjanar, u (ii) jkun kopert b'permess tal-izvilupp validament mahrug mill-Awtorita eccipjenti. Dina l-Onorabbli Qorti ma ghandiex is-setgha li tistharreg u tiddeciedi dwar jekk l-izvilupp maqbul li jitwettaq bis-sahha tal-imsemmija skrittura huwiex wiehed permissibbli mill-ottika tal-ligi tal-Ippjanar.

12. Illi f'kull kaz, it-talbiet attrici, in kwantu diretti fil-konfront tal-Awtorita tal-Ippjanar, huma manifestament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ghalhekk jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur.

Salvi eccezzjonijiet ohra permissibbli bil-ligi u bl-ispejjez kontra l-attur.

Rat ir-risposta guramentata ta' Polidano Brothers Limited li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament, qed tigi eccepita n-nullita tar-rikors guramentat de quo u dan ai termini tal-Artikolu 789(1)(c) u (d) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u dana stante illi I-istess att promotur ma jissodisfax id-dettami tal-Artikolu 156(1)(a) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta fost I-ohrajn illi I-attur ma ddikjarax liema fatti firrikors guramentat huwa jaf bihom personalment;

2. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost I-attur huwa tenut jindika b'mod car u preciz in-natura taI-azzjoni minnu mressqa u ukoll a bazi ta' liema disposizzjonijiet tal-ligi qed isejsu I-jedd sostantiv taghhom u rrimedji minnhom mitluba. Ghalhekk s-socjeta konvenuta qeghdha minn issa tirrizerva il-pozizzjoni taghha li, a spejjez tal-istess attur, taghmel eccezzjonijiet ulterjuri f'kaz li I-attur jinghata permess minn dina l-Onorabbli Qorti illi jiccara l-azzjoni tieghu;

3. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma preskritti a tenur tal-Artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi preliminarjament u minghar pregudizzju ghas-suespost jigi eccepit illi s-socjeta konvenuta mhijiex il-legittimu kontradittur stante illi t-talbiet kif impostati jidhru li qed jirreferu u jaffetwaw principarjament proprjeta immobbli illi mhijiex proprjeta tas-socjeta konvenuta izda ta' terzi;

5. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost tigi eccepita l-intempestivita tal-azzjoni de quo u dana stante illi l-attur naqas milli jsegwi il-procedura li titlob il-ligi fejn ghandhom x'jaqsmu obbligazzjonijiet tan-natura li qed jallega l-attur;

6. Illi fil-mertu t-talbiet tal-attrici huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirrizulta ampjament fil-gbir tal-provi u t-trattazjoni tal-kawza;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi skond il-ligi.

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

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-eccezzjonijiet preliminari tas-socjeta Polidano li mhix legittimu kontradittrici u li l-azzjoni attrici hi preskritta ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 u dan wara li l-istess socjeta irtirat l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari taghha b'verbal tal-14 ta' Gunju 2018.

Ikkunsidrat

Provi

Oliver Magro prezenta disa' dokumenti dwar l-applikazzjonijiet maghmula fuq l-art li tinsab fi Triq Alfred Gauci, San Giljan. Fl-20 ta' Dicembru 2006 saret applikazzjoni sabiex jigi zviluppat "*basement car spaces and overlying apartments"* (PA8101/06) li giet irtirata fit-30 ta' Marzu 2017. Fit-2 ta' Frar 2017 giet intavolata fir-rigward tal-istess sit applikazzjoni ohra sabiex jinkiseb permess ghal "*removal of existing concrete ground slab and excavation of existing site (car park) up to a level of +0.75m*." Fil-21 ta' Frar 2019 l-applikant inbidel minn Benny Camilleri ghal Benny Camilleri a nom ta' Bajja Developments Limited, filwaqt illi din l-applikazzjoni jidher illi wkoll giet irtirata fil-11 ta' April 2019.

Huwa xehed illi fl-2006 il-parlament kien indika area partikolari minn San Giljan li giet disinjata bhala *development brief* izda dan id-*development brief* kien ghadu ma

harigx sad-data tax-xiehda tieghu, u cioe t-30 ta' April 2019. Spjega li *development brief* huwa essenzjalment sett ta' *policies* li jirrigwardaw limitazzjonijiet fl-gholi tal-izvilupp u jistabilixxu l-uzu li jista' jsir mill-art. Huwa prezenta sett iehor ta' dokumenti li jirrigwardaw applikazzjonijiet li saru fir-rigward tal-art in kwistjoni.

