MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-20 ta' Gunju, 2011

Mandat Numru. 783/2011/1

Paul Magri
vs
Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti

Rat ir-rikors tad-9 ta' Gunju 2011;

Rat ir-risposta tal-intimat li saret fit-13 ta' Gunju 2011;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-20 ta Gunju 2011;

Premess li l-ghan ta' talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista tkun ta' hsara lil parti li titlob il-hrug tal-mandat. Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti; it-tieni haga hi li r-rikkorent

ikun jidher li ghandu prima facie dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg elementi huma kumulativi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta' mandat bhal dak; inoltre huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju isir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

It-talba tar-rikorrenti hi mmirata biex izzomm lill-Awtorita' milli jkompli jipprocessa u jiddeciedi l-applikazzjonijiet bin-numri PC00009/11 u PA03070/10 fuq l-art 'tal-Ghadira', Valletta Road Qormi. Hu qed jallega li hu sid l-art in kwistjoni u dwarha saret applikazzjoni ta' zvilupp minn terzi. Ghalkemm is-sid jigi infurmat, l-Awtorita' tibqa' biex tiddeciedi dwar it-talba ghax skond il-ligi l-MEPA tiddeciedi biss dwar l-art u l-progett. Hu qed jargumenta li hemm pregudizzju ghaliex bhala sid jibqa responsabbli ghal kull zvilupp tat-terzi kontra l-permessi tal-MEPA w inoltre qed jittiehdu decizjonijiet dwar l-uzu tal-art kontra r-rieda tas-sid u kwindi kontra l-artikoli 320 u 321 tal-Kodici Civili. Dan minghajr pregudizzju li l-poteri tal-MEPA li jiehu decizjonijiet kontra r-rieda tieghu bhala sid tal-proprjeta in kwistjoni tilledilu id-dritt fondamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta tieghu.

L-Awtorita' intimata irrispondiet illi ghall-integrita tal-gudizzju ghandhom jigu mdahhla fil-proceduri odjerni l-applikanti ghal hrug tal-permess in kwistjoni. Fil-mertu l-Awtorita' ssottomettiet illi l-Awtorita' taghti permess ta' zvilupp fuq l-art minghajr referenza ghal persuni b'mod li min japplika ma jinghata ebda dritt fuq l-art in kwistjoni tant li kull permess jinghata 'saving third party rights'. Id-drittijiet tas-sidien qatt ma jigu lesi.

Qabel xejn din il-Qorti tirrileva illi kwistjonijiet ta' indoli kostituzzjonali fuq il-mertu quddiemha f'din l-istanza rigwardanti drittijiet fundamentali tal-bniedem ghandhom jittiehdu fis-sede appozita u mhux fl-ambitu ta mandat ta inibizzjoni. Id-drittijiet ta' propjreta ghal finijiet ta' kawtela

ta' dritt mhux qed jigu lesi bl-ebda mod bl-ipprocessar ta' talba ghal zvilupp liema talba kif jghid l-istess Kapitolu 504 mhux ta' pregudizzju ghal drittijiet ta' terzi (inkluz is-sid) fuq tali proprjeta. Jista jkun illi l-mod kif il-ligi hi maghmula tpoggi oneru bla bzonn fuq sid li jrid jiddefendi id-drittijiet tieghu fuq proprjeta meta terzi bla dritt fuq l-istess proprjeta jitolbu permessi biex jizviluppaw minghajr ma jkun hemm il-kunsens tas-sid u nonostante dan jigu delineati parametri ta' zvilupp fuq proprjeta li ma tappartjenix lill-applikant. Dan l-oneru jista jsarraf fi proceduri legali twal u dispendjuzi ghal min qua sid isib ruhu f'sitwazzjoni fejn terzi qed jitolbu jistax isir zvilupp fuq proprjeta li mhix taghhom u l-istess sid irid iwaqqafhom. Ghalhekk jista' jkun hemm lok li l-aggravju kostituzzjonali ghandu relevanza izda mhux f'din l-istanza partikolari.

F'dan il-kaz kien pacifiku waqt it-trattazzjoni illi l-applikazzjoni saret minn terzi u mhux mir-rikorrenti u hi l-procedura li ghalkemm s-sid jista jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu quddiem l-Awtorita', pero xorta wahda decizjoni tittiehed fuq planning considerations biss u mhux fuq id-drittijiet ta proprjeta o meno tal-partijiet. Dan dejjem li kull permess johrog bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi ghaliex permess ma jaghti ebda drittijiet ta proprjeta lill-applikant.

Dan iwassal lil Qorti sabiex tiddelibera fuq l-eccezzjoni tal-Awtorita' intimata cioe li semmai kellhom jitharrku ukoll l-applikanti. Kif inghad l-applikazzjoni u ghoti ta' permess ma jaghti ebda dritt lill-applikant u l-Awtorita' tkun qed tesegwixxi biss id-doveri taghha skond il-ligi biex tiddetermina x'jista jew ma jistax ikun oggett ta zvilupp u l-parametri tal-izvilupp skond il-ligijiet, pjanijiet regolaturi u policies vigenti tal-pajjiz. Ma tkunx qed tmiss id-drittijiet ta' ebda parti in kawza. Ghalhekk jekk persuna tkun qed titlob zvilupp fuq proprjeta li mhix taghha u basta jirrizultaw l-estremi tar-rekwiziti ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, it-talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni semmai ghandu jsir kontra min implicitament bl-applikazzjoni tieghu jkun qed jilledi d-drittijiet tas-sid b'mod li tkun qed tigrielu hsara li tista' tkun irrimedjabbli jew li l-alternattiva hi sproporzjonata fic-cirkostanzi jekk il-mandat jigi michud.

Ghalkemm ghal grazzja tal-argument qed jigi koncess li prima facie, (billi ma hemmx oppozizjoni) ir-rikorrenti pprova li hu is-sid tal-art in kwistjoni, ma ppruvax pero illi l-Awtorita' tal-Ippjanar qeghda tagixxi b'xi mod li tippregudikalu d-dritt tieghu ta' sid tant li hu necessarju ghas-salvagwardja tad-dritt tieghu bhala sid li l-Awtorita' tigi inibita milli tipprocessa applikazzjoni ghal zvilupp liema ipprocessar u semmai oghti ta' permess ghal zvilupp jista jigi meqjus li jtellef u jpoggi f'periklu serju w irrimedjabbli d-dritt tal-proprjeta tar-rikorrenti. It-talba ghall-izvilupp ma sarx mill-MEPA izda minn terzi u l-MEPA qeghda biss tezercita l-funzjonijiet taghha fil-parametru tal-ligi filwaqt li hu car li ma hi tikkonferixxi ebda jedd fuq il-proprjeta. Il-kwistjonijiet l-ohra mqajma mir-rikorrenti cioe li s-sid hu responsabbli mal-awtoritajiet jekk l-applikant jaghmel zvilupp kontra l-permess qed jippresupponi l-akkwiexenza tas-sid ghax fin-nuqqas min jivvanta drittijiet fuq proprjeta kontra min jippretendu li ghandu d-dritt jista' jigi mwaqqaf skond il-ligi, senjatament bil-mandat in kwistjoni in kawtela tad-drittijiet tieghu.

Il-Qorti ghalhekk tichad it-talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-Awtorita' intimata billi ma giex pruvat li bl-ipprocessar ta' applikazzjoni ghal zvilupp qed tilledilu jew tippregudikalu ebda dritt ta' proprjeta w inoltre ma rrizultax l-element tan-necessita fil-konfront tal-MEPA ghaz-zamma tad-dritt bil-hrug tal-mandat. Dan qed jinghad bla pregudizzju ghad-dritt tar-rikorrenti kontra terzi li implicitament jistghu qed jivvantaw xi pretensjoni jew pregudizzju fuq il-proprjeta tar-rikorrenti u bla pregudizzju ghall-indoli ta' natura kostituzzjonali mressqa waqt is-smiegh ta' dan il-mandat.

Bl-ispejjez ikunu a karigu tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------