QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 16 ta' Frar, 2023

Mandat Nru: 86/2023/1 AF

Francesco Saverio Cutajar u Mary Cutajar

vs

Awtorità tal-Ippjanar

Christopher Attard

Best Deal Developments Limited (C-89191)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Francesco Saverio Cutajar u Mary Cutajar, li permezz tieghu, ghar-ragunijiet imfissra talbu lil din il-Qorti zzomm lill-intimati Awtorità tal-Ippjanar, Christopher Attard u Best Deals Developments Limited milli jiehdu kull tip ta' decizjoni u/jew japprovaw permessi fiz-zona maghrufa bhala tal-Ghasfur fis-Siggiewi, senjatament mmarkata bil-kulur ahmar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok. A, liema zona hija soggetta ghall-PC 99/18 u dan sakemm jigu determinati l-proceduri mehudha mill-esponenti rigwardanti l-validità tal-permess PC 99/18 kif ukoll tinibixxi lill-intimati milli jaghmlu kull tip ta' xoghol ta' kostruzzjoni u/jew demolizzjoni u/jew xoghol iehor skond il-permess PA 2536/22 (Dok. H).

Rat id-digriet precedenti.

Semghet lid-difensuri.

Rat li r-rikors thalla sabiex jigi degretat *in camera*.

Rat l-873 u l-gurisprudenza relatata.

Ikkunsidrat illi effettivament it-talbiet tar-rikorrenti huma diversi u ndirizzati lejn diversi persuni b'dana illi l-mandat huwa fil-verità diversi talbiet migbura f'wiehed. Il-Qorti qeghda ghalhekk tqishom *seriatim*.

Il-kwistjoni tal-approvazzjoni tal-permessi hija essenzjalment indirizzata biss lill-Awtorità tal-Ippjanar. L-izviluppaturi ma japprovawx permessi. Dan stabbilit, jirrizulta li z-zewg decizjonijiet lamentati, u cioè PC 99/18 u PA 2536/22 digà ttiehdu. Jidher li r-rikorrenti niedew f'dawn il-granet proceduri a tenur tal-Art. 80 biex tigi annullata d-decizjoni PC 99/18. Tenut kont li dawn il-proceduri nbdew mill-istess rikorrenti, l-Qorti ssibha difficli tifhem kif issa jridu lill-Awtorità intimata ma tiddecidix. Wiehed jinnota illi tul il-proceduri kollha rigwardanti PC 99/18 u PA 2536/22, ir-rikorrenti odjern qatt ma rregistraw l-interess taghhom. Ukoll, kif irriteniet

recentement din il-Qorti diversament presjeduta fil-proceduri Grech vs Katari Holdings:

> *"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;*
>
> *Konsegwentement, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ħruġ tal-mandat odjern lanqas hu neċessarju 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."*

Ghalhekk it-talbiet taghhom fil-konfront tal-Awtorità tal-Ippjanar qed jigu michuda.

Il-Qorti ghalhekk tghaddi biex tqis it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati l-ohra. Tibda biex tiskarta addirittura t-talbiet fil-konfront ta' Best Deal Developers Limited. Jirrizulta inkontestat illi s-sid tal-art *de quo* hija Best Deal Estates Limited (C-102444) li ma tidher li tgawdi ebda permess ta' zvilupp fuq l-art mertu ta' dawn il-proceduri. Il-mandat odjern

gie dirett lejn socjetà ohra, diversa u distinta minn Best Deal Developments Limited (C-89191). Ghalhekk kull talba fil-konfront ta' Best Deal Estates Limited qeghda tigi michuda.

Jibqa' ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' Christopher Attard. Jirrizulta mill-atti li Christopher Attard talab u ottjena permess ta' zvilupp bir-referenza 2536/22. Dan il-permess gie ottjenut wara PC 99/18 li kienet tirrigwarda *zoning* tal-area in kwistjoni. Iz-zewg permessi *de quo* hargu wara li gie segwit l-iter regolari inkluz kull pubblikazzjoni mehtiega. Tul iz-zewg processi, r-rikorrenti, kif intqal aktar 'il fuq, qatt ma rregistraw l-interess taghhom.

Issa kif inhu risaput, sabiex tirnexxi talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, jehtieg li r-rikorrenti jkollu l-possibilità li jiddeduci l-jedd pretiz f'kawza. Il-Qorti tirreferi ghad-decizjoni Sammut vs Scicluna (2 ta' Gunju 1969) fejn intqal illi:

> *"Peress illi l-ligi tezigi li min johrog il-mandat hu obbligat li fiz-zmien qasir preskritt jiddeduci b'kawza l-jedd imsemmi fil-mandat, din il-Qorti hi tal-fehma illi ma jkunx jista' jinghad, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat, illi d-dritt prima facie jispetta lir-rikorrent jekk prima facie ikun jidher fl-istess hin illi l-pretensjoni dwar dak l-istess dritt m'hix kapaci li tigi dedotta in gudizzju quddiem il-Qorti". Fehma li giet imtennija fi zmenijiet aktar ricenti (viz. Jonathan Grech vs L-Awtorità Marittima ta' Malta, Prim'Awla, 28/7/2009; Brendaline Busuttil noe vs Maria Rosaria sive Rose Grima, Prim'Awla, 26/6/2007)."*

Fil-kaz in ezami r-rimedju spettanti lir-rikorrenti ga ttiehed fi hdan l-Awtorità. Huwa rimedju *ad hoc* li jeskludi rimedju fil-Qorti Civili. Il-Qorti hawnhekk tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza Cutajar vs Sant Manduca (27 ta' Marzu 2020) kif ukoll ghas-sentenza din il-Qorti diversament presjeduta Borg vs Awtorità tal-Ippjanar (14 ta' Gunju 2021).

Il-Qorti ttenni wkoll illi huwa stabbilit fil-gurisprudenza illi fejn jirrizulta illi r-rikorrenti kellu rimedji ordinarji ghad-disposizzjoni tieghu, u naqas milli juzahom, ma jistax jinqeda

bil-procedura eccezzjonali tal-mandat ta’ inibizzjoni (Grima vs Direttur tal-Kuntratti 26 ta’ Maru 2013).

Ghaldaqstant il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tirrrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha tat-18 ta’ Jannar 2023, tichad definittivament it-talbiet ta’ Francesco Saverio Cutajar u Mary Cutajar.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF