MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum id-29 ta' Settembru, 2022

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1197/2022/1 LM

Tal-Ibraġġ Owners Association
u l-Perit Joseph Cachia Fearne (K.I. 253761M)

vs.

Halland Developments Company Limited

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **Tal-Ibraġġ Owners Association** u **l-Perit Joseph Cachia Fearne (K.I. 253761M)**, (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'), li ġie ppreżentat fit-12 ta' Settembru, 2022, li jgħid:

Illi l-esponenti sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, jixtieq iżomm lill-intimat milli hija stess jew tramite terzi mqabbdin minnha – tkompli tħaffer, tibni, tiżviluppa, jew b'xi mod ieħor twettaq xi xogħlijiet fis-sit f'Tal-Ibraġġ, ex-Halland Hotel, Triq tal-Ibraġġ, Ibraġġ, Swieqi, Malta skont il-permessi PA/02749/16 u/jew PA/06961/20 u/jew

kwalunkwe permess ieħor u dan sakemm il-mertu tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti jista' jiġi deċiż mill-Qorti f'kawża appożita.

Din il-Qorti hija wkoll umilment mitluba illi tilqa' dan il-mandat proviżorjament.

Illi l-esponenti għandhom interess li jitħarsu l-jeddijiet tagħhom.

Illi l-esponenti 'Tal-Ibraġġ Owners Association' hija assoċjazzjoni li tieħu ħsieb, tamministra u tirrappreżenta l-interessi tas-sidien u residenti tal-kumpless Tal-Ibraġġ Complex, filwaqt illi l-Perit Cachia Fearne huwa wkoll residenti fl-istess akkwati.

Illi l-kumpannija intimata jidher illi hija l-proprjetarja ta' dik li darba kienet il-Halland Hotel u ottjeniet żewġ permessi ta' żvilupp ("full development permission") mill-Awtorità tal-Ippjanar għall-iżvilupp tas-sit imsemmi senjatament:

PA/02749/16: li jġib id-deskrizzjoni it is proposed to demolish existing hotel, excavate the rock to accomodate parking levels and to erect a high-quality residential complex and landscaping of adjoining land. (Dok. IB1) *PA/06961/20: li jġib id-deskrizzjoni* Proposed Internal and External amendments to approved PA/02749/16, including a reconfiguration, the deduction of 3 residential units (new total 68) and the addition of 3 car spaces (new total 135) from the previously approved. (Dok. IB2)

Illi l-assoċjazzjoni rikorrenti, flimkien ma' appellant ieħor, il-Perit Joseph Cachia Fearne, u f'wieħed mill-appelli, il-Kunsill Lokali tas-Swieqi, ressqu appelli mill-għoti taż-żewġ permessi, li t-tnejn li huma għadhom sallum pendenti quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (PAB/064/19 u PAB/055/22 rispettivament).

Illi l-appelli jirrigwardjaw diversi aggravji, kemm ta' natura prettament proċedurali, kif ukoll ta' natura sostantiva, illi l-esponenti jsostnu jiġġustifikaw it-tħassir tad-deċiżjoni tal-għoti tal-permess. Dawn jinkludu, fost l-oħrajn, il-ksur lampanti ta' liġijiet u regolamenti applikabbli, it-tqegħid f'periklu permanenti u bla bżonn tas-saħħa pubblika, partikolarment dik tar-residenzi tal-madwar u tar-residenti tagħhom, kif ukoll il-biżgħa ta' ħsara permanenti ambjentali tal-pajsaġġ protett jekk il-proġett maħsub jitwetttaq.

Illi fiż-żewġ każijiet, l-esponenti ressqu kontestwalment rikors sabiex jitolbu lit-Tribunal jordna s-sospensjoni tal-eżekuzzjoni tal-permessi sakemm jintqatgħu l-imsemmija appelli, u dan għar-raġuni ovvja illi jekk sadattant jilħqu jsiru xi xogħlijet, anki f'każ li l-appelli eventwalment jintlaqgħu, kien se jkun prattikament impossibbli li wieħed ireġġa' lura x-xogħlijiet li ser ikunu laħqu saru, minħabba li huma ta' natura permanenti.

Illi l-EPRT iddeċieda illi minkejja dan, ma jilqax it-talba, b'dan illi l-intimata bħalissa għandha l-jedd illi tattwa l-permessi in kwistjoni, u dan minkejja li jistgħu eventwalment jispiċċaw revokati jekk l-appell jintlaqa'. (digrieti annessi bħala ***Dok. IB3*** *u* ***Dok. IB4*** *rispettivament)*

Illi kemm hu hekk, dan huwa eżattament dak li qiegħda tagħmel is-soċjetà intimata, b'dan illi b'ritmi mgħaġġlin ħafna qiegħda twettaq xogħlijiet konsistenti inter alia fi tqattiegħ ta' blat fil-wied, inkluż f'parti mill-wied li hija proprjetà tal-Gvern u barra ż-żona tal-iżvilupp, mili bil-konkos u tqegħid ta' pedamenti u xogħol ieħor ta' natura permanenti illi fil-verità jfisser li s-sit qatt u qatt ma jista' jitreġġa' lura għal kif kien qabel jekk l-appelli jintlaqgħu. (ritratti tal-iżvilupp preżenti annessi bħala faxxikolu ***Dok. IB5****).*

Illi l-esponenti huma konxji mill-fatt illi l-aggravji tal-appell tagħhom qed jiġu kunsidrati mit-Tribunal u li tali proċedura għandha ssegwi l-kors tagħha. Madanakollu l-esponenti jissottomettu illi, ikun x'ikun l-eżitu ta' dak l-appell, u anke jekk, dato ma non concesso, *jiġi finalment deċiż (kemm jekk mill-EPRT, kif ukoll, eventwalment, mill-Qorti tal-Appell) illi l-permessi għandhom jiġu konfermati),* ***xorta waħda jeżistu raġunijiet għat-tħassir ta' tali permessi*** *liema raġunijiet sejrin jiġu spjegati f'dan ir-rikors, u eventwalment, jekk il-mandat jintlaqa', ser jitressqu fi proċeduri appożiti* ***<u>quddiem il-Qrati ordinarji, distinti għal kollox mill-appelli li preżentement qed jinstemgħu mill-EPRT.</u>***

Illi f'dan ir-rigward, l-assoċjazzjoni esponenti tagħmel referenza għall-fatt illi fiż-żewġ permessi hemm imniżżla s-segwenti kundizzjoni, li hija kundizzjoni standard fil-permessi, li tgħid kif ġej:

If the declaration of ownership, as contained in the application form, is determined as incorrect by a Court of Law, then the said Court of Law can declare this development permission as null and void. This development permission does not remove or replace the need to obtain the consent of the land/building owner to agree to this development before it is carried out. Furthermore, it does not imply that consent will necessarily be forthcoming nor does it bind the land/building owner to agree to this development. Where the land/building is owned/administered by the Government of Malta a specific clearance and agreement must be obtained for this development from the Land and/or Estate Management Departments. [emfasi miżjuda]

Illi l-assoċjazzjoni esponenti ssostni illi l-intimata aġixxiet bi ksur ta' din il-kundizzjoni, fis-sens illi l-iżvilupp li qed tipproponi (u ġa bdiet qed twettaq!) huwa, in parte, fuq art pubblika u mhux fuq art tagħha, b'dan però illi ***<u>dan il-fatt ma ġiex indikat fuq l-</u>***

applikazzjoni, *minkejja li l-intimata kienet ben konxja ta' dan il-fatt, partikolarment meta ssottomettiet it-tieni applikazzjoni tagħha (PA/06961/20) (dikjarazzjonijiet annessi mal-applikazzjonijiet Dok.* ***IB 6*** *u* ***IB7).***

*Illi għall-kuntrarju, fil-pjanti kollha mressqa mal-applikazzjonijiet imsemmija, id-*Development Zone Line *u* Client Site Ownership *jinkorporaw art illi mhijiex tas-soċjetà intimata u, li tirriżulta illi hija art pubblika. Kemm hu hekk, id-Development Zone Line uffiċjali stabbilit fl-iskemi tal-iżvilupp in vigore, u ċioe TPS (1988) Map 26, ġiet imċaqalqa fil-pjanti sottomessi, sabiex tali art pubblika ma tibqax barra ż-żona ta' żvilupp (i.e.* green area*).*

Illi dan is-serq ta' art pubblika beda meta waqt il-bini tal-Halland Hotel il-ħitan ta' konfini tal-hotel ma nbnewx fuq il-konfini reali tal-art, ċioe fuq fejn kienu l-ħbula tal-għalqa oriġinali, iżda f'xi bnadi nbnew ferm aktar 'il barra, u wara komplew jestendu 'l barra b'dan illi ħadu aktar art pubblika.

L-art illi fuqha l-iżviluppatur għandu jedd tikkonsisti fil-verità f'għalqa (li kienet magħrufa b'isem partikolari) illi tirriżulta kjarament demarkata fid-dokumenti li ġejjin:

(i) Survey sheets tal-1958; (dok. ***IB8)***

(ii) Il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' trasferiment tal-għalqa msemmija mill-predeċessuri fit-titolu tal-intimata (Dok. ***IB9)***

(iii) Aerial photograph meħud fl-1958; (Dok. ***IB10)***

(iv) Ċertifikati ta' titolu maħruġa mill-Awtorità tal-Artijiet GLA20/2020/662 sa 664. (Dok. ***IB11, 12 u 13)***

Fil-pjanti annessi mal-applikazzjoni hemm inkluża art – li l-applikanta tiddikjara bħala tagħha – li ċertament mhijiex, senjatament:

(i) Parti minn sqaq pubbliku rurali li jirriżulta miċ-ċertifikat ta' titolu GLA20/2020/663;

(ii) Wesgħa sostanzjali ta' art li tagħti għal fuq il-wied, illi hija wkoll art pubblika u tinsab bejn l-art li tassew tappartjeni lill-intimata u l-passaġġ rurali msemmi (ara ritratt ***Dok. IB14*** *u GLA20/2020/662). Din tinkludi wesgħa art fil-kantuniera bejn il-passaġġ rurali u Triq tal-Ibraġġ, b'faċċata ta' xi tmien metri fuq Triq tal-Ibraġġ (ritratti annessi bħala faxxikolu* ***Dok. IB15).***

B'żieda ma' dan, l-iżvilupp propost sottilment jinkorpora wesgħa oħra ta' art, ukoll sostanzjali u pubblika, li tinsab faċċata tal-art li l-intimata għandha u li qiegħda n-naħa l-oħra tal-imsemmi sqaq rurali pubbliku li tagħmel parti mill-wied protett fl-

ogħla livell u tinkludi wkoll wiċċ tal-blat mhux mimsus u xagħri (garigue) – ara GLA20/2020/662.

Jidher ċar illi l-intimata qiegħda tipprova tinkorpora (u fl-applikazzjoni inkorporat) bċejjeċ ta' art sostanzjali illi, kif ċertifikati mill-Awtorità tal-Artijiet, huma proprjetà pubblika. Dan jista' jiġi determinat billi jqabbel il-pjanti oriġinali, ma' dak attwalment sottomess lill-Awtorità fl-applikazzjonijiet imsemmija.

L-esponenti, kemm fid-dawl tal-interess li għandha bħala objector *għall-permessi msemmija kif ukoll fid-dawl tal-fatt li qed nitkellmu minn użurpazzjoni ta' art pubblika, għandha l-jedd illi tintavola proċeduri sabiex tikkonferma u ġġib prova tal-fatti fuq dikjarati u konsegwentement titlob illi l-permessi jiġu dikjarati nulli u bla effett ("*null and void"*) kif del resto indikat fil-kundizzjonijiet tal-permessi stess.*

Illi madanakollu, għar-raġunijiet ġa aċċennati qabel, proċeduri bħal dawn jisfumaw fix-xejn u ma jistgħu qatt iġibu ġustizzja jekk, fil-frattemp, is-soċjetà intimata titħalla tagħmel xogħlijiet illi huma rriversibbli u li jilħqu jagħmlu l-ħsara illi ġiet deskritta aktar kmieni. Ikun tassew ironiku jekk, eventwalment l-esponenti jirnexxu fil-proċeduri mibdija minnhom, biex imbagħad l-intimata titħalla li tgawdi l-proġett għax "ormai inbena".

Illi huwa għalhekk illi l-esponenti qed jitolbu wkoll ***illi dan il-mandat jiġi milqugħ proviżorjament.***

Illi l-esponenti se jiġu ppreġudikati jekk l-intimat ma jiġix inibit kif ingħad;

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iżommu milli jibda jew ikompli jagħmel il-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija.

2. Rat id-digriet tagħha tat-12 ta' Settembru, 2022, fejn laqgħet il-Mandat provviżorjament, u rriservat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri, u dan *ai termini* tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12.

3. Rat illi s-soċjetà intimata **Halland Developments Company Limited (C 46810)** ġiet notifikata bir-Rikors fit-12 ta' Settembru, 2022, u ppreżentat is-segwenti risposta fid-19 ta' Settembru, 2022:

"1. Illi in forza ta' rikors intavolat nhar it-12 ta' Settembru, 2022, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex iżżomm lis-soċjetà intimata milli hija stess jew tramite terzi mqabbdin minnha tkompli tħaffer, tibni, tiżviluppa jew b'xi mod ieħor twettaq xi xogħlijiet fis-sit f'Tal-Ibraġġ, ex Halland Hotel, Triq tal-Ibraġġ, Ibraġġ Swieqi skont il-permess PA/02479/16 u/jew PA/06961/20 u/jew kwalunkwe permess ieħor u dan sakemm il-mertu tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti jista' jiġi deċiż mill-Qorti f'kawża appożita;

2. Illi kif ġie ritenut diversi drabi mill-Qrati nostrana, il-proċedura bil-mandat ta' inibizzjoni hija waħda ta' natura eċċezzjonali u l-Qorti ma għandhiex takkorda dan il-mandat jekk ma tkunx sodisfatta illi jikkonkorru s-segwenti tliet elementi ***kumulattivament*** *u ċioe:*

i. Illi r-rikorrenza ta' xi fatt illi l-esponenti qiegħda tagħmel li tista' tkun ta' ħsara jew molestja lir-rikorrenti;
ii. Illi jkun jidher 'prima facie' li r-rikorrenti għandhom id-dritt li jimpedixxu lis-soċjetà esponenti li tagħmel dik il-ħaġa li biha tista' tikkawżalhom ħsara jew molestja; u
iii. Illi fl-aħħarnett li l-mandat ikun neċessarju biex jiġi konservat dak id-dritt tar-rikorrenti.

3. Illi t-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda għas-segwenti raġunijiet.

4. Illi qabel xejn jiġu rilevati s-segwenti fatti:

(i) Illi s-soċjetà esponenti hija sid tas-sit kollu li fuqha kienet oriġinarjament mibnija l-lukanda Halland Hotel, ġewwa Ibraġġ Swieqi;
(ii) Illi in forza ta' deċiżjoni tal-20 ta' Diċembru, 2018, l-esponenti ngħatat permess (PA/02479/16) sabiex twaqqa' u tiżviluppa fuq l-istess sit tal-Halland Hotel kumpless ta' garaxxijiet u appartamenti;
(iii) Illi r-rikorrenti appellaw id-deċiżjoni tal-Awtorità permezz ta' proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u dan ai termini tal-Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta;
(iv) Illi kontestwalment mal-intavolar tal-appell imsemmi, ir-rikorrenti talbu lill-istess Tribunal jissospendi l-eżekuzzjoni tal-imsemmi permess u dan ai termini tal-Artikolu 33 tal-Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta, liema talba ġiet miċħuda ai termini ta' sentenza parzjali tat-18 ta' Marzu, 2019;
(v) Illi l-appell de quo għadu pendenti sallum quddiem it-Tribunal u jinsab fl-istadju li l-applikant/Awtorità jibdew il-ġbir tal-provi tagħhom u dan wara li r-rikorrenti damu aktar minn tliet (3) snin iressqu l-provi tagħhom, u proprju

wara li għalqu l-provi tagħhom, iddeċidew illi joġġezzjonaw għall-kompożizzjoni tat-Tribunal bir-riżultat li l-każ kellu jiġi assessjat quddiem it-Tribunal diversament kompost, u b'hekk jittawwal aktar il-proċess;

(vi) Illi nhar it-8 ta' April, 2019 (Dok. Ċ), l-esponenti intavolaw mal-Awtorità d-debita avviż tal-bidu tax-xogħlijiet fuq is-sit, u dan ai termini tal-liġi, u x-xogħlijiet issoktaw immedjatament wara bit-twaqqiegħ tal-lukanda, u t-tħaffir tal-blat skont il-permess de quo;

(vii) Illi waqt l-imsemmija xogħlijiet l-esponenti talbu varjazzjoni għall-permess ta' żvilupp PA/02479/16, liema varjazzjoni ġew approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar in forza ta' deċiżjoni datata 16 ta' Diċembru, 2021 (PA/06961/20);

(viii) Illi r-rikorrenti appellaw id-deċiżjoni tal-Awtorità in konnessjoni mal-permess PA/06961/20 u dan permezz ta' proċeduri oħra quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar;

(ix) Illi kontestwalment mal-intavolar tal-appell imsemmi, ir-rikorrenti reġgħu talbu lill-istess Tribunal jissospendi l-eżekuzzjoni tal-imsemmi permess u dan ai termini tal-Artikolu 33 tal-Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta, liema talba ġiet ukoll miċħuda ai termini ta' sentenza parzjali tas-17 ta' Marzu, 2022;

(x) Illi dan l-appell għadu pendenti quddiem it-Tribunal u jinsab fi stadju bikri ħafna;

*(xi) Illi l-andament tax-xogħlijiet fuq is-sit ilu kostanti sa minn April 2019 tant illi l-iskavar kollu tlesta diversi xhur ilu; il-maġġoranza tal-pedamenti ġew kompletati, u saħansitra qed isiru preparamenti sabiex parti mill-*basement *jissaqqaf.*

5. *Illi qabel xejn jiġi rilevat illi huwa manifestement ċar illi l-iskop tal-Mandat odjern m'huwa xejn għajr tentattiv tar-rikorrenti sabiex iduru maż-żewġ deċiżjonijiet tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar li permezz tagħhom ġew miċħuda t-talbiet tar-rikorrenti sabiex jiġu sospiżi l-eżekuzzjoni tal-permessi tal-iżvilupp de quo.*

6. *Illi permezz tal-Kap. 551 il-leġislatur mhux biss ħoloq tribunali speċjali sabiex jisma' u jiddeċiedi fuq materji in konnessjoni ma' permessi ta' żvilupp talli pprovda proċedura kawtelatorja speċjali, li tixbaħ lil dik tal-mandat ta' inibizzjoni kontemplat fil-kodiċi ta' proċedura ċivili, għas-sospensjoni tal-permessi liema proċedura hija intiża li toħloq bilanċ bejn id-dritt ta' min ikun qed joġġezzjona għall-iżvilupp u d-dritt tal-iżviluppatur. L-artikolu 33 tal-imsemmi Kap. 551 tabilħaqq jikkontempla proċedura li permezz tagħha persuna li qed toġġezzjona għal żvilupp tista' titlob għas-sospensjoni tal-eżekuzzjoni tal-permess, liema talba għas-sospensjoni tista' tintlaqa' biss f'każ li jiġu sodisfatti elementi speċifiċi ossija:*

(i) Li jiġi pprovat li jekk il-permess ma jiġix sospiż il-preġudizzju kkawżat huwa sproporzjonat meta mqabbel mal-preġudizzju li jista' jiġi kkawżat jekk il-permess jiġi sospiż is-sospensjoni; u

(ii) L-iżvilupp ma jistax jiġi faċilment imneħħi jew imqiegħed lura fl-istat li kien qabel dak l-iżvilupp.

7. *Illi kif ġja ngħad it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, għal darbtejn iddeċieda li r-rikorrenti ma rnexxielhomx jippruvaw l-eżistenza tal-elementi meħtieġa sabiex tintlaqa' t-talba tagħhom għas-sospensjoni tal-permessi. Saħansitra t-Tribunal bl-aktar mod dirett skarta għal kollox l-argument tar-rikorrenti dwar l-irrimedjabbilità li tiġi kkawżata jekk il-permessi ma jiġux sospiżi, tant li t-Tribunal stqarr li ċaħda tat-talba għas-sospensjoni bl-ebda mod ma tikkawża ħsara irriversibbli kif allegat mir-rikorrenti.*

8. *Illi dak li qed jippruvaw jittentaw jagħmlu r-rikorrenti huwa li jipprovaw jużufruwixxu mill-proċedura ġenerali tal-Mandat ta' Inibizzjoni minkejja li ġia eżawrew ir-rimedji kollha kawtelatorji li tagħtihom il-liġi speċjali, u dan minkejja li għan tal-leġislatur kien dak li l-materja tas-sospensjoni tal-eżekuzzjoni tal-permessi ta' żvilupp tiġi regolata permezz tal-liġi speċjali;*

9. *Illi r-rikorrenti bħal donnhom jiġġustifikaw it-talba tagħhom għal ħruġ tal-Mandat odjern fuq il-bażi li l-Mandat mhux abbinat mal-proċeduri ta' appell pendenti quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u Ippjanar iżda ma' allegat jedd li qed jippretendu li għandhom ir-rikorrenti in konnessjoni ma' allegata dikjarazzjoni falza magħmula mill-esponenti in konnessjoni mat-titolu tas-sit mertu tal-permessi de quo, liema pretensjoni r-rikorrenti qegħdin jiddikjaraw li ser iressqu permezz ta' proċeduri separati u distinti mill-appelli msemmija.*

10. *Illi b'kull rispett dan huwa biss tidwir tal-kliem u tentattiv imġebbed sabiex ir-rikorrenti jikkreaw opportunità oħra li jitolbu sospensjoni tal-permess minkejja li dan ġja ġie definittivament deċiża mit-Tribunal kompetenti. F'dan ir-rigward tajjeb li jiġi osservat illi l-allegeta pretensjoni in konnessjoni mad-*Declaration of Ownership *tas-sit mertu tal-permess tifforma parti mill-mertu u l-aggravji mressqa mir-rikorrenti fl-appelli tagħhom pendenti quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. Illi huwa għalhekk evidenti illi l-allegat jedd illi r-rikorrenti qed jipprovaw jikkawtelaw permezz ta' dan il-Mandat fil-fatt mhuwiex distint u separat minn dak mertu tal-proċeduri ġia pendenti quddiem it-Tribunal kif allegat. Illi fil-fatt l-uniku dritt li għandhom ir-rikorrenti sabiex*

jattakkaw il-permess de quo huwa regolat esklussivament mill-imsemmi Kapitolu 551 tal-Liġijiet ta' Malta;

11. *Illi fi kwalunkwe każ, is-sospensjoni tal-eżekuzzjoni ta' permess fi kwistjonijiet ta' ippjanar huma regolati esklussivament in forza tal-Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi għalhekk irrispettivament mill-jedd li r-rikorrenti jistgħu talvolta jallegaw li għandhom fir-rigward tal-permess de quo, huma jistgħu jitolbu s-sospensjoni tal-eżekuzzjoni tal-permess biss fiċ-ċirkostanzi u skont il-modalità kontemplata ai termini tal-imsemmi Kap. 551, u għalhekk l-użu tal-proċedura tal-Mandat odjern huwa legalment improponibbli u m'għandux jiġi ammess.*

12. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi osservat illi huwa nieqes għal kollox l-eżistenza tal-element essenzjali ossija l-eżistenza anke fuq livell prima facie, ta' xi jedd tar-rikorrenti li jeħtieġ li jiġi kkawtelat. Il-liġi tħares il-jedd prima facie bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Dan huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv. Irid ikun jedd biex jimmerita ħarsien. Il-jedd irid jidher prima facie jew ma jidher xejn – f'dan l-istadju m'għandux jiddependi mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant.*

13. *Illi kif ammessi mir-rikorrenti stess fir-rikors odjern, l-interess tagħhom fir-rigward tal-permessi de quo huwa dak ta'* 'objectors'. *Illi d-dritt tar-rikorrenti qua persuni interessati li jattakkaw il-permessi de quo jitwieled u huwa regolat proprju mill-Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta liema dritt tabilħaqq ġie eżerċitat mir-rikorrenti permezz tal-appelli intavolati minnhom li jinsabu pendenti quddiem it-Tirbunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u Ippjanar. Illi ma jeżisti l-ebda dritt ieħor kompetenti lir-rikorrenti għajr dak kontemplat fil-Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta;*

14. *Illi l-kundizzjoni standard inkluża fiż-żewġ permessi tal-esponenti u li ssir referenza għaliha mir-rikorrenti fir-rikors odjern ma jikkonferixxi l-ebda dritt favur ir-rikorrenti;*

15. *Illi f'dan ir-rigward tajjeb li jingħad li permess ta' żvilupp jikkreja relazzjoni bejn l-Awtorità tal-Ippjanar u l-applikant/*permit holder *u ma jikkonferixxi l-ebda drittijiet jew obbligi favur terzi persuni. Illi għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħu bl-ebda mod jistrieħu fuq il-kundizzjonijiet li jorbtu l-esponenti u l-Awtorità naxxenti mill-permessi maħruġa favur l-esponenti sabiex jiġġustifikaw l-eżistenza ta' xi dritt li jista' jiġi kkawtelat bil-mandat odjern;*

16. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso *li l-kundizzjoni stipulata fil-permessi relatat mad-"*Declaration of Ownership" *jikkonferixxi xi*

dritt favur terzi, dan id-dritt jispetta lil min jivvanta xi dritt ta' proprjetà fuq is-sit mertu tal-permess u mhux kwalunkwe persuna oħra. Illi r-rikorrenti fir-rikors odjern qegħdin jammettu u jistipulaw ċarament illi dik il-parti tas-sit li l-esponenti allegatament m'għandhomx titolu fuqha minkejja d-dikjarazzjoni magħmula mill-esponenti mhijiex proprjetà tar-rikorrenti iżda semmai proprjetà tal-Gvern ta' Malta. Illi għalhekk jekk il-kundizzjoni fuq imsemmija tagħti xi dritt favur terzi, f'dan il-każ tali dritt jista' jiġi eżerċitat mill-Gvern ta' Malta u mhux ir-rikorrenti.

17. *Illi għalhekk jirriżulta manifestement illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt fuq bażi prima facie x'jikkawtelaw permezz tat-talba li huma qed jagħmlu għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni odjern.*

18. *Illi tajjeb li jingħad li minkejja dak allegat mir-rikorrenti, il-Gvern ta' Malta m'hu qed jivvanta l-ebda dritt ta' proprjetà fuq kwalunkwe parti mis-sit mertu tal-permessi de quo. Dan jirriżulta ċar mid-dikjarazzjoni magħmula mir-rappreżentanti tal-Awtorità tal-Artijiet fil-proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u Ippjanar fl-appell Nru. 0065/19 in konnessjoni mal-permess PA2479/16, liema dikjarazzjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. A.*

19. *Illi għall-korrettezza tal-fatti jiġi dikjarat illi* ***s-sit mertu tal-permessi huwa tabilħaqq proprjetà tas-soċjetà esponenti*** *u huwa l-istess sit li fuqu kienet mibnija l-lukanda Halland Hotel. Fil-fatt dan ukoll jirriżulta minn eżerċizzju/survey ikkummissjonat mill-istess Awtorità tal-Artijiet, kif konfermat fid-dikjarazzjoni annessa u mmarkata Dok. A, minn liema eżerċizzju jirriżulta li l-*foot print *tal-*boundary wall *tal-Halland Hotel u l-*footprint *tas-sit mertu tal-applikazzjoni PA2479/16 huma l-istess. Illi għalhekk ma ġiet użurpata l-ebda art ġdida mill-esponenti. F'dan ir-rigward tajjeb ukoll li ssir referenza għall-kuntratt fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion tal-4 ta' Ġunju, 2009 li permezz tiegħu s-soċjetà aventi kawża tas-soċjetà esponenti akkwistat is-*sub-directum dominium perpetuum *tas-sit mertu tal-permess, fejn jirriżulta mid-deskrizzjoni tas-sit illi l-art in kwistjoni u mertu tal-permess proprju testendi għall-passaġġ rurali li jagħti għal fuq il-Wied (Dok. B)*

20. *Illi kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, sija l-bini tal-Halland Hotel li kien jeżisti fuq is-sit qabel ma dan twaqqa' in segwitu tal-ħruġ tal-permessi attakkati mir-rikorrenti, kif ukoll il-bini approvat in forza tal-permessi de quo jaqgħu fil-limiti tal-linja ta' żvilupp indikat fin-North Harbour Local Plan partikolarment il-Mappa SW2. Kwalunkwe referenza magħmula mir-rikorrenti għall-konfini ta' żvilupp riżultanti mit-Temporary Provision Schemes – TPS1988*

huwa għal kollox irrelevanti u qarrieqi in kwantu dawn l-iskemi ġew superseded *mil-limiti ta’ żvilupp inklużi fil-Pjanijiet Lokali.*

21. *Illi għalhekk il-fatt lamentat mir-rikorrenti u li allegatament qed jippreġudika xi dritt tar-rikorrenti, lanqas biss jissussisti.*

22. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti tikkontendi wkoll illi f’dan il-każ huwa nieqes ukoll l-element tal-ħtieġa ta’ dan il-Mandat sabiex jitħares l-allegat jedd pretiż mir-rikorrenti.*

23. *Illi tajjeb li wieħed jinnota illi hija tassew stramba illi minkejja l-fatt li r-rikorrenti qed jallegaw li l-fatti konstestati jista’ jippreġudika l-eżistenza ta’ xi jedd pretiż minnhom, huma stennew diversi snin u xhur, u saħansitra ħallew sakemm l-iskavar kollu tas-sit tlesta u li x-xogħol tal-bini qabad ritmu mgħaġġel sabiex intavolaw dan il-Mandat. Kif qalet din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta:*

 “Fi kliem aktar sempliċi, meta persuna jidhrilha li għandha taġixxi għax jidhrilha li għandha jedd, għandha tagħmel dan fil-pront mhux tħalli l-iskavar jitlesta kollu – saħansitra fl-art kontestata – segwit mill-bini sal-livell li jidher fir-ritratti.” (*fn. 1 Mandat ta’ Inibizzjoni Nru. 1896/2016JZM fl-ismijiet* ***Compleet IS Services Limited (C-23032) vs Rosendaal Trading Limited*** *deċiża 24 ta’ Jannar, 2017)*

24. *Illi l-fatt li r-rikorrenti ħallew daqstant żmien sabiex jintavolaw dan il-Mandat hija evidenza ċara li dan il-Mandat mhuwa bl-ebda mod meħtieġ sabiex jitħares dan il-jedd minnhom pretiż.*

25. *Illi kif ġja ngħad is-sit kollu mertu tal-permessi diġà ġie skavat kollu u diġà beda jinbena. Dan il-Mandat bl-ebda mod ser jikkonserva l-istat tas-sit qabel ma nbdew ix-xogħlijiet u dan stante illi kif ingħad ix-xogħlijiet ilhom għaddejjin għal diversi snin u xhur. Irid jingħad ukoll illi qabel ma nbdew ix-xogħlijiet, is-sit kollu ma kinitx art verġni iżda art li kienet* committed *u li fuqha kienet mibnija lukanda bil-faċilitajiet tagħha.*

26. *Illi kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti l-iżvilupp mertu tal-permessi de quo huwa wieħed riversibbli fis-sens li jekk ikun meħtieġ is-sit jew partijiet minnu jistgħu jiġu ripristinati għall-istat li kienu qabel l-iżvilupp. Dan fil-fatt ġia ġie kkunsidrat darbtejn mit-Tribunal ta’ Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, meta dan ċaħad it-talbiet għas-sospensjoni tal-eżekuzzjoni tal-permessi mressqa mir-rikorrenti stess kif ingħad aktar kmieni f’din l-istess proposta. B’hekk ma hemm l-ebda riskju illi jista’ jintilef u/jew jiġi preġudikat xi dritt tar-rikorrenti jekk ma jinħariġx il-mandat odjern.*

27. *Illi għalhekk għandu jirriżulta illi r-rikorrenti ma rnexxielhomx jipprovaw illi mingħajr il-ħruġ ta' dan il-Mandat huma ser isofru preġudizzju irrimedjabbli u konsegwentement ir-rikorrenti naqsu milli jipprovaw dak il-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi ta' akkordar għall-ħruġ ta' dan il-Mandat.*

28. *Għaldaqstant, kunsidrat illi huma t-tliet elementi fuq imsemmija jridu jissussistu kumulattivament u mhux alternattivament, b'dana li jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax pruvat, ma jistax jinħareġ il-mandat ta' inibizzjoni, u kunsidrat li fl-umli fehma tal-esponenti t-tliet elementi neċessarji għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ma jikkonkorrux fil-każ odjern, it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ ta' mandat fil-konfront tal-esponenti għandha tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru ta' referenza PA/02479/16[1], kif ukoll kopja tal-permess PA/06961/20.[2] Ġiet esebita wkoll kopja tad-deċiżjoni preliminari tat-18 ta' Marzu, 2019 mogħtija mill-EPRT fl-ismijiet **Kunsill Lokali Swieqi, Kunsill Lokali San Ġwann, Perit Joe Cachia Fearne u Simon Casolani għan-nom u rappreżentanza ta' Tal-Ibraġġ Complex Association kontra l-Awtorità tal-Ippjanar u l-kjamat in kawża Raymond Fenech għan-nom u in rappreżentanza ta' Halland Development Company Limited**[3], u kopja tad-deċiżjoni preliminari mogħtija mill-istess Tribunal fis-17 ta' Marzu, 2022 fl-ismijiet **Tal-Ibraġġ Complex Association et kontra l-Awtorità tal-Ippjanar u l-kjamat in kawża Halland Developments Company Limited**[4], fejn it-Tribunal ikkonkluda illi,

"Illi wara li dan it-Tribunal eżamina t-talba għas-sospensjoni u r-raġunijiet mogħtija mill-appellanti, dan it-Tribunal jinnota li dawn ma jistgħux jitqiesu bħala bażi ta' xi

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 11 tal-proċess.
[3] *A fol.* 15 tal-proċess.
[4] *A fol.* 22 tal-proċess.

forma ta' ħsara sproporzjonata jew li jekk tali xogħlijiet ma jiġux sospiżi dawn ser ikunu ta' preġudizzju, u dan tenut kont tal-fatt ukoll li l-permess tal-iżvilupp joħroġ b'salvagwardji għall-ħarsien tad-drittijiet ta' terzi. Għaldaqstant, mhux eskluż illi l-appellanti għandhom rimedji oħra quddiem il-Qrati Ċivili sabiex iressqu l-pretensjonijiet tagħhom.

Għaldaqstant, ikkunsidrat dan kollu, dan it-Tribunal jiċħad it-talba għas-sospensjoni tal-permess in mertu u jordna li l-Appell jitkompla fuq il-mertu."

5. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll ritratti li juru l-iżvilupp in kwistjoni f'liema stadju wasal attwalment[5], *survey sheets* tal-1958 li juru l-konfini tal-art kif kienet fil-passat[6], kopja tal-pjanta annessa mal-kuntratt ta' trasferiment tal-għalqa, li tissemma mill-predeċessuri fit-titolu tal-intimata[7], *aerial photograph* meħud fl-1958[8], u kopji taċ-ċertifikati tat-titolu maħruġa mill-Awtorità tal-Artijiet.[9]

6. Is-soċjetà intimata min-naħa tagħha ppreżentat nota b'għadd ta' risposti li ngħataw minn Carmel Camilleri, uffiċjal fl-Awtorità tal-Artijiet fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri, liema nota ġiet ippreżentata fil-proċeduri li nżammu quddiem l-EPRT.[10]

7. Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

8. Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Settembru, 2022, fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali, li qed jingħata llum.

[5] *A fol.* 24 *et seq* tal-proċess.
[6] *A fol.* 34 tal-proċess.
[7] *A fol.* 35 tal-proċess.
[8] *A fol.* 37 tal-proċess.
[9] *A fol.* 38 *et seq.* tal-proċess.
[10] *A fol.* 54 tal-proċess.

9. Rat l-artikoli rilevanti tal-Kap. 12 relattivi għal mandati ta' inibizzjoni, partikolarment l-artikoli 831, u 873 sa 877.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

10. Permezz tar-rikors tagħhom għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jippruvaw iżommu lill-intimati milli jew huma stess jew permezz ta' terzi, ikomplu jħaffru, jibnu, jiżviluppaw jew iwettqu xogħlijiet f'sit ġewwa tal-Ibraġġ, liema sit kien preċedentement okkupat mil-lukanda Halland, skont il-permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar, u dan sakemm il-mertu tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti jiġi deċiż f'kawża appożita. Ġie spjegat li l-Assoċjazzjoni rikorrenti tieħu ħsieb, tamministra u tirrappreżenta l-interessi tas-sidien tal-kumpless magħruf bħala 'Tal-Ibraġġ Complex', u r-rikorrent l-ieħor, il-Perit Cachia Fearne jgħix fl-istess akkwati fejn is-soċjetà intimata qegħda tibni l-proġett ta' żvilupp tagħha. Ir-rikorrenti spjegaw li huma appellaw miż-żewġ permessi maħruġa, u l-appelli għadhom pendenti quddiem l-EPRT. Ir-rikorrenti qalu li fil-fehma tagħhom hemm raġunijiet li jiġġustifikaw it-tħassir tal-permess għal dan l-iżvilupp, u għalhekk huma talbu lit-Tribunal jordna s-sospensjoni tal-eżekuzzjoni tal-permessi sakemm jinqatgħu l-appelli li hemm pendenti. Ir-rikorrenti sostnew li f'każ li dawn ix-xogħlijiet jitħallew ikomplu, ser ikun ferm diffiċli li dawn jitreġġgħu lura. Ir-rikorrenti spjegaw li ladarba t-talba tagħhom għas-sospensjoni tax-xogħlijiet ma ntlaqgħetx, l-intimati komplew bix-xogħol fuq il-proġett, liema xogħol jinvolvi tqattigħ ta' blat fil-wied u f'art proprjetà tal-Gvern ta' Malta, kif ukoll fuq art li taqa' 'l barra mill-konfini tal-iżvilupp, kif ukoll sar xogħol ta' tqegħid ta' pedamenti u ta' mili bil-konkos fuq

l-istess art. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-intimati ma kinux veritiera fid-dikjarazzjoni dwar il-proprjetà tal-art, għaliex parti mill-iżvilupp qegħda isir f'art pubblika, jew fuq art li mhijiex proprjetà tas-soċjetà intimata. Ir-rikorrenti spjegaw li dan seħħ billi waqt il-bini tal-lukanda Halland, il-ħitan tal-konfini tal-lukanda ma nbnewx fuq il-konfini reali tal-art, u għalhekk il-bini tal-lukanda estenda għal fuq art li ma kinitx inkluża fl-akkwist tal-art maħsuba għall-iżvilupp tal-lukanda. Ir-rikorrenti qalu li fil-pjanti annessi mal-applikazzjoni tal-intimati hemm inkluż art li mhijiex tad-soċjetà intimata, kif ukoll wesgħa art li tagħmel parti minn wied protett, u fl-applikazzjoni tagħhom l-intimati inkorporaw bċejjeċ sostanzjali ta' art pubblika. Ir-rikorrenti qalu li dan huwa proġett irriversibbli, u huwa għalhekk li huma qegħdin ifittxu li jinħareġ dan il-mandat ta' inibizzjoni.

11. Is-soċjetà intimata fir-risposta tagħha qalet li f'dan il-każ ma jikkonkorrux l-elementi meħtieġa biex il-Qorti tkun tista' tilqa' t-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, jiġifieri r-rikorrenza ta' fatt li qegħda tagħmel is-soċjetà intimata li jista' jikkawża ħsara lir-rikorrenti, illi jkun jidher 'prima facie' li r-rikorrenti għandhom id-dritt li jimpedixxu lis-soċjetà intimata li tagħmel dik il-ħaġa li biha tista' tikkawżalhom ħsara jew molestja, u l-ħtieġa tal-mandat biex jiġi kkonservat id-dritt tar-rikorrenti. Is-soċjetà intimata qalet li hija s-sid tas-sit kollu fejn kienet tinsab mibnija l-lukanda Halland, u wara li fl-2018 l-Awtorità tal-Ippjanar tatha permess biex twaqqa' u tiżviluppa dan is-sit f'kumpless ta' garaxxijiet u appartamenti, is-soċjetà intimata tablet li jsiru modifiki għall-permess oriġinali approvat. Is-soċjetà intimata qalet li r-rikorrenti appellaw kemm mill-permess kif oriġinarjament approvat, kif ukoll mill-permess li nħareġ

wara li hija tablet li jsiru xi modifiki, u ż-żewġ appelli għadhom pendenti. Qalet wkoll li fit-8 ta' April, 2019 hija infurmat lill-Awtorità tal-Ippjanar li kienet ser tibda bix-xogħol, li kien jinvolvi t-twaqqigħ tal-lukanda u t-tħaffir tal-blat, u minn April tal-2019 sal-lum, ix-xogħol fuq is-sit baqa' għaddej b'ritmu kostanti, bit-tlestija tat-tħaffir u tal-pedamenti, u bl-istadju li jmiss li jinvolvi t-tisqif tal-*basement.* Is-soċjetà intimata qalet wkoll li t-Tribunal iddeċieda li ċ-ċaħda tat-talba tar-rikorrenti għas-sospensjoni tax-xogħol, bl-ebda mod m'hija ser tikkawża ħsara irriversibbli, u r-rikorrenti diġà eżawrew ir-rimedji li tagħti l-liġi speċjali, u sostniet li l-uniku mezz li għandhom ir-rikorrenti biex jattakkaw il-permess huwa *ai termini* tal-Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalet wkoll li l-użu tal-proċedura tal-mandat ta' inibizzjoni biex ir-rikorrenti jitolbu sospensjoni tax-xogħlijiet, hija legalment improponibbli, u staqsiet fejn huwa l-jedd *prima facie* li qiegħed jiġi kawtelat mir-rikorrenti. L-intimata eċċepiet li l-permess tal-iżvilupp joħloq relazzjoni bejn l-Awtorità tal-Ippjanar u l-applikant, iżda tali permess ma joħloq l-ebda dritt jew obbligu favur terzi. Qalet wkoll li d-dritt li qegħdin jivvantaw ir-rikorrenti għandu jiġi eżerċitat mill-Gvern ta' Malta, iżda f'dan il-każ il-Gvern m'hu jivvanta l-ebda dritt ta' proprjetà fuq is-sit mertu ta' dawn il-proċeduri. Is-soċjetà intimata sostniet li s-sit in kwistjoni huwa proprjetà tagħha fl-intier tiegħu, u l-*footprint* tal-ħajt diviżorju tal-lukanda li twaqqgħet, u l-*footprint* tas-sit mertu tal-applikazzjoni tal-intimata, huma identiċi. Hawn il-Qorti tirrileva li l-lanjanza tar-rikorrenti mhijiex li l-iżvilupp propost mis-soċjetà intimata qiegħed jestendi 'l barra mill-konfini ta' fejn kienet il-lukanda Halland qabel twaqqgħet, iżda li meta ġiet żviluppata l-lukanda, din inbniet 'il barra mill-konfini tal-art li ġiet akkwistata mill-iżviluppaturi tagħha dak iż-żmien. Is-soċjetà intimata tistaqsi għal liema raġuni r-rikorrenti stennew

li jitlesta l-iskavar u x-xogħol jaqbad ċertu ritmu qabel ressqu t-talba tagħhom biex jinħareġ mandat ta' inibizzjoni. Is-soċjetà intimata qalet li l-mandat mhuwiex maħsub biex jikkonserva l-istat tas-sit qabel inbdew ix-xogħlijiet, għaliex din ma kinitx art verġni, iżda art *committed* bil-bini tal-lukanda li kien hemm fuqha qabel inbeda l-proġett minnha. Is-soċjetà intimata qalet ukoll li dan ix-xogħol mhuwiex irriversibbli, għaliex is-sit jista' jitreġġa' lura fl-istat li kien fih qabel, u għalhekk ir-rekwiżit tal-irrimedjabbilità tal-preġudizzju mhuwiex sodisfatt.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Illi skont l-artikolu 873(1) tal-Kap. 12 li jistabbilixxi r-rekwiżiti ġenerali għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, l-iskop ta' mandat ta' din ix-xorta huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

13. Illi skont l-artikolu 873(2) tal-Kap. 12:

> "873. (2) 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 il-jeddijiet."

14. Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni:

(i) Ikun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju għal xi jedd tar-rikorrenti. Il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, 'l hekk imsejjaħ *periculum in mora;*[11]

(ii) Iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd. Tenut kont tal-fatt illi s-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-artikolu 873 tal-Kap. 12, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta' preġudizzju. Rikonoxxut il-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, il-grad ta' preġudizzju rikjest sabiex jiġi akkordat il-ħruġ tal-Mandat, huwa wieħed "li ma jkunx jista' jiġi rrimedjat". Irid jingħad ukoll illi jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat.

Illi apparti dan, ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju ċjoé telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara *et vs.* Carmelo Barbara *et***[12]:

> *"Tqis illi huwa wkoll miżmum li l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax ġeneralment fejn il-pretensjoni ta' min jitolbu tkun waħda li tirreferi għal kumpens kwantifikabbli u ħlas ta' danni meta dan jista' jitħares b'rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor skont il-liġi."*

Il-Qorti m'għandhiex toħroġ Mandat bħal dan jekk ma tkunx sodisfatta li l-imsemmi Mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent u ċjoé dannu irrimedjabbli li jinneċċesita rimedju adegwat. F'deċiżjonijiet oħrajn il-

---

[11] Ara f'dan is-sens Sonia Grech *pro et noe vs. Stephanie* Manfre, Q.A.,14.07.1988, Kollez.Vol. LXXII.ii.290 u 40, Main Street Catering Establishment Limited *vs.* L-Awtorità tal-Ippjanar, P.A., 02.11.2010.
[12] P.A., 13.05.2014.

Qrati tagħna jkomplu jelaboraw fuq dak li jfisser dannu irrimedjabbli, u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-proċeduri fl-ismijiet **Angelo Xuereb *et noe vs.* Marin Hili *et noe*** (Rikors Numru 3135/94) tispjega:

> *"… il-frażi 'tkun ta' ħsara' (fl-Art. 873(1) tal-Kap. 12) għandha tingħata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jiġi inibit, jekk ma jiġix inibit, jista' jkun ta' preġudizzju fis-sens li mhux biss jikkawża ħsara però li jikkawża ħsara li m'hemmx alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …".*

Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati tagħna fosthom, *'inter alia'*, fid-digrieti fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru. 3984/92) u **Victor Mizzi *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru. 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina *vs.* Fithome Limited.**

(iii) ikun jidher *prima facie* li r-rikorrent għandu dak il-jedd. Il-liġi tħares il-jedd *prima facie* bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Irid għalhekk, ikun jedd, anke jekk *prima facie*, biex jimmerita ħarsien. Mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib. Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, il-Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré**[13] ppronunzjat is-segwenti:

> *"… huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant, jew il-jeddijiet jidhru prima facie, mal-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat."*

[13] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

15. Illi jingħad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba għall-ħruġ tal-Mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant ieħor ma jfissirx, illi għax talba għall-ħruġ ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-Mandat tara jekk il-jedd pretiż huwiex suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali għall-finijiet oġġettivi tal-liġi.

16. Illi kulma huwa meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, 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 fil-mertu, il-Mandat jinħareġ favur dak li "jidher", fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun, jiġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretensjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibbiltà, u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretensjoni jkollha probabbilità kbira li tintlaqa' fil-mertu. Dan huwa 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-smigħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop huwa 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 pretensjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hijiex tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

17. Mal-imsemmija tliet elementi esplicitament imsemmija mil-liġi, jistgħu jiżdiedu oħrajn, bosta minnhom elaborati mill-ġurisprudenza:

(iv) Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali. Illi kif intqal fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Charles Mugliett *vs.* Saviour Bonnici**:

> *"Illi … l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. Il-ħarsien li l-liġi qegħda timmira għalih bi proċediment bħal dak tal-lum huwa li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma ntlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu filwaqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat."*[14]

(v) "Ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħiel *(arm twisting)* lill-parti intimata li, jew tagħmel dak li tixtieq il-parti rikorrenti jew ma tagħmel xejn. B'dan il-mod, il-Mandat ma jibqax għodda li tħares il-jedd *prima facie* tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lill-parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet tagħha. Il-Qorti hi tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-Mandat ta' Inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din."[15]

---

[14] P.A., 25.01.2005.
[15] Ara sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr John Gauci *vs.* Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008.

(vi) Ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.[16]

Ikkunsidrat:

18. Illi permezz tal-proċeduri odjerni, il-Qorti qegħda tintalab tikkawtela l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrenti, billi żżomm lis-soċjetà intimata milli tkompli tiżviluppa is-sit, preċedentement okkupat mill-Halland Hotel f'Tal-Ibraġġ, u dan għaliex ir-rikorrenti jsostnu li dawn ix-xogħlijiet qegħdin isiru fuq art li parti minnha hija proprjetà pubblika, jew art li mhijiex proprjetà tas-soċjetà intimata. In sostenn ta' din l-allegazzjoni tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw diversi dokumenti fosthom pjanti tas-sit kif kien fl-1958, *aerial photographs* tas-sit qabel inbniet il-lukanda in kwistjoni, kif ukoll provi dokumentarji oħra li fil-fehma tar-rikorrenti huma sufficjenti biex isostnu l-allegazzjoni tagħhom li s-soċjetà intimata qegħda teżegwixxi l-imsemmi żvilupp fuq art li mhijiex tagħha kollha kemm hi. Ir-rikorrenti jallegaw li l-iżviluppatur tal-lukanda kien estenda l-konfini tal-bini 'il barra mill-art mixtrija għall-iżvilupp, bil-konsegwenza li issa s-soċjetà intimata qed twettaq l-iżvilupp tagħha fuq art li ma kinitx inkluża fl-akkwist tas-sidien preċedenti tal-lukanda. Huwa għalhekk li issa r-rikorrenti qegħdin jippruvaw iwaqqfu l-iżvilupp li nbeda fuq is-sit, u li kif jirriżulta mill-provi ilu għaddej b'ċertu ritmu għal dawn l-aħħar tliet snin u nofs.

[16] Marica Cassar *et vs.* Del Sol Properties Limited, P.A. kif hawn preseduta, 27.12.16.

19. Illi filwaqt li f'dan l-istadju din il-Qorti m'għandhiex u mhijiex ser tidħol fil-mertu ta' dak li qegħdin jallegaw ir-rikorrenti, tqis illi d-deċiżjoni dwar l-mertu finalment trid tkun studjata u bbażata fuq ferm aktar minn sempliċi *aerial photos* u d-dokumentazzjoni li ġiet esebita f'dawn il-proċeduri. Fost l-oħrajn irid jiġi kkonsidrat kemm kienet ilha mibnija l-lukanda in kwistjoni, u jekk qatt matul iż-żmien ġiet ivvantata xi pretensjoni minn terzi fir-rigward tal-estent tal-art li kienet tokkupa din il-lukanda. Mad-daqqa t'għajn, u abbażi ta' dak li jallegaw r-rikorrenti fir-rikors tagħhom għall-ħruġ tal-Mandat, jidher li l-aktar entità li żgur għandu jkollha l-interess tippromwovi kawża bħal din, hija l-Awtorità tal-Artijiet, u ċertament li l-pożizzjoni li tieħu din l-Awtorità f'kawża fil-mertu dwar it-titolu tal-intimata fuq l-art, għandu jkollha piż deċiżiv fuq il-kwistjoni tat-titolu. Ir-rikorrenti jispjegaw li huma qegħdin jitolbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bħala persuni li jgħixu fl-akkwati tal-imsemmi żvilupp, u bħala membri tal-pubbliku li għandhom interess li art pubblika ma titteħidx għall-iżvilupp b'mod arbitrarju. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li safejn l-indikazzjonijiet huma li l-intimata għamlet dikjarazzjoni mhux veritiera fir-rigward tal-proprjetà tal-art, huma għandhom interess jitolbu l-ħruġ ta' dan il-Mandat abbażi ta' prinċipji ta' *public policy,* u dan għaliex permess li jinħareġ abbażi ta' dikjarazzjoni inveritiera rigward il-proprjetà tal-art, jista' jiġi annullat. Madankollu din il-Qorti tqis li r-rikorrenti ma seħħilhomx jippruvaw li mad-daqqa t'għajn huma għandhom xi jedd x'jikkawtelaw permezz ta' dan il-Mandat abbażi tal-allegazzjoni tagħhom li jista' jkun li s-soċjetà intimata mhijiex is-sid tal-art kollha li qegħda tiġi żviluppata minnha, li jmur oltre dak li jipprovdi l-Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta. Permezz ta' din il-liġi speċjali, il-leġislatur ikkostitwixxa tribunal (l-EPRT) sabiex jisma' u jiddeċiedi dwar kwistjonijiet ta' permessi ta'

żvilupp, u pprovda wkoll għal proċedura kawtelatorja speċjali għas-sospensjoni tal-esekuzzjoni tal-permess pendenti l-eżitu tal-appell [l-artikolu 33 tal-Kap. 551]. Din il-liġi speċjali tipprovdi li persuna li qed toġġezzjona għal żvilupp tista' titlob għas-sospensjoni tal-eżekuzzjoni tal-permess, liema talba tista' tiġi milqugħha biss (i) f'każ li jiġi ppruvat li jekk il-permess ma jiġix sospiż, il-preġudizzju kkawżat ikun sproporzjonat meta mqabbel mal-preġudizzju li jista' jiġi kkawżat jekk il-permess jiġi sospiż; u (ii) jekk l-iżvilupp ma jistax jiġi faċilment imneħħi jew imqiegħed lura fl-istat li kien qabel dak l-iżvilupp. Huwa evidenti li r-rikorrenti ma jistgħux jirrikorru għad-disposizzjonijiet ta' liġi ġenerali [il-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta] sabiex jidderogaw mill-parametri speċifiċi ta' liġi speċjali li minnha biss joħroġ il-jedd tar-rikorrenti li joġġezzjonaw għall-permessi in kwistjoni, u li *ai termini* tagħha biss jistgħu jikkawtelaw dak il-jedd skont il-proċedura kawtelatorja speċjali pprovduta taħt dak l-Att għas-sospensjoni tal-eżekuzzjoni tal-permessi. Għaliex altrimenti l-prinċipju legali *lex specialis derogat lex generalis* ikun qed jinqaleb ta' taħt fuq.

20. Din il-Qorti qieset ukoll il-kwistjoni tal-irrimedjabbilità tal-preġudizzju li jistgħu isofru r-rikorrenti f'każ li l-soċjetà intimata titħalla tkompli bil-proġett tagħha. Ir-rikorrenti jgħidu li jkun aħjar li s-soċjetà intimata tiġi mwaqqfa f'dan l-istadju milli tkompli bil-proġett tagħha, għaliex aktar ma jgħaddi żmien u aktar ma jsir xogħol fuq il-proġett, aktar ser ikun diffiċli li s-sit jitreġġa' lura għall-istat li kien fih qabel sar xi forma ta' żvilupp fuqu. Imma l-Qorti tqis li ladarba l-ilment tar-rikorrenti huwa li anki l-bini tal-lukanda kif kien, kien 'il barra mill-konfini tal-art li ġiet akkwistata mill-iżviluppaturi tagħha, il-pretensjoni tar-rikorrenti f'dan l-istadju hija li s-sit jitreġġa' lura għall-istat li kien fih qabel il-bini tal-

lukanda. Imma din ċertament mhijiex kwistjoni li għandha tiġi determinata fi proċeduri għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, għaliex anki li kieku l-Qorti kellha tordna l-waqfien mix-xogħol f'dan l-istadju, l-art li diġà tħammlet u li fuqha tlestew il-pedamenti għall-kumplament tal-bini, xorta waħda ma tistax titreġġa' lura għall-istat pristin li kienet fih qabel inbniet il-lukanda. Barra minn hekk, dejjem hemm il-possibilità li f'każ li jiġi deċiż li l-iżvilupp in kwistjoni qiegħed isir in parti fuq art li ma ġietx akkwistata mill-iżviluppaturi tal-lukanda, il-Qorti li eventwalment tiddeċiedi dwar il-mertu, tista' tordna li jsiru xogħlijiet rimedjali sabiex l-art tiġi vvakata u rritornata lis-sidien proprji tagħha.

21. Għalhekk din il-Qorti tqis illi dak li qegħdin jitolbu r-rikorrenti permezz ta' din il-proċedura ma jistax jintlaqa', għaliex la jidher li jeżisti l-jedd *prima facie* tar-rikorrenti oltre dak li jipprovdi l-Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta, u anki għaliex ma jirriżulta lanqas il-preġudizzju li ma jistax jiġi rimedjat f'każ li t-talba għall-ħruġ tal-Mandat ma tiġix milqugħha. Il-Qorti mhijiex konvinta li mingħajr il-ħruġ tal-mandat, hemm xi jedd tar-rikorrenti li ser jintilef darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Il-Qorti tirrileva li din id-deċiżjoni qegħda tingħata limitatament fir-rigward tat-talba li saritilha biex jinħareġ mandat ta' inibizzjoni, u b'daqshekk m'hija qed tippronunzja ruħha bl-ebda mod dwar il-mertu.

<u>**Decide**</u>

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti tiċħad it-talba tar-rikorrenti biex jinħareġ il-mandat ta' inibizzjoni, u għalhekk qegħda tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tat-12 ta' Settembru, 2022.

L-ispejjeż ta' din il-proċedura huma a karigu tar-rikorrenti.

Mogħti kameralment fid-29 ta' Settemmbru, 2022.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur