



**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 19 ta' Jannar, 2021

Rikors Guramentat Nru: 1106/2013 AF

Portanier Developments Limited (C-29075)

VS

**Perit Vince Cassar bhala Chairman ghan-nom u in
rapprezentanza tal-Awtorità ta' Malta Dwar l-Ambjent u
l-Ippjanar**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-socjeta attrici Portanier Developments Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Is-socjetà attrici Portanier Developments Limited fid-9 ta' Awwissu 2002, permezz ta' applikazzjoni 03504/02, applikat sabiex tinghata permess halli tizviluppa s-sit li hija ghandha gewwa St. Joseph High Road, Hamrun. Din l-applikazzjoni kienet tikkonsisti fil-bini ta' appartamenti u *underlying garages* flok il-*bottling plant* tas-socjetà attrici, liema *bottling plant* ma kienitx ghadha qed tintuza.

Is-sit kien sit industrijali fil-qalba ta' zona residenzjali. Barra minn hekk, is-sit ma kienx ghadu qed jintuza bhala fabbrika u b'hekk wiehed kien jistenna li t-talba maghmula mis-socjetà attrici, sabiex fabbrika titneha minn zona residenzjali u s-sit jigi konvertit f'residenzi, kienet talba li kellha tintlaqa' immedjatament, jekk mhux sahsitra inkoraggita.

Hames snin wara din l-applikazzjoni, fis-27 ta' Lulju 2007, l-Awtorità konvenuta approvat *outline development permit* lis-socjetà attrici Portanier Developments Limited, sabiex tizviluppa s-sit fil-manjiera minnha rikjesta. Tali *outline development permit* kellu validità ta' hames snin (vide Dok. A).

Il-hrug ta' *outline development permit* ta lis-socjetà attrici Portanier Developments Limited, aspettazzjoni legittima (*legitimate expectation*) u dritt kwezit, li dement illi l-applikazzjoni ghal *full development permit* kienet fil-parametri tal-*outline development permit*, allura il-*full development permit* kellu jinhareg.

A bazi ta' dan, is-socjetà attrici Portanier Developments Limited applikat ghal *full development permit* permezz tal-applikazzjoni PA 07305/07. **Din l-applikazzjoni kienet in konformità shiha mal-kontenut tal-*outline development permit*.** Din l-applikazzjoni saret fid-29 ta' Novembru 2007.

Il-*case officer* fir-rapport tieghu, kif kien legittimu u mistenni, irrakkomanda illi l-permess kif mitlub kellu jinghata. Dan ukoll in vista tal-fatt illi l-applikazzjoni ghal *full development permit* kien fiha inqas zvilupp minn kemm kien già gie approvat fl-*outline development permit*. Fil-fatt il-*Case Officer's report* jibda biex jghid: "*The proposed development is acceptable since further to the issuing of an outline permit granting an internal development on site. The proposed development complies with the DC2007 polices.*" (vide Dok. B).

L-applikazzjoni giet rinfaccata b'serje twila ta' dewmien (*delays*) assolutament mhux necessarji u ragonevoli fl-ipprocessar taghha, u l-applikazzjoni ghamlet zmien twil, tigbor it-trab quddiem ufficcjali tal-Awtorità konvenuta.

Fil-frattemp, is-socjetà attrici Portanier Developments Limited, kienet dahlet f'konvenju ghall-bejgh effettiv tas-sit in kwistjoni. Permezz ta' dan il-konvenju s-socjetà attrici Portanier Developments Limited kienet ser tissalda d-dejn li kellha fis-somma ta' €8,152,806. Dan il-konvenju kien jistipula li, "*This final share transfer shall be concluded on condition that MEPA outline application presently bearing reference PA 3504/02 is approved and that a full development permit is granted for a developable area of a minimum of 21,000 square metres*". Il-konvenju kien jipprovdi ghal riduzzjoni ta' prezz jekk jinhareg permess ta' inqas minn 21,000 metri kwadri. Il-konvenju kellu validità ta' sittin gurnata mill-hrug ta' *full development permit* purché tali hrug ma jdumx iktar minn sentejn mill-15 ta' Frar 2006. (vide Dok. C).

Minhabba d-dewmien inutili tal-Awtorità fl-ipprocessar tal-applikazzjoni, l-konvenju in kwistjoni skada, u b'hekk il-possibilità li kellha s-socjetà Portanier Developments Limited li tbiegh l-interess illi kellha fl-art u li tinkassa €8,152,806 spicca.

Ghalkemm l-applikazzjoni kienet:

- a) Sewwa fil-parametri tal-*outline development permit*, li l-istess Awtorità kienet harget;
- b) *Recommended to grant*, u
- c) Il-progett kien approvat ukoll mill-Awtoritajiet Sanitarji,

fid-29 ta' Lulju 2010, l-applikazzjoni giet ikkonsidrata mill-bord tal-Awtorità konvenuta, u l-istess bord deherlu li, dak li qalu l-Awtoritajiet Sanitarji, l-ufficcjali stess tal-MEPA li rrankomandaw l-applikazzjoni favorevolment, u dawk ukoll li kienu hargu l-*outline development permit*, ma kien ifisser xejn, bil-konsegwenza illi l-applikazzjoni, kontra kull stennija legittima, giet rifjutata. (vide Dok. D).

Sussegwentement is-socjetà attrici Portanier Developments Limited applikat ghal rikonsiderazzjoni u fit-23 ta' Marzu 2012 u din inghatat. (vide Dok. E).

Minn analizi tal-fatti jirrizulta illi dewmien ta' ghaxar snin sabiex tigi pprocessata applikazzjoni huwa dewmien assolutament mhux accettabbli. Barra minn hekk, l-agir tal-Awtorità fid-29 ta' Lulju 2010, meta rrifjutat l-applikazzjoni ghal *full development permit* kien agir skorrett u llegali, u li jilledi d-drittijiet tas-socjetà attrici Portanier Developments Limited.

Bhala konsegwenza ta' dan id-dewmien, u tal-agir tal-Awtorità konvenuta, s-socjetà attrici sofriet danni kbar, konsistenti f'telf enormi ta' introjtu fil-prezz fuq il-bejgh tas-sit.

L-Awtorità konvenuta giet debitament interpellata tersaq ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni minnha kkagunati, izda baqghet inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-Awtorità ma setghetx tichad l-applikazzjoni ghal *full development permit*, gialadarba kienet già harget *outline development permit*, u l-applikazzjoni ghal *full development permit*, kienet/ pjenament fil-parametri tal-istess *outline development permit*.
2. Tiddikjara illi l-Awtorità konvenuta damet zmien mhux ragonevoli sabiex ipprocessat l-applikazzjonijiet PA 03504/02 u PA 07305/07 tas-socjetà attrici.
3. Tiddikjara li minhabba l-agir tal-Awtorità kovenuta fil-hrug tar-rifjut tal-*full development permit* fid-29 ta' Lulju 2010,

kif ukoll minhabba d-dewmien fl-ipprocessar tal-applikazzjonijiet tas-socjetà attrici, l-istess socjetà attrici sofriet danni li ghalihom hija responsabbli l-Awtorità konvenuta.

4. Tillikwida d-danni hekk ikkagunati.
5. Tikkundanna lill-Awtorità konvenuta thallas lis-socjetà attrici d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tas-26 ta' Lulju 2012 u bl-imghaxijiet legali kontra l-Awtorità konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Perit Vincent Cassar bħala Chairman għan-nom u in rappreżentanza tal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament, l-improponibilità tal-azzjoni attrici u dana peress illi l-Awtorità esponenti hi azzjonabbli għad-danni biss fil-kuntest ta' azzjoni għal stharrig gudizzjarju ta' ghemil amministrattiv skond l-Art. 469A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u fil-parametri u skond il-kriterji hemm stabbiliti. Ma jidhirx illi l-azzjoni odjerna hi wahda ta' stharrig gudizzjarju ta' ghemil amministrattiv.

Preliminarjament ukoll u bla hsara għall-premess, il-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici bit-trepass ta' sentejn, abbazi tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Jekk l-azzjoni odjerna hi wahda ta' stharrig gudizzjarju ta' ghemil amministrattiv, qed tigi sollevata wkoll id-dekadenza tal-azzjoni attrici bit-trepass ta' sitt xhur, ai termini tal-Art. 469A (3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Preliminarjament ukoll, is-socjetà rikorrenti m'għandiex l-interessi guridiku mehtieg sabiex tippromwovi l-istanza attrici kull fejn din tirreferi għal drittijiet naxxenti minn, u dewmien konness mal-applikazzjoni u l-process relattiv għall-hrug ta' *Outline Development Permit* bir-riferenza 3504/02. Dana peress

illi l-applikant f'dik il-procedura kien George Portanier proprio, u mhux is-socjetà Portanier Developments Limited – ara Dok. A annex mar-rikors mahluf – u ghalhekk is-socjetà rikorrenti m'ghandha l-ebda jedd naxxenti minn dik l-applikazzjoni.

Subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess, hu karenti fis-socjetà attrici d-dritt litigjuż, stante li hi ttrasferiet lil terzi l-proprjetà li l-permess ta' żvilupp dwarha jifforma l-bażi tal-azzjoni attrici.

Din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex ġurisdizzjoni/kompetenza li tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba, stante li tali ġurisdizzjoni/kompetenza skond il-Kap. 504 u qabel il-Kap. 356 tal-Liġijiet ta' Malta hi radikata esklussivament fit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (qabel il-Planning Appeals Board), li mid-decizjonijiet tiegħu hemm appell lill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri).

Bla hsara għal premess, l-ewwel talba hi legalment insostenibbli billi l-hruġ tal-*outline development permit* ma jagħtix xi dritt assolut lill-applikant li jottjeni *full development permit*, partikolarment jekk bhala ma gara fil-kaz odjern, dak rikjest mill-applikant fil-*full development permit application* ikun imur lil hinn minn dak approvat fl-*outline development permit*.

It-tieni talba ma hijiex misthoqqa stante li kull dewmien lamentat ġie mahluq mis-socjetà rikorrenti stess jew mill-Perit minnha nkarigat, fil-persistenza tagħhom li jissottomettu proposta wara l-ohra biex jibnu żvilupp kontra dak permess bil-*policies* vigenti, konsistenti fi żvilupp eccessiv li kien ser iwassal għal *overdevelopment*, kontra l-principji ta' *good urban design* u li kien ikerrah il-madwar anke fl-inkompatibilità tiegħu mal-binjiet tal-madwar.

It-tielet talba ma timmeritax akkoljiment billi r-rifjut originali għall-hruġ tal-*Full Development Permit* ma lleda l-ebda dritt tas-socjetà rikorrenti izda lleda biss aspettattiva mhux legittima li hija kellha. Dan b'żieda mal-fatt li l-konvenju li fih dahllet is-socjetà rikorrenti kien ilu żmien li skada qabel id-decizjoni dwar ir-rifjut tal-permess, u għalhekk f'kull kaz ir-rifjut tal-permess ma kellu l-ebda incidenza fuq il-konvenju li kien ilu snin li skada.

Ghar-ragunijiet gja msemija, l-Awtorità esponenti ma hi responsabbli għall-hlas ta' ebda danni stante li ma kien hemm l-ebda dewmien irragjonevoli minn naha tagħha, izda kien hemm biss dewmien minn naha tas-socjetà rikorrenti.

Ir-raba' u l-hames talba għandhom ukoll għalhekk jigu michuda.

L-azzjoni attrici ma timmeritax akkoljiment billi s-socjetà rikorrenti, meta wiehed janalizza x'qed titlob, qegħda tirreklama l-hlas ta' danni wara li hi dahlet għal konvenju¹ fejn l-istess socjetà rikorrenti assoggettatu għall-kundizzjoni li jinhareg permess tal-izvilupp favur tagħha sad-data partikolari, meta fid-data tal-iffirmar tal-istess konvenju, s-socjetà rikorrenti ma kellha l-ebda permess ta' zvilupp f'idejha. Ghazlet li tispekula u li tiehu sogru mhux meqjus, u għas-sogru skonsiljat tagħha, issa trid li tagħmel tajjeb l-Awtorità.

L-applikazzjoni għall-hrug ta' *full development permit* saret fid-29 ta' Novembru 2007. Skond il-konvenju ffirmat mis-socjetà rikorrenti, dan il-konvenju kien soggett għall-kundizzjoni li sa nofs Awwissu 2008, jinhareg il-*full development permit*, jigifieri s-socjetà rikorrenti intrabtet f'konvenju li kellu jinhargilha permess għal zvilupp massiv fi zmien tmien xhur u nofs mill-applikazzjoni tagħha! U issa, għax ma nharigx il-permess sa dik id-data irragjonevolment qasira, u waqa' l-konvenju, s-socjetà rikorrenti qed tfittex lill-Awtorità għad-danni. Madanakollu, jigi mizjud il-fatt li fil-process għall-hrug tal-*full development permit*, is-socjetà rikorrenti għamlet insistenzi għal zvilupp li ma kienx gie mogħti xi dritt dwaru fl-*outline development permit*, u dan il-fattur fixkel l-ipprocessar tal-applikazzjoni.

Ukoll, l-allegat dewmien lamentat mis-socjetà rikorrenti sehħ b'tort u htija tagħha, jew tal-Perit Arkitett inkarigat minnha, li għal darba darbtejn issottomettew proposti ta' zvilupp li ma kienux accettabbli għall-Awtorità minn aspett ta' *planning* stante li kienu dak li riedet ir-rikorrenti gie accetat, kien sew iwassal għal zvilupp mhux permess bil-*policies* vigenti. Ukoll, anke kieku

¹ Interessanti hawn l-involvement tas-socjeta' l-ohra li tagħha hu direttur l-istess George Portanier

kien hemm xi dewmien minn naha tal-Awtorità, li ma hux il-kaz², dan ma jaghtix lok għall-hlas ta' danni billi applikazzjonijiet bħal dawk mertu ta' din il-kawza jirrikjedu hafna xogħol, u għalhekk jekk ikun hemm dewmien, jekk jista jissejjah dewmien, dan hu bilfors mehtieg stante l-volum ta' xogħol li jrid ikun isir biex l-Awtorità twettaq sew il-funzjonijiet tagħha. Dan ma kienx kaz, kif qed tikkontendi s-socjetà rikorrenti, ta' xi zvilupp li kellu jigi nkoraggjit, izda kien kaz ta' zvilupp originarjament inaccettabbli għall-Awtorità, li gie accettat biss meta l-applikant għamel *downscaling* u bidliet sostanzjali fil-binja minnu originarjament proposta.

B'riferenza għal dak li jinghad fir-raba' u hames premissi tar-rikors mahluf, ma hux korrett jinghad li l-*outline development permit* kien ta lis-socjetà rikorrenti d-drittijiet ta' zvilupp li hi bdiet originarjament tinsisti dwarhom fil-process tal-*full development permit*. Jinghad ukoll li l-*case officer*, fil-process tal-*full development permit*, qabel biss b'mod kondizzjonat mal-izvilupp wara li s-socjetà rikorrenti bidlet b'mod sostanzjali l-proposti originali tagħha għall-izvilupp. Ukoll, il-Bord tal-Awtorità esponenti kellu kull dritt li ma jaqbilx mal-*case officer* fis-sens li ma kienx marbut b'dak li rrakkomanda l-*case officer* lill-istess Awtorità u kif hu interpreta l-*policies*, u dana billi l-MEPA Board ma hux *rubber-stamp* tal-*case officers*, u allahares kellu jkun hekk. Il-korrettezza tad-decizjoni tal-Bord tal-Awtorità hi konfermata mis-socjetà rikorrenti stess, in kwantu imkien ma qed jinghad li din ma kienitx korretta meta ddecidiet li l-izvilupp propost kien imur kontra l-*policies*. Tali decizjoni tal-Awtorità kompliet tissahhah meta s-socjetà rikorrenti applikat għal *reconsideration*, u fil-process tar-*reconsideration* bidlet il-pjanti tal-izvilupp b'mod li gabet il-binja konformi mal-*policies*, u f'dan l-istadju l-Awtorità harget il-permess ta' zvilupp rikjest mir-rikorrenti.

B'riferenza għall-paragrafu numru tmax (12) tar-rikors mahluf, ma hux minnu li l-applikazzjoni damet għaxar snin biex giet processata. Is-socjetà rikorrenti ssottomettiet applikazzjoni

² Il-kumment tas-socjetà rikorrenti li "l-applikazzjonijiet għamlet zmien twil, tigbor it-trab quddiem ufficcjali tal-Awtorità konvenuta" hu oggezzjonabbli

wahda, li damet anqas minn hames snin biex inghalqet b'mod definittiv, minhabba dewmien kagunat mis-socjetà rikorrenti.

Jispetta lis-socjetà rikorrenti li tressaq prova tad-danni minnha allegatament subiti, kif ukoll li ggib prova illi l-Awtorità tahti ghal dawk id-danni. Ezami tal-konvenju esebit juri li s-socjetà rikorrenti ma tista tilmenta mnn ebda danni.

Salvi eccezzjonijiet ohra u bl-ispejjez kontra s-socjetà rikorrenti.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallasha d-danni peress li i) l-attriċi kellha aspettattiva legittima li tingħata *full development permit* sabiex tiżviluppa l-art tagħha skont ir-rapport imħejji mill-*case officer* għaladarba kien diġà ħareġ *outline development permit* għall-proġett u ii) l-Awtorità intimata damet żmien irragjonevoli sabiex ikkunsidrat u ddecidiet l-applikazzjonijiet PA 03504/02 u PA 07305/07.

Mill-provi prodotti jirriżulta li s-socjetà attriċi kienet is-sid ta' sit ġewwa Santa Venera li qabel kienet tintuża bħala *bottling plant* magħrufa bħala l-fabbrika tas-Seven Up. Fid-9 ta' Awwissu 2002, hija applikat mal-Awtorità intimata għall-*outline development permit* sabiex tiżviluppa din l-art u tibni minflok numru ta' appartamenti u *underlying garages*. Il-proġett kien jaħseb ukoll għal spazju kummerċjali.

Fis-27 ta' Lulju 2007, l-Awtorità intimata approvat *outline development permit* għall-iżvilupp tas-sit in kwistjoni. Il-permess innifsu ma jispeċifikax id-dettal tal-iżvilupp ħlief illi l-

permess kien qiegħed jiġi approvat skont l-applikazzjoni u pjanti hemm imsemmija u cioè d-dokument PA 3504/02/1D. Mill-atti jirriżulta li din il-pjanta hija sempliċiment *site plan* li turi fejn hu s-sit. Fir-rapport tiegħu dwar l-applikazzjoni, il-*case officer* inkarigat isemmi illi l-iżvilupp propost jikkonsisti f'169 appartamenti, 1100 metru kwadru ta' spazju kummerċjali u 415 *parking space*.

L-attriċi għalhekk applikat għal *full development permit* fis-27 ta' Novembru 2007. Fil-frattemp, u cioè fil-15 ta' Frar 2006, l-azzjonisti tal-attriċi, l-Avukat Dottor Francis Portanier u ibnu George Portanier daħlu f'konvenju għall-bejgħ tal-ishma tas-soċjetà attriċi. Parti mill-ftehim kien illi x-xerrejja prospettivi issaldaw id-dejn li kellha s-soċjetà attriċi mas-soċjetà Portanier Brothers Limited fis-somma ta' €8,152,806 malli jsir it-trasferiment tal-ishma.

Il-ftehim kien soġġett għall-kundizzjoni li joħroġ permess għall-iżvilupp fuq is-sit. Gie stipulat li:

"The final share transfer shall be concluded on condition that MEPA outline application presently bearing reference PA 3504/02 is approved and that a full development permit is granted for a developable area of a minimum of 21,000 square metres of residential space, excluding the commercial area appearing on the plan marked as Dok. A, with colour green...."

Din il-pjanta ma gietx esebita fl-atti tal-kawża. Il-partijiet fuq il-konvenju qablu wkoll li f'każ li l-intimata tapprova *area* akbar għall-iżvilupp, ix-xerrejja jkollhom iħallsu wkoll *premium* filwaqt illi jekk l-intimata tapprova *area* iżgħar għall-iżvilupp ta' appartamenti fuq is-sit, mis-somma miftehma ta' €8,152,806 kellu jsir tnaqqis *pro rata*. Fuq dan il-konvenju l-attriċi ddikjarat illi hija ma kellhiex proprjetà immobbli oħra ħlief is-sit in kwistjoni.

Bħala terminu gie stipulat li, *'This promise of sale agreement shall be valid for sixty days from the issue of the full development permit contemplated above, but that in any event the maximum duration of this agreement shall not exceed two*

years six months from today.' B'dan illi jekk mal-iskadenza tat-terminu l-permess ikun għadu ma ħariġx, ix-xerrejja rriservaw favur tagħhom id-dritt illi xorta waħda jakkwistaw l-ishma fis-soċjetà attriċi.

Il-*case officer* inkarigata sabiex tevalwa u tnejji rapport dwar l-applikazzjoni tal-attriċi għall-*full development permission* irrakkomandat illi joħroġ il-permess għall-iżvilupp ta' 164 appartamenti, madwar 960 metru kwadru ta' spazju kummerċjali, 187 *one-car garages*, 45 *two-car garages* u 39 *parking spaces* mifrux fuq seba' sulari (inkluż żewġ sulari fil-livell sotterran). Madanakollu, meta l-applikazzjoni waslet għand il-Bord tal-Awtorità intimata, din ġiet irrifjutata permezz ta' deċiżjoni tad-29 ta' Lulju 2010 għaliex ġie meqjus illi l-proġett propost ma kienx aċċettabbli kemm għaliex ma kienx permess skont il-*policies* viġenti kif ukoll għaliex kien ser jikkostitwixxi '*overdevelopment*'.

L-attriċi setgħet appellat mid-deċiżjoni tal-Bord iżda minflok għażlet li titlob għall-rikonsiderazzjoni. Wara li l-attriċi aċċettat li tnaqqas in-numru ta' appartamenti li kienet qiegħda tipproponi li tibni fuq is-sit, il-permess ħareġ fit-23 ta' Marzu 2012. L-attriċi bieġet is-sit lil wieħed mill-vendituri li kien deher fuq il-konvenju originali fit-18 ta' Diċembru 2012 għall-prezz ta' €2,800,000.

L-attriċi tgħid illi l-konvenju spiċċa skada f'Ottubru tal-2010 minħabba d-dewmien da parti tal-Awtorità intimata sabiex toħroġ il-*full development permit*. Tgħid ukoll illi minħabba l-kriżi finanzjarja globali tal-2008, hija ma setgħetx issib bejgħ tas-sit in kwistjoni bl-istess prezz miftiehem fil-konvenju tal-2006. B'żieda ma dan kollu, l-attriċi tishaq illi kellha aspettattiva legittima jew addirittura dritt kweżit li tingħata permess tiżviluppa s-sit tagħha bl-istess mod illi ġie approvat fl-*outline development permit*. Hija qiegħda tippretendi għalhekk id-differenza fil-prezz bejn dak maqbul fil-konvenju tal-2006 u l-prezz li bih inbiegħ is-sit fil-2012 u kif ukoll id-differenza fil-qliegħ li kieku kienet tagħmel kieku l-Awtorità intimata approvat l-iżvilupp bin-numru ta' residenzi li tgħid li kellha dritt tiżviluppa skont l-*outline development permit*.

L-Awtorità intimata ressqet diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari. Il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-kwistjoni dwar in-natura tal-azzjoni tal-lum. Filwaqt illi l-attriċi tinsisti li l-azzjoni tal-lum hija waħda *sui generis* li permezz tagħha qiegħda titlob id-danni minħabba l-aġir tal-Awtorità intimata, l-intimata targumenta li kuntrarjament għal dak li tgħid l-attriċi, il-kawża tal-lum hija fil-fatt azzjoni għal sħarriġ amministrattiv li setgħet biss issir ai termini tal-artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti qieset kemm dak li jgħid l-imsemmi artikolu u kif ukoll il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati, u tasal għall-konklużjoni li l-kawża tal-lum fil-fatt ma saritx skont l-artikolu 469A tal-Kap. 12. Filwaqt illi huwa minnu li skont l-imsemmi artikolu, eġm il amministrattiv ifisser, *'il-ħruġ ta' kull ordni, liċenzja, permess, warrant, deċiżjoni jew ir-rifjut għal talba ta' xi persuna li jsir minn awtorità pubblika, iżda ma tinkludix xi ħaġa li ssir bl-għan ta' organizzazzjoni jew amministrazzjoni interna fl-istess awtorità'* dak li qiegħda tilmenta dwaru l-attriċi ma jaqa' taħt l-ebda paragrafu tal-ewwel sub-inċiż ta' dan l-artikolu. Żgur illi mhuwiex minnu li l-Awtorità intimata hija azzjonibbli biss għad-danni fil-kuntest tal-artikolu 469A. Il-Qorti qiegħda għalhekk tiċhad l-ewwel eċċezzjoni u kif ukoll l-eċċezzjoni tad-dekadenza tal-azzjoni a tenur tal-artikolu 469A(3).

L-attriċi imbagħad teċċepixxi l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16. Fil-fehma tal-Qorti din il-preskrizzjoni mhijiex applikabbli. Kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet John Cordina et vs Pirella Supermarkets Limited et, tat-8 ta' Ġunju 2017:

"Biex jiġi determinat liema perjodu ta' preskrizzjoni huwa applikabbli, il-Qorti trid tħares lejn in-natura tal-azzjoni intavolata mill-atturi. Il-liġi u l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna jagħmlu distinzjoni bejn tlett tipi differenti ta' danni u cioè (i) dawk joriġinaw minn delitt veru u proprju fejn il-perjodu preskrittiv huwa dak tal-azzjoni kriminali; (ii) dawk li joriġinaw minn kulpa akwiljana fejn il-perjodu preskrittiv huwa ta' sentejn; (iii) u dawk li joriġinaw minn inadempjenza kuntrattwali fejn il-preskrizzjoni hija dik ta' ħames snin."

Il-Qorti taqbel mal-attriċi meta tgħid li hija mhux tixli lill-Awtorità intimata li kkawżatilha danni akwiljani. Meta l-Awtorità i) toħroġ *outline development permit* u ii) taċċetta il-ħlas għal xi applikazzjoni, tinħoloq relazzjoni ġuridika bejn l-istess Awtorità u l-applikant. L-Awtorità imbagħad għandha obbligu legali li tipproċessa l-applikazzjonijiet skont il-liġi. L-attriċi qiegħda tgħid allura li l-Awtorità intimata kellha fil-fatt obbligu legali favuriha li tirrispetta l-aspettattiva leġittima jew dritt kweżit li kienet tgawdi u kif ukoll li tipproċessa l-applikazzjonijiet tagħha skont il-liġi applikabbli. Ladarba allura l-attriċi qiegħda tixli lill-Awtorità intimata b'invalidament ta' obbligu legali, il-preskrizzjoni ta' sentejn kontemplata fl-artikolu 2153 tal-Kap. 16 ma tapplikax (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Perit Joseph Barbara et vs Segretarju tal-War Damage Commission, tal-15 ta' Ottubru 2003).

L-intimata imbagħad teċċepixxi li l-attriċi m'għandhiex l-interess ġuridiku meħtieġ biex tressaq din il-kawża sa fejn qiegħda tilmenta minn dewmien u aspettattiva leġittima naxxenti mill-*outline development permit* għaliex l-applikazzjoni għall-ħruġ tal-*outline development permit* saret f'isem George Portanier u mhux f'isem is-soċjetà attriċi.

Il-Qorti tqis illi għalkemm huwa minnu li din l-applikazzjoni oriġinarjament saret minn George Portanier proprio, azzjonist u direttur tas-soċjetà attriċi, permezz ta' ittra tat-23 ta' Settembru 2004, il-Perit Edwin Mintoff, għall-applikant, talab tibdil fl-isem tal-applikazzjoni minn fuq is-soċjetà Portanier Borthers Limited, għal fuq isem is-soċjetà attriċi. L-ittra waslet għand l-Awtorità dakinhar tas-27 ta' Settembru 2004. Huwa veru li t-talba saret għan-nom ta' Portanier Brothers Limited, imma wisq jidher illi Portanier Brothers hija kumpannija oħra ta' George Portanier u l-perit sempliċiment ħa żball għaliex l-attriċi fil-fatt akkwistat din l-art mingħand Portanier Brothers Limited fil-21 ta' Novembru 2003. Fuq kollox, l-Awtorità intimata setgħet talbet kjarifika u mhux baqgħet għaddejja bħallikieku ma rċeviet xejn tant illi spicċat ħarġet il-permess f'isem George Portanier proprio xorta waħda. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk tiġi miċħuda.

Permezz tal-eċċezzjoni sussegwenti, l-intimata teċċepixxi li huwa karenti d-dritt litigjuż fis-soċjetà attriċi stante li hija eventwalment bieghet is-sit in kwistjoni lil terzi. Din l-eċċezzjoni lanqas m'għandha mis-sewwa. L-attriċi qed tgħid li sofriet danni proprju għaliex bieghet is-sit bi prezz ferm inqas milli kienet tbiegħu li kieku l-Awtorità ħarġet il-*full development permit* abbażi ta' dak approvat fl-*outline development permit* mingħajr dewmien. Din l-eċċezzjoni wkoll qiegħda tiġi miċhuda.

Permezz tal-aħħar eċċezzjoni preliminari tagħha l-intimata teċċepixxi li din il-Qorti m'għandhiex ġurisdizzjoni/kompetenza tiegħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li huwa t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar li huwa kompetenti jiegħu konjizzjoni ta' din it-talba.

Il-Qorti tqis li mhijiex kompetenti tistħarreg il-kwistjonijiet purament ta' ippjannar li wasslu għad-deċiżjoni tal-Bord għaliex dan huwa mertu li huwa strettament u esklussivament tat-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, qabel il-*Planning Appeals Bord*, li mid-deċiżjoni tiegħu hemm appell lill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri).

Madanakollu, l-attriċi mhijiex qiegħda titlob lill-Qorti tannulla xi deċiżjoni tal-Awtorità intimata u li kieku kien hekk, l-intimata kien ikollha raġun. L-attriċi qiegħda titlob biss lill-Qorti tistħarreg u tiddeċiedi jekk l-intimata setgħetx tirrifjuta l-applikazzjoni tal-attriċi għal *full development permit* wara li ħarġet *outline development permit* għall-istess żvilupp. Għalhekk, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċhuda wkoll.

L-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimata ser jiġu indirizzati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel il-Qorti dwar il-mertu tal-każ. Il-Qorti ser tibda billi tqis l-argument tal-attriċi li hija kellha aspettattiva legittima jew dritt kweżit li tingħata *full development permit* sabiex tiżviluppa l-art tagħha skont dak approvat fl-*outline development permit*.

Dwar il-kunċett ta' aspettattiva legittima, fis-sentenza fl-ismijiet *Emvic Limited vs Il-Prim Ministru et*, tal-4 ta' Novembru 2019, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

“Illi l-qrati tagħna qiesu li ‘aspettativa legittima’ toħroġ minn sitwazzjoni legali, jiġifieri kemm-il darba jkun ippruvat li l-ħaġa li ġiet imċaħħda minnha l-parti kellha jedd għaliha. Minbarra dan, biex aspettativa tkun waħda legittima ma tridx tkun waħda li biex isseħħ tkun tikser xi jedd fundamentali ta’ ħaddieħor. Lanqas ma jista’ jkun hemm aspettativa bħal dik fejn l-ewwel jinħoloq stat li jikser il-liġi u mbagħad dak li jkun jippretendi li jkun imħares f’dak l-istat;”

Dwar il-prinċipju, l-attriċi għandha raġun. Il-ġurisprudenza ta’ dawn il-Qrati tgħallem illi meta l-Awtorità intimata tkun ħarget *outline development permit* għal żvilupp favur l-applikant li f’ismu jkun ħareġ dak il-permess, titnissel aspettativa legittima u anke dritt kweżit li għal dak l-iżvilupp l-applikant ikun jista’ japplika u jingħata *full development permit*. Madanakollu, dan ma jfissirx illi l-applikant għandu dritt jibni li jrid fuq dik l-art ghar-raguni li diġà ħareġ l-*outline development permit*.

L-*outline development permit* jistabilixxi biss aspettativa legittima favur l-applikant li fil-prinċipju l-iżvilupp hu permissibbli però l-mertu proprju tal-applikazzjoni jiġi deċiż fuq il-fatti kollha bid-dettalji sħaħ tal-iżvilupp fil-fażi tal-applikazzjoni għall-*full development permit*.

Kif jammetti l-perit tal-attriċi stess, fl-*outline development permit* jiġi approvat biss is-*site plan*. Id-dettalji tal-iżvilupp jiġu studjati fid-dettal fl-istadju tal-*full development permit*. Fil-każ odjern jirriżulta li bil-ħruġ tal-*outline development permit*, l-attriċi ngħatat id-dritt **fil-prinċipju** li tiżviluppa s-sit tagħha billi twaqqqa’ xi partijiet mill-binja eżistenti u tibni minflok numru ta’ residenzi u garaxxijiet. Imma l-pjanti dettaljati ta’ dan l-iżvilupp, inkluż kemm ser jinbnew appartamenti, kellhom jiġu studjati u kkunsidrati mill-Awtorità waqt l-evalwazzjoni tal-applikazzjoni għall-*full development permit*. Huwa minnu li fir-rapport tiegħu l-*case officer* inkarigat mill-evalwazzjoni tal-*outline development permit* kien ta indikazzjoni ta’ kemm-il apartment l-attriċi kienet qed tipproponi li tibni fis-sit, imma b’daqshekk ma jfissirx illi l-attriċi kellha xi aspettativa legittima jew dritt kweżit li tiżviluppa l-art tagħha kif tixtieq hi sempliciment għaliex ir-rapport tal-*case officer* isemmi li l-

proposta tal-attriċi hija li tibni 169 appartamenti. Fl-istadju tal-*outline development permit*, dawn id-dettalji ma jiġux meqjusa u allura l-attriċi ma tistax tippretendi li kellha xi dritt tiżviluppa l-art tagħha u tibni dak l-ammont ta' appartamenti abbażi tal-fatt li l-*case officer* isemmi dawn il-figuri fir-rapport tiegħu.

L-*outline development permit* stess jipprovdi illi,

*"this application is an outline development application and as such the details listed above are to be considered in this context. Further details, **number of units**, parking and layout will be assessed in the eventual full development application."*

Dan il-permess jimplika biss illi l-Awtorità kienet qiegħda tapprova l-proposta ta' '*Demolition of existing buildings, retention of building on St. Joseph High Road and construction of apartments and garages*' skont il-pjanta PA 3504/02/ID li kif diġà ntqal hija biss *site plan* u li dak il-permess kien soġġett għal numru ta' kundizzjonjiet. L-aspettattiva legittima jew dritt kweżit li kellha l-attriċi kien illi tibni skont dak il-permess u xejn oltre.

Il-Qorti għaddiet biex tqis l-ilment tad-dewmien. Jirrizulta illi l-attriċi ssottomettiet l-applikazzjoni għall-*outline development permit* (PA 0354/02) fid-19 ta' Ġunju 2002. Il-permess ħareġ fis-27 ta' Lulju 2007. Sussegwentment, l-attriċi ssottomettiet l-applikazzjoni għall-*full development permit* (PA 07305/07) fid-29 ta' Novembru 2007. Il-Bord irrifjuta l-applikazzjoni permezz ta' deċiżjoni tat-23 ta' Lulju 2010. L-attriċi talbet rikonsiderazzjoni tal-applikazzjoni u wara xi modifikazzjonijiet fil-pjanti sabiex jirriflettu l-proposta aġġornata tal-attriċi li tibni inqas appartamenti minn kemm oriġinarjament propost minnha, il-permess ġie finalment approvat permezz ta' deċiżjoni tal-Bord tat-22 ta' Marzu 2012.

Il-Qorti, wara li qieset bir-reqqa l-provi voluminużi prodotti f'din il-kawża, inkluż ix-xhieda tal-*case officers* li xehdu fid-dettal dwar x'wassel għad-dewmien sabiex iħejju r-rapporti tagħhom dwar iż-żewġ applikazzjonijiet in kwistjoni, tqis illi ma ġiex muri

li kien hemm dewmien irragjonevoli fl-evalwazzjoni ta' dawn l-applikazzjonijiet da parti tal-Awtorità intimata.

M'hemmx dubju li l-proġett in kwistjoni kien wieħed massicc u l-evalwazzjoni li kienu fid-dover jesegwixxu l-*case officers* ma kienetx wahda leggera. Skont il-*policies* tal-intimata, l-applikant kellu jieħu ħsieb jissottometti numru konsiderevoli ta' studji, bħal *Traffic Impact Assessment*, minħabba l-kobor tal-proġett u l-kumplessità tal-applikazzjonijiet kemm fl-istadju tal-*outline development permit* u kif ukoll għall-*full development permit*. Dawn l-istudji kellhom imbagħad jigu kollha evalwati mill-*case officers* qabel dawn setghu jagħmlu r-rakkomandazzjonijiet tagħhom.

Mill-atti rriżulta trapass ta' hafna zmien għaliex il-*case officers* kienu jkunu qed jistennew li xi dokumenti godda jew pjanti modifikati jaslu mingħand il-perit tal-attriċi. Mhux hekk biss, imma l-*case officers* in kwistjoni spjegaw illi l-applikazzjonijiet kif oriġinarjament ġew sottomessi mill-applikant, lanqas kienu aċċettabbli skont il-*policies* tal-Awtorità, imma l-prassi tal-Awtorità hija li minflok il-*case officers* jaqbd u jirrakomandaw illi l-applikazzjoni tiġi rifjutata għaliex mhijiex konformi mal-*policies* tagħha, ġeneralment jikkomunikaw mal-perit tal-applikant sabiex jippruvaw jaslu għall-soluzzjoni li tkun aċċettabbli għaž-żewġ naħat. Mingħajr ma tghaddi gudizzju dwar l-għaqal o meno ta' tali prassi, jidher illi fil-każ tal-lum din ġrat aktar minn darba u naturalment, kull darba li trid issir xi pjanta mill-ġdid jew modifikazzjoni oħra, iż-żmien jibqa' għaddej.

Il-*case officer* inkarigat biex jevalwa l-applikazzjoni għall-*outline development permit* xehed illi l-istess disinn tal-proġett inbidel tlett darbiet. Fl-2004 it-tibdil tant kien radikali li kellu jibda kollox mill-ġdid daqs li kieku daħlet applikazzjoni ġdida. Ix-xhud spjega wkoll li kien hemm informazzjoni, u hawnhekk qiegħed jirreferi għall-kwistjoni tal-btieħi tal-proprjetajiet adjaċenti għas-sit, li saħansitra ntabet fl-2002 u waslet għandu fl-2006. Ma jirrizultax lill-Qorti li l-applikazzjoni għamlet xi zmien twil "gathering dust" għand il-*case officers*.

L-attriċi tiċċita mill-Artikolu 36 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp, Kap. 356 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kien jaqra fiż-żmien illi hija applikat għaž-żewġ permessi.

Dan l-artikolu kien jiddisponi hekk:

"(1) Hlief kif provdut fid-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu l-Awtorità għandha tiegħu deċiżjoni dwar kull applikazzjoni għal żvilupp meta tkun

- a) Għal żvilupp propost f'konfini ta' skema dwar provvedimenti temporanji jew f'konfini ta' żvilupp kif indikat fil-pjan lokali; u*
- b) F'konformità ma' pjanijiet ta' żvilupp u policies ta' ippjanar*

mhux aktar tard minn tnax-il ġimgħa wara li tkun validat l-applikazzjoni:

Iżda l-Awtorità tista' ttawwal dak iż-żmien bi żmien addizzjonali ta' sitta u għoxrin ġimgħa billi tibgħat ittra reġistrata lill-applikant fejn tagħti r-raġunijiet, imsejsa fuq kunsiderazzjonijiet ta' ppjanar, għal dik l-estensjoni.

(2) Minkejja d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, fejn l-Awtorità, fiż-żmien oriġinali jew estiż kif imsemmi fis-subartikolu (1), tkun għarrfet lill-applikant li l-applikazzjoni tiegħu teħtieġ studju dwar l-impatt ambjentali, kemm skond xi liġi oħra jew minhabba xi konsiderazzjoni oħra, jew fejn teħtieġ dikjarazzjoni dwar l-impatt fuq it-traffiku, jew fejn l-Awtorità teħtieġ konsultazzjoni ma' dipartimenti jew aġenziji governattivi, jew fejn jinħatar medjatur, jew matul il-perjodu meta l-uffiċju ta' l-Awtorità jkunu magħluqa kif il-Ministru jista' jippreskrivi, il-perjodu meħud biex jiġu sottomessi l-istudji jew id-dikjarazzjonijiet mill-applikant b'mod aċċettabbli lill-Awtorità, jew biex tingħata risposta mid-dipartimenti jew l-aġenziji governattivi, jew biex il-medjatur jagħti l-opinjoni tiegħu, jew meta l-uffiċju ta' l-Awtorità jkunu magħluqa kif intqal,

ma għandux f'kull każ, jitqies bħala parti miż-żmien oriġinali jew estiż imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu.

Iżda dak iż-żmien ma jġigix hekk sospiż jekk it-talba ta' l-Awtorità biex isiru l-istudji jew dikjarazzjonijiet għal konsultazzjoni ma' dipartimenti jew aġenziji governattivi issir aktar tard minn tmienja u għoxrin ġurnata qabel ma jiskadi ż-żmien oriġinali jew estiż imsemmi fis-subartikolu (1).

(3) Jekk dipartiment jew aġenzija governattiva ma jibagħtux ir-risposta tagħhom bil-miktub lill-Awtorità fi żmien erba' ġimgħat minn meta jirċievu t-talba mill-Awtorità dawn jitqiesu li ma għandhomx oġġezzjoni għall-applikazzjoni.

(4) Iż-żmien imsemmi fis-subartikolu (1), oriġinali jew estiż, għandu jġi sospiż ukoll matul kull perjodu sakemm l-applikant, fuq talba ta' l-Awtorità, jissottometti pjanti emendati, tagħrif ġdid jew risposti għal xi oġġezzjoni magħmula mill-Awtorità għall-applikazzjoni:

Iżda dak iż-żmien ma jġigix hekk sospiż jekk it-talba ta' l-Awtorità għal xi pjanti emendati, tagħrif ġdid jew risposti għal xi oġġezzjoni tagħha ssir aktar tard minn erbatax-il ġurnata qabel ma jiskadi ż-żmien oriġinali jew estiż imsemmi fis-subartikolu (1)

(5) Meta jagħlaq iż-żmien, oriġinali jew estiż, imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu u l-Awtorità ma tkunx iddeċidiet dwar l-applikazzjoni, l-applikant jista' permezz ta' ittra registrata liċ-Chairman ta-Bord jitlob li jsir dwar l-applikazzjoni tiegħu kif maħsub fis-subartikoli li ġejjin ta' dan l-artikolu.

"(6)(a) Meta ċ-Chairman tal-Bord jirċievi ittra registrata bħal ma msemmi fis-subartikolu (5) ta' dan l-artikolu hu għandu fl-ewwel lok jistabbilixxi jekk iż-żmien oriġinali jew estiż imsemmi fis-subartikolu (1) ikunx skada. Jekk iċ-Chairman tal-Bord jidhirlu li ma jkunx il-każ, għandu jinforma lill-applikant u jinformah bir-raġuni l-għala dak iż-żmien ma jkunx hekk skada.

(b) Jekk iż-żmien ikun skada, ċ-Chairman tal-Bord għandu jordna lid-Direttur biex fi żmien ħamest ijiem tax-xogħol mid-data meta ċ-Chairman tal-Bord ikun irċieva dik l-ittra, id-Direttur jipproċessa l-applikazzjoni u jagħmel ir-rapport dwar l-applikazzjoni liċ-Chairman tal-Bord.

(ċ) Meta ċ-Chairman tal-Bord jirċievi r-rapport tad-Direttur jew ikunu għaddew il-ħamest ijiem tax-xogħol imsemmija fil-paragrafu (b) ta' dan is-subartikolu huwa għandu jpoġġi l-applikazzjoni fuq l-aġenda tas-seduta li tkun tmiss ta' l-Awtorità jew il-Kummissjoni, skond il-każ, u l-Awtorità jew il-Kummissjoni, skond il-każ, għandha fl-ewwel seduta, jew bil-kunsens ta' l-applikant f'seduta ulterjuri, tiddeċiedi jekk l-applikazzjoni hiex waħda li taqa' taħt is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu u d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (6) ta' l-artikolu 13 m'għandhomx japplikaw.

(d) Jekk l-Awtorità jew il-Kummissjoni, skond il-każ, tiddeċiedi li l-applikazzjoni tkun waħda li taqa' taħt is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, l-Awtorità jew il-Kummissjoni, skond il-każ, għandha minnufih tgħaddi biex toħroġ il-permess għall-iżvilupp bi jew mingħajr kundizzjonijiet kif jidhrilha xieraq.

(e) Jekk l-Awtorità jew il-Kummissjoni tiddeċiedi li l-applikazzjoni mhix waħda li taqa' taħt is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, l-Awtorità jew il-Kummissjoni, skond il-każ, għandha tibgħat l-applikazzjoni lid-Direttur biex jipproċessa l-istess applikazzjoni skond il-liġi.

(f) Jekk l-applikazzjoni ma tingiebx quddiem l-Awtorità jew il-Kummissjoni għad-deċiżjoni kif imsemmi fil-paragrafu (ċ) ta' dan is-subartikolu jew jekk l-Awtorità jew il-Kummissjoni, skond il-każ, wara li tiddeċiedi skond il-paragrafu (d) ta' dan is-subartikolu ma toħroġx il-permess fi żmien erba' ġimgħat, l-applikazzjoni għandha titqies li ġiet approvata u s-Segretarju ta' l-Awtorità għandu minnufih joħroġ il-permess għall-iżvilupp relattiv soġġett għal dawk il-kundizzjonijiet standard li normalment jiġu imposti f'permess għall-żvilupp.

(7)(a) Meta applikazzjoni ma tkunx waħda li taqa' taħt is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, l-Awtorità għandha tiegħu deċiżjoni dwar l-applikazzjoni mhux aktar tard minn sitta u għoxrin ġimgħa wara li tkun validat l-applikazzjoni.

(b) Id-disposizzjonijiet tal-proviso għas-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu u tas-subartikolu (2), (3), u (4) ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw mutatis mutandis għaż-żmien ta' sitta u għoxrin ġimgħa msemmi fil-paragrafu (a) ta' dan is-subartikolu."

Fil-każ odjern jirriżulta li permezz ta' ittra tat-30 ta' Ottubru 2002, l-Awtorità intimata bagħtet tinforma li qed iġedded iż-żmien sabiex tiddeċiedi dwar l-ewwel applikazzjoni tal-attriċi. Madanakollu, mill-atti jirriżulta li din l-applikazzjoni kif oriġinarjament waslet għand l-Awtorità fil-fatt ma kienitx konformi mal-*policies* tagħha kif irid l-ewwel sub-inċiż ta' dan l-artikolu. Jekk l-attriċi kienet verament temmen li l-applikazzjonijiet tagħha kienu jaqgħu taħt dan is-sub-inċiż, hija setgħet issegwi l-proċedura msemmija fis-sub-inċiż (5) u (6) sabiex dawn l-applikazzjonijiet jiġu deċiżi mingħajr aktar dewmien. Izda fir-realtà, u skont is-sub-inċiż (7), l-Awtorità kellha 26 ġimgħa biex tipproċessa l-applikazzjonijiet tal-intimata, liema żmien jibda jgħaddi minn dakinhar li l-applikazzjoni tiġi validata, b'dan illi ż-żmien jibqa' sospiż skont ma jipprovdu s-sub-inċiż (2), (3) u (4). Meta wieħed iqis dan kollu fil-kuntest tal-proċess ta' applikazzjonijiet mertu tal-kawża, ma jistax jingħad illi kien hemm xi dewmien irragjonevoli da parti tal-Awtorità.

Fuq kollox, jirriżulta li hliet għall-*email* waħda li bagħat il-perit tal-attriċi lill-*case officer* f'April tal-2007, u ċioè ftit qabel ma ħareġ l-*outline development permit*, l-attriċi qatt ma lmentat dwar iż-żmien li kien qiegħed jiegħu l-istess *case officer* sabiex iħejji r-rapport tiegħu dwar l-applikazzjoni tagħha u sakemm damet sabiex ġiet deċiża t-tieni applikazzjoni tagħha, ma jirriżultax li l-attriċi lmentat dwar xi dewmien imqar darba.

Kif sewwa tissottometti l-Awtorità intimata, jekk l-attriċi ħasset li fi kwalunkwe stadju tal-evalwazzjoni tal-applikazzjonijiet

tagħha, dawn kienu lesti sabiex jittressqu quddiem il-Bord għad-deċiżjoni tiegħu, hija kien imissha talbet illi jsir hekk, u mhux wara li l-*case officers* għamli snin jaħdmu fuq l-applikazzjonijiet tagħha sabiex ikunu f'posizzjoni li jirrakomandaw li johroġ il-permess, tilmenta li damu wisq!

Il-Qorti ma tistax ma żżidx tgħid illi jekk l-attriċi kienet daqstant konvinta mill-applikazzjoni tagħha, setgħet appellat mid-deċiżjoni tal-Bord. Izda għażlet it-triq tar-rikonsiderazzjoni. Ċertament illi kienet taf illi b'dan il-mod kien ser ikollha taċċetta tnaqqis fil-volum tal-iżvilupp tagħha sabiex fl-aħħar mill-aħħar jinhareġ il-permess.

Finalment, il-Qorti tqis illi huwa f'waqtu li tagħmel xi osservazzjonijiet dwar il-konvenju li kienu ffirmaw Portanier għat-trasferiment tal-ishma fis-soċjetà attriċi.

Fil-fehma tal-Qorti f'dan il-konvenju ġie stipulat terminu li ma kienx realistiku meta wieħed iqis illi dakinhar li ġie ffirmat lanqas biss kien għadu ħareġ l-*outline development permit*. Kienet imbagħad l-attriċi stess li ħalliet illi jgħaddu x-xhur qabel ma ssottomettiet l-applikazzjoni għall-*full development permit*.

George Portanier xehed illi l-konvenju skada fil-15 ta' Ottubru 2010 u dan għaliex sa dakinhar ma kienx għadu ħareġ il-*full development permit*. Madanakollu, prova dwar dan kollu huwa ma ġabx. L-attriċi lanqas ma ġabet prova li volum ta' żvilupp illi ġie maqbul fil-ftehim kien realistiku fid-dawl tal-*policies* tal-Awtorità intimata. L-attriċi ma tistax realistikament tinkludi kundizzjonijiet mhux fattibbli għal kollox imbagħad titlob id-danni għaliex il-permess ma ħariġx kif xtaqet jew sa meta riedet hi.

Fid-dawl tal-assjem ta' cirkostanzi meqjusa minuzzjozament din il-Qorti ma ssibx li jirrizulta dak in-ness ta' kawża u effett meħtieġ sabiex l-Awtorità intimata tinżamm responsabbli għal xi telf.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tiċhad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-Awtorità intimata;
2. Tiċhad l-eċċezzjonijiet preliminari rimanenti tal-Awtorità intimata;
3. Tilqa' l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorità intimata sa fejn dawn huma kompatibbli ma dak deċiż u għaldaqstant tiċhad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż tal-kawża jiġihallu kwantu għal tlett kwarti mis-soċjetà attriċi u kwart mill-Awtorità intimata.

IMHALLEF

DEP/REG