QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 21 ta' Jannar, 2025.[1]

Numru 7

Rikors numru 457/14/1 JRM

Alfred Falzon Sant Manduca

v.

John sive Gino Cutajar u martu Liliana Cutajar

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-attur minn deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-10 ta' Ġunju 2021. F'dik is-sentenza l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tal-attur li tiddikjara li l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 184/2013/JPG fl-ismijiet John sive Gino

[1] Is-sena ġiet erronjament indikata bħala 2024 u għalhekk ġiet ikkoreġuta biex taqra 2025.

Cutajar et v. Alfred Falzon Sant Manduca kkawża danni lill-attur u konsegwentement ma llikwidat l-ebda danni favur l-attur.

Daħla

2. L-attur permezz ta' rikors ġuramentat intavolat fis-26 ta' Mejju 2014 jispjega li wara rikors imressaq mill-konvenuti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, ngħata digriet nhar is-6 ta' Marzu 2013 permezz ta' liema l-attur ġie mwaqqaf milli jagħmel kwalunkwe tip ta' xogħol ta' liema natura tkun jew jippermetti jew iqabbad lil terzi jagħmlu xogħol ta' kostruzzjoni, tħaffir jew żvilupp fuq is-sit numru 12, fi Triq Ġorg Borg Olivier, Sliema, liema sit jinsab f'*Urban Conservation Area*. Dan is-sit kien ukoll suġġett għal kawża pendenti mressqa mill-konvenuti kontra l-attur, bin-numru 517/2012 MC. Il-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni ġie mitlub mill-konvenuti peress li allegaw li l-permess ta' żvilupp maħruġ favur l-attur, bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar nhar it-22 ta' Ġunju 2011, huwa *ultra vires* u mhux skont il-liġi.

3. L-attur ippremetta li hu ġie mwaqqaf milli jiddemolixxi s-sit proprjetà tiegħu li kien fi stat dilapidat u jibni żvilupp approvat u ċjoè "*removal of collapsed structure and erection of 1st Floor offices, 4 levels of overlying apartments plus penthouse and an underlying garage".* Dan il-permess

kien validu għal-ħames snin u kien jiskadi f'Novembru 2016. Ilmenta li kien probabbli li l-proċeduri pendenti ma kinux ser jiġu fi tmiemhom meta hu kien fil-qagħda li jikkompleta l-iżvilupp. *In oltre* jekk jiskadi l-permess mingħajr ma tkun laħqet saret il-kostruzzjoni, hu kien ser isofri danni billi l-valur tas-sit mingħajr permess ta' żvilupp kien ser jonqos b'mod sostanzjali u l-attur kien ser jiġi mċaħħad minn qligħ potenzjali li jista' jirkupra mill-bejgħ jew kera tal-proprjetà żviluppata u kien ser ikun espost għall-rati ta' xogħol tal-kostruzzjoni ogħla u dan bir-riskju li jinbidlu l-kriterji ta' żvilupp. Jargumenta li l-konvenuti ma pparteċipawx bħala terzi interessati fil-proċess tal-ippjanar u li l-mandat hu abbużiv, malizzjuż, frivolu u vessatorju.

4. L-attur talab lill-Ewwel Qorti:

> *"1. Tiddikjara illi kawża tal-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni numru 184/2013/JPG fl-ismijiet "John sive Gino Cutajar et-v.-Alfred Zammit Sant Manduca", l-attur sofra danni u li għal dawn l-istess danni huma unikament responsabbli l-konvenuti;*
>
> *2.Tillikwida d-danni subiti mill-attur; u*
>
> *3.Tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu d-danni hekk likwidati.*"

5. Il-konvenuti ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

> *"1. Illi preliminarjament it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes għaliex it-talbiet huma ipotetiċi u spekulattivi u b'hekk huma nieqsin mill-element ta' "rejalta" kif tirrikjedi d-duttrina fil-kamp ta' kawża għad-danni.*
>
> *2.Illi sussidjarjament għandhom jiġu miċħuda għaliex l-intimati ma*

> *jista' qatt jinstabu responsabbli għal danni talli fetħu proċeduri ġudizzjarji biex jikkonsegwixxu d-drittijiet tagħhom;*
>
> *3.Illi sussidjarjament it-talbiet huma nsostenibbli għaliex għalkemm ġie premess li l-intimati aġixxew abbużivament, frivolożament, malizzjożament u vessatorjament m'hemm l-ebda talba sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara għemil l-intimati bħala tali li jrendihom responsabbli għal xi danni;*
>
> *4. Subordinament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjonijiet it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda għaliex għemil l-intimati ma kienx vessatorju, malizzjuż, frivolu u abbużiv kif ġja ġie ppronunzjat minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta meta nħareġ il-mandat ta' inibizzjoni numru 184/2013JPG fl-ismijiet John sive Gino Cutajar et v. Alfred Falzon Sant Manduca kif ukoll fil-proċeduri għall-impożizzjoni ta' garanzija ai termini tal-artikolu 838A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li ġie miċħud permezz ta' digriet tal-11 ta' Lulju 2013;*
>
> *5. Illi finalment l-allegazzjonijiet u danni jridu jiġu ppruvati;*
>
> *6. Sav eċċezzjonijiet ulterjuri permissibli mil-liġi."*

6. L-Ewwel Qorti waslet għas-segwenti *decide*:

> *"Tiċħad t-talbiet attriċi billi ma jirriżultawx mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjez kontra l-attur."*

7. L-attur (minn issa 'l quddiem imsejjaħ ukoll l-appellant) ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u ressaq appell nhar il-25 ta' Ġunju 2021. Il-konvenuti, *qua* appellati, ressqu risposta nhar il-21 ta' Lulju 2021.

Konsiderazzjonijiet Legali

8. L-attur jilmenta li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat ta' prinċipji ta' dritt għall-fatti tal-kawża. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-konsiderazzjoni ta' dritt marbutin mal-każ li l-Qorti għandha quddiemha jitolbu li wieħed japprezza r-raġunijiet u ċ-ċirkostanzi maħsuba fil-liġi biex azzjoni bħal din tista' tirnexxi. Huwa ċar li l-ħsieb wara rimedju bħal dan huwa biex l-użu tal-arma fejjieda tal-ħruġ ta' Mandati kawtelatorji ma jinbidilx f'abbuż bi ħsara għall-parti li tkun intimata f'atti ġudizzjarji bħal dawk. Min-natura tiegħu, Mandat kawtelatorju huwa maħsub biex iħares pretensjoni tal-kreditur li, fil-biċċa l-kbira tal-każijiet, tkun minnu dedotta f'kawża u sakemm tinqata' dik il-kawża bil-għan li, f'każ li l-kawża tinqata' favurih, ikun jista' jeżegwixxi t-titolu eżekuttiv fuq il-ġid tad-debitur eżekutat li jkun intlaqat b'Mandat bħal dak. Iservu wkoll biex l-istess debitur ma jilħaq jagħmel xejn bi ħwejġu biex iġib fix-xejn il-possibilita` tal-eżekuzzjoni tal-eventwali titolu min-naħa tal-kreditur tiegħu;

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, il-Mandat inħareġ biex jikkonserva qagħda fil-ġid tal-attur, sakemm tingħata sentenza dwar il-kwestjonijiet imqajmin dwarha mill-imħarrkin f'kawża miftuħa kontrih;

Illi l-Qorti sejra tqis biex tistħarreġ it-talbiet attriċi jaqgħu f'żewġ oqsma. L-ewwel hu dak dwar il-bażi tal-azzjoni fejn qiegħda tintalab kundanna tal-imħarrkin għad-danni li l-attur eżekutat jgħid li ġarrab u sejjer iġarrab minħabba l-ħruġ tal-Mandat. It-tieni hu dwar jekk jirriżultawx l-elementi meħtieġa biex bihom l-imħarrkin jista' jingħad li jaħtu għal dawk id-danni jew jekk għandhomx jagħmlu tajjeb għalihom;

Illi għar-rigward tal-azzjoni attriċi maħsuba għall-kundanna tal-imħarrkin għad-danni minħabba u b'konsegwenza ta' ħruġ ta' Mandat kawtelatorju, kollox irid jitqiegħed fil-qafas ta' zewġ prinċipji ewlenin: l-ewwel wieħed huwa dak li min jirrikorri għal jedd li għandu ma jitqiesx li hu responsabbli għal ħsara mġarrba minn ħaddieħor minħabba l-uzu xieraq ta' dak il-jedd ("qui suo jure utitur neminem laedere videtur"). Filwaqt li t-tieni wieħed huwa dak li l-jedd li wieħed ifittex ir-rimedji tiegħu billi jirrikorri għall-awtorita` ġudizzjarja, minflok jieħu l-liġi b'idejh, m'għandux jiġi mxekkel bla bzonn;

Illi l-Qrati tagħna dejjem għarfu wkoll li l-jedd li wieħed idur għal rimedji ġudizzjarji ma għandux jitbiddel f'abbuz tal-proċedura bil-ħsieb li, biex idejjaq jew b'mod fieragħ, iġib lill-parti avversarja f'qagħda li jkollha ċċedi għar-rikatt, għandha jew m'għandhiex raġun. Kien għalhekk ukoll li fil-qafas ta' kwestjonijiet ta' din l-għamla, il-Qrati tagħna, minn zmien għal zmien, fissru l-limiti u ċ-ċirkostanzi dwar fejn u kif jista' jitqies li jkun seħħ abbuż mill-proċess ġudizzjarju bi ħsara għal ħaddieħor. F'dan id-dawl ta' min jgħid li "non era necessario che chi faceva istanza per la spedizione di un mandato cautelatorio avesse effettivamente ***il diritto*** *che egli intendeva cautelare,* ***essendo sufficiente che egli in buona fede credesse avere un simile diritto****, al che rispondeva la parola 'pretensione'";*

Illi għalhekk, il-fatt waħdu li persuna tkun bdiet proċedura (magħduda

magħha l-ħruġ ta' Mandati biex jikkawtelaw dik l-azzjoni) li, wara l-istħarriġ tal-Qorti, ma tiġix milqugħa, ma jfissirx b'daqshekk biss li kull proċedura kienet saret b'abbuż tad-dritt li tirrikorri lejn il-Qorti;

Illi, ġeneralment, l-abbuż mill-proċedura ġudizzjarja jitqies biss f'kazijiet eċċezzjonali li, x'aktarx, jintrabtu mal-qerq tal-persuna li tkun irrikorriet għaliha jew mal-frugħa tal-pretensjoni nfisha. Fejn ikun hemm element ta' aġir fieragħ fi proċedura ġudizzjarja, dan normalment jixhed l-abbuż tal-proċess ġudizzjarju. F'dan ir-rigward ingħad li għalkemm ir-raġunijiet li għalihom min ikun talab u kiseb il-ħruġ ta' Mandat kawtelatorju jista' jinsab ħati għad-danni ma jintrabtux biss mal-erba' ċirkostanzi msemmija fl-Artikolu 836(8), taħt ir-regoli ġenerali tar-responsabbilta` jrid jintwera li tali persuna tkun mexxiet b'imprudenza, traskuraġni jew nuqqas ta' ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja;

Illi azzjoni bħal din tista' titressaq minn kull persuna li ġarrab ħsara fi ħwejjiġha minħabba att ġudizzjarju hekk maħruġ. Ir-raġuni ewlenija li fuqha tistrieħ il-Qorti hi li, kif ingħad, il-qofol tal-azzjoni huwa t-tħaddim tal-prinċipju ġenerali tar-responsabbilta` għad-danni. Dak il-prinċipju jrid li kull min iġib ħsara lil kull ħaddieħor b'għemil jew b'nuqqas li għalih iwieġeb, irid jagħmel tajjeb għal dik il-ħsara. Il-liġi ma tagħrafx jekk il-persuna mġarrba kinitx fil-ħsieb jew fil-mira tal-persuna li tkun għamlitilha dik il-ħsara: il-kriterju huwa r-rabta bejn l-għemil u l-ħsara li dak l-għemil ikun ġab fuq il-persuna jew fuq ħwejjiġha;

Illi dan iġib ukoll il-konsegwenza li l-persuna li tallega li ġarrbet il-ħsara jew dannu trid tipprova kif imiss il-ħsara jew id-dannu mġarrab. Illi f'dan il-każ, l-attur iressaq prospett tad-danni li jgħid li ser iġarrab b'riżultat li l-ħruġ tal-Mandat se jġib minħabba li l-proġett tat-twaqqigħ tal-post tiegħu u t-titligħ ta' binja ġdida fuq is-sit kellhom jitwaqqfu sakemm il-Mandat dam fis-seħħ, liema danni ġew ikkwalifikati f'rapport ex parte mħejji mill-perit arkitett imqabbad mill-attur. Dawn jissarfu f'anqas bini għall-bejgħ jew kiri, u telf ta' parkeġġ, telf ta' kiri minħabba l-kawża, żieda fl-ispejjeż ta' kostruzzjoni minħabba dewmien fil-bidu u tlestija tal-binja, u ħlas ta' aktar imgħaxijiet kemm-il darba l-faċilita` bankarja li ngħatatlu kellha titwaqqaf mill-bank;

Illi l-perit jibni l-kejl tiegħu ta' din l-istima ta' danni fuq tliet possibilitajiet: l-ewwel, li l-kawża bin-numru 517/2012MC ma tinqatax mill-Qorti tal-Appell qabel l-iskadenza tal-ħames snin mill-ħruġ tal-permess (jiġifieri sal-14 ta' Novembru, 2016). It-tieni, li l-Pjan Regolatur tat-Tramuntana ta' Malta jinbidel għad-detriment tal-attur. It-tielet, li l-permess bin-numru PA 2399/03 ma jerġax jiġġedded mill-Awtorita` jew, minħabba bdil tal-politika mill-Awtorita` f'dak iż-żmien, li jiġġedded taħt kondizzjonijiet differenti minn dawk viġenti;

Illi mill-provi dokumentali mressqa mill-partijiet, il-Qorti jirriżultalha illi dawn il-konsiderazzjonjiet diġà tressqu quddiem il-Qorti (diversament presjeduta), u dik il-Qorti sabet kontrihom għaliex kienu prematuri.

Erba' snin wara, dawk l-istess konsiderazzjonijiet tressqu quddiem din il-Qorti u, minn eżami tagħhom, l-attur ma seħħlux juri fil-livell mitlub minnu mil-liġi, t-telf determinabbli li jgħid li ser iġarrab bil-ħruġ tal-Mandat u l-effett sakemm idum fis-seħħ. Fil-fatt, l-attur ma ressaq ebda prova li turi li, fil-fatt, ressaq talba mal-Awtorita` għat-tiġdid tal-permess minnu miksub jew li talba bħal dik kienet miċħuda. Lanqas ma ressaq prova li tul iż-żmien li kienet qiegħda tinstema' l-kawża, il-Pjan Regolatur tat-Tramuntana ta' Malta nbidel bi ħsara għalih;

Illi dwar it-tieni stħarriġ li trid tagħmel il-Qorti, u jiġifieri jekk jistax jingħad li l-imħarrkin għandhom iwieġbu għad-danni minħabba l-ħruġ tal-Mandat, l-attur jgħid li l-Mandat inħareġ b'mala fidi, filwaqt illi din il-Qorti (diversament presjeduta) laqgħet it-talba għal ħruġ tal-Mandat għaliex prima facie rriżultalha li r-rikorrenti (l-imħarrkin f'din il-kawża) kellhom jedd x'jikkawtelaw. L-attur isemmi wkoll li filwaqt li l-imħarrkin baqgħu jisħqu fuq il-Mandat, fl-istess ħin poġġew il-post tagħhom għall-bejgħ;

Illi l-Qorti ssib li dawn il-fatti ma jurux li l-imħarrkin talbu l-ħruġ tal-Mandat b'mala fidi, b'mod fieragħ jew biex idejjaq. Lanqas ma juru li dan għamluh b'ħażen jew qerq. Il-mala fidi, meta tiġi allegata, trid tintwera minn min jallegaha. Il-fatt biss li l-imħarrkin, wara l-ħruġ tal-Mandat, poġġew il-ġid tagħhom għall-bejgħ ma jistax jixħet l-ebda dell fuq ir-raġuni li wasslithom biex jitolbu l-ħruġ tal-Mandat li sar żmien twil qabel;

Illi, minbarra dan, ladarba l-kwestjoni ddur mal-aspetti tad-danni u l-għamla ta' responsabbilta` li ġġib magħha, jrid jingħad ukoll li huwa daqstant ieħor prinċipju aċċettat li d-danneġġat huwa mistenni li jagħmel kulma jista' biex inaqqas id-dannu li jgħid li jkun ġarrab. B'mod partikolari, ta' min josserva li fil-proċeduri mnedija minnu quddiem il-Qorti li quddiemha kienet miexja l-kawża miftuħa kontrih, huwa ma talabx it-tħassir tal-Mandat: talab biss l-għoti ta' garanzija għall-eventwali ħlas ta' penali u ta' danni. U dik il-Qorti ċaħditlu t-talba sewwasew għaliex ma nqediex bir-rimedji tat-tħassir tal-Mandat jew tal-kundanna tal-penali;

Illi għalhekk, il-Qorti ma ssibx li ngħataw raġunijiet tajbin biżżejjed biex tista' tilqa' l-ewwel talba attriċi u għaliex ma jirriżultawx l-elementi meħtieġa biex isostnuha. Hekk ukoll, m'hijiex sejra tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet attriċi billi jinstiltu minn u jiddependu fuq l-ewwel talba;"

9. L-appellant jilmenta li fil-mori ta' dawn il-proċeduri, it-talbiet imressqa mill-intimati f'kawża oħra wara l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ġew miċħuda kemm fl-ewwel istanza u kemm fl-appell u kien ikkunsidrat

li la l-awturi tagħhom ma rreġistraw l-ebda interess fil-proċess ta' ippjanar ma setgħux jittantaw jagħmlu dan il-konvenuti meta kien għalaq iż-żmien biex ikunu kostitwiti bħala terzi interessati. Jargumenta li hemm ġurisprudenza kostanti li ġiet segwita fis-sentenza in kwistjoni u ċjoè li l-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 ma japplikax meta l-mod ta' kontestazzjoni jew ta' ksib ta' rimedju dwar xi att amministrattiv quddiem qorti jew tribunal jiġi provdut espressament f'xi liġi oħra *in oltre* li l-konvenuti ma jistgħux jużaw in-nuqqas tagħhom u/jew tal-awturi tagħhom li jutilizzaw ir-rimedji taħt il-Kap 356 biex jipprevalixxu ruħhom minn rimedju taħt il-liġi proċedurali ġenerali.

10. Effettivament il-Qorti tat raġun lill-attur fil-proċeduri wara l-mandat ta' inibizzjoni. Fil-frattemp il-konvenuti poġġew fuq is-suq il-proprjetà tagħhom. Fil-mori tal-proċeduri l-konvenuti talbu lill-attur sabiex iħaffru fil-ġnien tagħhom viċin il-propjetà tiegħu sabiex jinbena *swimming pool* u minn naħa tagħhom huma ntrabtu li jsaħħu l-ħajt diviżorju u sar ftehim sabiex eventwalment, jekk isir l-iżvilupp fuq is-sit tal-attur, huwa jkun jista' jserraħ mal-ħajt diviżorju ġdid li kienu ser jibnu l-konvenuti.

11. Jargumenta li l-mandat ta' inibizzjoni ma ħariġx in *buona fede* u dan kuntrarjament għall-dak li qieset l-Ewwel Qorti u dan għaliex il-mandat inħareġ f'ċirkostanzi fejn l-appellati kienu jafu jew messhom kienu jafu l-pożizzjoni legali tagħhom, fis-sens li qatt ma kkostitwew ruħhom bħala

terzi interessati u ma setax ikollhom rimedju taħt l-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12. L-Ewwel Qorti stess qieset li l-konvenuti kellhom rimedju u li jekk dan ma rrikorrewx għalih, dak kien żball tagħhom u f'każ fejn wieħed ma jirrikorrix għar-rimedji speċjali, ma jistax wieħed idur fuq il-kompetenza residwali tal-qrati u dan anke b'referenza għall-ġurisprudenza tal-qrati tagħna. Jisħaq li l-konvenuti ma jistgħux jistaħbew wara l-prinċipju li l-ebda persuna ma għandha tiġi mxekkla milli tavvanza d-dritt ta' azzjoni u dan għaliex fiċ-ċirkostanzi odjerni jirriżulta abbuż.

12. L-appellant jisħaq li kienet il-Qorti tal-Appell stess li rrikonoxxiet illi l-konvenuti kellhom rimedju aċċessibbli u effettiv. Jikkwota ġurisprudenza fejn ġie meqjus li anke fejn mandat ikun inħareġ *in buona fede*, wieħed xorta waħda għandu jagħmel tajjeb għad-danni kkawżati. Jgħid li l-konvenuti poġġew id-dar tagħhom għall-bejgħ filwaqt li żammew il-mandat ta' inibizzjoni f'postu u dan sar għaliex il-prospettivi għall-konvenuti biex jinbiegħ is-sit tagħhom ikun aqwa għaliex il-kumpratur prospettiv mhuwiex ser ikun imħajjar jixtri proprjetà b'sit ta' kostruzzjoni adjaċenti.

13. Fit-tieni aggravju tiegħu, l-appellant jargumenta li ma jaqbilx mal-Ewwel Qorti li din l-azzjoni kienet prematura u dan għaliex għalkemm il-permess ma skadiex u l-pjanti ma nbidlux il-mandat kellu mpatt finanzjarju negattiv fuq il-proġett minħabba ż-żieda tan-nefqa tal-kostruzzjoni u t-telf

ta' qligħ proġettat mill-bejgħ u/jew kiri ta' spazju kummerċjali. L-Ewwel Qorti dehrilha li l-attur ma ġabx provi rigward dan, iżda fir-realtà nġabet prova mill-Perit Edward Bencini li kienet tikkontjeni kalkolu tat-telf proġettat kawża tad-dewmien. Bir-raġunament tal-Ewwel Qorti, l-esponent tqiegħed fis-sitwazzjoni impossibbli li qatt jista' jġib prova adegwata minħabba l-fatt illi kien kolpit bil-mandat ta' inibizzjoni u fiċ-ċirkostanzi l-unika prova li setgħet tinġieb ġiet prodotta fil-forma ta' kalkolu ta' telf ta' qligħ proġettat fuq perjodu ta' snin. Dan wara kollox jiġu meta l-qrati jikkalkolaw telf ta' qligħ futur fil-forma ta' *lucrum cessans* illi dejjem jinvolvi kalkolu approssimattiv fuq medda ta' snin fil-futur, minkejja l-element ta' inċertezza li tali eżerċizzju neċessarjament iġib miegħu.

14. **Il-konvenuti appellati jwieġbu li** dak li qed jitlob l-attur huwa bbażat fuq kontestazzjoni tal-apprezzament ta' fatti magħmula mill-Ewwel Qorti, li ma ħassitx li kien hemm prova ta' *mala fede* u b'hekk ma ordnatx lill-konvenuti jħallsu danni. Jargumentaw li huwa prinċipju stabbilit li l-Qorti tal-Appell ma għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-fatti magħmul mill-Ewwel Qorti. Ma jaqblux mal-argument imressaq mill-attur li kien daqshekk ċar u ovvju li l-azzjoni ttentata minnhom kienet ser tfalli u dan għaliex kieku ma kienx ser jiġi milqugħ il-mandat ta' inibizzjoni u li kieku l-punt dibattut kien daqshekk ovvju, l-appell tagħhom kien jintefa' 'l barra bi spejjeż doppji.

15. Il-kunsiderazzjonijiet ta' frivolità huma nieqsa kemm mid-deċiżjoni tal-mandat ta' inibizzjoni 184/2013 li kienet laqgħet it-talba tal-appellati għal-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, kemm mid-deċiżjoni relatata mat-talba għall-ħruġ ta' garanzija *ai termini* tal-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12, kemm mid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fir-rikors ġuramentat 517/2012 (anke jekk ċaħdet it-talbiet imressqin mill-appellati) u kemm mid-deċiżjoni tal-appell mis-sentenza tal-Ewwel Qorti fil-proċeduri 517/2012 li kkonfermat id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti iżda hawn ukoll qatt ma stqarret li l-azzjoni u/jew appell kienu b'xi mod frivoli jew vessatorji u ma imponiet l-ebda penali.

16. L-appellati mxew ma dak li tippermetti l-liġi u jekk il-liġi tippermetti l-eżistenza ta' mandat kawtelatorju bħall-mandat ta' inibizzjoni li sussegwentement jiġi milqugħ, mill-Qorti stess, mela ma hemmx lok ta' ebda abbuż tal-ġustizzja, iżda biss protezzjoni tad-drittijiet proprjetarji li kull persuna jista' jkollha u li għandha dritt li tħares. L-appellati jsostnu li huma dejjem imxew skont il-liġijiet ta' Malta meta talbu l-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni numru 184/2013 JPG u ppruvaw a sodisfazzjon tal-Qorti li kienu jeżistu l-elementi rikjesti mil-liġi għall-ħruġ tal-istess mandat. Hu prinċipju assodat mill-ġurisprudenza li kif abbinat mal-Artikolu 1030 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, eżerċizzju ta' dritt ma jista' qatt iwassal għar-responsabbiltà għad-danni, sakemm dak id-dritt ma jkunx abbużat u jkun eżerċitat fil-limiti permissibbli mil-liġi. Għalhekk ġie deċiż li min jiftaħ

kawża u jitlifha ma jkunx responsabbli għad-danni, sakemm il-ftuħ ma jkunx sar b'mod vessatorju. Jisħqu li l-ġurisprudenza kwotata mill-attur (*Busietta Gardens Madliena Limited v. Civil Engineeering and Contractors Company Limited et)* ma tirriflettix il-ġurisprudenza kostanti tal-qrati tagħna li minflok abbraċċaw il-kunsiderazzjonijiet misjuba fis-sentenza *John Zarb v. Port Cottonera Limited.* Jisħqu li tali prinċipji ġew ikkunsidrati f'deċiżjonijiet reċenti fejn iċ-ċirkostanzi tal-każ kienu simili (*Joseph Sammut u Maria Stella Sammut v. Carmelo sive Charles u martu Carmen Scerri).*

17. Tenut kont dawn il-prinċipji, l-appellati qatt ma mxew in *mala fede* jew b'vessatorjetà meta talbu li jinħareġ il-mandat ta' inibizzjoni kontra l-appellant, li fl-aħħar mill-aħħar intlaqa'. Il-fatt waħdu li l-appellati ma kienux irreġistraw ruħhom bħala *registered objectors*, u dan ma għamluhx b'mod kapriċċjuż iżda għaliex akkwistaw il-proprjetà tagħhom wara li kien għadda ż-żmien biex jagħmlu dan kif ukoll għaliex saru tibdiliet fil-pjanti fl-istadju ta' appell quddiem l-awtoritajiet kompetenti dwar l-ippjanar, liema pjanti ma ġewx ippubblikati. L-appellati fit-tajjeb jew ħażin ħassew li kien hemm nuqqasijiet proċedurali serji li wasslu sabiex l-appellant irregolarment ingħata permess ta' żvilupp bin-numru PA/02399/03 mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar. Fil-fatt l-appellati kienu fetħu proċeduri mhux biss kontra l-appellant iżda kontra l-għemil tat-tribunal tal-appell tal-ippjanar li fi stadju ta' appell wara r-rifjut tal-applikazzjoni ta' żvilupp,

aċċetta u approva tibdil fil-pjanti mingħajr pubblikazzjoni u jew ipproċessar mill-organi tal-ippjanar.

18. Kif saħqet l-Ewwel Qorti, l-appellant naqas li jġib prova sodisfaċenti rigward il-*mala fede* allegata. Fil-kamp ċivili l-piż tal-prova tibqa' dejjem fuq min jallega u mhux fuq min jiċħad il-fatt. L-appellant naqas ukoll milli jġib provi sodisfaċenti tad-danni allegati liema danni huma spekulattivi u ma ġewx pruvati kif rikjest mil-liġi u mill-ġurisprudenza nostrana. Fil-fatt l-appellant kien ibbaża l-allegazzjonijiet rigward id-danni fuq argument li m'hemmx ċertezza illi l-awtoritajiet kompetenti kienu ser iġeddu tali permess bl-istess kundizzjonijiet u b'hekk jiskadi irrimedjabbilment. L-argumentazzjoni preżentata f'dan is-sens kienet waħda ferm spekulattiva u ipotetika ta' x'jista' jew ma jistax jiġri fil-futur mingħajr kunsiderazzjoni ta' profitti li l-istess appellant setgħa jgawdi minnhom minħabba bidla fis-suq.

19. **Wara li fliet l-atti u l-argumenti mressqa, din il-Qorti tosserva li l-partijiet jikkwotaw diversi sentenzi li jħaddnu pożizzjoni kontrastanti fir-rigward ta' jekk għandhomx jiġu likwidati danni, u dan wara li l-Qorti tkun ċaħdet talbiet f'kawża mressqa wara l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.**

20. Fuq naħa minnhom l-attur jikkwota s-sentenza *Busietta Gardens*

Madliena Limited v. Civil Engineering and Contractors limited et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-11 ta' Jannar 2002. F'dik is-sentenza l-Ewwel Qorti ħadet il-linja li irrispettivament minn jekk min talab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni mexiex in *buona fede*, wieħed xorta għandu jirrispondi għad-danni kkawżati minnu.

21. Min-naħa l-oħra l-konvenuti jikkwotaw diversi sentenzi li jħaddnu pożizzjoni diversa. Il-konvenuti rreferew għall-kawża *John Zarb v. Port Cottonera Limited*, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-18 ta' Settembru 2002. Issa dik il-kawża kienet tirrigwarda l-ħruġ ta' garanzija wara l-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru, madankollu dik il-Qorti uriet diżapprovazzjoni lejn dak deċiż *f'Busietta Gardens Madliena Limited v. Civil Engineering and Contractors* u qieset li jkun perikoluż li wieħed jiġi espost għall-ħlas ta' danni meta jkun qiegħed biss jeżerċita d-drittijiet tiegħu u jekk wieħed ma jkunx abbuża mid-drittijiet tiegħu wieħed ma għandux ikun passibbli għad-danni. Il-konvenuti jirreferu wkoll għall-kawża fl-ismijiet *Joseph Sammut u Maria Stella Sammut v. Carmelo sive Charles u martu Carmen Scerri*, deċiża mill-Qorti tal-Appell, nhar is-6 ta' Ottubru 2020, fejn il-Qorti ħadnet il-pożizzjoni li l-konvenuti f'dik il-kawża kellhom raġunijiet siewja li jressqu l-azzjoni mressqa minnhom u għaldaqstant ma qisitx li għandhomx jiġu likwidati danni.

22. Din il-Qorti tqis li l-Kodiċi Ċivili jipprovdi li min jagħmel użu ta' jedd

tiegħu fil-qies li jmiss ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu (ara Artikolu 1030); dan jirrifletti parzjalment il-prinċipju *qui suo iure utitur non videtur damnum facere* u dan għaliex l-istess artikolu jikkonsidra l-qies li bih tkun aġixxiet dik il-persuna. Min-naħa l-oħra l-Kodiċi Ċivili tipprovdi wkoll li kull wieħed għandu jwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu stess (ara Artikolu 1031).

23. Din il-Qorti tqis li kawżi ta' dan it-tip huma msejsa fuq l-Artikolu 1030 u li l-Artikolu 1031 huwa biss kumplimentarju b'dan li jekk jinstab li dak li jkun ma aġixxiex fil-qies li jmiss mela allura għandu jwieġeb għad-danni kkawżati minnu. Issa din il-Qorti hi tal-fehma li jekk timxi mal-ġurisprudenza prodotta mill-attur, tkun qed twarrab l-Artikolu 1030 u timxi biss mal-Artikolu 1031. Ma tqisx li dan ikun korrett.

24. Għaldaqstant dak li trid tiddetermina din il-Qorti huwa jekk fil-fatt il-konvenuti ma mxewx mal-qies mixtieq. Tqis li sabiex jiġi determinat dan, it-test ma għandux ikun jekk il-parti li tkun eżerċitat dritt ħarġitx telliefa. Din il-Qorti fil-kawża fl-ismijie**t First Gozo Limited (C-13512) v. John u Josephine konjuġi Cordina Odette Grech** deċiża nhar it-22 ta' Ottubru 2024 ikkunsidrat:

> *"39.Illi l-fatt li t-talba ta' min ipprovoka l-proċeduri tiġi miċħuda mill-Qorti, bl-ebda mod ma jfisser neċessarjament li sar abbuż mid-dritt li tiġi adita l-Qorti. "Non e' in colpa chi, credendo in buona fede di possedere un diritto, ne chiede al tribunale il riconoscimento, sebbene non vi riesca" ("Demajo v. Page" Kollez. Vol. XV. Pg. 34 P.A. 24.1.1985). Dan għaliex għalkemm il-liġi hija l-istess għal kulħadd, huwa veru ukoll li l-liġi hija soġġetta għal diversi interpretazzjonijiet li*

l-partijiet jafdaw fil-ġudikant biex jinterpreta u jiddeċiedi dwarhom. (Jane Spiteri v. Nicholas Camilleri - Prim'Awla - 10 ta' Jannar 1992).

40. Huwa meta persuna taġixxi kapriċċosament jew b'mala fede, li hija tista' tkun responsabbli għad-danni li jsegwu l-aġir irresponsabbli tagħha.

41. Illi tali abbuż jiġi riskontrat biss f'kazijiet eċċezzjonali u dan kważi dejjem f'każijiet ta' vessatorjetà ("Emanuele Calleja v. Carmelo Grima" Kollez. Vol XXXIX. I. 24) naxxenti minn mala fede jew dolo jew almenu negliġenza gravament kolpuża ("Agius v. Dott. Carbone nomine" Kollez. Vol. XIII. 434), fejn min ikun adixxa lill-Qorti għall-ħrug ta' tali mandat kawtelatorju jkun ibbażżat fuq ċirkostanzi manifesti "priva di qualsiasi fondamento nel fatto e nel diritto per cui il giudizio promosso si dimostri vessatorio. Ma un fallace apprezzamento dei fatti posta a base dell'istanza e delle consequenze giuridiche che ne derivano non e' sufficiente a legittimare una domanda per danni da parte del vincitore nelle lite" ("Mugliette v. Bezzina" Kollez. Vol. XXVI. I. 405).

42. Illi dan l-aħħar prinċipju huwa bbażat fuq il-fatt li l-element ta' vessatorjetà jimplika abbuż tad-dritt ta' azzjoni ġudizzjarja, għaliex ingħad sew illi:- "Il diritto cessa dove comincia l-abbuso…. Riteniamo che basta, per proteggere tutti l'interessi che ne sono degni, per dare una base giuridica alle diverse decisioni che provocano i bisogni della societa', di aderire al concetto generale che tutti I diritti hanno dei limiti." Applikat dan il-prinċipju għad-dritt ta' azzjoni kontra persuna jfisser illi "chi agisce in mala fede od in seguito ad un grossolano errore, puo' essere condafnnato a pagare un'indemnita' al suo avversario…." (Baudry – Lacantinerie. – Trattato Prattico di Diritto civile – Delle Obligazioni – Vol. VI. Pg. 560)."

43. L-abbuż mill-proċedura ġudizzjarja jintrabat mal-qerq tal-persuna li tkun irrikorriet għaliha jew mal-frugħa tal-pretensjoni nfisha. Fejn ikun hemm element ta' aġir fieragħ fi proċedura ġudizzjarja, dan normalment jixhed l-abbuż tal-proċess ġudizzjarju. F'dan ir-rigward ingħad li għalkemm ir-raġunijiet li għalihom min ikun talab u kiseb il-ħruġ ta' Mandat kawtelatorju jista' jinstab ħati għad-danni ma jintrabtux biss mal-erba' ċirkostanzi msemmija fl-Artikolu 836(8), taħt ir-regoli ġenerali tar-responsabbiltà jrid jintwera li tali persuna tkun mexxiet b'imprudenza, traskuraġni jew nuqqas ta' ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja (Joseph Demicoli v. Coleiro General Supplies Ltd - Appell Superjuri - 23 ta' Awwissu 2018).

44. Kif inżamm fis-sentenza Ratan Mohnani v. Carmelo Stivala mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-11 ta' Ġunju 2010:

> *"(1) Il-prova tat-temerarjeta tal-pretensjoni tal-konvenut fil-kawża l-ohra kienet tinkombi fuq l-attur, u biex tirnexxi t-talba tieghu ghad-danni minhabba dik ir-raguni hu htieglu jipprova li l-konvenut agixxa in mala fede. Hekk, kif jinzel minn gurisprudenza konkordi, filwaqt li hu ammess illi "è lecito al vincitore in una lite di esigere dal soccombente*

i danni" dan huwa hekk koncess "nella sola ipotesi quando il vincitore stesso è in grado di stabilire che il soccombente abbia litigato dolosamente per malizia o colposamente per grave negligenza" ("Negte. Carmelo Delia -v.- Giovanni Xuereb", Appell Civili, 9 ta' Mejju, 1932). Gja infatti nghad qabel din illi "colui che in buona fede credendosi in diritto prende i passi opportuni ai termini di legge contro un altro non è passibile di danni che questo ultimo viene in conseguenza a soffrire anche si vi rimane soccombente" ("Barbara -v.- Fleri proprio et nomine", Qorti tal-Kummerc, 20 ta' Frar, 1931, konfermata in sede Appell fis-7 ta' Dicembru, 1931);

(2) Qaghda konsimili ghal din tas-sentenzi accennati kienet diga prevalenti fil-kazijiet domandanti d-danni minn min ikun kwerelat jew denuncjat b'reat kriminali, u fejn id-decizjoni tkun iddeterminat li dan l-istess reat ma jissussistix. Ukoll hawn kien ritenut illi ghas-success ta' l-azzjoni ghar-rizarciment ried jinstab illi l-kwerela jew id-denuncja saret "con dolo o almeno colpa aquiliana". Ara "Reynaud -v.- Zammit", Prim' Awla, Qorti Civili, 6 ta' Dicembru, 1869, "Terreni -v.- Rapinett", Appell Civili, 2 ta' Jannar, 1874 u "Barbara -v.- Cordina", Appell Civili, 17 ta' Frar, 1928, fost hafna ohrajn;"

45. "Huwa magħruf sewwa fil-ġurisprudenza li każ klassiku fejn jista' jingħad li jkun hemm abbuż mill-proċedura ġudizzjarja huwa meta l-jeddijiet imfittxija mill-parti attriċi jkunu arbitrarji jew inkella kapriċċużi (ara Edward Pavia v. Dr. Joseph Ellis et nomine mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit -18 ta' Jannar, 2024). Kemm hu hekk, ingħad mhux darba li fejn ikun hemm aġir fieragħ ta' proċedura ġudizzjarja, dan normalment jixhed l-abbuż tal-proċess ġudizzjarju (ara Ignazio Gatt v. Zakkarija Calleja mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April, 2019 u Joseph Sammut et v. Carmelo sive Charles Scerri et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2020)." (Pierre Galea et. v. Seaborg Company Limited - Appell Superjuri - 20 ta' Ġunju, 2024)."

25. Il-Qorti tal-Appell diversament presjeduta ħadet il-pożizzjoni li ma kellhom jiġu likwidati l-ebda danni in segwitu tal-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fejn persuna tkun aġixxiet bi prudenza, diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja u ma tkunx aġixxiet in *mala fede (*ara **GO plc (C-22334) v. Natalino Zammit** deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar il-15 ta' Novembru 2023).

26. Din il-Qorti rat l-atti. Kif ikkonstatat l-Ewwel Qorti:

"Illi mill-fatti li jirriżultaw mill-atti joħroġ li l-attur huwa sid tal-fond bin-numru tnax (12), Triq Ġorg Borġ Olivier, kantuniera mat-Trejqa tar-Reġina Vittorja, f'tas-Sliema, filwaqt illi l-imħarrkin huma s-sidien tal-fond li jmiss miegħu bin-numru tlettax (13), fl-istess triq, miksub minnhom fl-2004;

Illi fl-14 ta' Novembru, 2011, fuq talba li l-attur kien oriġinarjament ressaq fl-2003, inħareġ favur tiegħu permess għal żvilupp mill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u Ippjanar li jġib in-numru PA 2399/037, wara sentenza mogħtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fit-22 ta' Ġunju, 2011 (li ġġib in-numru PAB46/05), fejn awtorizza t-twaqqigħ tal-bini eżistenti fuq is-sit u l-iżvilupp ta' binja ġdida minnflokha li tikkonsisti f'garaxx fil-pjan ta' taħt l-art, uffiċini fl-ewwel sular, erba' sulari ta' żvilupp residenzjali, u 'penthouse';

Illi l-imħarrkin ma jirriżultax illi kienu uffiċjalment magħrufa mill-Awtorita` msemmija bħala terzi interessati billi daħħlu ittra ta' oġġezzjoni għall-iżvilupp propost wara li għalaq iż-żmien li l-liġi kienet tagħtihom biex setgħu jagħmlu dan;

Illi fit-13 ta' Marzu, 2012, l-imħarrkin Cutajar bagħtu att ġudizzjarju kontra l-attur, l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u s-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, u pprotestaw kontra l-ħruġ tal-permess li ssemma qabel;

Illi fl-24 ta' Mejju, 2012, l-imħarrkin Cutajar fetħu kawża kontra l-attur, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, xlew lill-Bord u lill-Awtorita` b'aġir lil hinn mis-setgħat mogħtija lilhom bil-liġi (ultra vires) bil-ħruġ tal-imsemmi permess. Matul is-smigħ ta' dik il-kawża u b'ħarsien tal-pretensjonijiet dedotti fiha, fit-8 ta' Frar, 2013, l-imħarrkin talbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni (minn issa 'l hemm imsejjaħ "il-Mandat"), liema talba ntlaqgħet permezz ta' degriet tas-6 ta' Marzu, 2013;

Illi permezz ta' degriet tal-11 ta' Lulju, 201313, din l-Qorti (diversament presjeduta) fl-atti tal-kawża bin-numru 517/2012 MC ċaħdet talba mressqa mill-imħarrek f'dik il-kawża (l-attur fil-kawża tallum), sabiex l-atturi jagħtu garanzija xierqa biex jagħmlu tajjeb għall-ħlas ta' penali li jistgħu jiġu imposti, danni u imgħaxijiet li hu jista' jsofri bil-ħruġ tal-Mandat;

Illi fis-26 ta' Mejju, 2014, infetħet din il-kawża;

Illi fis-27 ta' Novembru, 20141, l-istess Qorti fil-kawża bin-numru 517/2012MC, laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin, sabet li ma kellhiex il-kompetenza li tisma' il-kawża ladarba l-atturi (l-imħarrkin fil-kawża tallum) ma nqdewx bir-rimedji taħt il-Kapitolu 356 tal-Liġijiet ta' Malta biex jimpunjaw is- sentenza tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, u ħelsithom mill-ħarsien tal-ġudizzju. L-atturi (l-imħarrkin fil-kawża tallum) appellaw minn dik is-sentenza, imma b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020, u għar-raġunijiet imfissra, l-

appell tagħhom ma ntlaqax;"

27. Din il-Qorti rat li skont deċiżjoni tat-22 ta' Ġunju 2011, mogħtija mill-Bord tal-Appelli tal-MEPA, ġiet imħassra deċiżjoni tal-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp li tiġi miċħuda l-applikazzjoni tal-attur (imressqa fl-2003) u minflok il-Bord qies li l-proġett tal-attur għandu jiġi approvat skont indikazzjonijiet mogħtija minnu (*a fol. 20)*.

