MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-17 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 1198/2011

Falcon Investments Limited

Vs

Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u Avukat Generali

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fil-5 ta' Dicembru 2011 l-attrici ppremettiet li:-

1. Hi proprjetarja ta' Wentworth, Triq il-Kittien kantuniera ma' Triq il-Qasab kantuniera ma' Triq il-Qrempuc, San Gwann.

2. L-Awtorita’ addottat pjan lokali f’Lulju 2006 maghruf bhala San Gwann West Building Heights and Urban Design li wasslet biex il-proprjeta tal-atturi tigi murija li fuqha hemm limiti ghall-gholi ta’ zewg sulari u semi-basement, meta l-proprjeta’ li hemm fl-istess lokalita’ hi kollha ta’ tlett sulari u semi-basement.
3. ‘Il fatt li l-gholi gie limitat ghal zewg sulari u semi basement hu irragonevoli meta wiehed jikkunsidra li l-proprjeta’ kollha ghandha gholi ta’ tlett sulari u semi-basement, u l-proprjeta’ hi kommessa b’gholi ta’ tlett sulari u semi-basement billi gie mibnija hekk wara li hareg permess regolari ghal dak il-bini. Ghalhekk hemm commitment fuq l-istess proprjeta’ ghal dan l-gholi. Agir li jammont ghal diskriminazzjoni u ghalhekk bi ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja. Inoltre parti mill-istess blokk inghata permess biex jinbena r-raba’ sular, waqt li l-parti li baqghet f’idejn l-atturi ma nghatax permess biex jinbena sular iehor.
4. Dan l-agir jammonta ghall-esproprijazzjoni jew kontroll ta’ uzu tal-proprjeta’ minghajr hlas ta’ kumpens u ghalhekk huwa bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ghaldaqstant il-qorti hi mitluba sabiex tiddikjara li:

1. L-addozzjoni tal-pjan lokali kien illegali, abbuziv u ma gew osservati l-proceduri u regoli voluti mil-ligi, u f’kull kaz kien jolqot l-proprjeta’ tal-attrici u hu irragonevoli u bla bazi. Ghalhekk titlob li l-qorti tiddikjara l-istess pjan in kwantu jolqot il-proprjeta tal-attrici bhala null u bla effett.
2. Tiddikjara li l-ghemil hu leziv tad-drittijiet fundamentali tal-attrici ghal smiegh xieraq u ghat-tgawdija tal-proprjeta taghha u ghan-nom diskriminazzjoni u dan bi ksur tal-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-ewwel protokoll tal-istess Konvenzjoni.
3. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni.
4. Taghti kull provvediment mehtieg u xieraq biex jigu mharsa l-jeddijiet fundamentali tal-attrici, inkluz it-thassir tal-pjan lokali fuq imsemmi.

L-Avukat Generali wiegeb (9 ta' Jannar 2012)[1] li:-

1. L-attrici ghandha tiddikjara a bazi ta' liema provvediment tal-ligi qeghda tibbaza l-kawza.
2. Din il-qorti fil-vesti ordinarji taghha m'hijiex kompetenti biex tqies u tiddeciedi dwar it-tieni talba peress li hi ta' natura kostituzzjonali, u dan minhabba li l-attrici ghandha rimedji ordinarji kif jirrizulta mill-ewwel talba.
3. Fil-meritu l-allegazzjonijiet huma bla bazi in kwantu:

i. Il-process li gab fis-sehh il-pjan lokali kien jinkludi konsultazzjoni pubblika. L-attrici kellha l-opportunita' li tressaq proposti taghha dwar il-pjan lokali.
ii. Il-process ta' approvazzjoni tal-pjan ta' struttura sar permezz ta' mozzjoni mressqa ghall-approvazzjoni tal-Kamra tad-Deputati fil-5 ta' Lulju 2006 skond l-Artikolu 22 tal-Kap. 356.
iii. Il-pjani lokali kollha, inkluz dak in kontestazzjoni saru skond il-kriterji applikabbli u fil-parametri tal-ligi.
iv. Ma jezisti ebda dritt fundamentali li wiehed jizviluppa l-proprjeta tieghu b'mod li ma huwiex konformi mal-ligijiet li jirregolaw l-zivilupp tal-bini.
v. L-allegazzjonijiet tas-socjeta attrici li l-addozzjoni tal-pjan lokali hi illegali, abbuziva u rragonevoli fil-konfront taghhom kif ukoll li ma gewx osservati l-proceduri hi legalment insostenibbli.
vi. M'hemm l-ebda bazi legali sabiex l-attrii titlob dikjarazzjoni ta' responsabbilta' ghal finijiet ta' danni allegatament sofferti mid-decizjoni tal-Parlament dwar il-pjan lokali in kwistjoni.

L-Awtorita' wiegbet (9 ta' Marzu 2012)[2] li:

1. L-attrici ghandha tiddikjara a bazi ta' liema provvediment tal-ligi qeghda tibbaza l-azzjoni taghha. Jekk hi kawza ghal stharrig amministrattiv skond l-Artikolu 469A, l-azzjoni hi perenta (Artikolu 469A(3) tal-Kap. 12).

[1] Fol. 31.
[2] Fol. 39.

2. Jekk l-azzjoni ma saritx ai termini tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12, mela l-attrici trid tiddikjara a bazi ta' liema provvediment tal-ligi agixxiet.
3. L-Awtorita' m'hijiex il-legittimu kontradittur ghaliex m'ghandhiex il-vires legali li tinkludi art fi pjan lokali, u dan peress li tali setgha tispetta lill-Legislatur.
4. Il-process ta' approvazzjoni tal-Pjan Lokali sar mill-Ministru responsabbli fit-3 ta' Awissu 2006, u dan skond il-Kap. 356.
5. It-tezi tal-attrici li l-agir tal-Awtorita' jissarraf f'esproprijazzjoni jew kontroll ta' uzu tal-proprjeta minghajr hlas ta' kumpens, hi nfondata.
6. L-Awtorita qdiet l-inkarigu taghha skond il-provvedimenti tal-ligi, u l-kriterji u policies applikabbli.
7. L-attrici ghandha tressaq prova tat-titolu taghha biex jigi stabbilit l-interess guridiku. Fin-nuqqas l-Awtorita' tirrizerva d-dritt li tressaq eccezzjoni dwar nuqqas ta' interess guridiku.
8. M'hemmx bazi fuqhiex jistghu jintalbu d-danni.

Konsiderazzjonijiet.

1. Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

i. L-attrici hi sid tal-fond Wentworth. Il-bini jikkonsisti fi tlett sulari u semi-basement. Fl-ebda stadju tal-proceduri ma tressaq xi dubju li l-bini hu kopert minn permess.
ii. Fis-sena 2000 kien gie ppubblikat draft North Harbour Local Plan.
iii. Fit-2 ta' Mejju 2006 il-pjan lokali gie approvat mill-Awtorita' konvenuta u fit-3 ta' Awissu 2006 gie approvat mill-Ministru responsabbli mill-Awtorita[3].
iv. Fl-2010 l-attrici ghamlet applikazzjoni ghall-*outline development permit* sabiex twaqqa' l-bini ezistenti u tibni tlett basement levels, sular semi-basement, tlett sulari u penthouse (PA05119/10). It-talba giet michuda. Bhalissa hemm appell quddiem it-Tribunal tal-Ippjanar.

[3] Ara paragrafu 11-12 tat-twegiba guramentata (fol. 40).

v. F'Lulju 2006 pero fis-San Gwann Local Plan fejn hemm il-bini tal-attrici, gie approvat gholi tal-bini jkun ta' zewg sulari u semi-basement. F'dak l-istadju tal-konsultazzjoni kien mitmum.
vi. Min-naha tal-Awtorita' ma tat l-ebda raguni ghalfejn dan is-sit gie limitat ghall-gholi ta' zewg sulari u semi-basement.
vii. Il-blokk bini in kwistjoni fih tlett sulari u semi-basement. Sahansitra l-attrici kienet bieghet parti minnu u terza persuna kienet applikat mal-Awtorita konvenuta u nghatat permess sabiex tibni sular iehor (4326/00).

Il-perit Frans Mallia, Assistant Forward Planning mal-Awtorita', xehed:-

- *"Nerga' ntenni li mir-ricerka li ghamilt jien, ma sibt l-ebda records li juru kif din iz-zona kienet qabel il-pjan lokali. Nafu zgur li fiz-zona fejn ghandhom il-bini l-attrici, dik zgur kienet zona ta' tlieta. Imma ma nafx ghax ma sibtx fir-ricerka li ghamilt x'wassal biex naqset ghal tnejn. Meta tkun qed tifformola l-pjan lokali u tkun ser tbiddel il-height limitation, suppost ikollok bil-miktub, x'kienet ir-raguni li wasslet biex titnaqqas il-height limitation. Imma f'dan il-kaz kif diga' ghidt ma sibt assolutament xejn."* (seduta 11 ta' Ottubru 2012);
- *"….. fid-drafts local plan ma kienx hemm indikazzjoni tal-height limitations ser jigi ghal zewg sulari. Ghalhekk huwa minnu li l-attrici ma setatx toggezzjona fuq xi haga li ma kienitx fid-draft local plan." (seduta 11 ta' Ottubru 2012).*

2. Hu minnu li l-kumpannija attrici tidher li fl-istess proceduri qeghda tilmenta mill-agir tal-konvenuti kemm mill-aspett amministrattiv u wkoll ghal dak li jikkoncerna drittijiet fundamentali. Din il-qorti ghandha kompetenza biex tqies ilmenti relatati mad-drittijiet fundamentali, izda l-ewwel ghandhom jitqiesu r-rimedji ordinarji. Inoltre, l-attrici naqset milli tiddikjara li bl-azzjoni qeghda tfittex ghall-stharrig ta' ghemil amministrattiv taht l-Artikolu 469A tal-Kap. 12. Hu evidenti li fir-rigward tal-ewwel talba l-attrici baqghet sal-ahhar ma kkommettitx ruhha.

3. Skond l-Artikolu 23 tal-Att dwar l-Ippjanar (Kap. 356) l-Awtorita' thejji l-pjanijiet sussidjarji li jinkludu pjanijiet lokali, kif ukoll revizjoni taghhom[4]. L-Artikolu 27 tal-Kap. 356[5] kien jikkontempla l-procedura li kellha tigi segwita mill-Awtorita' fit-thejjija ta' pjanijiet sussidjarji u revizjoni taghhom. Tali pjanijiet huma soggetti ghall-approvazjoni tal-Ministru responsabbli mill-Awtorita'. Il-procedura hi intiza sabiex taghti l-opportunita' lill-pubbliku u organizazzjonijiet sabiex jaghmlu sottomissjonijiet. L-Artikolu 27 kien jipprovdi, kif wara kollox jipprovdi l-Artikolu 58 tal-Kap. 504, li:-

"(a) during the preparaton or review of a subsidiary plan, the Authority shall make known to the public the matters it intends to take into consideraton and shall provide opportunities for individual and organisations to make representations to the Authority".

Fid-dokument tan-North Harbour Local Plan jinghad:-

"A Local Plan deals mainly with land-use and development issues. People need homes, places to work and services such as transport, shops, recreational and community facilities. This Local Plan shows where new development providing these needs can take place and the criteria against which new development will be judged. Equally important, this plan seeks to protect and improve the existing environment, character and heritage of the North Harbours. In short, this Plan's job is to balance the economic and social demands of the community against

[4] Artikolu 23 kien jipprovdi: *"Jekk l-Awtorita' jidhrilha li biex l-izvilupp jithaddem sewwa u b'mod effettiv huwa mehtieg li thejji proposti aktar fid-dettal milli jistghu jigu mdahhla fi pjan ta' struttura, l-Awtorita' tista' thejji dawk il-pjanijiet sussidjarji, jigifieri pjanijiet dwar suggett, pjanijiet lokali, pjanijiet ta' azzjoni u briefs dwar l-izvilupp, li jidhrilha mehtiega."*.

[5] Illum insibu l-Artikolu 58 tal-Att dwar l-Ambjent u Ippjanar (Kap. 504).

the need to protect and conserve the environment in its widest sense."[6].

4. L-Awtorita' ssostni li m'hijiex legittimu kontradittur. Il-qorti ma taqbilx gialadarba, kif rajna, b'ligi ghandha l-poter li taghmel pjanijiet sussidjarji. Il-fatt li biex il-pjan lokali jidhol fis-sehh hemm bzonn l-approvazzjoni tal-Ministru ma jfissirx li l-Awtorita' m'ghandix *locus standi*. Il-process mexxietu kollu hi.

5. L-Awtorita' ssostni li l-attrici ghandha taghti prova tat-titolu. F'affidavit li pprezenta Ivan Falzon, direttur tal-kumpannija, qal: *"Dwar il-provenjenza tat-titolu nghid li Falcon Investment Limited illum ghandha il-proprjeta' in kwistjoni u dan wara li kienet fdiet ic-cens perpetwu li kien jiggrava l-art u li kien stabbilit favuriha b'kuntratt ta' cens perpetwu tal-1 ta' Frar 1985 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Darmanin [dok. IF2]*". L-att ma giex anness mal-affidavit. Madankollu ladarba l-Awtorita' ma qajmet l-ebda oggezzjoni ghal dak li qal Ivan Falzon, il-qorti ma tarax li ghandha ghalfejn tiddubita dwar dak li stqarr ix-xhud. Wara kollox l-istess konvenuti baqghu passivi ghal dak li qal.

6. Issa f'dan il-kaz partikolari hu evidenti li l-procedura ma gietx segwita, in kwantu:-

(a) L-Awtorita' kienet ippubblikat *Draft San Gwann Local Plan*. Fid-dokument relattiv (fol. 10), is-sit fejn jinsab il-bini tal-attrici ma giex indikat li l-izvilupp kien ser ikun ristrett ghal zewg sulari u semi-basement. Is-sit kienet immarkata bhala *white area*, igifieri post fejn jista' jsir bini ghalkemm mhux definit x'bini seta' jsir. Ghalhekk kuntrarjament ghal dak li jsostnu l-konvenuti ma kienx possibbli li l-attrici taghmel is-sottomissjonijiet taghha dwar bini b'zewg sulari u semi-basement, ghaliex fl-istadju

[6] Ara *North Harbours Local Plan Approved Document* July 2006 (fol. 1).

meta suppost kienet qeghda ssir il-konsultazzjoni l-awtorita' ma ddikjaratx x'inhi l-intenzjoni taghha.
(b) Fid-dokument finali (fol. 11) li gie approvat ukoll mill-Ministru, is-sit fejn hemm il-fond tal-attrici gie ghall-ewwel darba ddikjarat li l-izvilupp li jista' jsir hu ta' zewg sulari u semi-basement. Dan minghajr ma nghatat l-opportunita' li jsiru sottomissjonijiet minn min seta' kellu nteress.

Certament li f'dan il-kaz m'ghamlitux, u meta f'Lulju 2006 gie ppubblikat id-dokument finali ma kienx hemm x'isir min-naha tal-attrici sabiex tipprova tikkonvinciha li d-decizjoni mehuda kienet zbaljata. Il-qorti tinnota wkoll li kuntrarjament ghal dak li jsostni l-Avukat Generali fit-twegiba guramentata, l-ezercizzju li ghamlet l-Awtorita' u approvat mill-Ministru ma giex imressaq ghall-approvazzjoni tal-Kamra tad-Deputati gialadarba kien jitratta minn pjan lokali u mhux minn pjan ta' struttura (Artikolu 22 tal-Kap. 356).

7. Ma jirrizultax li l-attrici kellha rimedju alternattiv. Hu minnu li bhalissa hemm appell fir-rigward tal-applikazzjoni 5119/2010. Izda l-Pjan Lokali attwali jaghmilha cara li s-sit fejn hemm il-fond Wentworth jista' jsir zvilupp gholi zewg sulari u semi-basement. Ghalhekk fuq bazi ta' probabilita' jekk mhux certezza, l-appell ser jigi michud. Ir-riferenza li l-Awtorita' ghamlet ghall-Artikolu 28(2) m'hijiex rilevanti gialadarba fi kliemha stess tikkonferma li *"Art. 28(4) jipprovdi illi tibdil fil-height limitation m'huwiex tibdil zghir. Tibdil li m'huwiex meqjus bhala tibdil zghir ikun jirrikjedi l-istess procedura ta' tfassil ta' Pjan Lokali."*[7]. Li jfisser li l-uniku rimedju li ghandha l-attrici huma dawn il-proceduri, jekk ma tithajjarx toqghod tistenna sakemm l-Awtorita' konvenuta tirrevedi l-pjan lokali ghaz-zona fejn hemm il-proprjeta tal-kumpannija attrici.

8. Meta tipprocessa applikazzjonijiet ghall-permessi ta' zvilupp l-Awtorita' ghandha dmir li tapplika l-pjanijiet lokali. Certament li l-qrati tal-gustizzja ghandhom gurisidizzjoni li

[7] Fol. 41.

jistharrgu jekk fit-thejjija tal-pjan lokali l-Awtorita' segwitx il-procedura kontemplata mil-ligi. Dan irrispettivament jekk l-ezercizzju jsir taht l-Artikolu 469A(b)(ii) tal-Kap. 12[8] jew a bazi ta' principji ohra ta' ligi. Il-Kamra ta' Deputati bl-Att dwar l-Ippjanar (Kap. 356) ta lill-Awtorita' l-poter li taghmel pjanijiet sussidjarji ghall-Pjan ta' Struttura. Pero' l-legislatur ried li tigi segwita procedura partikolari qabel jigu addottati dawn il-pjanijiet. Minn qari tal-Artikolu 27 hu altru milli evidenti li l-intenzjoni tal-legislatur kienet li gialadarba l-pjanijiet sussidjarji jolqtu lic-cittadin ghandu jinghata vuci u l-Awtorita' ghandha dmir li tisma' x'ghandu x'jghid. Fejn l-Awtorita' u l-Gvern ma jsegwux dak li jkun ipprovda ghalih il-legislatur allura jkunu qeghdin jagixxu *ultra vires* cjoe' lil hinn mill-poteri moghtija lilhom u kontra l-intenzjoni tal-legislatur; "*The self-justification of the ultra vires doctrine is that its application consists of nothing other than an application of the law itself, and the law of Parliament to boot.*"[9]. Gialadarba l-Awtorita' naqset milli tapplika dak li espressament tghid il-ligi, dak li ghamlet flimkien mal-Ministru m'huwiex validu. Irrispettivament ta' x'kienet ir-raguni li sar tibdil fid-dokument approvat, jibqa' 'l fatt li hu rregolari ghaliex ma sarx skond il-ligi. M'hemmx dubju li bl-Artikolu 27 l-intenzjoni tal-legislatur kienet sabiex jeskludi l-possibilta' li cittadin jiehu sorpriza u jsib li gew imposti restrizzjonijiet fuq sit proprjeta tieghu minghajr ma biss ikun inghata l-opportunita' li jaghmel sottomissjonijiet lill-Awtorita'.

Fl-eccezzjonijiet l-Awtorita' ghamlet riferenza ghall-Artikolu 469A(3) tal-Kap. 12, li jipprovdi ghall-perjodu ta' dekadenza li fih azzjoni ta' eghmil amministrattiv ghandha tigi proposta. Il-qorti ghandha dubji serji kemm dan il-provvediment japplika ghall-kaz in ezami meta tqies li l-ligi taghti l-poter lill-Awtorita' sabiex, bl-awtorizazzjoni tal-Ministru, taghmel pjanijiet sussidjarji li jorbtu lic-cittadin u bis-sahha tal-istess ligi l-Awtorita' ghandha d-dmir li tapplika l-istess pjanijiet fl-ipprocessar ta' applikazzjoni ghall-zvilupp (Artikolu 33 tal-Kap. 356). Ghal din il-qorti l-

---

[8] Il-qorti ghandha dubju serju kemm pjan lokali jaqa' fid-definizzjoni ta' "eghmil amministrattiv" (Artikolu 469A tal-Kap. 12).
[9] *The Constitutional Foundations of Judical Review*, Mark Elliott (2001).

pjan lokali iktar jikkwalifika bhala ligi sussidjara milli att amministrattiv, li wara kollox ma japplikax ghall-persuna wahda imma japplika fil-konfront tac-cittadin in generali. Il-qorti temmen li l-Legislatur ta l-poter lill-Awtorita' sabiex taghmel il-pjani sussidjarji meqjus ukoll id-dettall li wiehed irid jidhol fih u wkoll l-aspett tekniku[10]; *"There is no more characteristic administrative activity than legislation. Measured merely by volume, more legislation is produced by the executive government than by the legislature. All the orders, rules and regulations made by ministers, departments and other bodies owe their legal force to Acts of Parliament….. Parliament is obliged to delegate very extensive law-making power over matters of detail, and to content itself with providing a framework of more or less permanent statutes. Law-making power is also vested in local authorities, utility regulators and like bodies, which have power to make byelaws."*[11].

Taht dan l-aspett il-qorti tqies li l-pjan lokali jista' jigi kkontestat taht l-Artikolu 116 tal-Kostituzzjoni[12]. F'dan il-kuntest issir riferenza ghas-sentenza **Carmelo Borg vs Il-Ministru responsabbli mill-Gustizzja u l-Intern et** (839/2005) deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Novembru 2005 li kkonfermat li l-ligi sussidjarja tista' tigi kkontestat a bazi ta' dan il-provvediment[13].

F'kull kaz ghalkemm fit-twegiba guramentata tal-Awtorita' gie nvokat l-Artikolu 469A(3) tal-Kap. 12, m'hemmx prova

---

[10] Mill-Att dwar Interpretazzjoni (Kap. 249) hu evidenti li ligi sussidjarja tinkludi: *"… l-ghoti jew il-hrug ta' xi ordni, warrant, skema, regoli, regolamenti, bye-laws jew dokument iehor."*.

[11] H.W.R. Wade & C.F. Forsythe, *Administrative Law* (10 Edizzjoni, Oxford University Press, 2009) pagna 731.

[12] *"Dritt ta' azzjoni ghal dikjarazzjoni li xi ligi tkun invalida ghal xi ragunijiet hlief inkonsistenza mad-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 33 sa 45 ta' din il-Kostituzzjoni tkun tappartjeni lill-persuni kollha minghajr distinzjoni u persuna li ggib azzjoni bhal dik ma tkunx mehtiega turi xi interess personali b'appogg ghall-azzjoni taghha."*.

[13] *"….. fis-sistema legali taghna qatt ma gie dubitat li ligi sussidjarja tista' tigi sindakata mill-Qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja – in effetti mill-Prim'Awla – biex wiehed jara jekk tali ligi hi intra vires jew ultra vires is-setghat moghtija mill-Parlament. Id-dritt ta' kull persuna li titlob lill-Qorti li hekk tissindika tali ligijiet illum huwa garantit bl-Artikolu 116 tal-Kosistuzzjoni meta moqri flimkien mad-definizzjoni ta' ligi moghtija fl-Artikolu 124(2) ta' l-istess Kostituzzjoni."*.

li s-sitt (6) xhur kienu ghaddew minn meta l-attrici saret taf x'kien jipprovdi l-pjan lokali *North Harbour Local Plan*.

9. Ghal dak li jitratta l-ilmenti mill-aspett kostituzzjonali u l-eccezzjonijiet li nghataw, m'huwiex mehtieg li dawn jigu kkunsidrati gialadarba l-qorti qeghda tikkonkludi li l-ilment tal-attrici kif propost fit-tieni paragrafu tal-premessi tar-rikors guramentat hu gustifikat u qeghda taghti rimedju[14]. Dan minkejja li jidher li t-tezi tal-Avukat Generali ghandha mis-sewwa fis-sens li ladarba ghandu rimedji ordinarju, ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' provvedimenti relatati ma' drittijiet fundamentali[15].

10. Fir-rigward tat-tielet talba, m'hemm l-ebda prova li l-attrici sofriet xi danni u f'kull kaz qeghda titqieghed fl-istess posizzjoni li kienet qabel dahal fis-sehh il-pjan lokali in kwistjoni.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-eccezzjoni tal-Avukat Generali ta' nuqqas ta' kompetenza biex il-qorti tiehu konjizzjoni tat-tieni talba, salv ghal dak li nghad hawn fuq.
2. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita' ghal dak li jinghad fir-rigward tal-Aritkolu 469A(3) tal-Kap. 12.
3. Tichad l-eccezzjoni tal-Awtorita' li m'hijiex legittimu kontradittur.
4. Tilqa' l-ewwel talba limitament fis-sens li fir-rigward tal-bini Wentworth Buildings, Triq il-Kittien kantuniera ma' Triq il-Qasab kantuniera Triq il-Qrempuc, San Gwann, Malta ma gietx osservata l-procedura kontemplata mil-ligi (Artikolu 27 tal-Kap. 356) fosthom li l-Awtorita' ma tatx taghrif lill-pubbliku li fejn hemm dan il-bini l-izvilupp ser ikun limitat ghall-

[14] Dik il-parti fejn l-attrici ppremettiet li: "*billi inoltre fil-proposta dwar iz-zoning ta' l-istess lokalita' li giet pubblikata qabel l-addozzjoni tal-pjan lokali din il-bidla ma gietx murija u b'hekk ipprivat lill-epsonenti li jaghmlu sottomissjonijiet appropriati dwar il-bidla li giet addottata.*" (fol. 2).
[15] Ara tielet paragrafu tat-twegiba guramentata (fol. 31).

gholi ta' zewg sulari u semi-basement, meta fir-realta' l-bini hu diga' gholi tlett sulari u semi-basement.

5. Tiddikjara null l-ordni tal-Gvern ta' Malta fin-North Harbour Local Plan li Wentworth Buildings, Triq il-Kittien kantuniera ma' Triq il-Qasab kantuniera Triq il-Qrempuc, San Gwann proprjeta' tal-kumpannija attrici ghandu jkun soggett ghall-gholi ta' zewg sulari u semi basement.

6. Tiddikjara li m'huwiex mehtieg li tippronunzja ruhha dwar it-tieni talba.

7. Tichad it-tielet talba in kwantu l-kumpannija attrici qeghda terga' titqieghed fil-posizzjoni li kienet qabel gie ppubblikat il-verzjoni finali tan-North Harbour Local Plan ghal dak li jikkoncerna l-proprjeta' taghha.

8. B'riferenza ghar-raba' talba tiddikjara li ma tara l-ebda bzonn li taghti xi provvediment iehor.

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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