Winston Carbone xehed permezz ta' affidavit illi huwa kien azzjonist b'sehem ta' 50% fil-kumpanija Winnor Limited li kienet il-proprjetarja ta' porzjon diviza ta' art fi Triq Alfred Gauci, San Giljan. Fl-10 ta' Gunju 2004 l-attur kien iffirma ftehim mas-socjeta konvenuta Polidano Brothers Limited permezz ta' liema l-partijiet kienu ftehmu illi Polidano Brothers Limited kellha thallas lill-attur terz ta' kwalunwke profitt nett iggenerat mill-izvilupp ta' din l-art, u dan in konsiderazzjoni tal-kontribut moghti mill-attur sabiex Polidano Brothers Limited setghat tixtri l-kumpanija Winnor Limited u wkoll l-art kollha inkluz minghand terzi. Huwa jaf li kienu gew sottomessi diversi applikazzjonijiet ghall-izvilupp ta' din l-art, pero huwa qatt ma gie kkonsultat u d-diretturi ta' Polidano Brothers Limited qatt ma kellmuh dwarha. Sa fejn jaf hu dan l-izvilupp qatt ma sar, izda matul is-snin huwa rcieva minghand Polidano Brothers Limited diversi pagamenti akkont ta' dak li eventwalment kellu jiehu skont il-ftehim tal-10 ta' Gunju 2004.

In kontro-ezami xehed illi huwa kien azzjonist fil-kumpanija Winnor Limited tramite kumpanija ohra tieghu, u cioe HWH, u kien biegh l-ishma tieghu f'Winnor Limited fl-2004 ghalkemm ma jiftakarx id-data preciza. Dawn l-ishma kienu gew trasferiti lil kumpanija ta' Charles Polidano, Marsascala Developments jew Bajja Developments. Xehed li meta inbieghet Winnor Limited l-azzjonist l-iehor kien ha Lm400,000 u huwa ma kien ha xejn. Huwa kien ukoll biegh lil Polidano bicca art li tigi wara l-Meridien. B'referenza ghax-xiehda li ta fl-affidavit tieghu li s-socjeta konvenuta kienet ghamlet diversi hlasijiet akkont tal-pagament li kellu jircievi qal illi huwa kien assenja lis-socjeta konvenuta d-drittijiet li kellu fil-White House Hotel ghal Lm295,000 u kien thallas permezz ta' numru ta' pagamenti akkont, u zied illi jekk hemm xi *surplus* dan kien akkont tal-hlas li kellu jkun dovut lilu fir-rigward tal-progett mertu ta' dawn il-proceduri.

Prezenta sett ta' dokumenti li juru t-trasferimenti ta' ishma li saru u li huma relevanti ghal dawn il-proceduri. Fl-14 ta' Lulju 2004 H.W.H. Limited kienet trasferit lil Marsascala Properties Limited 49,999 ishma li kellha fil-kumpanija Winnor Limited u fl-istess data trasferit sehem wiehed li kellha fl-istess kumpanija lil Bajja Developments Limited. Fl-20 ta' Lulju 2004 Town Properties Limited trasferiet lil Marascala Properties Limited 50,000 ishma li kellha f'Winnor Limited, u fl-istess data Cold Stores Property Limited trasferiet lil Marsascala Properties Limited 50,000 ishma li kellha f'Winnor Limited.

Prezenta wkoll rendikont ta' hlasijiet li rcieva minghand Polidano fl-2006 ghall-bejgh ta' Misfits Bar u l-assenjazzjoni ta' WhiteHouse Hotel lil Sentosa Co. Limited, f'ammont totali ta' Lm284,200, u numru ta' pagamenti ohra maghmula fl-2009 u l-2010.

In-Nutar Patrick Critien xehed illi l-kuntratt tal-10 ta' Gunju 2004 ma kienx gie ffirmat mill-partijiet fil-prezenza tieghu. Huwa kien tranzunta l-kuntratt, u Charles Polidano qatt ma kien mar ghandu fir-rigward tal-iskrittura msemmija. Kjarifika illi Polidano ma kellux ghalfejn li jmur quddiemu sabiex l-iskrittura tkun tista' tigi tranzunta.

Eccezzjoni li s-socjeta Polidano Brothers Limited mhix legittimu kontradittrici

Is-socjeta konvenuta qed tikkontendi li mhix legittimu kontradittrici ghax bieghet is-sehem taghha fil-proprjetajiet mertu tal-kawza lil terzi u ghalhekk ma ghandhiex relazzjoni guridika mal-attur. Din il-Qorti ma tqis din l-eccezzjoni bhala fondata u dan ghal zewg ragunijiet. Fl-ewwel lok l-iskrittura li fuqha jorbot it-talbiet tieghu l-attur cioe tal-10 ta' Gunju 2004 (fol. 8 tal-process) titkellem fuq sehem ta' terz tal-profitt dovut lil attur mil-bejgh tal-proprjeta li kienet ser tinbena fuq l-art in kwistjoni mis-socjeta konvenuta. Kwindi r-relazzjoni bejn l-attur u s-socjeta Polidano ghalkemm marbuta mal-art u l-benefikati mibnija pero kellha bhala fini hlas ta' somma ekwivalenti ghal terz mill-profitt li kienet ser taghmel is-socjeta Polidano. Ir-relazzjoni guridika bejn il-partijiet ma tintemmx necessarjament ghax is-socjeta konvenuta setghet iddisponiet mill-proprjeta. Di piu l-ghaxar talba attrici tindirizza precizament l-eventwalita tal-beneficcju li hadet is-socjeta Polidano meta akkwistat l-art b'referenza ghal kontribut

tal-atturi. Ghalhekk hemm relazzjoni guridika ezistenti bejn il-partijiet u dan bla pregudizzju ghal mertu li jrid jigi kunsidrat.

Eccezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2156(f) tal-Kap. 16

Dan l-artikolu jghid hekk:

> 2156. L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' hames snin:
> (f) l-azzjonijiet ghall-hlas ta' kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-ligi jew ligijiet ohra, taht preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku;

Il-Qorti tqis illi l-iskrittura li saret fl-2004 hi wahda privata ta' natura kummercjali fejn is-socjeta konvenuta qed tobbliga ruhha ghal hlas ta' beneficcju dovut lil attur bhala korrispettiv ghat-trasferiment ta' kull interess li kellu f'kumpanija bl-isem Winnor Limited lis-socjeta konvenuta. Dan il-hlas kien soggett ghal kondizzjoni li s-socjeta konvenuta tbiegh proprjetajiet li kellhom jinbnew fuq art tal-kumpanija Winnor Limited skont pjanti definiti mil-partijiet u approvati mil-Awtorita tal-Ippjanar. Dawn il-pjanti qatt ma jidhru li saru u l-Awtorita tal-Ippjanar qatt ma harget ebda permessi. Ir-ragunijiet mhux daqstant rilevanti ghal finijiet tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni. Li hu rilevanti hu illi d-dritt ghal hlas da parti tal-attur kien kondizzjonat ghal bejgh ta' proprjetajiet li kellhom jinbnew fuq l-art liema proprjetajiet sallum la inbnew u wisq anqas trasferiti. Hi l-fehma tal-Qorti li ghalhekk japplika l-artikolu 2125(a) fejn il-preskrizzjoni ma tibdiex miexja fir-rigward ta' drittijiet marbuta ma' kondizzjoni kif inhu f'dan il-kaz. Ghalhekk fir-rigward tal-ewwel tlett talbiet attrici kif ukoll dawk mis-sitta sad-disa' talbiet li jirrigwardaw is-socjeta konvenuta u l-kondizzjoni marbuta mal-izvilupp tal-art ma hemm ebda preskrizzjoni li bdiet ghaddejja.

Mhux l-istess argument japplika ghall-ghaxar talba attrici peress illi din it-talba mhix marbuta mal-kondizjoni li tinbena l-art u tinbiegh izda bhala likwidazzjoni ta' hlas dovut lil attur naxxenti minn nuqqas tal-attur li jadempixxi l-obbligu tieghu li jibni l-art u jbiegh il-benefikati liema hlas kellu jigi kalkolat a bazi tal-beneficcju derivat mis-socjeta konvenuta bl-akkwist tal-art kalkolat fuq il-valur attwali tal-art. Din il-pretensjoni tal-attur tavvera ruhha biss fil-kaz li jirrizulta illi dak pattwit bejn il-partijiet ma jistax isehh minhabba nuqqas tas-socjeta konvenuta li twettaq l-obbligi taghha.

Ghalhekk il-preskrizzjoni fir-rigward ta’ din it-talba tibda tiddekorri biss minn dakinhar illi jirrizulta li l-obbligazzjoni principali li l-partijiet ftehmu dwarha saret impossibli u mhux mid-data tal-iskrittura iffirmata mil-partijiet kif tippretendi s-socjeta konvenuta. Galadarba kienet is-socjeta konvenuta illi resqet l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni hija kellha l-oneru li tressaq prova ta’ meta bdiet tiddekorri l-preskrizzjoni. (Ara per ezempju: **Perit Karl Ebejer vs Grands Developers Limited et**, App 17/06/2019). Peress li l-argument taghha huwa li hi ma tistax tizvilupp s-sit in kwistjoni ghaliex bieghet l-art, dan setghat taghmlu billi tipproduci l-kuntratt ta’ komprovendita relattiv. Il-Qorti tosserva filfatt illi s-socjeta konvenuta kienet iddikjarat li ser taghmel dan, izda wara l-kontro-ezami tal-attur kienet iddikjarat il-provi taghha maghluqa minghajr ma produciet dan il-kuntratt. Fin-nuqqas ta’ prova dwar meta bdiet tiddekorri l-preskrizzjoni relattiva ghall-ghaxar talba, il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni ma tistax tirnexxi lanqas fir-rigward ta’ din it-talba. Ghaldaqstant l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni tas-socjeta konvenuta qed tigi michuda *in toto.*

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni tas-socjeta konvenuta li s-socjeta Polidano mhix legittima kontradittrici u tichad ukoll l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tas-istess socjeta. Spejjez riservati ghal gudizzju finali.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur