MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum 27 ta' Mejju, 2016

Mandat Numru: 694/2016 LM

(1) Trafalgar Company Limited (C 3580)
(2) Rose Schembri (ID 890345M)

vs.

(1) L-Awtorità tal-Ippjanar
(2) Joseph Portelli (ID 536861M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' **Trafalgar Company Limited** u **Rose Schembri** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti") ippreżentat fis-6 ta' Mejju, 2015, li permezz tiegħu qegħdin jitolbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex **l-Awtorità tal-Ippjanar** intimata (minn issa 'l quddiem "l-Awtorità intimata") għar-raġunijiet imsemmija fl-istess rikors tiġi miżmuma milli:

Tipproċessa u/jew tapprova l-applikazzjoni numru: PA/03684/15 liema applikazzjoni saret mill-intimat Joseph Portelli b'rigward is-sit deskritt bħala Da Michele Cafeteria, Triq il-Maskli c/w, Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar, liema applikazzjoni saret bħala "amended application to approved PA1305/12 (to sanction change of use from part class 6 to class 4 shop. Application also includes the sanctioning of alterations and additions of shop sign and canopy within front garden); alterations and extension at basement level to form new kitchen with amenities, extension of enclosed space for placing of tables and chairs within front garden and change of use from class 4b to class 4d shop";

Illi r-rikorrenti ser isofru preġudizzju irrimedjabbli jekk din l-applikazzjoni (li kif jirriżulta mis-sit elettroniku tal-Awtorità tal-Ippjanar (kopja annessa bħala Dok A) hija ġja "recommended for approval u tinstab" differita għas-smigħ mill-Bord għall-11 ta' Mejju, 2016;

Illi r-rikorrenti Trafalgar Company Limited hija proprjetarja ta' (a) ħanut magħruf bħala "Trafalgar Giftware" at street level adjaċenti mal-ħanut mertu tal-applikazzjoni imsemmija li attwalment huwa Maltco outlet iżda li f'każ li l-applikazzjoni imsemmija tiġi approvata, ser iservi bħala estensjoni tal-ħanut magħruf bħala "Da Michele Cafeteria"; u (b) żewġ garages sottoposti at basement level internament immarkati GARAGE 3 u GARAGE 4;

Illi r-rikorrenti Schembri hija proprjetarja tal-appartament sovrastanti l-ħanut mertu tal-applikazzjoni ossija Manor Court, Block G, Flat 3A, Triq il-Maskli, San Pawl il-Baħar;

Illi l-preġudizzju li ser issofri r-rikorrenti Trafalgar Company Limited jikkonsisti fi ksur ta' drittijiet petitorji irrimedjabbli peress li l-applikant

l-intimat Joseph Portelli bl-aktar mod makkjaveljan daħħal pjanti sabiex jiġu approvati li jinkludu kċina u żoni tal-ipproċessar f'basement level li jinkludu proprjetà tar-rikorrenti Trafalgar Company Limited u mhux tal-applikant Joseph Portelli kif iddikjarat minnu fl-applikazzjoni PA/03684/15. Dan oġġettivament jirriżulta mill-kopja tal-pjanta sottomessa mill-intimat Joseph Portelli lill-Awtorità intimata (kopja annessa bħala Dok B) fejn jidher li fil-parti indikata bħala proposed plan, tinkludi garage attwalment proprjetà tar-rikorrenti Trafalgar Company Limited, kif jidher mill-kuntratt ta' xiri "Dok C" u b'mod aktar ċar mill-pjanta attwali annessa mal-kuntratt "Dok D" immarkata bl-aħmar. Għalhekk l-irrimedjabilità tal-preġudizzju li ser issofri r-rikorrenti Trafalgar Company Limited f'każ li l-Awtorità intimata tapprova l-applikazzjoni msemmija, huwa wieħed serju, attwali u irriversibbli;

Illi b'riferenza għall-pjanta annessa bħala "Dok D", l-applikazzjoni qed issir fuq il-garages immarkati bħala GARAGE 4 (proprjetà tar-rikorrenti Trafalgar Company Limited), GARAGE 5, GARAGE 6, GARAGE 7 u GARAGE 8, ilkoll proprjetà tal-intimat Portelli. Madankollu, l-istess intimat kien prekluż a priori mill jeżerċita kwalunkwe tip ta' kummerċ jew attività oħra fil-GARAGE 5 u GARAGE 6 salv dak ta' garaging u/jew storage ta' effetti personali li jirriżulta mill-kuntratt tiegħu (fol 3 u 4) anness bħala "Dok E". Ergo din l-applikazzjoni qed issir f'korp ta' ħames (5) garages, li minnhom wieħed (1) mhuwiex assolutament proprjetà tal-intimat Portelli u tnejn (2) oħra huma preklużi milli jsir kwalunkwe tip ta' attività (salv dak ta' garage u/jew storage ta' effetti personali). Jingħad ukoll illi l-intimat Portelli ġja niffed dawn il-garages b'mod illegali peress li ma ottjeniex l-ebda permess kif meħtieġ;

Illi dan kollu qed isir peress li l-ħanut li l-intimat qiegħed japplika għalih huwa żgħir wisq sabiex ikollu kċina u servizzi rikjesti mill-awtoritajiet

kompetenti sabiex jottjeni b'suċċess klassifikazzjoni ta' 4D ossija "Stabbilimenti tal-Ikel u Xorb fejn Tisjir hu Permess". Madankollu jirriżulta li anke l-garages sottoposti għall-ħanut tal-intimat fejn huwa permess ex contractu li jsiru attivitajiet kummerċjali - ossija GARAGE 7 GARAGE 8 biss - ukoll huma żgħar wisq biex jinħareġ il-permess mixtieq mill-intimat Portelli mill-Awtorità intimata u għalhekk bl-aktar mod abbużiv u illegali daħħal il-Garages l-oħra 4, 5 u 6;

Illi skont ir-rapport tal-Inġinier Johan Aloisio ppreżentat lill-Awtorità intimata mill-intimat Portelli, jirriżulta li ċ-ċumnija tal-extractor proposta mill-intimat Portelli ser tgħaddi mill-GARAGE 6 li fih mhux permess l-ebda attività (salv dak ta' garage u/jew storage ta' effetti personali), u tiżbokka f'dak li llum huwa l-Maltco outlet adjaċenti għat-Trafalgar Giftware u sottoposta għall-appartament tal-intimata Schembri u finalment toħroġ mill-covered front garden f'tarf il-propost Da Michele Cafeteria, b'mod li d-dħaħen u l-irwejjaħ riżultanti ser joħorġu preċiżament fl-entrata tal-ħanut Trafalgar Giftware u fil-gallariji tal-kmamar tas-sodda tal-appartament tar-rikorrenti Schembri, kif jidher fir-ritratti annessi bħala "Dok E1" u "Dok E2";

Ili l-iskop ta' din iċ-ċumnija huwa dak li jiġbed mhux biss irwejjaħ tal-kċina u l-ventilazzjoni tagħha iżda skont ir-rapport tal-Inġinier Johan Aloisio anness bħala "Dok F", din iċ-ċumnija ser tkun imqabbda ma' mechanical ventilation system li tinkludi extraction tal-irwejjaħ u vapours ta' toilet at basement level u toilet at ground floor level!!

Illi l-preġudizzju irrimedjabbli li ser issofri r-rikorrenti Schembri huwa sproporzjonat ulterjorment peress li hija mara anzjana li tbati mill-ażma kif jidher miċ-ċertifikat mediku anness bħala "DokG";

Illi r-rikorrenti jirreferu għall-permess li kellu l-intimat sal-lum li kien speċifikament prekluż milli jagħmel kull tip ta' tisjir: "preparation/cooking of foodstuffs is strictly prohibited" kif jidher mir-rapport tas-sanità anness bħala "Dok H";

Illi r-rikorrenti Trafalgar Company Limited ser issofri preġudizzju ulterjuri peress li l-covered dining area proposta mill-intimat Joseph Portelli tisporġi mill-building alignment tal-bokka fejn jinstabu l-proprjetajiet tal-partijiet, b'għaxar (10) piedi ossija tliet (3) metri, bi ksur għad-DC15 a fol. 158 li tistipula ċarament illi dawn it-tip ta' strutturi ma jistgħux jisporġu iktar minn metru wieħed (1) mill-building alignment. B'riżultat ta' dina l-applikazzjoni, jekk approvata mill-Awtorità intimata, l-ħanut tar-rikorrenti Trafalgar Company Limited ossija Trafalgar Giftware ser jiġi litteralment midfun (kif jidher mir-ritratt anness bħala "Dok E3"), u ma jkunx jidher mit-triq prinċipali ossija Triq it-Turisti, Qawra, li toffri t-traffiku kummerċjali kollu għal dan il-ħanut;

Illi r-rikorrenti jitolbu umilment li dan ir-rikors jiġi milqugħ provviżorjament pendenti deċiżjoni finali eventwali minn dina l-Onorabbli Oorti.

Rat ir-Risposta ta' **Joseph Portelli** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Portelli") ippreżentata fl-10 ta' Mejju, 2016 illi tgħid kif ġej:

Illi t-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni odjern għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż u dan għas-segwenti raġunijiet:

Illi t-talba għall-ħruġ tal-mandat odjern hija intempestiva u dan stante illi l-proċess sabiex jinħareġ il-permess de quo għadu pendenti quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. Konsegwentement dawn is-sottomissjonijiet li r-rikorrenti qegħdin jagħmlu fl-atti ta' dan il-mandat kellhom isiru quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. Fil-fatt huma effettivament irreġistraw ruħhom bħala registered objectors u ressqu l-oġġezzjonijiet tagħhom quddiem l-Awtorità intimata, liema oġġezzjonijiet qegħdin mingħajr dubju jittieħdu inkonsiderazzjoni meta l-Awtorità tiġi biex tiddeċiedi dwar il-permess odjern.

Illi huwa ben risaput illi anke meta jsiru proċeduri il-Qorti a tenur tal-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jiġi attakkat għemil amministrattiv, il-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-deċiżjoni amminstrattiva b'deċiżjoni tagħha. F'dan is-sens l-esponent jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Peter sive Rino Muscat Scerri et kontra L-Avukat Ġenerali*** *et mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Marzu, 2014 fejn reġa' ġie stabbilit hekk:*

> *Kif inhu risaput, f'kawża għal stħarriġ ġudizzjarju, ir-rimedji li tista' tagħti l-Qorti huma limitati ħafna – anke d-danni li jistgħu jingħataw huma limitati b'dak li jiddisponi s-subartikolu (5) tal-Artikolu 469A. F'kawża għal stħarriġ ġudizzjarju l-Qorti ma tistax tissostitwixxi ruħha għall-awtorità responsabbli mill-għemil amministrattiv u tordna hi l-ħruġ tal-liċenzja li l-awtorità kompetenti tkun irrifjutat li toħroġ.*

Illi inoltre l-esponenti jagħmlu wkoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Lawrence Borg għan-nom tas-soċjetà estera "Cerviola Holidays Ltd" vs Gvernatur tal-Bank Ċentrali ta' Malta*** *mogħtija mill-Qorti tal-Appell*

(Sede Superjuri) nhar id-9 ta' Marzu, 2007 fejn proprju f'azzjoni ai termini tal-artikolu 469A kien intqal hekk:

> *Il-kompitu tal-Qorti, f'każ ta' stħarriġ ġudizzjarju, mhux dak li tissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħha għal dik tal-awtorità pubblika, lanqas biex tiddeċiedi jekk ir-raġunijiet li a bazi tagħhom eżerċitat id-diskrezzjoni tagħha kellhomx mis-sewwa jew le, iżda biex tara jekk a bażi tal-informazzjoni li kellha l-awtorità pubblika fil-mument li eżerċitat id-diskrezzjoni tagħha, setgħetx jew le tasal għad-deċiżjoni li ħadet.*

Illi f'dan is-sens ukoll, l-esponent jislef mill-opra tal-awturi DeSmith u Evans fejn fix-xogħol tagħhom Judicial Review of Administrative Action fir-raba' edizzjoni a fol 279 insibu s-segwenti tagħlim:

> *The crucial question, however, is: In what circumstances and to what extent will the courts review the merits of the exercise of a statutory discretion which is neither made subject to appeal nor limited by the express provisions of a statute? The courts have repeatedly affirmed their incapacity to substitute their own discretion for that of an authority in which the discretion has been confided.*

Kwindi fil-każ odjern wieħed isaqsi x'kawża ser tiġi intavolata mir-rikorrenti sussegwentement għal dan il-mandat? Kjarament, dak li kellhom jagħmlu r-rikorrenti huwa li jistennew l-eżitu tal-proċeduri tal-permess, jappellaw jekk ikun il-każ quddiem il-Bord tal-Appelli, u mbagħad se mai huwa biss wara li wieħed jista' jirrikorri għal proċeduri ġudizzjarji.

Illi mingħajr preġudizzju u fil-mertu għandu jingħad ukoll illi mhu minnu xejn illi qed jintwerew pjanti indikanti proprjetà li mhix tal-esponent però tar-rikorrenti. L-esponent applika fuq proprjetà tiegħu biss. Lanqas kieku għall-grazzja tal-argument kellha ssir xi applikazzjoni fuq xi proprjetà li mhix tal-esponent xorta waħda ħadd ma jiġi preġudikat għaliex l-permessi dejjem jinħarġu "saving third party rights". Kwindi permess ma jagħti l-ebda dritt fuq proprjetà iktar minn dak li diġà jeżisti.

Illi ġie rilevat ukoll illi r-rikorrenti Schembri tbati mill-ażma. Din mhix raġuni għall-ħruġ tal-mandat odjern u dan stante illi t-triq inkwistjoni hija waħda traffikuża sew fejn hemm terminus tal-karozzi tal-linja proprju faċċata u fl-istess inħawi hemm restaurants u ċioè Milk and Coffee Restaurant and Pizzerija, Diana's Pub and Grill u Great Wall of China Chinese Restaurant. Dawn imissu mal-istess blokk li fiha tgħix ir-rikorrenti Schembri salv il-Milk and Coffee li huwa faċċata.

Illi mhuwiex minnu lanqas illi l-esponent qiegħed jesaġera l-proprjetà tiegħu biex ikun jista' jakkwista permess biex isajjar l-ikel fil-fond de quo. Fil-fatt l-esponent diġà għandu permess ta' kċina kif jirriżulta mill-anness Dok A.

Illi kif jirriżulta anke mir-rapport tal-inġinier tal-esponent esebit mir-rikorrenti stess bħala Dok F mal-mandat, il-canopy proposta hija approvata mill-Inġ Johan Aloisio.

Illi anke s-sottomissjonijiet magħmula fil-konfront taċ-ċumnija, bid-dovut rispett, huma sottomissjonijiet li għandhom jiġu a konjizzjoni tal-Awtorità intimata u mhux mertu ta' dan il-mandat. Jiġi rilevat biss illi s-sistema ta' ventilazzjoni proposta hija ppjanata li ssir bl-apparat kollu neċessarju skont il-ligi inkluż soundproofing biex ma tkunx ta'

inkonvenjent għall-ġirien. Dan juri l-prekawzjonijiet kollha li qed jieħu l-esponent sabiex l-iżvilupp inkwistjoni ma jkun ta' preġudizzju għal ħadd.

Illi in linja konkludorja jingħad li element essenzjali ta' kull mandat ta' inbizzjoni huwa d-dritt prima facie. B'kull dovut rispett dak id-dritt irid diġà jkun eżistenti fil-ħin tal-preżentata tal-mandat. Jerġa' għalhekk jiġi enfasizzat l-intempestività ta' dan il-mandat stante li sal-preżentata tal-istess applikazzjoni de quo agitur għadha lanqas biss ġiet ipproċessata u aċċettata. Inoltre, dawn huma proċeduri li jitqiesu mezz jew rimedju straordinarju u għandhom semmai jiġu utilizzati biss wara li jintużaw ir-rimedji l-oħra għad-dispożizzjoni tar-rikorrent.

Rat ir-risposta tal-**Awtorità tal-Ippjanar** (minn issa 'l quddiem "l-Awtorità intimata") ippreżentata fil-11 ta' Mejju, 2016, illi tgħid kif ġej:

Illi ma jeżistux l-elementi meħtieġa mil-liġi għall-akkoljiment tat-talba kontenuta fir-rikors promotur u ċioè għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, liema talba tirriżulta manifestament infondata, u dan għar-raġunijiet li ser isegwu.

Illi jiġi qabelxejn ippreċiżat li huwa inkonċepibbli li wieħed joħroġ mandat ta' inibizzjoni sabiex jinibixxi Awtorità milli teżerċita l-funzjoni tagħha u l-poteri lilha mogħtija mil-liġi, u tiġi prekluża milli tikkunsidra u tiddetermina applikazzjoni li tiġi mressqa quddiemha. Kull applikazzjoni li tirċievi l-Awtorità trid tiġi kunsidrata, mistħarrġa, determinata u finalizzata, u ma jistgħux ir-rikorrenti jippretendu li din l-Onorabbli Qorti tassumi l-funzjoni tal-Awtorità u tissostitwixxi l-funzjoni tagħha [tal-Awtorità] skont il-liġi bid-diskrezzjoni tagħha. Naturalment, ma hemm xejn xi jżomm lir-rikorrenti, ***<u>li huma registered</u>***

third party objectors (skont l-Artikolu 71(6) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta), *u għalhekk parti integra mill-proċess tal-applikazzjoni PA 3684/15* ***(Dok A)****, milli jressqu s-sottomissjonijiet u l-oġġezzjonijiet kollha li jidhrilhom li għandhom iressqu quddiem l-Awtorità intimata waqt il-proċess ta' diskussjoni u deliberazzjoni dwar l-applikazzjoni.*

Issa, t-talba tar-rikorrenti sabiex l-Awtorità tinżamm milli "tipproċessa u/jew tapprova l-applikazzjoni numru PA/3684/15" hija essenzjalment msejsa fuq żewġ raġunijiet prinċipali; (i) raġuni minnhom tirrigwarda l-planning objections li għandhom l-istess rikorrenti għall-iżvilupp li qed jiġi propost fl-imsemmija applikazzjoni u (ii) r-raġuni l-oħra tirrigwarda d-drittijiet ċivili li r-rikorrenti jasserixxu li għandhom, liema drittijiet, skont dak li qed isostnu l-istess rikorrenti, ser jiġu ppreġudikati bit-twettiq tal-iżvilupp propost fl-istess applikazzjoni.

Jingħad bir-rispett li l-ebda waħda minn dawn ir-raġunijiet ma tikkostitwixxi bażi fondata u ġustifikata għall-akkoljiment tal-mandat de quo:-

Illi għal dak li jirrigwarda l-lanjanzi tar-rikorrenti konċernanti (i) il-mod li bih iċ-ċumnija tal-extractor ser tiġi - jew aħjar qed jiġi propost li tiġi - installata u inkorporata fl-iżvilupp propost permezz tal-applikazzjoni numru 3684/15, u kif ukoll l-mod li bih l-istess ċumnija hija maħsuba li topera u tiffunzjona, hekk kif imfisser fil-fire and safety ventilation report sottomess mill-Inġinier Johan Aloisio għan-nom tal-applikant Portelli fil-proċess tal-istess applikazzjoni; (ii) il-kwistjoni dwar jekk "l-covered dining area proposta mill-intimat Joseph Portelli [hijiex ser] tesporġi mill-building alignment tal-blokka fejn jinsabu l-proprjetajiet tal-partijiet, b'għaxar (10) piedi, bi ksur għad-Development Control Guidance tal-2015; u (iii) l-visual impact li r-rikorrenti qed jasserixxu li ser ikollu l-iżvilupp propost minn Portelli fuq binjiet oħra li hemm fil-

viċinanzi, fost oħrajn il-ħanut tal-istess soċjetà rikorrenti, – ilkoll jikkonċernaw kwistjonijiet tekniċi u ta' planning "li din il-Qorti hija vjetata mill-liġi li tissindaka"[1]*. Dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tintalab twettaq l-eżerċizzju li (i) teżamina hija stess l-aspetti partikolari ta' planning relatati mal-iżvilupp propost minn Joseph Portelli permezz tal-applikazzjoni numru PA 3684/15 u (ii) tiddeċiedi liema huma dawk il-planning considerations u l-planning policies li l-Awtorità għandha tikkunsidra bħala rilevanti u applikabbli għall-iżvilupp propost mill-istess Portelli permezz tal-imsemmija applikazzjoni.*

Illi di più, l-impressjoni li qed tingħata mir-rikorrenti li bir-rapport maħruġ mid-Direttorat tal-Ippjanar (DPAR), fejn l-applikazzjoni inkwistjoni "hija ġja recommended for approval", l-Awtorità ġja waslet għall-konklużjoni tagħha fuq l-applikazzjoni tal-iżvilupp mertu ta' dan il-mandat u li l-Bord tal-Ippjanar huwa marbut li b'mod għami jilqa' u jikkonferma r-rakkomandazzjoni mressqa mid-Direttorat fl-imsemmi rapport, hija impressjoni żbaljata u skorretta għall-aħħar. Bir-raġunament tar-rikorrenti, l-ebda applikazzjoni tal-iżvilupp ma tittella' quddiem il-Bord tal-Ippjanar (jew il-Kummissjoni tal-Ippjanar) sabiex tiġi debitament ikkunsidrata u deċiża mill-istess, u applikazzjoni għall-iżvilupp tiġi approvata jew rifjutata fuq sempliċi rakkomandazzjoni ta' uffiċjal fi ħdan id-Direttorat tal-Ippjanar. Allaħares kien hekk, għax id-Direttorat mhuwa bl-ebda mod munit bil-funzjoni/setgħa li jagħti deċiżjoni definittiva fuq l-applikazzjonijiet għall-iżvilupp li jitressqu quddiem l-Awtorità. Ir-rakkomandazzjoni kontenuta fid-DPAR hija biss il-fehma tad-Direttorat tal-Ippjanar fuq l-iżvilupp li jkun qiegħed jiġi propost, liema fehma l-Bord tal-Ippjanar (jew il-Kummissjoni tal-

[1] Ara, fost diversi oħrajn, is-sentenzi ta' ***Anthony sive Tony Cassar vs. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar***, deċiża fis-7 ta' Mejju, 2014 (Appell Ċivili Numru. 160/2012); ***Victor Borg vs. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar*** deċiża fil-31 ta' Mejju, 2007 (Appell Ċivili Numru. 2/2006); ***Charles Mifsud vs. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Iżvilupp"*** *(A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2005);* u ***Delicata vs. Awtorità tal-Ippjanar*** *deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2002 (Appell Numru 165/97).*

Ippjanar) huwa obbligat li jikkunsidra. Għalhekk, filwaqt li ma jkunx f'waqtu kieku jingħad li din il-fehma tad-Direttorat ma tfisser xejn, daqstant ieħor hu skorrett li tingħata xi impressjoni li l-Bord jimxi b'mod għami mal-fehma tad-Direttorat. L-istatistika titkellem waħedha, billi hemm eluf ta' applikazzjonijiet fejn id-Direttorat irrakkomanda mod (rifjut/akkoljiment tal-applikazzjoni), u l-Bord tal-Awtorità jew il-Kummissjoni ddeċidew bl-invers ta' dak propost mid-Direttorat, jew jibbażaw id-deċiżjoni finali fuq konsiderazzjonijiet diversi minn dawk illi fuqhom l-uffiċjal tad-Direttorat tal-Ippjanar ikun ibbaża r-rakkomandazzjoni tiegħu fl-imsemmi rapport (ara r-regolament 9(4) tal-Avviż Legali 514 tal-2010).

Illi del resto, l-Bord tal-Awtorità hu wkoll obbligat li jikkunsidra s-sottomissjonijiet kollha mressqa mill-applikant u mir-registered objectors involuti fil-proċess tal-applikazzjoni.

Inoltre l-Awtorità tistaqsi, x'inhu l-preġudizzju li r-rikorrent ser isofri f'każ li l-Awtorità tgħaddi sabiex tipproċessa, tikkunsidra u tiddetermina l-proposta tal-iżvilupp mertu ta' dan il-mandat? F'dan l-istadju wieħed lanqas jista' jitkellem dwar preġudizzju, u għalhekk il-mandat hu ***intempestiv.*** *Dana billi jekk l-applikazzjoni tiġi diskussa, proċessata u approvata, r-rikorrenti jifdlilhom diversi rimedji biex jattakkaw il-permess li jista' jinħareġ, oltre li dejjem jistgħu xorta waħda jwaqqfu lill-intimat l-ieħor milli jiżviluppa, minkejja kull permess maħruġ.*

Illi r-rikorrenti għandhom numru ta' rimedji li jistgħu jutilizzaw skont il-liġi, sabiex jikkontestaw kull deċiżjoni li jagħti l-Bord tal-Ippjanar (jew il-Kummissjoni). Billi r-rikorrenti huma registered objectors, huma għandhom l-jedd li jappellaw quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (liema jedd ta' appell mhux limitat għal punt ta'

dritt, vide l-Artikolu 11(1) (e) tal-Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta), u jistgħu saħansitra jappellaw quddiem il-Qorti tal-Appell bħala terzi interessati (vide l-Artikolu 50 tal-Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta). Jistgħu wkoll jesploraw rimedji li permezz tagħhom tigi attakkata deċiżjoni amministrattiva.

*F'dan ir-rigward huwa rilevanti ferm dak li ġie deċiż minn dina l-Onorabbli Qorti (diversament presjeduta) permezz tad-digriet mogħti minnha nhar id-29 ta' Jannar, 2016 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 46/2016AE fl-ismijiet **Jonathan Buttigieg vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:-*

*"Irriżulta li r-rikorrent hu registered objector. **Dan ifisser li kellu l-opportunità li jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub, u ser ikun jista' jattendi għal laqgħat tal-Bord u jitlob li jagħti l-kummenti tiegħu.** M'hemmx dubju li fis-sottomissjonijiet li ppreżenta fl-Awtorità, ir-rikorrent diġà għamel il-punt tiegħu dwar il-policy CG04, li skont hu teskludi l-possibiltà li jsir l-iżvilupp propost.*

***Filwaqt li hemm rapport tal-case officers li l-permess għandu jingħata, din hi biss rakkomandazzjoni. Għalhekk il-bord li ser jiddeċiedi mhuwiex marbut b'dik ir-rakkomandazzjoni. Hi l-Awtorità li bil-liġi trid tiddeċiedi applikazzjoni ta' permess ta' żvilupp.** Ir-rikorrent talab li l-Awtorità tiġi inibita milli tkompli tikkunsidra l-applikazzjoni qabel " … ma jiġi kkunsidrat il-policy CG04 tal-Pjan Lokali…." . Hu veru li fir-rapport tal-case officers jingħad li policy CG04 ma tapplikax għall-applikazzjoni inkwistjoni. Però b'daqshekk ma jfissirx li l-Bord mhux ser jikkunsidra l-policy CG04 meta ser jiddeċiedi fuq l-applikazzjoni. Ir-rikorrent hu objector u l-qorti tistenna li quddiem il-Bord ser jingħata l-opportunità, kif għandu jkun, li jressaq l-argumenti tiegħu għalfejn il-*

policy tapplika għas-sit fejn l-applikant irid jibni petrol station. Bl-Artikolu 69 l-Awtorità għandha d-dmir li fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess, tapplika l-policies. ***<u>F'kull każ fl-eventwalità li r-rikorrent ma jaqbilx mad-deċiżjoni li għad trid tittieħed mill-Awtorità, xorta ser jibqagħlu rimedju li jappella fuq il-meritu tad-deċiżjoni li ser tittieħed. Għalhekk f'dan l-istadju l-qorti mhijiex konvinta li jeżistu l-elementi meħtieġa għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni" (Dok B).".</u>***

Issa, għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti Schembri dwar l-inkonvenjent li, minħabba saħħitha, qed tasserixxi li ser tispiċċa ssofri minnu jekk jitwettaq l-iżvilupp propost minn Portelli; u kif ukoll il-lanjanzi tas-socjetà rikorrenti li (i) l-preġudizzju li ser issofri ... jikkonsisti fi ksur tad-drittijiet petitorji irrimedjabbli peress li l-applikant Jospeh Portelli ... daħħal pjanti sabiex jiġu approvati kċina u zoni tal-ipproċessar f'basement level li jinkludu proprjetà tar-rikorrenti Trafalgar Company Limited u mhux tal-applikant Joseph Portelli kif dikjarat minnu fl-applikazzjoni PA/03684/15; (ii) u li l-applikazzjoni qed isir fuq il-garages immarkati bhala Garage 4 (proprjetà tar-rikorrenti Trafalgar Company Limited), Garage 5, Garage 6, Garage 7 u Garage 8, ilkoll proprjetà tal-intimat Portelli. Mandankollu, l-istess intimat kien prekluż a priori milli jeżerċita kwalunkwe tip ta' kummerċ jew attività oħra fil-Garage 5 u Garage 6 salv dak ta' garaging u/jew storage ta' effetti personali li jirriżulta mill-kuntratt tiegħu; l-Awtorità tibda billi tagħmel riferenza għall-Artikolu 72(1) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi testwalment kif gej:-

72. *(1) Il-Bord tal-Ippjanar ikollu s-setgħa li jagħti jew li jirrifjuta permess għall-iżvilupp. Kull approvazzjoni ta' permess għall-iżvilupp* ***<u>għandha tkun mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi persuni u</u>***

<u>bl-ebda mod m'għandha tikkostitwixxi jew tinftiehem bħala garanzija favur l-applikant inkwantu t-titolu tal-proprjetà.</u>

*Għalhekk, l-ilmenti mressqa mir-rikorrenti li ser jiġu ppreġudikati d-drittijiet petitorji u d-drittijiet ċivili oħra tagħhom jekk l-Awtorità ma tiġix miżmuma milli "tipproċessa u/jew tapprova l-applikazzjoni numru PA 03684/15" huma wkoll ilmenti infondati għall-aħħar; u dan għar-raġuni sempliċi li:- (i) l-Awtorità għandha biss is-setgħa li tipproċessa u tiddetermina l-applikazzjonijiet li jitressqu quddiemha minn aspett **<u>purament</u>** ta' planning; (ii) l-Awtorità m'għandha ebda kompetenza li tidħol fl-eżerċizzju li teżamina u tiddetermina kwistjonijiet dwar "it-titolu fuq il-proprjetà jew xi dritt reali jew anki personali fuq l-istess proprjetà li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorità mhix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura ċivili hi, iżda għandha tindirizza **<u>l-applikazzjoni biss mil-lat ta' ippjanar</u>**"[2] - proprju għalhekk li kull permess għall-iżvilupp approvat mill-Awtorità jinħareġ saving third party civil rights; (iii) u għaldaqstant anke li kieku wieħed kellu **<u>jassumi</u>** li l-applikazzjoni numru PA 3684/15 tiġi approvata mill-Awtorità, kull permess li jista' jinħareġ fir-rigward ta' din l-istess applikazzjoni, jinħareġ dejjem mingħajr "**<u>ebda preġudizzju għad-drittijiet"</u>** li terzi persuni, bħalma huma r-rikorrenti, jista' jkollhom u l-istess permess ma jkun jikkonferixxi assolutament ebda **<u>"t-titolu ta' proprjetà"</u>** favur l-applikant.*

*F'dan is-sens ukoll, il-mandat odjern huwa intempestiv; kieku wieħed kellu **<u>jassumi</u>** li (i) l-applikazzjoni ta' Portelli tiġi approvata mill-Awtorità - u f'dan l-istadju wieħed jista' biss **<u>jassumi</u>**, għaliex l-istess applikazzjoni tista' tiġi approvata daqskemm tista' tiġi rifjutata mill-Awtorità; (ii) r-rikorrenti jużufruwixxu ruħhom mir-**<u>rimedji kollha</u>** li tipprovdilhom il-Liġi biex jikkontestaw l-imsemmija deċiżjoni ta'*

---

[2] **Joseph Apap et vs. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Lulju, 2015 (Appell Ċivili Numru. 16/2015).

*approvazzjoni mogħtija mill-istess Awtorità - u dan permezz ta' appell mill-istess deċiżjoni quddiem it-Tribunal tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u kif ukoll b'appell ulterjuri quddiem il-Qorti tal-Appell (f'każ li t-Tribunal jikkonferma l-ħruġ tal-permess); u (iii) wara l-imsemmija proċeduri tal-appell, wieħed kellu **jassumi** ukoll li d-deċiżjoni tal-Awtorità tigi kkonfermata b'mod definittiv, u għalhekk jkun jista' jinħareġ il-permess relattiv favur l-intimat Portelli; **il-permess li jinħareġ ikun (i) "mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi persuni" u (ii) bl-ebda mod ma "jikkostitwixxi jew jinftiehem bħala garanzija favur l-applikant inkwantu t-titolu tal-proprjetà."** Għaldaqstant, jekk f'dak l-istadju (u ċioè fl-istadju li fih l-applikazzjoni inkwistjoni tiġi approvata b'mod definttiv u jkun jista' jinħareġ il-permess relattiv) ir-rikorrenti jidhrilhom li l-iżvilupp li jkun ser iwettaq Portelli jkun b'xi mod ser jippreġudika d-drittijiet ċivili tagħhom, huma jifdlilhom dejjem ir-rimedju, f'dak l-istadju, li jużufruwixxu mill-mezzi opportuni li tipprovdilhom il-Liġi sabiex jikkawtelaw id-drittijiet ċivili tagħhom fil-konfront tal-intimat Portelli (u dan anke billi jintavolaw proċeduri ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iwaqqfu lill-intimati Portelli milli jeżegwixxi x-xogħlijiet approvati bl-istess permess). Iżda l-Awtorità ma tistax f'dan l-istadju, tiġi a priori prekluża milli teżerċita l-funzjoni mogħtija lilha mil-liġi li tikkunsidra u tiddetermina, **minn aspett purament ta' planning**, l-applikazzjoni PA 1305/12 li ġiet mressqa quddiemha mill-intimat Portelli; dan aktar u aktar meta, kif imfisser hawn fuq, kull deċiżjoni li tista' tingħata mill-Awtorità fuq l-imsemmija applikazzjoni tingħata dejjem fuq bażi, u fuq konsiderazzjoni prettament ta' planning, u mingħajr ebda preġudizzju għad-drittijiet ċivili ta' terzi.*

*Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Apap, Carmelo Zammit, John Attard, Rita Fenech vs. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawża Maria Debattista għan-nom ta' Tourist***

Services Limited *(Appell Ċivili Numru 16/2015) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Lulju, 2015 "fejn hemm kontestazzjoni dwar it-titolu fuq il-proprjetà jew xi dritt reali jew anki personali fuq l-istess proprjetà li fuqha tkun mibnija l-proposta,* ***l-Awtorità mhix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura ċivili hi, iżda għandha tindirizza l-applikazzjoni biss mill-lat ta' ippjanar u kull permess li talvolta jista' jiġi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta' oppożizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-proprjetà li fuqha jkun inħareġ il-permess ta' żvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorità milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra proposti ta' żvilupp mil-lat tal-liġijiet ta' ippjanar u jista' faċilment jistultifika l-proċess billi jivvanta dritt fuq is-sit u jwaqqaf il-proċedura ta' ippjanar. Dan mhuwiex l-iskop tal-leġiżlatur.".***

Meta l-partijiet mhux konkordi fuq it-titolu jew xi limitazzjoni fuqu u ma hemmx prova ċara dwaru; "l-Awtorità hi libera li tiddeċiedi x'inhu fattibbli u sta għall-partijet li jirregolaw ruħhom fuq kwistjonijiet purament ta' natura ċivili."[3]

Illi għaldaqstant, fid-dawl ta' dak kollu hawn fuq espost, jirriżulta biċ-ċar li r-rikorrenti iridu jistultifikaw il-proċess kontemplat mil-liġi u jimpedixxu lill-Awtorità milli taqdi l-funzjoni tagħha. L-għodda proċedurali mogħtija mil-liġi m'għandiex tiġi abbużata b'dan il-mod. Ir-rikorrenti għandhom kull dritt li fl-udjenza quddiem il-Bord tal-Ippjanar iressqu s-sottomissjonijiet verbali tagħhom, kif ukoll dawk in iskritt, fejn jistgħu joġġezzjonaw għall-proposta tal-iżvilupp numru PA 1305/12, kull fejn jidhrilhom li tali proposta hija oġġezzjonabbli. Li ma jistgħux jagħmlu hu li jżommu l-proċeduri quddiem il-Bord milli jsiru skont il-liġi.

[3] ibid

F'dan ir-rigward hu rilevanti ferm dak deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni deċiż fid-19 ta' Awwissu, 2011 Rikors Numru 1086/2011 GV (Onor. Imħallef Geoffrey Valenzia) fl-ismijiet ***Ingrid Ratcliffe et vs. Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar*** *fejn ingħad hekk:*

"F'dan l-istadju l-Qorti ma tistax tinibixxi l-Awtorità u tistultifika l-proċess kontemplat mil-liġi u żżommha milli taqdi l-funzjonijiet tagħha. Kwistjonijiet konnessi purament ma' ippjanar huma kompetenza tal-Awtorità u hija dik l-awtorità li għandha tiddeċiedi l-imsemmija applikazzjoni, salv ir-rimedji li saret referenza għalihom mill-Awtorità.

B'hekk il-Qorti mhux qed tgħid li r-rikorrenti ma jistax ikollhom raġuni fil-mertu imma biss li t-talba f'dan l-istadju għall-ħruġ tal-mandat hija intempestiva u għalhekk mhux meħtieġa. Ir-rikorrenti xorta għandhom diversi rimedji miftuħin għalihom biex jattakkaw, jekk ikun il-każ, kull permess li jista' jinħareġ. Huma jistgħu joġġezzjonaw quddiem il-Bord, jistgħu jappellaw mid-deċiżjoni tal-Bord, u jistgħu anke jressqu appell quddiem il-Qorti tal-Appell fuq punt ta' liġi.

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk fil-fehma ta' dina l-Qorti l-azzjoni tar-rikorrenti hija intempestiva u konsegwentement ma tistax tintlaqa'."

Illi għaldaqstant it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda.

Rat id-digriet tagħha mogħti fis-6 ta' Mejju, 2016 li permezz tiegħu laqgħet provviżorjament it-talba tar-rikorrenti u rriżervat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri.

Rat id-dokumenti esebiti.

Semgħet it-trattazzjoni orali tal-avukati difensuri tal-partijiet li ġiet reġistrata bil-mezz elettroniku.

Rat illi fis-seduta tas-16 ta' Mejju, 2016 ħalliet ir-Rikors għal digriet kamerali.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex twaqqaf lill-intimata Awtorità tal-Ippjanar milli tipproċessa applikazzjoni għal żvilupp ta' sit bħala *class 4 shop* li saret mill-intimat l-ieħor Joseph Portelli. Ir-rikorrenti Rose Schembri hija proprjetarja ta' appartament sovrastanti l-ħanut tal-intimat Portelli, filwaqt li r-rikorrenti Trafalgar Company Limited hija proprjetarja ta' ħanut li jmiss mal-ħanut tal-intimat suġġett tal-applikazzjoni kif ukoll ta' ġaraxxijiet sottostanti. Ir-rikorrenti jibbażaw it-talba tagħhom fuq dawn ir-raġunijiet:

(i) il-permess eżistenti kien jipprojbixxi tisjir mill-ħanut tal-intimat;

(ii) ir-rikorrenti Rose Schembri tbati bl-ażma;

(iii) l-isporġiment 'il barra mill-*building alignment* jikser il-policies tal-Awtorità tal-ippjanar u jgħatti l-ħanut tas-soċjetà rikorrenti Trafalgar Company Limited;

(iv) l-intimat Joseph Portelli flimkien mal-applikazzjoni tiegħu għall-iżvilupp propost daħħal pjanti sabiex jiġu approvati li jinkludu kċina u żoni tal-ipproċessar f'basement level li jinkludu proprjetà tar-rikorrenti Trafalgar Company Limited u mhux tal-applikant Joseph Portelli.

Illi dawn il-proċeduri għandhom l-iskop biex l-Awtorità intimata tiġi mwaqqfa mill-Qorti milli toħroġ permess tal-iżvilupp, dan b'mod kawtelatorju sakemm issir kawża sabiex jiġu dedotti d-drittijiet li r-rikorrenti, jippretendu li qegħdin jew li sejrin jiġu miksura.

Kunsiderazzjonijiet ta' natura legali

Ir-rikorrenti qegħdin jitlobu il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fuq il-bażi tal-Artikolu 873(1)(2) tal-Kap. 12, li jgħid dan li ġej:

> *"**873.** (1) L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.*
>
> *(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 <u>prima facie</u> jidher li għandu dawk il-jeddijiet."*

Illi l-iskop ta' talba għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tista' tkun ta' ħsara jew preġudizzju għall-jeddijiet pretiżi mill-persuna li qed titlob il-ħruġ tal-Mandat[4].

Skont l-Artikolu 873 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta fl-eżami li trid tagħmel il-Qorti, ir-rikorrenti jridu juru li (i) il-Mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi minnhom tant li bin-nuqqas ta' ħruġ tiegħu r-rikorrenti sejrin isofru preġudizzju irrimedjabbli u (ii) li huma jidhru li għandhom *prima facie*, mad-daqqa ta' għajn, dawk il-jeddijiet pretiżi.[5] Dawn iż-żewġ elementi rikjesti mil-liġi huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għal ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni.

Pretensjoni ta' jedd *prima facie*

Il-Qorti mhix mitluba li tara x'jeddijiet għandhom ir-rikorrenti iżda ai termini tal-Artikolu 874 tal-Kap. 12 trid tara oġġettivament jekk ir-rikorrenti għandhomx pretensjoni ta' jedd. Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-Mandat tara jekk il-jedd pretiż hux suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali għall-finijet oġġettivi tal-liġi.[6]

---

[4] L-Artikolu 873(1) tal-Kap. 12.

[5] Qorti tal-Kummerċ 26.05.1995 fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **Cassar Pullicino noe vs. Caruana Curran noe et** (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387).

[6] PA 27.11.2014 - **Josephine Camilleri, Mary Mifsud, Emanuel Camilleri, Victoria Saliba u Paul Camilleri vs. Giuseppe Camilleri sive Joseph**.

Barra minn hekk dawn iż-żewġ elementi rikjesti mil-liġi huma kriterji oġġettivi[7] u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat ta' din ix-xorta, il-Qorti għandha tagħti interpretazzjoni restrittiva peress li l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni bħal kull mandat kawtelatorju ieħor, isir fi żmien meta l-pretensjoni tar-rikorrenti ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata.

Illi Il-Qorti m'għandhiex toħroġ dan il-mandat ta' inibizzjoni jekk ma tkunx sodisfatta li dan il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikkorrent, u li dan ir-rikorrent *prima facie* jidher li għandu dawn il-jeddijiet.

Illi l-liġi tħares il-jedd *prima facie* bħala prerekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Wieħed irid jagħraf li l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib.[8]

Preġudizzju irrimedjabbli

L-element tal-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan jintrabat sewwa mal-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrenti tilmenta tistax tkun waħda li ma tistax tissewwa mod ieħor. Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista'

[7] App. Ċiv. 14.7.1988 fil-kawża fl-ismijiet **Sonia Grech pro et noe vs. Stephanie Manfrè** (Kollez. Vol: LXXII.ii.290).
[8] Qorti tal-Kummerċ 26.05.1995 fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **Dr. Louis Cassar Pullicino noe vs. Joseph Caruana Curran noe et** (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387).

jitneħħa, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes l-element preġudizzju irrimedjabbli meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat.[9]

Illi minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali.[10]

Hu paċifiku li l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni hija miżura ta' natura eċċezzjonali, fis-sens li jrid ikun hemm il-biża' li jekk ma jinħariġx tali mandat id-dritt tar-rikorrenti jintilef għal dejjem.[11] Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-pretensjoni ta' jedd li jista' jkollu 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 ppruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax 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 fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.[12]

---

[9] PA 02.01.1993 fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **Avukat Victor Borg Grech vs. Joseph Gasan et noe**.
[10] PA 11.03.2003 fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **IWT Group Malta Ltd vs. Direttur Ġenerali tal-Kuntratti et**.
[11] App. Ċiv. 14.07.1988 fil-kawża fl-ismijiet **Sonia Grech pro et noe vs. Stephanie Manfrè** (Kollez. Vol: LXXII.ii.290).
[12] PA 27.11.2014 - **Josephine Camilleri, Mary Mifsud, Emanuel Camilleri, Victoria Saliba u Paul Camilleri vs. Giuseppe Camilleri sive Joseph.**

Prerekwiżit addizzjonali

Illi apparti l-prerekwiżiti normali rikjesti biex jinħareġ mandat kawtelatorju inġenerali u mandat ta' inibizzjoni inpartikolari, jekk din il-Qorti ma jkollhiex il-kompetenza *rationae materiae* li tisma' l-kawża li għandha ssegwi jekk tiġi milqugħa t-talba għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, loġikament u ġuridikament wisq inqas hija ffakoltizzata biex tilqa' rikors sabiex jiġu ppreservati d-drittijiet pretiżi mir-rikorrenti sakemm it-tilwima tinqata' permezz ta' ġudikat.

Għandu jiġi osservat ukoll illi kemm mir-rikors promotur kif ukoll mit-trattazzjoni tar-rikors min-naħa tar-rikorrenti, assolutament ma joħroġx ċar ix-xorta ta' azzjoni li jistgħu jsegwu biha r-rikorrenti li kellha għas-saħħa tal-argument tiġi milqugħa t-talba tagħhom għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni f'dan il-każ.

Illi kif inhu magħruf sewwa, din il-Qorti m'għandhiex is-setgħa li tissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħha minflok dik tal-organi eżekuttivi li l-leġiżlatur ikun ikkonferixxa fuqhom is-setgħat meħtieġa għall-ammministrazzjoni pubblika. Il-Qorti tista' biss, skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12, tħassar deċiżjonijiet amministrattivi meta dawn ma jkunux saru *rite et* recte u tieqaf hemm. U dan lanqas tista' tagħmlu dejjem u f'kull każ, imma biss b'mod residwali, sekondarju u sussidjarju, f'dawk il-każijiet biss meta l-liġi ma tipprovdix quddiem xi Tribunal jew Qorti oħra il-mod ta' kontestazzjoni jew

ta' ksib ta' rimedju dwar xi att amministrattiv partikolari (Artikolu 469A(4) Kap. 12). Kif tajjeb inqal mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, kolleġġjalment komposta, fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Farrugia vs. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** mogħtija fis-27 ta' Novembru, 2009:

> "Fil-każ ta' applikazzjoni għall-iżvilupp, l-istess liġi li tirregola l-ħruġ tal-permessi relattivi, tirregola kif u meta terzi interessati jistgħu jindaħlu fil-proċess u jressqu l-oġġezzjonijiet tagħhom, anke ta' natura ambjentali, kontra l-ħruġ tal-premess… Il-liġi, bir-raġun, trid li min irid joġġezzjona għal xi żvilupp, irid jagħmel dan fl-istadju bikri tal-proċess għall-ħruġ tal-permess, u għalhekk tipprovdi għall-pubbliċità ta' kull applikazzjoni li ssir; jekk dak li jkun jonqos milli jużufruwixxi ruħu mir-rimedji opportuni, ikun qed jonqos mir-rispett meħtieġ lejn ir-*rule of law* jekk, wara li l-proċess jintemm u jibda x-xogħol relattiv, jippretendi li l-proċess aġġudikattiv jerġa' jinfetaħ biex issa jitqiesu l-ilmenti tiegħu. Jekk l-atturi, f'dan il-każ, kellhom xi interess jopponu l-pjan ta' żvilupp, messhom irreġistraw ruħhom bħala "opponents", u b'hekk kien ikollhom id-dritt legali li jsemmgħu leħinhom waqt il-proċess kollu ta' deliberazzjoni. Mhux biss, iżda jekk l-Awtorità tiċħad l-ilmenti tagħhom, kien ikollhom dritt jappellaw quddiem il-Bord tal-Appelli u wara anke jressqu appell, fuq punt ta' liġi, għal quddiem din il-Qorti, Sede Inferjuri. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Fish & Fish Ltd. et. vs. Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, deċiża fis-26 ta' Ġunju, 2009:
>
> > 'L-ilmenti li qed iressqu l-appellanti f'dawn il-proċeduri kienu lmenti li tqegħdu jew setgħu tqegħdu għall-konsiderazzjonijiet tal-Bord tal-Awtorità u, wara, tal-Bord tal-Appell. Il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jsegwu l-proċedura stabbilita biex ikunu jistgħu jsemmgħu leħinhom fil-proċess, ma jagħtihomx dritt li jinvokaw il-ġurisdizzjoni ġenerali ta' dawn il-qrati (ara wkoll **Kunsill Lokali Birzebbuga vs. Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Lulju, 2004, u l-ġurisprudenza hemm indikata).'
>
> Kif intqal ukoll, il-ġurisdizzjoni tal-Bord tal-Appell hi waħda ampia dan,"għaliex il-Bord ma ngħatax biss is-setgħa li jirrevoka jew jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar, iżda ngħata wkoll il-ġurisdizzjoni li jbiddel l-istess deċiżjoni, kif ukoll li jagħti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq" – **Trapani Galea noe vs. l-Awtorità tal-Ippjanar**, deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Ottubru, 1999.

L-Awtorità u l-Bord tal-Appell għandhom funzjoni wiegħsa u l-kompetenza li jqisu kull tip ta' lment li jitressaq kontra applikazzjoni ta' żvilupp li titressaq għal konsiderazzjoni tagħhom, u l-ilmenti tal-atturi, kieku tressqu kif trid il-liġi, kienu jidħlu li jiġu kkunsidrati mill-Awtorità u l-Bord imsemmija."

Kif sewwa ntqal mill-Qorti tal-Appell fil-kawża **John Cauchi vs. Chairman Awtorità tal-Ippjanar** (5 ta' Ottubru, 2001)[13]:

"L-imsemmi sub-artikolu (4) tal-artikolu 469A espressament jisvesti l-Qrati ordinarji mill-ġurisdizzjoni mogħtija lilhom bis-sub-artikolu (1) tal-istess artikolu 469A li jistħarrġu ġudizzjarjament deċiżjonijiet amministrattivi, fuq fatti u konsiderazzjonijiet li jkunu diġà ġew mistħarrġa u deċiżi minn bordiijiet, tribunali jew Qrati li jkunu twaqqfu, jew ġew inkarigati *ad hoc* mil-leġislatur b'xi ligi speċjali biex appuntu jinvestigaw u jiddeċiedu kwistjonijiet tekniċi jew legali imsemmija fl-istess liġi speċjali".

Fil-każ preżenti, mhuwiex ikkontestat illi ir-rikorrenti huma *registered third party objectors*[14] u għalhekk parti integrali mill-proċess tal-applikazzjoni tal-iżvilupp tal-intimat Joseph Portelli. "Dan ifisser li kellu l-opportunità li jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub, u ser ikun jista' jattendi għal-laqgħat tal-Bord u jitlob li jagħti l-kummenti tiegħu."[15]

Il-Bord tal-Ippjanar u sussegwentement it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar huwa l-organu maħluq mil-liġi apposta biex iqis u jiddeċiedi dwar l-ilment tar-rikorrenti. Sakemm il-Bord ikun qiegħed jaġixxi entro l-parametri tas-setgħat lilu mogħtija mil-liġi, din il-Qorti, jekk tindaħal, tkun qiegħda

---

[13] Din is-sentenza ġiet ikkwotata b'approvazzjoni mill-Maġistrat (illum Imħallef) Anthony Ellul sedenti fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-kompetenza superjuri tagħha fil-kawża fl-ismijiet **Alfred Cini vs. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent et.** tat-03.12.2007, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-02.07.2010.

[14] Artikolu 71(6) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta.

[15] Digriet tal-Imħallef Anthony Ellul in re: **Jonathan Buttigieg vs. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** mogħti fid-29.01.2016.

tużurpa s-setgħat tiegħu.

Kemm-il darba l-applikazzjoni għal permess ta' żvilupp tiġi milqugħa mill-Bord, ir-rikorrenti jkun jifdalhom saħansitra għadd ta' rimedji oħrajn. Jistgħu jappellaw quddiem Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, liema appell mhuwiex limitat għal punti ta' dritt biss[16], kif ukoll quddiem il-Qorti tal-Appell bħala terzi interessati.[17] Fl-ipoteżi li dawn ir-rimedji ma jiswew għal xejn, ir-rikorrenti xorta waħda jkun fadlilhom rimedji oħrajn ipprovvduti mil-liġi biex iwaqqfu lill-intimat Joseph Portelli milli jiżviluppa.

Għaldaqsant f'dan il-każ huwa nieqes wieħed mill-prerekwiżiti essenzjali biex tkun tista' tiġi milqugħa talba għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, ċjoè dak tal-irrimedjabbiltà, fis-sens li r-rikorrenti mhumiex sejrin isofru preġudizzju irrimedjabbli jekk ma tintlaqax it-talba għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni u dan għaliex jeżistu rimedji oħrajn li jistgħu jirrikorru għalihom ir-rikorrenti in sostenn għall-jeddijiet pretiżi minnhom.

Decide

Għar-raġunijiet suesposti, din il-Qorti qiegħda: (i) tiċħad ir-rikors tar-rikorrenti, u (ii) tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tas-6 ta' Mejju, 2016 safejn kienet laqgħet it-talba rikorrenti provviżorjament.

Bl-ispejjeż a kariku tar-rikorrenti.

[16] Artikolu 11(1)(e) tal-Kap. 551 tal-Liġijiet ta' Malta, li jismu l-Att dwar it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar
[17] Artikolu 50 tal-Kap. 551 fuq imsemmi

Mogħti kameralment.