QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 67/2021/1GG

Rikors ghall-hrug ta' mandat *in procinctu* fl-ismijiet:

Anthony maghruf bhala Anton Spiteri (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 162660(M))

vs

L-Awtorita' ta' l-Ippjanar u Antoine Debono (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru: 25475(M))

Illum 24 ta' Settembru 2024.

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors**[1] **tar-rikorrent** pprezentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fl-14 ta' Jannar 2021, bis-segwenti premessi u talbiet:

> Illi dan huwa rikors għall-ħruġ ta' mandat *in procinctu* ai termini ta' l-artikolu 388Ġ tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

[1] Fol. 2 sa 5

Illi l-fatti illi wasslu lill-esponenti biex jagħmel dina t-talba huma dawn illi ġejjin:

- l-intimat Antoine Debono kien kiseb permess ta' l-iżvilupp bin-numru: PA/02793/14 mingħand l-Awtorità intimata b'referenza għall-fond 18A, Triq San Zakkarija, il-Belt, Valletta u dana sabiex iwettaq dan l-iżvilupp *Proposed change of shop front elevation, sign, including also a proposed w.c. in back side of the shop with artificial ventilation*. Kopja tad-dettalji relattivi qegħdin jiġu hawn annessi u immarkati bħala "**Dok. AS1**";

- l-esponenti huwa s-sid tal-fond adjaċenti ossija 18, Triq San Zakkarija, il-Belt, Valletta;

- l-intimat Antoine Debono ma wettaqx l-iżvilupp skond il-permess ta' l-iżvilupp mogħti lilu;

- minħabba f'hekk l-Awtorità intimata kienet inħarġet kontra l-intimat Antoine Debono *enforcement order* bin-numru: ECF/447/16. Kopja tad-dettalji relattivi qegħdin jiġu hawn annessi u immarkati bħala "**Dok. AS2**";

- l-intimat Antoine Debono ippreżenta applikazzjoni ġdida lill-Awtorità intimata bin-numru: PA/02607/16 bil-propost żvilupp ikun *To sanction minor change in shop front as now built from approved design*. Kopja tad-dettalji relattivi qegħdin jiġu hawn annessi u immarkati bħala "**Dok. AS3**";

- dan il-permess għall-iżvilupp kien inħareġ iżda wara diversi proċeduri liema proċeduri ġew definittivament deċiżi b'sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell nhar it-28 ta' Jannar, 2020 fl-ismijiet **Anthony magħruf bħala Anton Spiteri v. L-Awtorità ta' l-Ippjanar et** ġie definittivament deċiż hekk: *Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellant u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30ta' Mejju, 2019, u konsegwentement tirrevoka wkoll il-permess PA 2607/16 billi l-applikazzjoni ma kelliex tigi kunsidrata mill-Awtorita minhabba nuqqas ta' kunsens car tal-Awtorita tal-Artijiet. Spejjez ghall-appellati in solidum.* Kopja ta' dina s-sentenza qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "**Dok. AS4**";

- għalhekk il-permess illi kien kiseb l-intimat Antoine Debono bin-numru: PA/02607/16 ġie revokat, huwa għandu żvilupp bla permess u dwar dak l-iżvilupp teżisti wkoll l-*enforcement order* hawn fuq imsemmija;

- in vista ta' din is-sentenza, l-esponenti interpella kemm-il darba lill-Awtorità intimata kemm bonarjament kif ukoll uffiċjalment sabiex tieħu l-passi illi hija għandha tieħu skond il-liġi sabiex l-iżvilupp illegali jitneħħa darba għal dejjem. Kopja ta' din il-korrispondenza qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "**Dok. AS5**", "**Dok. AS6**" u "**Dok. AS7**" rispettivament;

- madanakollu, l-Awtorità intimata qatt ma wieġbet għall-interpellazzjonijiet magħmula lilha u donnha illi għaliha l-fatt illi permess ta' żvilupp ġie revokat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ma jfisser xejn u ma jfissirx illi għandha tieħu passi biex tali żvilupp illegali jitneħħa. L-istess jingħad għall-intimat Antoine Debono li sallum ma għamel xejn biex ineħħi l-iżvilupp illegali illi huwa għandu;

Illi l-esponenti ma għandux mezz ta' eżekuzzjoni ieħor biex jagħti effett dak deċiż mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tagħha hawn fuq imsemmija ta' nhar it-28 ta' Jannar, 2020 fl-ismijiet **Anthony magħruf bħala Anton Spiteri v. L-Awtorità ta' l-Ippjanar et** u għalhekk qiegħed jiġi ppreżentat dan ir-rikors għall-ħruġ ta' mandate *in procinctu*;

Illi però l-esponenti jaf b'mod illi dak deċiż mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell jista' jingħata effett u dana bil-mod illi ġej:

(a) fil-każ ta' l-intimat Antoine Debono billi jingħata terminu qasir u perentorju sabiex ineħħi l-iżvilupp illegali illi huwa għandu u illi kien jifforma l-mertu ta' l-applikazzjoni ta' l-iżvilupp bin-numru: PA/02607/16 u dan taħt piena ta' disprezz lejn l-Awtorità ta' dina l-Onorabbli Qorti; u

(b) fil-każ ta' l-Awtorità intimata billi jekk wara illi jgħaddi tali terminu qasir u perentorju mogħti lill-intimat Antoine Debono, l-istess intimat Antoine Debono jibqa' inadempjenti, l-Awtorità intimata tieħu dawk il-proċeduri ai termini ta' l-artikoli 94 *et seq*

tal-Kap. 552 inkluż iżda mhux biss billi tittieħed *direct action* biex l-iżvilupp illegali jitneħħa;

Illi b'hekk ikun jista' jingħata effett dak deċiż mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tagħha hawn fuq imsemmija ta' nhar it-28 ta' Jannar, 2020 fl-ismijiet **Anthony magħruf bħala Anton Spiteri v. L-Awtorità ta' l-Ippjanar et**;

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitlob illi dina l-Onorabbli Qorti jgħoġobha:

(i) tappunta dan ir-rikors għas-smiegħ u tordna li jiġi notifikat lill-intimati eżekutati li jkollhom erbat'ijiem sabiex iwieġbu ai termini ta' l-artikolu 388Ġ tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) tagħti dawk l-ordnijiet kollha illi hija tqis neċessarji lir-Reġistratur, Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jagħti effett għall-mezz ta' eżekuzzjoni hawn fuq imsemmi ossija illi (a) fil-każ ta' l-intimat Antoine Debono billi jingħata terminu qasir u perentorju sabiex ineħħi l-iżvilupp illegali illi huwa għandu u illi kien jifforma l-mertu ta' l-applikazzjoni ta' l-iżvilupp bin-numru: PA/02607/16 u dan taħt piena ta' disprezz lejn l-Awtorità ta' dina l-Onorabbli Qorti u (b) fil-każ ta' l-Awtorità intimata billi jekk wara illi jgħaddi tali terminu qasir u perentorju mogħti lill-intimat Antoine Debono, l-istess intimat Antoine Debono jibqa' inadempjenti, l-Awtorità intimata tieħu dawk il-proċeduri ai termini ta' l-artikoli 94 *et seq* tal-Kap. 552 inkluż iżda mhux biss billi tittieħed *direct action* biex l-iżvilupp illegali jitneħħa;

Rat id-dokumenti[2] annessi mar-Rikors promotur.

Rat ir-**Risposta tal-intimata Awtorita' tal-Ippjanar**[3] ipprezentata quddiem din il-Qorti fit-22 ta' Frar, 2021 li permezz taghha wiegbet hekk:

[2] Fol. 6 sa 22
[3] Fol. 26

Illi l-Awtorita' esponenti tishaq illi m'huwa minnu xejn illi ghaliha d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell ma tfisser xejn u bl-ebda mod ma aġixxiet b'mod illi jimporta xi disprezz lejn dik l-Onorabbli Qorti;

Illi l-Awtorita' tal-Ippjanar kellha quddiemha enforcement notice **EC447/16** illi baqa' in vigore propju minhabba l-fatt illi l-Onorabbli Qorti tal-Appell irrevoka il-permess;

Illi l-Awtorita' pero' ma setghatx tiehu passi ghaliex ghad hemm proċeduri legali pendenti fuq il-mertu tal-istess enforcement notice **Rik Gur 488/2017 MH** fl-ismijiet **Anthony maghruf bhala Anton Spiteri ID 162660M kontra l-Awtorita' tal-Artijiet u Antoine Debono** w' ghaldaqstant l-Awtorita' qieghda tistenna l-ezitu tal-istess kawża biex tiehu l-azzjonijiet appoziti.

Ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti. Bl-ispejez

Rat ir-Risposta tal-intimat Antoine Debono[4], ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-17 ta' Frar 2021, li permezz taghha wiegeb hekk:

Illi t-talba tar-rikorrenti in rigward il-hrug tal-mandat odjern, u t-talba tieghu sabiex jinghataw l-ordnijiet indikati fir-rikors odjern ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, u dan ghas-segwenti ragunijiet.

[4] Fol. 27 sa 30

Illi filwaqt illi l-esponenti jaqbel illi kienet saret applikazzjoni minnu quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru ta' referenza PA/02607/16, u ghalkemm dik l-applikazzjoni kienet giet milqugha, sussegwentement dik id-decizjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar giet revokata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell in forza ta' decizjoni li nghatat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2020, **madanakollu**, id-decizjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar giet imhassra in bazi ta' teknikalita', u mhux ghaliex ma kienx hemm lok ghall-hrug tal-permess relattiv.

Illi f' dan ir-rigward jigi umilment rilevat illi l-Onorabbli Qorti tal-Appell ghaddiet ghad-decizjoni taghha in bazi ta' cirkolari mahruga mill-Awtorita' tal-Ippjanar, dik bin-numru ta' referenza 2/16 (kopja hawn mehmuza **Dok. AD 1**) li permezz taghha giet stabbilita s-segwenti procedura in rigward proprjeta' tal-Gvern, u cioe':

"Applications for proposals on Government property should not only include a copy of the 'Applicant's Notification to Owner' (Form PA1/16), but should also be accompanied by a clearance from the Government Property Division, stating that it finds no objection in principle to the submission of an application on the site in question for the proposed development. Application on Government property submitted without such a clearance will be considered as incomplete.

All such applications due to be decided on after the 30th May 2016, shall be suspended for a maximum period of one year. Following which, if the applicant fail to provide the Authority with a no objection from the Government Property Division, the Authority shall refuse the application in terms of Article 71(4) of the Development Planning Act, 2016, stating that the applicant is not authorized to apply for development permission as s/he failed to obtain the owner's consent to such a proposal."

Illi l-fatti Ii jirrigwardaw dan il-kaz huma, fil-qosor, kif gej:

- Illi l-fond bin-numru 18A, St Zachary Street, Valletta huwa proprjeta' tal-Awtorita' tal-Artijiet, u dan il-fond kien mikri mill-Awtorita' imsemmija lil Paul Azzopardi u martu Eldred May Azzopardi, Emanuel Azzopardi u martu Emma Azzopardi,

Joseph Azzopardi u martu Yvonne Azzopardi u Anton Azzopardi, lkoll flimkien u solidalment bejniethom;

- Illi l-inkwilini msemmija, permezz ta' skrittura datata 30 ta' Ottubru 2013 issullokaw il-fond in kwistjoni lill-esponenti, u dan wara li l-Inkwilini ottjenew bil-miktub minghand id-Direttur tal-Artijiet in forza ta' ittra datata 30 ta' Awissu 2013, id-debita kunsens u awtorizazzjoni ghal tali sullokazzjoni (**Dok. AD 2**), u dan versu l-pattijiet u kundizzjonijiet rilzultanti minn tali skrittura;
- Illi l-esponenti ressaq applikazzjoni mal-Awtorita' intimata, dik bin-numru ta' referenza PA/02793/14 sabiex, fost ohrajn, tinbidel il-faccata minn wahda tal-injam ghal dik bl-irham li hemm fil-prezent;
- Illi sussegwentement saret applikazzjoni ohra mill-esponenti, dik bin-numru ta' referenza PA/02607/16 u ghalkemm l-esponenti gab din l-applikazzjoni ghall-attenzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet, din ma tat ebda risposta lill-esponenti u ma ghamlet ebda pronunzjament in rigward, izda sempilcement sar notament fil-file relattiv ta' Perit fi hdan l-Awtorita' tal-Artijiet fejn iddikjara "*to await developments*";
- Illi ghalkemm ir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Artijiet – meta xehed fil-proceduri quddiem l-Awtorita' intimata – iddikjara li ghalkemm ma kien hemm ebda ittra ta' *no objection*, ma jidhirlhux li l-Awtorita' tal-Artijet kellha ogezzjoni, l-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-28 ta' Jannar 2020 iddikjarat is-segwenti: "*Ic-cirkolari ma thalli ebda diskrezzjoni ta' interpretazzjoni soggettiva ta' fatti. Id-domanda hi jekk hemmx* clearance *car tal-Awtorita' tal-Artijiet li ma ghandiex oggezzjoni ghal applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar. Din ma tirrizultax mill-atti u anqas minn ebda xhud tal-istess Awtorita' tal-Artijiet. Ghalhekk it-Tribuna ma kellux triq ohra hlief li jilqa' l-aggravju u jichad l-applikazzjoni ladarba l-applikant, nonostante l-opportunita' li nghata li jressaq l-approvazzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet quddiem il-MEPA ma ghamilx din il-prova necessarja biex l-applikazzjoni tigi kunsidrata mill-Awtorita'.*"

Illi ghalhekk id-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell, in kwantu laqghet l-aggravju tal-appellant bhala *third party objector* – ir-rikorrenti f' dawn il-proceduri – hija bbazata **unikament** fuq dan il-fattur, u cioe' illi l-applikant – u cioe' l-esponenti – naqas milli jaderixxi ma' kwezit li gie mpost b' cirkolari tal-Awtorita' tal-

Ippjanar fl-2016 in rigward propjeta' tal-Gvern, **u mhux in rigward il-mertu tal-applikazzjoni** li tressqet mill-esponenti quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar. Illi d-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell giet deciza purament in bazi ta' *policy* tal-istess Awtorita' intimata.

Illi dan kollu qed jigi rilevat ghaliex ir-rikorrenti, konvenjentement, fir-rikors odjern naqas milli jsemmi u jinforma lil din l-Onorabbli Onorabbli illi hemm pendenti bejn il-partijiet kawza li tinsab *sub judice* quddiem din l-Onorabbli Qorti, kif diversament presjeduta, fl-ismijiet **Anthony maghruf bhala Anton Spiteri vs l-Awtorita' tal-Artijiet u Antoine Debono (488/2017 MH)**, li in forza taghha r-rikorrenti qed jitlob dikjarazzjoni u pronunzjament minghand l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili illi, fost ohrajn, "*Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti, jew min mnnhom, invadew, okkupaw u jew uzurpaw illegalment u abbuzivament parti mill-proprjeta' ta'l-esponenti billi bix-xogholijiet ta' kisi bl-irham mal-faccata tal-fond ossija haunt 18A, Triq Zakkarija, il-Belt, Valletta giet mghottija parti mill-faccata tal-proprjeta' ta' l-esponenti peress illi jirrizulta illi x-xogholijiet ta' kisi bl-irham tal-faccata saru oltre l-linja divizorja bejn il-fond bin-numru 18, Triq Zakkarija, il-Belt, Valletta, proprjeta' ta' l-esponenti u l-fond ossija hanut bin-numru 18A, Triq Zakkarija, il-Belt, Valletta, proprjeta' tal-konvenuta l-Awtorita' ta' l-Artijiet u okkupat mill-konvenut Antoine Debono.*"

Illi mbaghad l-istess rikorrenti, permezz tat-talba sussegwenti, ikompli sabiex jitlob illi ghalhekk ghandhom isiru x-xogholijiet rimedjali kollha necessarji, inkluz li jitnehha l-irham illi jaqbez il-linja divizorja – u li f' dan ir-rigward qed nitkellmu fuq wisa' irrizorja ta' ftit centimetri, u mhux metri! Illi fi kwalunkwe kaz, tali allegazzjoni da parti tar-rikorrenti qed tigi kkontestata mill-esponenti, li jikkontendi u jsostni illi l-irham twahhal ezattament fuq l-istess daqs u qisien tal-istruttura tal-injam, li kien hemm precedentement u giet sostitwita b' dik tal-irham.

Illi jigi umilment rilevat illi dik il-kawza, ghalkemm ilha ntavolata mit-30 ta' Mejju 2017, **ghadha fi stadju ta' provi tar-rikorrenti** li, bhal donnu, m' ghandhux interess illi jikkonkludi l-istadju tal-provi tieghu, u dan minkejja diversi sollecitazzjonijiet mill-Espert Tekniku nominata mill-Onorablli Qorti sabiex tigbor il-provi u eventwalment tirrelata dwar it-talbiet tar-rikorrenti.

Illi għalhekk huwa piuttost sorprendenti kif ir-rikorrenti, *invece che* li jagħmel sforz sabiex jikkonkludi l-azzjoni li permezz tagħha qed jitlob pronunzjament mingħand din l-Onorabbli Qorti, kif diversament presjeduta, tad-drittijiet legali vantati minnu permezz ta' dik l-azzjoni, qed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tagħti ordnijiet u direttivi sabiex pronunzjament li sar mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, in bazi ta' mankata teknikalita', jiġi b' xi mod implimentat.

Illi ċ-ċirkostanzi li jiċċirkondaw it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-mandat odjern, u l-konsegwenzjali ordnijiet li talab lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tagħti, huwa kaz tipiku ta', min-naħa l-waħda, delongament inutili u bla sens da parti tar-rikorrenti stess fi proċeduri ġudizzjarji li permezz tagħhom qed jitlob illi jiġu affermati drittijiet tiegħu, filwaqt illi fil-frattemp, u min-naħa l-oħra, qed jitlob illi jkun hemm ezekuzzjoni ta' deċizjoni **qabel** pronunzjament li ġew lezi d-drittijiet tiegħu. Illi għalhekk jidher illi r-rikorrenti qed jittenta jidħol mit-tieqa, *invece che* mill-bieb billi l-ewwel jottjeni pronunzjament dwar id-drittijiet tiegħu, u dan billi jaqbez u jqalleb il-process ġudizzjarju relattiv.

Illi jiġi umilment rilevat illi, minkejja li d-deċizjoni tal-Awtorita' appellata in rigward l-applikazzjoni PA/02607/16 ġiet revokata in bazi ta' teknikalita', ir-rikorrenti għandu d-dritt illi jressaq applikazzjoni mill-ġdid in rigward l-oġġett li kien jifforma l-mertu tal-applikazzjoni msemmija. Madanakollu, sabiex iressaq tali applikazzjoni mill-ġdid ikun jeħtieġ *ad validatem* il-kunsens bil-miktub tas-sid tal-fond, u cioe' tal-Awtorita' tal-Artijiet. Illi *d' altra parte*, is-sid tal-fond, u cioe' l-Awtorita' tal-Artijiet informat lill-esponenti permezz ta' email datata 8 ta' Lulju 2020, hawn meħmuza bħala **Dok. AD 3**, illi ġialadarba għad hemm proceduri pendenti quddiem l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili in rigward il-fond in kwistjoni – specifikament dawk bin-numru ta' referenza 488/2017 MH – allura ma tistax f' dan l-istadju tagħti l-kunsens tagħha in rigward tali applikazzjoni.

Illi għalhekk wieħed neċessarjament jistaqsi hux fl-interess tar-rikorrenti stess illi jtawwal – inutilment – il-proċeduri ġudizzjarji proposti minnu stess, u fil-frattemp iressaq ir-rikors odjern sabiex

jittenta jottjeni dritt li ghad irid jigi affermat minn din l-Onorabbli Qorti?

Illi jigi umilment rilevat illi l-esponenti ghandu kull intenzjoni illi, gialadarba tigi konkluza l-kawza li tinsab pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti u li saret mir-rikorrenti, l-esponenti ser jerga' jressaq applikazzjoni mal-Awtorita' intimata sabiex jigi sanzjonat it-tibdil minimu li sar fil-faccata tal-hanut mikri lilu, u dan sabiex ikun *in linea* mad-direttivi u *policies* tal-Awtorita' intimata; illi ghalhekk, ghal ragunijiet prattici, ma jghamilx sens illi l-esponenti jigi ordnat illi jnehhi l-irham in kwistjoni ladarba d-dritt li qed jigi avvanzat mir-rikorrenti ghadu ma giex definittivament stabbilit, u dan ladarba ghadha ghaddejja l-kawza, sabiex mbaghad, jerga' jitwahhal. Illi ghalhekk, ikun opportun illi fl-ewwel lok, ikun hemm ezitu fil-kawza civili li hemm pendenti bejn il-kontendenti.

Illi fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet hawn fuq rilevati, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, f' dan l-istadju u sakemm ghadhom pendenti *sub judice* l-proceduri ntavolati mir-rikorrenti stess, dawk fl-ismijiet **Anthony maghruf bhala Anton Spiteri vs l-Awtorita' tal-Artijiet u Antoine Debono (488/2017 MH)**, jichad it-talbiet tar-rikorrenti kif rizultanti mir-rikors tieghu datat 14 ta' Jannar 2021, u dan ghar-ragunijiet premessi, u bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat id-dokumenti annessi mar-Risposta ta' Antoine Debono[5].

Rat l-affidavits u d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Semghet lix-xhieda mressqa minnhom.

Rat is-sottomissjonijiet finali bil-miktub prezentati fl-ahhar stadju tal-kawza.

Semghet is-sottomissjonijiet verbali finali tad-difensuri tal-partijiet.

[5] Fol. 31 sa 47

Ikkunsidrat li:

1. Din hija talba ghall-hrug ta' mandat *in procinctu*, fit-termini tal-**art. 388G** tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li r-rikorrent Anthony Spiteri qed iressaq kontra l-Awtorita' tal-Ippjanar, u kontra gar tieghu, dwar proprjetajiet fi Triq San Zakkarija, Valletta. Din il-procedura hija diretta sabiex iggieghel lill-Awtorita' tal-Ippjanar tinforza kontra l-intimat Debono s-sanzjoni ghal zvilupp mhux skond il-permess, wara l-hrug ta' ordni ta' nfurzar numru ECF/447/16 u sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) moghtija fit-28 ta' Jannar 2020 fl-ismijiet **Anthony maghruf bhala Anton Spiteri vs L-Awtorita' tal-Ippjanar et**, li rrevokat il-permess PA2607/16 li l-Awtorita' kienet harget fuq talba tal-istess intimat Debono.

2. Ir-rikorrent jghid li l-Awtorita' tal-Ippjanar kienet harget permess ghal zvilupp favur l-intimat Spiteri, ghar-rigward tal-fond 18A, Triq San Zakkarija Valletta. Dan il-fond huwa proprjeta' tal-Awtorita' tal-Artijiet u ghalhekk bil-procedura applikabbli kien mehtieg il-kunsens car tal-istess Awtorita' sabiex dik l-applikazzjoni tkun processata. L-intimat Debono jispjega li, minhabba fin-nuqqas ta' dak il-kunsens car, il-permess moghti mill-Awtorita' tal-Ippjanar (PA2607/16) thassar mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat-28 ta' Jannar 2020, u l-Awtorita' tal-Artijiet issenjalat li ma kinetx f'qaghda taghti dak il-kunsens qabel ma jkun hemm ezitu finali fil-kawza pendenti bejn l-istess partijiet Spiteri u Debono, ta' indoli civili, dwar allegazzjoni ta' uzurpazzjoni ta' parti mill-proprjeta' ta' Spiteri min-naha ta' Debono, fl-ismijiet Anthony maghruf bhala **Anton Spiteri vs l-Awtorita' tal-Artijiet u Antoine Debono** (488/2017MH).

3. Fl-affidavit tieghu[6], ir-rikorrent Anthony Spiteri ddikjara li huwa sid il-fond 18,Triq San Zakkarija, Valletta, u li l-intimat Debono jikri l-fond bin-numru 18A, fl-istess triq. Iz-zewg fondi jmissu ma' xulxin. L-intimat Debono kien kiseb permess ta' zvilupp, PA/2793/14 biex iwettaq zvilupp fil-fond mikri lilu, konsistenti fi

[6] Fol. 52 sa 53

"Proposed change of shop front elevation, sign, including also a proposed w.c. in back side of the ship with artificial ventilation". Spiteri jghid li Debono ma wettaqx l-izvilupp skond il-permess, u b'mod partikolari l-irham fil-faccata ghamlu ikbar milli kien awtorizzat jaghmlu. Minhabba f'hekk, l-Awtorita' tal-Ippjanar harget avviz ta' nfurzar, bin-numru ECF/447/16, u l-intimat Spiteri pprezenta applikazzjoni ta' zvilupp ohra (PA/02607/16) biex jissanzjona t-tibdil mid-disinn li kien approvat precedentement. Eventwalment, il-permess li l-Awtorita' harget fuq din l-applikazzjoni thassar mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-28 ta' Jannar 2020[7].

4. Spiteri kompla jghid li, wara dan l-izvilupp, huwa sejjah kemm-il darba lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tiehu l-passi halli jitnehha l-izvilup illegali, pero' hi qatt ma wiegbet, u ma ghamlet xejn fir-rigward. Ir-rikorrent semma li kkomunika direttament mal-Awtorita', u tkellem ma' ufficjali taghha, biex jara x'kien qed jigri. Qal li l-Awtorita' pero' baqghet ma ghamlet xejn, u talab il-hrug ta' dan il-mandat ghaliex, b'dak il-mod, is-sentenza tal-Qorti tal-Appell kienet qed tingieb fix-xejn.

5. Fl-ahharnett, Spiteri qal li l-kawza civili li ghandhom bejniethom hu u Debono mhix rilevanti, ghaliex dik tirrigwardja d-drittijiet civili ta' bejniethom, filwaqt li dak li qed jintalab hawn jirrigwardja l-izvilupp illegali li ghad hemm fil-fond mikri lill-intimat Debono.

6. In kontroezami[8], Spiteri nsista li jistenna li s-sentenza tal-Qorti tkun ezegwita, u ladarba l-Imhallef [*recte:* il-Qorti] waqqa' l-permess, is-sezzjoni tad-*direct actions* tal-Awtorita' ghandha taghmel xogholha u tnehhi l-illegalita' ghaliex saret dikjarazzjoni falza ta' proprjeta'. Huwa qabel li hemm pendenti kawza civili dwar dan, li tirrigwardja proprju din il-faccata bl-irham u ambjenti ohra li allegatament ha l-intimat minn tar-rikorrent.

---

[7] Fol. 72 sa 77
[8] Ara xiehda, 31.5.2022, fol. 116 sa 118

7. Ir-rikorrent ressaq b'xhud tieghu lil Charles Gafa'[9], *principal direct actions officer* fi hdan l-Awtorita' tal-Ippjanar, addett mid-*direct actions*. Dan spjega li l-Awtorita' kienet avzata dwar zvilupp illegali, mhux konformi mal-permess numru 2793/14[10], u l-ufficjali taghha ghamlu spezzjoni biex jivverifikaw. Dak il-permess kien hareg fil-25 ta' Frar 2015. Wara li kien verifikat li kien hemm diskrepanzi, l-applikant intavola applikazzjoni sanatorja, bin-numru 2607/16[11], li l-permess dwarha hareg fit-23 ta' Awissu 2017, pero' kien sussegwentement revokat mill-Qorti tal-Appell minhabba kontestazzjoni minn terzi. Spjega ukoll[12], li minhabba d-differenzi li nstabu fil-fond 18A, Triq San Zakkarija, Valletta, bejn ix-xoghol li kien awtorizzat, u dak li filfatt sar, kien hareg avviz ta nfurzar fid-9 ta' Novembru 2016, cioe sena wara li giet prezentata l-applikazzjoni sanatorja. Dan l-avviz ghandu n-numru ECF447/16, dwar *"zvilupp minghajr permess li jikkonsisti minn twahhil ta' irham fuq il-faccata mhux kif gie aprovat fil-permess 2793/14"*[13]. Il-varjazzjonijiet kienu zghar, fuq xi 2 centimetri, fuq il-faccata, li jidhru mmarkati bejn il-linji hodor u blu fuq id-dokument ezibit mix-xhud *a fol.* 70.

10. Ix-xhud kompla jghid li, wara li kien revokat il-permess, ir-rikorrent kien insista li tittiehed azzjoni mill-Awtorita' biex titnehha bil-forza l-illegalita', pero' min-naha taghhom jaghmlu prioritajiet bejn kazijet, billi jaraw il-gravita' tal-izvilupp illegali. Jinghata anqas priorita' lil kazijiet li jaqghu f'zona tal-bini u li l-Awtorita' tqis li jikkwalifikaw taht il-*policies* taghha. F'dan il-kaz, hemm ukoll kwistjoni civili li ghadha pendenti. Id-*direct action* hija l-ahhar mizura li timplimenta l-Awtorita'. Ix-xhud iddikjara wkoll li l-Awtorita' mponiet penali ta' kuljum, li ghadha ghaddejja kontra l-intimat, minhabba fiz-zamma tal-izvilupp illegali.

[9] Ara xiehda, 29.9.2021, fol. 59 sa 60
[10] Fol. 80 sa 85
[11] Fol. 86 sa 91
[12] Ara xiehda, 2.11.2021, fol. 62 sa 68
[13] Fol. 64, ara wkoll fol. 78 sa 79

11. Ir-rikorrent ressaq ukoll b'xhud tieghu lil Mario Scicluna[14], *unit manager* fis-sezzjoni tal-infurzar fi hdan l-Awtorita' tal-Ippjanar. Huwa qal li, ghalkemm l-avviz ta' nfurzar hareg fis-sena 2016, huwa dahal fil-kaz fl-2020 meta rcieva telefonata minghand ir-rikorrent. Ir-rikorrent kien staqsa fejn wasal il-kaz, u l-kaz kien quddiemhom billi kien hemm hafna kontestazzjonijiet fih. Hu cempel dwaru lir-rikorrent, u avzah li l-fajl kien ser jimxi ghas-sezzjoni tad-*direct action*, u li l-applikant kien ser jinkorri multa kuljum sakemm jirregolarizza l-posizzjoni tieghu. Ir-rikorrent kien rega' applika fl-24 ta' April 2020, pero' fil-21 ta' Luju 2020 din l-applikazzjoni giet irtirata ghaliex l-applikant ma ottjeniex l-approvazzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet – ir-riferenza taghha kienet PA1234/21. Il-fajl imbaghad ma baqax ghand is-sezzjoni tal-infurzar u mar fis-sezzjoni tad-*direct action*.

12. L-Awtorita' intimata pprezentat affidavit ta' Roderick Livori[15], rapprezentant guridiku tal-Awtorita' u impjegat taghha ghal 16-il sena. Huwa kkonferma l-permessi li xehdu dwarhom l-ufficjali l-ohra tal-Awtorita', u wkoll dwar l-avviz ta' nfurzar li semmew. Dwar ir-raguni ghalxhiex l-Awtorita' ma nfurzatx it-tnehhija tal-illegalita', Livori qal li *"fil-kaz in ezami, l-illegalitajiet fuq is-sit jistghu jigu meqjusa minuri u jistghu jigu interpretati li jinkwadraw fid-dawl tal-policies vigenti u dan kif diga' gie deciz mill-Kummissjoni tal-Ippjanar fil-process tal-applikazzjoni PA 2607/16 … Dan qed jigi maghdud iktar u iktar fid-dawl tal-fatt li d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell kienet irrevokat il-permess minhabba kwistjonijiet relatati ma' kunsens ta' sid"*[16]. L-Awtorita' qed tistenna l-ezitu tal-process civili inizjat bejn il-partijiet, li jinvolvi wkoll lil sid il-proprjeta' in kwistjoni, qabel tiehu azzjoni.

13. In kontroezami[17], Livori ddikjara li ghalkemm hareg avviz ta' nfurzar, *direct action* ma ttehditx. Qabel ukoll li l-Awtorita' tal-Ippjanar ma tidholx fi kwistjonijiet civili, u li l-kawza li ghad hemm pendenti bejn il-partijiet, u li l-Awtorita' qed tistenna l-ezitu taghha biex tiehu *direct action*, hija dwar kwistjonijiet civili bejniethom.

[14] Ara xiedha, 2.12.2021, fol. 96 sa 98
[15] Fol. 101 sa 103
[16] Fol. 103
[17] Ara xiehda, 1.12.2022, fol. 124 sa 135

Huwa nsista li d-*direct action* hija mizura ta' *last resort*, meta ma jkunx hemm aktar x'isir, u f'dan il-kaz din il-pendenza qed izzomm lill-Awtorita', skond din il-prassi taghha, milli tintervjeni fizikament ghat-tnehhija tal-illegalita'.

14. Fl-affidavit[18] tieghu, l-intimat Antoine Debono rega tenna li r-raguni ghalxhiex il-permess moghti lilu bin-numru PA 2706/16 kien revokat kienet minhabba formalita' konsistenti fin-nuqqas ta' otteniment ta' dikjarazzjoni ta' nuqqas ta' oggezzjoni mill-Awtorita' tal-Artijiet ghall-applikazzjoni ta' zvilupp li ressaq hu. Qal ukoll li kien indikat lilu li d-diskrepanza li hemm fuq il-faccata tista' tkun sanzjonata skond il-*policies* vigenti, u huwa lest li jaghmel dak kollu mehtieg ghal dan l-iskop, pero' dan kollu jehtieg li jkun ezawrit il-process gudizzjarju civili mibdi mir-rikorrent kontra l-intimat u l-Awtorita' tal-Artijiet, li ghadu pendenti.

Ikkunsidrat ukoll li:

15. Il-mandat *in procinctu*, li r-rikorrent qed jitlob il-hrug tieghu f'dan il-kaz, dahal fil-ligi taghna ghall-ewwel darba b'Att XIV tal-2006, u minn dak iz-zmien id-disposizzjoni li tirregolah taqra hekk:

> **388G.** (1) Bla ħsara għal dispożizzjonijiet oħra li jinsabu fit-Titolu VII ta' dan il-Kodiċi, il-qorti tista' fuq talba tal-parti, **toħroġ dawk l-ordnijiet lir-Reġistratur li hija tqis neċessarji sabiex jiġu eżegwiti l-ordnijiet li hemm fis-sentenza:**
> Iżda dan il-mandat m'għandux jinħareġ ħlief wara rikors mill-kreditur għal dan il-għan u wara li l-qorti tkun sodisfatta li l-kreditur ma għandu ebda mezz ta' eżekuzzjoni ieħor.
> (2) Ir-rikors għandu jkun fih b'mod ċar ir-raġuni għaliex hemm bżonn ta' dawn l-ordnijiet u għandu jiġi dekretat dwar dan wara li jiġi notifikat lid-debitur, li jkollu erbat

[18] Fol. 111 sa 112

ijiem żmien sabiex iwieġeb.

16. M'hemmx kwistjoni li l-mandat *in procinctu* huwa wiehed mill-atti li bihom tista' ssir l-ezekuzzjoni ta' titolu ezekuttiv, bhalma hija sentenza finali tal-Qorti tal-Appell, f'dan il-kaz fil-kompetenza inferjuri taghha. (**art. 273(j)**, Kap. 12).

17. L-istorja u r-rekwiziti ghall-hrug ta' dan il-mandat huma mnedija minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Degiorgio et vs Edith Galea**[19], fejn jinghad hekk:

> "In-natura tal-Mandat in procinctu kienet trattata fil-provvediment li tat il-Qorti tal-Appell fis-26 ta` Gunju 2009 fil-procediment "**John Patrick Hayman et vs Edmond Espedito Mugliett et**" (Rik. Nru. 284/2009/1). Il-Qorti qalet hekk :-
>
> 15. Ghalkemm l-Artikolu 388E gie mizjud fil-Kap. 12 bl-Att XIV tal2006, kien biss fil-bidu ta` din is-sena li din id-disposizzjoni giet fis-sehh (ara l-A.L. 342/2008). Il-kliem ossia l-espressjoni *"in procinctu"* tat lok ghal mhux ftit kurzita` fost il-membri tal-professjoni legali. Litteralment l-espressjoni bil-Latin *"in procinctu"* jidher li tfisser *"with loins girded"* – mill-kliem pro, quddiem, u cinctus li huwa l-participju passat tal-verb *cingere*, torbot jew iddawwar – u tirreferi ghall-prassi tar-Rumani li qabel ma jingaggjaw fil-battalja jorbtu sew it-toga jew ilbies iehor li talvolta kienu jkunu lebsin sabiex ma jkollomx xkiel waqt it-taqtigha. Din l-espressjoni giet eventwalment tfisser *"preparat ghall-battalja"*, u tat lok ukoll ghall-espressjoni Taljana *"in procinto"* li tfisser li wiehed ikun preparat, lest biex jaghmel xi haga (ez. "in procinto di partire"). Fid-Dritt Ruman antik kien hemm dak li jissejjah *testamentum in procinctu* li kien isir minn dawk li kienu jkunu ltaqghu ghal xi battalja. Dan

[19] Rik. Nru. 788/16JZM, deciz 28.2.2017

kollu, pero`, ftit li xejn jitfa` dawl fuq il-mandat li dwaru jitkellem l-**Artikolu 388E** tal-Kap. 12. Dak li hu zgur hu li b`dan il-mandat gdid il-legislatur ried li jkun hemm mezz, pjuttost straordinarju, li bih persuna li tkun rebhet il-kawza u li allura tkun kreditrici ta` obbligazzjoni tkun tista`, fin-nuqqas li tikseb sodisfazzjon b`mezz ta` ezekuzzjoni iehor, tassigura l-ezekuzzjoni ta` dik is-sentenza billi titlob lill-Qorti sabiex jinghataw dawk l-ordnijiet lir-Registratur li dik il-Qorti tqis necessarji ghallfini ta` tali ezekuzzjoni. Fil-fatt gie li jigri li ordni li tkun inghatat fil-konfront tal-parti sokkombenti ma tigix imwettqa minn dik il-parti, bir-rizultat li l-kreditur tal-obbligazzjoni jibqa b`sentenza favurih pero` bla rimedju effettiv – kif spiss jigi lmentat f`kazijiet simili, il-kreditur tal-obbligazzjoni jkun jista` biss ipoggi s-sentenza fi gwarnic ! …Huwa naturalment inaccettabbli li jkun hemm sentenza li pero` ma tkunx tista` tigi effettivament ezegwita minhabba l-maniggi tad-debitur tal-obbligazzjoni u n-nuqqas ta` mezz effikaci ta` ezekuzzjoni. Kien proprju biex jaghmel tajjeb ghal dan in-nuqqas li l-legislatur haseb ghall-mandat in procinctu – u forsi jekk wiehed jara dan il-mandat, kif neccessarjament irid wiehed jarah, minn din l-ottika, cioe` bhala rimedju straordinarju, l-espressjoni *in procinctu* mhix ghal kollox barra minn lokha.

…

17. Jigi osservat fl-ewwel lok li l-legislatur ma llimitax it-tip jew innatura ta` l-ordnijiet li l-Qorti tista` talvolta taghti lir-Registratur. Sakemm l-ordni jkun legali skond il-principji generali tad-dritt u sakemm il-Qorti tkun tal-fehma li tali ordni huwa necessarju sabiex is-sentenza tigi ezegwita, dak l-ordni jista` jinghata lir-Registratur. Il-proviso tas-subartikolu wiehed, izda, jargina xi ftit is-setgha tal-Qorti. Il-Qorti ma tistax tipprocedi ex officio izda biss fuq talba tal-kreditur tal-obbligazzjoni; u l-Qorti trid ukoll tkun sodisfatta li tali kreditur *"ma ghandu ebda mezz ta`ezekuzzjoni iehor"*. **Din lahhar espressjoni – "ma ghandu ebda mezz**

ta` ezekuzzjoni iehor" – tpoggi, kif tajjeb osserva l-abbili difensur tal-appellati, il-mandat in procinctu fuq listess livell tal-mandat in factum. Dwar dan ta` l-ahhar, in fatti, issubartikolu (4) tal-Artikolu 385 jipprovdi hekk : "Il-qorti ghandha biss tohrog il-mandat jekk tkun sodisfatta li l-kreditur ma ghandux mezz iehor ta` ezekuzzjoni". Kemm il-mandat in factum kif ukoll il-mandat in procinctu m`ghandhomx jinhargu leggerment, u l-Qorti ghandha dejjem tkun kawta biex tali mandati ma jinhargux meta effettivament hemm xi mezz iehor ta` ezekuzzjoni, jigifieri xi mandat iehor, li jkun jista` jaghti ezekuzzjoni effettiva ghas-sentenza jew ordni taghha jew, bhal f`dan il-kaz, tal-Qorti ta` l-Appell.

…

VI. Id-dritt in succint

Ghalhekk sabiex tintlaqa` talba ghall-hrug ta` mandat *in procinctu* ghandhom jigu sodisfatti dawn ir-rekwiziti :-

1) illi jkun hemm ordni minn sentenza ta` qorti li tkun ghaddiet in gudikat ;

2) illi sabiex tkun ezegwita dik l-ordni ma jkunx hemm mezz iehor ta` ezekuzzjoni ;

3) illi jkun hemm raguni valida ghala r-rikorrent ikun qieghed jitlob il-hrug tal-mandat.[20]

18. Din il-Qorti tqis illi dan l-insenjament huwa ugwalment applikabbli ghall-kwistjoni odjerna u ghalhekk minn dan it-tifsir isegwi li l-punt tat-tluq ta' din il-Qorti huwa ezami tal-ordni li tat il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Anthony maghruf bhala Anton Spiteri vs L-Awtorita' tal-Ippjanar (gia l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u l-kjamat in kawza Antoine Debono**[21]**.** Fid-dispozittiv ta' din is-sentenza, il-Qorti qalet hekk:

"ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellant u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-

[20] Enfasi ta' din il-Qorti

[21] Appell numru 23/2019MCH, deciz 28.1.2020, fol. 14 *et seq.*

Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Mejju 2019, u konsegwentement tirrevoka wkoll il-permess PA 2607/16 billi l-applikazzjoni ma kellhiex tigi kunsidrata mill-Awtorita' minhabba nuqqas ta' kunsens car tal-Awtorita' tal-Artijiet. Spejjez ghall-appellati in solidum".

20. Kwantu ghall-ewwel rekwizit elenkat fis-sentenza **Degiorgio vs Galea** fuq citata, m'hemmx kwistjoni li din is-sentenza ghaddiet f'gudikat; pero', fil-fehma ta' din il-Qorti, huwa karenti r-rekwizit ta' *"ordni"* li jehtieg ezekuzzjoni f'din il-parti dispozittiva. Din il-Qorti jidhrilha li, in kwantu hawn qeghdin fl-ambitu ta' titoli ezekuttivi, u l-ezekuzzjoni taghhom, l-interpretazzjoni ghandha tkun stretta. F'din il-parti dispozittiva, il-Qorti tal-Appell ma tat ebda ordni lill-intimati li tehtieg ezekuzzjoni. Il-Qorti tal-Appell irrevokat u hassret il-permess numru PA 2607/16, u bhala tali, l-ordni taghha huwa mwettaq b'effett tas-sentenza stess. Dak il-permess m'ghadux validu, u kemm l-Awtorita' intimata, u anke l-intimat Debono jirrikonoxxu u jaccettaw it-thassir ta' dak il-permess.

21. Pero', dak li r-rikorrent qed jistennew li jottjeni bil-hrug tal-mandat *in procinctu* mitlub minnu f'din l-istanza huwa l-konsegwenza, skond il-ligi vigenti tal-ippjanar[22], li huwa jidhirlu li ghandha ssegwi t-thassir ta' dak il-permess. Pero' dik il-konsegwenza, hi x'inhi, jew tkun x'tista' tkun, jekk ghandha tkun skond il-ligi, mhijiex kompriza fl-*"ordni"* moghti fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell li r-rikorrent jghid li jrid jezegwixxi f'din l-istanza. Din il-Qorti, adita kif inhi biex tqis u tiddeciedi dwar it-talba tar-rikorrent ghall-hrug tal-mandat mitlub, m'ghandhiex kompetenza li tiddeciedi dwar id-dibattiment li sar quddiemha, fil-kors tal-provi, fuq jekk ghandux ikun hemm f'dan l-istadju, konsegwenzi ohra oltre l-multa ta' kuljum, ghall-intimat Spiteri, minhabba fiz-zamma min-naha tieghu ta' zvilupp minghajr permess wara l-ordni tat-thassir tal-permess ta' zvilupp li tat il-Qorti tal-Appell. Dik il-possibilita', u f'kaz affermattiv, il-mizuri li jonqoshom jittiehdu fir-rigward, hija kwistjoni ta' mertu li tohrog 'il barra mill-parametri tal-*"ordni"* li l-

[22] Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp, Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta

Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat fid-dispozittiv tas-sentenza **Anthony maghruf bhala Anton Spiteri vs L-Awtorita' tal-Ippjanar (gia l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u l-kjamat in kawza Antoine Debono**[23]**.**

22. Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi t-talba tar-rikorrent ghall-hrug ta' mandat *"in procinctu"* billi, filwaqt li tilqa' l-oggezzjonijiet imressqa mill-intimati safejn kompatibbli ma' dak hawn fuq spjegat, u tichadhom ghall-bqija, tichad l-istess talba.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrent.

____

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

____

Nicole Cini
Deputat Reġistratur

[23] Appell numru 23/2019MCH, deciz 28.1.2020, fol. 14 *et seq.*