PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Mandat t'Inibizzjoni Nru **514/2022 (AD)**

ADRIAN GRECH (KI 294676M) U GEORGETTE GRECH VENTURA (KI 140278M),
MICHAEL STRUCK (MT 9198511),
ANDREA TRAPANI (KI 131474M),
MANFRED UNGER (KI 13281A),
EMMA MORTON (KI 0271473A) U SHANE CHRISTOPHER MORTON (PT 7795071),
U VICTOR ZAMMIT (KI 0163348M)

VS

KATARI HOLDINGS LIMITED (C 70860),
PAUL ATTARD (KI 359775M), U
R-REVERENDU MINISTRU PROVINĊJALI PATRI ANTHONY CHIRCOP O.F.M.
GĦAN-NOM U IN RAPPREŻENTANZA
TAL-ORDNI FRANĠISKANI MINURI

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali wara talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni permezz ta' rikors ta' Adrian Grech datat tmintax (18) t'April 2022, risposta konġuntiva tal-intimati Katari Holdings Limited u Paul Attard datata tmienja u għoxrin (28) t'April 2022, u risposta tal-intimat Reverendu Ministru Provinċjal Patri Anthony Chircop għan-nom u in rappreżentanza tal-Ordni Franġiskana Minuri datata wkoll tmienja u għoxrin (28) t'April 2022;

Preliminari

2. B'rikors preżentat nhar it-tmintax (18) t'April 2022, ir-rikorrenti Adrian Grech et, sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom, talbu lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill-intimati milli jagħmlu u/jew jesegwixxu jew iwettqu xogħol ta' kostruzzjoni, bini, skavar u/jew intervent ta' kull tip fis-sit indikat fil-permessi ta' żvilupp bin-numri PA 7120/16 u PA 5255/21 u dan minħabba l-fatt illi l-iżviluppi li jistgħu jsiru skont dawn il-permessi ħa joħolqu piż indebitu, abbusiv, u illegali fuq il-proprjetajiet tar-rikorrenti u l-proprjetajiet fl-akkwati, u dan bi ksur tal-Artikolu 402 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-obbligu tal-buon viċinat fost provvedimenti legali oħra;

3. Il-Qorti, b'digriet mogħti nhar it-tmintax (18) t'April 2022 stess, wara li rat l-artikolu 875(2) tal-Kap 12, laqgħet it-talba provviżorjament u rriservat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri;

4. Permezz ta' risposta preżentata nhar it-tmienja u għoxrin (28) t'April 2022, l-intimati Katari Holdings Limited u Paul Attard opponew għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni, u dan għal diversi raġunijiet, fosthom illi (a) l-istess soċjeta' intimata u Paul Attard la huma sidien tal-proprjeta' u lanqas detenturi tal-permessi mertu tal-mandat; u (b) ma jissussistux l-elementi rikjesti sabiex tintlaqa' talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni, ossia jedd *prima facie* u preġudizzju irrimedjabbli;

5. In oltre, b'risposta preżentata wkoll nhar it-tmienja u għoxrin (28) t'April 2022, l-intimat Reverendu Ministru Provinċjal Patri Anthony Chricop OFM noe oppona wkoll għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni, u dan għal diversi raġunijiet, fosthom illi (a) il-jedd *prima facie* huwa karenti u (b) m'hemmx preġudizzju irrimedjabbli;

6. Il-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) t'April 2022;

Fatti tal-Każ

7. Ir-rikorrenti jikkontendu illi huma residenti fl-inħawi ta' Baħar iċ-Ċagħaq, f'żona illi tinsab adjaċenti u madwar Dar Proziuncola;