28. Il-konvenuti ressqu mandat ta' inibizzjoni wara li kienu intavolaw kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, rikors ġuramentat numru 517/2012, fejn talbu li tiġi ddikjarata *ultra vires* id-deċiżjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li tagħti rakkommandazzjoni għall-ħruġ tal-permess tal-attur u konsegwentement li tħassar kwalunkwe permess. Il-kawża 517/2012 tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ngħatat parzjalment fuq eċċezzjoni preliminari ta' nuqqas ta' kompetenza, liema deċiżjoni kienet ikkonfermata fl-istadju tal-appell. Iż-żewġt iqrati kienu tal-fehma li l-konvenuti f'din il-kawża ttantaw jipprevalixxu ruħhom mill-poteri ġenerali tal-Qorti meta kien jeżisti rimedju speċifiku għalihom li la huma u lanqas l-awturi tagħhom ma għamlu użu minnu.

29. Issa din il-Qorti rat ukoll li l-konvenuti akkwistaw il-fond tagħhom fis-26 ta' Frar 2004, fit-2 ta' Settembru 2004 intbagħtet *Notice of Objection* lill-MEPA fir-*Re-Consideration stage* fejn kien meqjus li (*a fol. 157 u 158)*:

"The adjacent house No.13 (i.e. my client's property), is a property

which was scheduled during the processing of the application (PA 03554/02) for the development of a 6-storey block of flat, as result of which a refusal was issued, even though the facade was going to be retained.

Subsequently, my client purchased this property and submitted an application for the refurbishment for the said house as his residence and for which a permit PA 02543/04 was approved by the DCC on the 24/08/2004.

The approximate estimate of costs of these refurbishment works will amount to circa LM70,000.00.

The development of the adjacent house as flats will completely overhwelm my client's scheduled house and will seriously undermine the value of his property.

As such it is essential that the height of the corner house No.12, the subject of this application, is retained.

Unfortunately of the necessary permit for the development as requested, is granted, my client will have no option but to do the same for his property."

30. F'affidavit tiegħu l-konvenut John sive Gino Cutajar jgħid li l-awtur tiegħu kien ittanta jiżviluppa l-proprjetà tiegħu, iżda l-applikazzjonijiet ġew rifjutati għaliex il-bini qiegħed *f'*Urban Conservation Area. Jgħid li waqt spezzjoni mingħand il-Heritage Planning Unit fi ħdan il-MEPA kienu qalu lill-konvenuti li ħdejhom ma setax isir żvilupp. Jgħid li bejn l-2003 u l-2005 l-attur kien ressaq applikazzjoni li kienet ġiet rifjutata. Saret talba għar-rikonsiderazzjoni u l-konvenuti pruvaw iressqu wkoll rappreżentazzjonijiet tagħhom iżda ma kienux laħqu rreġistraw fil-ħin bħala *registered objectors*. Eventwalment kien sar jaf minn terzi li l-attur kien ġie mogħti l-permess ta' żvilupp. Jgħid li ngħataw parir li l-Bord ma kellux poter japprova pjanti ġodda. In kontroeżami xehed li kien poġġa l-proprjetà tiegħu fuq is-suq u li fil-fehma tiegħu, disgħa u disgħin fil-mija jaħseb li l-

iżvilupp ifixkel il-potenzjal li tinbiegħ il-proprjetà tiegħu.

31. Rat xhieda ta' rappreżentant tal-MEPA, mressqa fil-kawża 517/2012, fejn ġie spjegat kif issir il-pubblikazzjoni tal-permessi, li l-konvenuti ma ġewx meqjusa bħala *registered objectors* u li l-pjanti l-ġodda li ġew ordnati mill-Bord m'għaddewx mill-għarbiel tal-MEPA (*a fol.195 sa 208)*.

32. Issa meqjus dan, din il-Qorti hi tal-fehma li tenut kont iċ-ċirkostanzi li wasslu għat-talba tal-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, din il-Qorti ma tqisx li l-appellati aġixxew in *mala fede*. Tassew, l-istess appellati għandhom proprjetà biswit is-sit in kwistjoni u allura għandhom interess minn dak li ser jagħmel il-ġar tagħhom. Issa huwa minnu li l-Qorti qieset li l-appellati ma kellhomx interess ġuridiku fil-proċeduri u li ma setgħux jinqdew bl-azzjoni taħt l-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 meta l-liġi relatata mal-ippjanar provdiet li persuna interessata tista' tirreġistra bħala *registered objector*. Il-kwistjoni prinċpali hi jekk il-konvenut messux kien jaf li ma setax jinqeda b'dan ir-rimedju la darba ma kellux jedd jipparteċipa quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ippjanar meta nħareġ il-permess. Tabilhaqq il-kweżit jekk f'dawn iċ-ċirkostanzi persuna setax jinqeda bir-rimedju tal-Artikolu 469A mhux waħda ċara għall-aħħar billi l-ġurisprudenza hi nieqsa minn interpretazzjoni ċara u għalhekk ma jistax jingħad li l-konvenut abbuża mill-jedd proċedurali biex jiftaħ din l-istess azzjoni. B'żieda l-istess attur

milqut mill-mandat ta' inibizzjoni fil-kawża li kien ressaq il-konvenut ma talabx ir-revoka iżda biss garanzija. Dan ifisser li fl-ewwel lok il-Qorti stess kienet sabet ġustifikazzjoni *prima facie* fil-ħruġ tal-mandat u l-attur f'din il-kawża ma ppruvax għar-revoka tiegħu imma talab biss li tinġieb il-garanzija li fil-fatt ġiet miċħuda wkoll.

33. Ma tqisx li dan kollhu jirrifletti l-*mala fede*, u dak li għamlu l-konvenuti kien biss li ttantaw jipproteġu l-interessi proprjetarji tagħhom. La l-*mala fede* hi karenti mill-animu tal-konvenuti u aktar importanti minn hekk mhux provata, ma jistax jiġi meqjus li l-konvenuti ma aġixxewx fil-qies mitlub mil-liġi.

34. Tenut kont is-suespost, din il-Qorti ma tqisx li hemm raġuni li tindirizza l-kwistjoni tal-prova tal-allegat telf.

Decide

35. Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tiċħdu. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu sopportati mill-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da