8. Jidher illi l-Awtorita' tal-Ippjanar approvat żewġ applikazzjonijiet għal żvilupp għal *retirement home* fuq il-bini eżistenti magħruf bħala Dar Porziuncola, u cioe l-applikazzjoni bin-numru PA 7120/16 pubblikata fil-15 ta' Novembru 2017 għal *"Construction of a Franciscan Retirement Home (Class 2A) housing 20 bedrooms, living and dining quarters, living and dining quarters, meeting room, kitchenette, laundry, mortuary, & chapel. Works shall also include the demolition and reconstruction of previous extension (changing rooms at 1st floor) to existing neighbouring Franciscan Retirement Home"* u l-applikazzjoni bin-numru PA 5255/21 pubblikata fid-29 ta' Diċembru 2021 għal *"Amendments to PA 7120/16 for the construction of a retirement home facility for the care of the elderly (Class 2A). Increase in the number of rooms from 53 to 200 and revised layout and design at all floors. Redesign of parking area approved in PA 5581/10"*[1]. Filwaqt illi, fil-każ tal-ewwel applikazzjoni, l-applikant ġie indikat bħala *Fr Richard Stanley Grech OFM*, fil-każ tat-tieni applikazzjoni, l-applikant ġie indikat bħala *Katari Holdings Limited Attn: Mr Paul Attard*[2];

---

[1] Vide permess għal żvilupp anness mar-rikors odjern a fol 26 *et seq* tal-proċess
[2] Vide permess għal żvilupp anness mar-rikors odjern a fol 34 *et seq* tal-proċess

9. In suċċint, ir-rikorrenti qegħdin jikkontestaw il-validita' tal-permessi kif maħruġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar, u dan għar-raġunijiet, *inter alia*, illi bil-permessi kif approvati ġie mibdul l-użu tas-sit in kwestjoni u daħlet il-possibilta' ta' għoli illi jissupera dak tal-Pjan Lokali, u dan bi vjolazzjoni tal-Pjan Lokali *Central Malta Local Plan*. In oltre, ir-rikorrenti qegħdin ukoll jallegaw illi l-avviżi meħtieġa skont il-liġi qabel ġew approvati l-applikazzjonijiet għal żvilupp ma twaħħlux, u li l-approvazzjoni saret a bażi ta' informazzjoni, dikjarazzjonijiet u pjanti skorretti. Sabiex jikkontestaw il-validita' tal-permessi kif maħruġa, ir-rikorrenti intavolaw ukoll proċeduri ai termini tal-Artikolu 80 tal-Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta fi Frar 2022[3] u f'Marzu 2022[4].

It-Talba tar-Rikorrenti Adrian Grech et

10. Permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu l-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-intimati għas-segwenti raġunijiet:

    a. F'dak illi jirrigwarda <u>dritt *prima facie* tar-rikorrenti</u>: Il-Pjan Lokali toħloq servitu predjali legali li jirregola t-tip ta' żvilupp u l-għoli tal-kostruzzjoni fiż-żona mertu ta' din il-kawża b'uniformita' fl-interess komuni, u kull min jagħżel li jibni f'din iż-żona huwa obbligat illi josserva s-servitu kompriż dawk ta' *altius non tollendi* oltre dak stipulat fil-Pjan Lokali. Ir-rikorrenti qed jikkontendu illi l-iżviluppi in kwestjoni ser imorru oltre dak illi huwa impost mill-Pjan Lokali u l-Linji Gwida dwar l-Iżvilupp, peress illi mill-pjanti jidher illi ser ikun hemm bini eċċessiv u aktar għoli meta mqabbel mal-bini l-ieħor fl-istess żona;

    b. F'dak illi jirrigwarda l-<u>preġudizzju irrimedjabbli li ser jiġi arrekat lir-rikorrenti</u>: Ir-rikorrenti jissottomettu illi jekk il-konvenuti ser jitħallew

[3] Vide **Dok F** anness mar-risposta ta' Katari Holdings Limited u Paul Attard, a fol 343 *et seq* tal-proċess
[4] Vide **Dok G** anness mar-risposta ta' Katari Holdings Limited u Paul Attard, a fol 358 *et seq* tal-proċess

jibdew ix-xogħol fis-sit in kwestjoni, dawn ser ikunu ta' natura irriversibbli u jikkawżaw preġudizzju irrimedjabbli fuq il-proprjetajiet tar-rikorrenti u fuq iż-żona sħiħa. Peress illi l-iżvilupp mhux konformi mas-servitu kreata ai termini tal-Artikolu 402(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa lesiv għad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti billi jmur kontra l-limiti tal-buon viċinat.

Ir-Risposta tal-Konvenuti Katari Holdings Ltd u Paul Attard

11. Min-naħa l-oħra, l-intimati Katari Holdings Ltd u Paul Attard qed jopponu għat-talba tar-rikorrenti għas-segwenti raġunijiet:

   a. F'dak illi jirrigwarda <u>d-dritt *prima facie* tar-rikorrenti</u>: Il-konvenuti jsostnu illi dan id-dritt huwa karenti. Dan għar-raġuni illi: (a) fl-ewwel lok mhux ċar x'għandhom preċiżament f'moħħhom ir-rikorrenti meta jgħidu li l-iżvilupp mhux ser jirrispekkja l-obbligazzjoni mnissla mis-servitu kreata *ex lege* u imposta fuq is-sidien tal-proprjetajiet kollha fl-akkwati; (b) l-iżvilupp li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti ġia ġie approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar, illi hija l-Awtorita' kompetenti sabiex tirregola l-ippjanar tal-iżvilupp; (ċ) ma ġiex identifikat liema hu l-fond dominanti u liema hu l-fond servjenti. Difatti saħansitra hemm rikorrenti illi lanqas biss urew li għandhom titolu fuq proprjeta' fil-viċinanzi tas-sit in kwestjoni u hemm oħrajn illi xtraw il-proprjeta' tagħhom ħafna snin wara li nbniet l-istituzzjoni residenzjali fis-sit mertu ta' dan il-mandat, liema sit ilu minn tal-inqas mis-sena 2006 desinjat għal żvilupp ta' tliet sulari u *semi-basement*; (d) bil-proċeduri odjerni r-rikorrenti qegħdin jippruvaw jinduċu lil din il-Qorti twettaq ri-apprezzament tal-konsiderazzjonijiet tekniċi u ta' pjanar li wasslu għall-ħruġ tal-permessi suriferiti; (e) fi kwalunkwe każ jirriżulta b'mod ċar, u mhux biss mad-daqqa t'għajn, illi l-iżvilupp mertu ta' dan il-mandat approvat b'mod finali u eżegwibbli jikkonforma mal-użu esistenti indikat fil-Pjan Lokali, u jħares il-massimu għoli permessibbli skont il-*policies* u r-regolamenti tal-ippjanar;

b. F'dak li jirrigwarda l-preġudizzju rrimedjabbli arrekat lir-rikorrenti: Anke li kieku kellhom jiġu eżegwiti l-imsemmija xogħlijiet, il-qagħda attwali xorta tista' titreġġa lura. In oltre, il-konvenuti, b'referenza għat-talbiet imressqa ai termini tal-artikolu 80 tal-Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta mir-rikorrenti, isostnu illi jekk it-talbiet hekk imressqa jiġu milqugħa, il-mertu tal-mandat in eżami jiġu estinti. Mill-banda l-oħra, jekk it-talbiet jiġu miċħuda mill-Awtorita', ir-rikorrenti xorta jibqgħalhom rimedju ta' appell minn dawk id-deċiżjonijiet, kif ukoll il-possibilta' illi jitolbu s-sospensjoni fit-tkomplija tal-eżekuzzjoni tal-permessi relattivi a tenur tal-Artikolu 33 tal-Kap 551 tal-Liġijiet ta' Malta, bi dritt ulterjuri quddiem il-Qorti t'Appell;

Ir-Risposta tal-Konvenut Reverendu Ministru Provinċjal Patri Anthony Chircop OFM noe

12. Finalment, fir-risposta tiegħu, il-Provinċjal noe jissottometti illi:

a. F'dak illi jirrigwarda d-dritt tar-rikorrenti *prima facie*: L-iżvilupp propost huwa konformi mal-Pjan Lokali u l-*policies* u regolamenti viġenti, u għaldaqstant mhu ser iwettaq l-ebda vjolazzjoni ta' servitu' għall-utilita' pubblika vantat mir-rikorrenti. Dan ergo jfisser illi l-jedd *prima facie* huwa karenti;

b. F'dak illi jirrigwarda l-preġudizzju irrimedjabbli illi jista' jiġi arrekat mir-rikorrenti: Il-pretensjoni tar-rikorrenti hija kjarament rimedjabbli bi ħlas ta' kumpens pekunjarju, u għalhekk dan l-element lanqas jirriżulta.

Il-Qorti

13. Wara illi rat id-dokumenti esebiti mill-partijiet u l-atti kollha preżentati; u

14. Wara illi semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) t'April 2022;

15. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

16. Fl-ewwel lok, issir referenza għall-Artikolu 873(1) tal-Kap 12, illi jistabbilixxi illi, *"L-iskop tal-mandat t'inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat",* filwaqt illi skont l-Artikolu 873(2), imbagħad, *"Il-Qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li għandu dawk id-drittijiet";*

17. Minn dawn il-provvedimenti tal-liġi jirriżulta għalhekk illi tlieta huma l-elementi illi għandhom jiġu sodisfatti sabiex tiġi milqugħa talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni:

    a. Il-Qorti għandha teżamina jekk ikunx ġie pruvat illi r-rikorrent għandu xi jedd *prima facie*;

    b. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet illi r-rikorrent qed jippretendi illi għandu;

    c. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi dak illi r-rikorrent qiegħed jitlob illi l-intimat jiġi inibit milli jagħmel, jaf jikkawża preġudizzju lir-rikorrent fil-każ illi l-mandat ma jiġix akkordat;

18. F'dak li jirrigwarda l-jedd *prima facie,* ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet, ***Victor Sultana vs Julian Sultana***[5]:

> *Rigward l-element tal-prima facie, il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet illi dan huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv.*

[5] Mandat Nru 4/2020, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni Ġenerali), 17 ta' Frar 2020, Maġ Dr Brigitte Sultana

Ma hix kwestjoni ta' diskrezzjoni tal-ġudikant. Fi kliem ieħor, il-jedd irid jidher 'prima facie', jiġifieri mal-ewwel daqqa t'għajn. Għalhekk l-eżami tal-Qorti f'dan l-istadju preliminari tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet m'għandhiex tkun waħda approfondita, imma limitata għall-apprezzament tal-elementi ġuridiċi u fattwali fuq bażi prima facie. Wieħed irid jagħraf ukoll li l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikolta', disaġju jew tħassib.

19. L-istess, iżda f'aktar dettal, ingħad fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada***[6]:

Illi kulma huwa meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni, [huwa] li jkun hemm fumus boni iuris. Huwa loġiku li billi l-mandat ta' inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun, il-mandat jinħareġ favur dak li "jidher" (fi kliem l-istess liġi) mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun. Iġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretenzjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibilta', u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretenzjoni jkollha probabbilta' kbira li tintlaqa'. Dan hu konformi maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smiegħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop hu li jiġi aċċertat x'inhu d-dritt fil-każ konkret, filwaqt li l-iskop tal-proċess għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni għandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretenzjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm

[6] Mandat Nru 1742/2016/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 12 ta' Diċembru 2016, Onor Imħ Lawrence Mintoff

pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hix tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

20. Għaldaqstant, hekk kif ġie ritenut fid-digriet fl-ismijiet ***Mario Zammit u Maria Bugeja vs Silvio Scerri***[7]:

> *Unikament għall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Ħadd mill-partijiet ma jista jew m'għandu jippretendi li mad-"daqqa t'għajn" għandha tkun proprju din il-Qorti li tiddeċiedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-proċedura speċjali u partikolari tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Dan kollu qed jingħad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeċiedi finalment dwar il-pretensjonijiet tagħhom fil-mertu, iżda huwa limitat u ċirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-liġi sabiex ikun operattiv il-mandat.*

21. Stabbilit il-jedd *prima facie,* il-Qorti għandha ddur sabiex tindaga jekk l-att illi jkun qed isir mill-intimat hux ta' preġudizzju għall-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, b'dana illi d-deċiżjoni dwar jekk għandux jiġi akkordat il-mandat t'inibizzjoni jew le għandha tiġi bbażata fuq il-grad ta' preġudizzju illi jkun ser jiġi arrekat lill-jeddijiet tar-rikorrenti, u cioe l-hekk imsejjaħ *periculum in mora*;

22. Ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada*** suċitat:

> *Rikonoxxut il-jedd prima facie tar-rikorrenti, il-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi ta' akkordar ta' ħruġ ta' mandat, hu preġudizzju "li ma jkun[x] jista jiġi irrimedjat". Irid jingħad ukoll jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa,*

[7] Mandat Nru 1164/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 16 t'Ottubru 2020, Onor Imħ Tonio Mallia

imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-mandat.[8]

23. Evidentement, għalhekk, il-preġudizzju illi jkun ser isofri r-rikorrent permezz tal-att illi jkun qed jintalab illi jiġi miżmum, jeħtieġ illi jkun **irrimedjabbli** sabiex il-Qorti tasal illi takkorda l-mandat t'inibizzjoni. Difatti, f'dan ir-rigward, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***J. Farrugia Properties Ltd vs Annalise Farrugia***[9], spjegat illi l-*periculum in mora*:

    [...] ifisser il-periklu li kemm-il darba eventwalment ikun hemm pronunzjament definittiv dwar id-dritt pretiż, is-sentenza ma tkunx tista' tiġi esegwita b'mod effettiv. Meta d-dritt kawtelat ma jkunx ta' natura finanzjarja, ma jkunx biżżejjed li jkun hemm rimedju pekunjarju: per eżempju permezz tal-ħlas tad-danni kemm-il darba proprjeta' immobiljari tkun sejra tiġi okkupata u mibnija, jew jekk jiġi mmolestat fit-tgawdjia ta' ħwejġu bl-eżerċizzju ta' dritt ta' passaġġ li l-persuna eżekutanda tippretendi li jkollha.

24. L-istess ġie wkoll ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Santumas Shareholdings Limited vs Aquarius Properties Limited***[10]:

    *[...] mhux biżżejjed li rikorrent juri li ser isofri xi preġudizzju, iżda wkoll li tali preġudizzju jrid ikun irriparabbli; għax il-Qorti ma toħroġx il-mandat ta' inibizzjoni meta jkun hemm rimedju adegwat għar-rikorrent. Irid ikun kif jgħid it-test bl-ingliż "**necessary**".*

---

[8] Ara wkoll ***Claudine Xerri vs Maltco Lotteries Limited***, Mandat Nru 531/2018/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 ta' Mejju 2018, Onor Imħ Jacqueline Padovani Grima; u ***Vitus Chibuihe Ohanebo et noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija***, Mandat Nru 1935/2009, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 18 ta' Diċembru 2009, Onor Imħ Joseph R Micallef

[9] Mandat Nru 1714/2019/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 30 ta' Diċembru 2019, Onor Imħ Grazio Mercieca

[10] Rik Nru 330/2007/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 t'April 2007, Onor Imħ Lino Farrugia Sacco

Naturalment, salv dak li jingħad taħt is-sub-artikolu 5, il-preġudizzju ma jridx ikun wieħed ta' natura finanzjarja għax bħala tali dan hu rimedjabbli purche' jkun hemm l-assi għalih.

25. Finalment, huwa prinċipju illi jirriżulta kemm mill-provvedimenti tal-liġi stess, kif ukoll minn ġurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrana illi:

L-Elementi li jwasslu għall-ħruġ tal-mandat huma kumulattivi mhux alternattivi u għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti hija obbligata tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat. Barra minn hekk huma kriterji oġġettivi, u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni restrittiva. Il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni huwa mandat kawtelatorju li jsir fi żmien meta l-pretensjoni ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita. Għalhekk hija meqjusa proċedura eċċezzjonali u straordinarja.[11]

26. Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex teżamina jekk ir-rekwiżiti illi għandhom jissussistu għall-ħruġ tal-mandat odjern jirriżultawx jew le, u dan bl-applikazzjoni tal-prinċipji legali suċitati għall-fatti in kawża:

A. <u>L-Ewwel u T-Tieni Rekwiżiti: Għandu jirriżulta illi r-Rikorrenti għandhom Jedd *Prima Facie*, u l-Mandat għandu jkun meħtieġ biex jitħares tali Jedd</u>

27. Il-Qorti primarjament tinnota illi, fil-maġġor parti tagħhom, is-sottomissjonijiet tal-partijiet fir-rikors u r-risposti tagħhom, b'mod partikolari r-rikorrenti u l-konvenuti Kaltari Holdings Ltd u Paul Attard, kienu

[11] ***Sultana vs Sultana*** suċitata. Ara wkoll ***George Camenzuli vs Awtorita' għat-Trasport f'Malta et***, Rik Nru 648/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 20 ta' Ġunju 2019, Onor Imħ Lorraine Schembri Orland

trattazzjoni fil-mertu tal-vertenzi bejn il-partijiet u kritika tal-permessi kif approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Din il-Qorti tfakkar illi f'dawn il-proċeduri, hija la għandha l-mansjoni illi tidħol fil-mertu tal-vertenzi bejn il-partijiet, la hija Qorti t'Appell jew Tribunal ta' Reviżjoni minn deċiżjonijiet tal-Awtorita' tal-Ippjanar, u wisq u wisq inqas għandha l-kompetenza illi tinvestiga l-proċedura adottata mill-Awtorita' tal-Ippjanar fil-konsiderazzjoni tagħha tal-applikazzjonijiet għal żvilupp fis-sit in eżami. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra f'dan l-istadju tillimita l-indaġini tagħha fil-każ in eżami għal jekk effettivament jirriżultax illi r-rikorrenti għandhom jedd *prima facie* x'jikktawtelaw permezz tal-mandat kif mitlub;

28. L-argument miġjub mir-rikorrenti huwa illi l-permessi kif approvati mhumiex konformi mas-servitu' predjali kreat *ex lege* u impost fuq is-sidien kollha ta' fond fl-akkwati. Ir-rikorrenti qed jikkontendu illi l-permessi kif approvati jipprovdu għal *Change of Use*, bil-konsegwenza illi l-*height limitation* illi ġiet għalhekk applikabbli hija ogħla minn dik permessa mill-Pjan Lokali għaż-żona. Għal kull buon fini jiġi senjalat minn din il-Qorti illi l-mandat odjern jidher illi jirrigwarda biss il-*height limitation,* illi r-rikorrenti qed jissottomettu illi tikkostitwixxi servitu' predjali għall-utilita' pubblika ta' *altius non tollendi*, ai termini tal-Artikolu 402 tal-Kap 16;

29. Din il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

   a. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tirritjeni illi mhux kompitu tagħha illi tinterpreta *policy* tal-ippjanar, ħaġa illi, hekk kif ġie korrettament sostnut mill-intimati Katari Holdings Ltd u Paul Attard, lanqas il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) illi tindaga deċiżjonijiet tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar m'għandha kompetenza illi tagħmel[12], aħseb u ara din il-Qorti fi proċeduri bħal dawk odjerni;

[12] Ara, *inter alia*, is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet ***Anthony Sammut vs L-Awtorita' tal-Ippjanar*** (Appell Nru 1/2017 minn deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, mogħtija fis-26 t'April 2017), fejn ġie ritenut: *"Il-Qorti f'diversi okkażjonijiet ġia tenniet li ma tindaħalx fl-interpretazzjoni ta' policy mogħtija mit-Tribunal meta tali interpretazzjoni hi waħda raġonevoli meta tinqara l-policy u l-applikabilita' tagħha fit-termini u skopijiet magħmula. Hu biss meta l-interpretazzjoni hi tant assurda u irraġonevoli li tipperikola l-applikazzjoni tal-policy fil-kuntest tal-iskop ġeneriku u speċifiku tagħha li din il-Qorti bi dmir għandha tintervjeni. Il-Qorti tqis ukoll li jqum lok għal interpretazzjoni meta l-policy infisha tħalli dubju, lacuna, jew ma tipprospettax il-każ speċifiku jew*

b. Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel punt kif espost, meta wieħed jikkonsidra l-provi dokumentarji miġjuba fuq bażi *prima facie*, din il-Qorti tinnota illi fil-*Case Officer Reports* annessi mar-risposta tal-intimati Katari Holdings Ltd u Paul Attard bħala **Dok C** (għall-applikazzjoni bin-numru PA/07120/16)[13] u **Dok J** (għall-applikazzjoni bin-numru PA/05255/21)[14], ġie indikat illi, fir-rigward tal-*height limitation* tal-iżvilupp kif propost, *"The heights measured along the external elevations of the building also respect the DC2015 requirements"* u *"Therefore the proposed building conforms with DC 2015 P35 and P36 in terms of height in meters and number of levels from the highest road level being Triq il-Porzjunkola"* rispettivament.[15] Jirriżulta għalhekk lil din il-Qorti fuq livell *prima facie* illi ma jidhirx illi ser jiġi preġudikat is-servitu predjali legali ta' *altius non tollendi* illi r-rikorrenti jsostnu illi nħoloq mil-liġi ossia l-Pjan Lokali, irrispettivament min-numru ta' sulari illi fuqu qegħdin jipproġettaw l-iżvilupp prospettiv tagħhom l-intimati. Issa jekk ir-rikorrenti mhux qed jaqblu ma' dak konkluż fil-*Case Officer Reports*, dawn kellhom kull dritt illi jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom f'dan ir-rigward fl-istadju opportun qabel inħarġu l-permessi, jew jappellaw mill-approvazzjoni tal-permess relattiv quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni għall-Ambjent u l-Ippjanar fit-terminu stabbilit mil-liġi, u mhux jinqdew bil-proċeduri odjerni, illi huma proċeduri straordinarji u eċċezzjonali, sabiex jagħmlu dan, quddiem Qorti illi mhix mogħnija bil-kompetenza u l-mansjoni illi tagħmel dan;

---

altrimenti tali policy trid tiġi applikata flimkien ma' jew fl-isfond ta' policies jew pjanijiet oħra. Fejn il-policy tagħti pero ħjiel ċar tal-ques u skop tal-applikazzjoni tagħha ma għandu jkun hemm ebda tiġbid għall-applikazzjoni tagħha jew interpretazzjoni li tmur lil hinn minn dak prospettat bil-policy."

[13] A fol 307 *et seq* tal-proċess

[14] A fol 408 *et seq* tal-proċess

[15] Din il-Qorti ħadet konjizzjoni tal-fatt illi kemm ir-rikorrenti kif ukoll il-konvenuti ppreżentaw fl-atti tal-proċeduri odjerni rapport peritali, liema rapporti, iżda, jaslu għal konklużjonijiet dijametrikament opposti f'dak illi jirrigwarda l-*height limitation* tal-iżvilupp kif propost. Għaldaqstant, din il-Qorti, fi sforz sabiex tikkonsidra l-aktar prova indipendenti u imparzjali (iżda informata) possibbli, qed tagħżel illi tirreferi għall-Case Officer Reports bħala l-prova determinattiva, stante illi l-Case Officer Reports huma rapporti ta' terzi illi mhumiex parti minn dawn il-proċeduri, u konsegwentement għalhekk huma l-aktar rapporti "imparzjali" fiċ-ċirkostanzi.

30. Considerando s-suespost, din il-Qorti mhix konvinta illi r-rikorrenti għandhom jedd *prima facie* illi jeħtieġ jiġi kawtelat bil-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni kif dedott fir-rikors odjern. Naturalment, din il-Qorti mhix teskludi l-possibilta' illi r-rikorrenti jista' jkollhom raġun fil-mertu, stante illi, hekk kif ġie ritenut f'ġurisprudenza suriferita, id-deċiżjoni ta' din il-Qorti ma tiddeterminax min mill-partijiet għandu raġun fil-mertu; iżda, fil-limitazzjonijiet tagħha fi proċeduri ta' din ix-xorta, <u>din il-Qorti hija tal-fehma illi l-element ta' jedd *prima facie* huwa karenti</u>;

31. In oltre, u mingħajr preġudizzju għall-premess, din il-Qorti tosserva wkoll illi jirriżulta mill-atti illi r-rikorrenti intavolaw proċeduri ai termini tal-Artikolu 80 tal-Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex iż-żewġ permessi in kwestjoni jiġu revokati. Ma nġabet l-ebda prova illi dawn il-proċeduri ġew konklużi. Ġialadarba dawn il-proċeduri jkunu konklużi, ir-rikorrenti għandhom ukoll:

(i) dritt t'appell fit-Tribunal ta' Reviżjoni għall-Ambjent u l-Ippjanar minn tali deċiżjoni, ai termini tal-Artikolu 80(3) tal-Kap 552;

(ii) dritt illi jitolbu għas-sospensjoni tal-iżvilupp pendenti deċiżjoni tat-Tribunal, ai termini tal-Artikolu 33 tal-Kap 551;

(iii) dritt t'appell mid-deċiżjoni tat-Tribunal fil-Qorti tal-Appell (Inferjuri), ai termini tal-Artikolu 50 tal-Kap 551;

(iv) dritt t'appell mid-deċiżjoni parzjali rigward sospensjoni tal-iżvilupp fil-Qorti tal-Appell (Inferjuri) ai termini tal-Artikolu 51 tal-Kap 551;

32. Konsegwentement, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ħruġ tal-mandat odjern <u>lanqas hu neċessarju</u> sabiex jiġi kawtelat id-dritt tar-rikorrenti, u dan stante illi huma diversi r-rimedji illi għandhom ir-rikorrenti sabiex jikkawtelaw id-drittijiet li qed jippretendu li għandhom;

33. Fin-nuqqas għalhekk tal-ewwel u t-tieni elementi illi jeħtieġ illi jissussistu sabiex tintlaqa' talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni, din il-Qorti m'għandhiex alternattiva għajr illi **tiċħad it-talba rikorrenti**.

B. It-Tielet Rekwiżit: Jeħtieġ illi jkun hemm il-possibilta' li jiġi arrekat lir-Rikorrenti Preġudizzju Irrimedjabbli jekk ma tintlaqax it-Talba

34. Hekk kif ġie senjalat aktar 'il fuq, ir-rekwiżiti illi jeħtieġ jissussistu għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni huma kumulattivi u mhux alternattivi. Għaldaqstant, fin-nuqqas tal-ewwel rekwiżit sabiex tiġi milqugħa t-talba odjerna, din il-Qorti tista' tieqaf hawn;

35. Madanakollu, għall-fini ta' kompletezza, din il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern lanqas jirriżulta illi jista' jiġi arrekat lir-rikorrenti preġudizzju irrimedjabbli jekk ma tintlaqax it-talba, stante illi, hekk kif ġie senjalat aktar 'il fuq, fil-każ odjern ir-rikorrenti għandhom diversi rimedji għad-disposizzjoni tagħhom. Għaldaqstant isegwi illi fil-każ illi tirriżulta xi waħda miċ-ċirkostanzi kontemplati fl-Artikolu 80(1) tal-Kap 552, l-intimati jitwaqqfu milli jkomplu jiżviluppaw il-proprjeta' in kwestjoni, u l-mertu illi fuqu jkun ġie intavolat dan il-mandat ikun ġie eżawrit; filwaqt illi, mill-banda l-oħra, jekk ma tirriżultax waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, ikun ifisser illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati, u l-ebda mandat in vigore mhu ser jagħtihom raġun;

36. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi mhu ser jiġi arrekat l-ebda preġudizzju irrimedjabbli lir-rikorrenti fil-każ illi ma tintlaqax it-talba tagħhom. Konsegwentement, **it-tielet rekwiżit jirriżulta wkoll nieqes**.

.

Decide

37. Għal dawn il-motivi, fin-nuqqas tar-rekwiżiti illi jeħtieġ illi jissussistu sabiex jintlaqa' l-mandat odjern, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

   i. **Tirrevoka** *contrario imperio* id-digriet tagħha tat-18 t'April 2022;

   ii. **Tiċħad** it-talba kif dedotta għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-intimati.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kontra r-rikorrenti in solidum bejniethom.

Digriet kamerali mogħti llum, l-Erbgħa, 4 ta' Mejju 2022.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Dr Graziella Attard
Deputat Reġistratur