QORTI CIVILI PRIM' AWLA

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 23 ta' Frar, 2022

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 1195/2019

Topcat Holdings Limited

vs

Eurostyle Limited u ghal kull interess li jista' jkollhom:
Emanuel sive Noel Zammit
L-Awtorita tal-Artijiet
L-Awtorita tal-Ippjanar
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tas-16 ta' Dicembru, 2019 li jghid hekk:

Illi fl-14 ta Mejju 2015, bis-sahha ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood, is-socjeta rikorrenti xtrat minghand is-socjeta intimata Eurostyle Limited il-proprjeta konsistenti f'appartament "penthouse" deskritt bhala ufficcju fi stat ta' gebel u saqaf, kif ukoll porzjon diviza ta' art bil-faccata fuq Santa Lucia Avenue Paola, tal-kejl ta' circa' tlett mija u ghaxar metri kwadri (310mq) kollox kif deskritt fl-imsemmi kuntratt pubbliku hawn anness Dok. "A", kollox skont l-istipulazzjonijiet u kondizzjonijiet fuq imsemmija fosthom illi il-proprjeta imsemmija mhix effettwata minn xi "expropriation order or similar public utility scheme";.

Illi in garanzija tal-pacifiku pussess u reali godiment u bla tfixkil, kif ukoll in garanzija tat-titolu tajjeb tas-socjeta venditrici hawn intimata fil-proprjeta , din offriet ipoteka generali fuq hwejjigha kollha prezenti u futuri a favur is-socjeta rikorrenti;

Illi s-socjeta venditrici wkoll iggarantiet illi l-proprjeta in vendita kienet koperta u tikkonforma ruhha ma' permess validu tal-bini u li l-proprjeta kienet inbniet u giet zviluppata bit-tharis ghall-ligijiet u regolamenti kollha tal-bini u dawk sanitarji;

Illi l-porzjon diviza tal-art imsemmija kienet intiza bejn il-kontendenti socjetajiet bhala "parking area" li s-socjeta rikorrenti qieset bhala parti essenzjali tax-xiri wkoll tal-"penthouse office" fuq deskritt;

Illi fis-sebgha (7) tas-Settembru 2018 l-intimata Awtorita tal-Ippjanar gharrfet lis-socjeta rikorrenti b'mod ufficjali permezz ta' Ordni ta' Infurzar hawn anness Dok. B li parti sostanzjali mill-porzjon ta' art fuq deskritt u mixtrija kif intqal mis-socjeta intimata fil-fatt kienet art pubblika intiza ghal uzu bhala triq, liema uzu ghalhekk skont l-Awtorita tqies li inbidel mis-socjeta rikorrenti b'mod abuziv f'parkegg privat, kollox kif jirrisulta mill-istess Dok. B;

Illi minn ricerka ulterjuri li effettwat is-socjeta attrici minhabba din l-Ordni, irrizultalha biss li fil-21 ta' Marzu tas-sena 1959 il-Gvernatur ta' Malta ippublika avviz fil-Gazetta tal-Gvern fejn iddikjara li l-art imsemmija kienet mehtiega ghal skop pubbliku u li l-Gvern ta' Malta kien bihsiebu ghalhekk jakkwistaha permezz ta' kuntratt pubbliku skont il-ligi; dan kollu kif jirrisulta mill-anness Dok. C;

Illi in vista tal-Ordni ta' Infurzar mahrug mill-Awtorita tal-Ippjanar, is-socjeta rikorrenti kienet kostretta li tieqaf mill-uzu taghha tal-art "de quo";

Illi dawn il-fatti ngiebu a konjizzjoni tas-socjeta intimata u l-intimat Zammit u in kawtela addizzjonali tal-garanzija moghti mis-socjeta intimata fl-att ta' bejgh Dok. A, kif intqal fuq, is-socjeta attrici ottjeniet ipoteka specjali addizjonali ai termini tal-Artikolu 2016 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi interpellata sabiex tintervjeni u effettivament tirrimuovi kull molestja ta' fatt u ta' dritt in adempiment tal-garanziji moghtija minnha lis-socjeta attrici fl-att fuq imsemmi u hawn anness Dook. A, is-socjeta intimata baqghet inadempjenti;

Illi minghajr pregudizzju u ghal kull buon fini l-Ordni tal-Infurzar fuq deskritt u anness Dok. B huwa null u ghalhekk abusiv u illegali stante li mhux minnu li art "de quo" tikkonsisti f'art pubblika kif din qed tirritjeni, kif intqal fuq u dan ghaliex il-Gvern effettivament qatt ma akkwista l-art "de quo" kif qed ssostni l-Awtorita tal-Ippjanar, minkejja li jidher minn verifiki ulterjuri tas-socjeta attrici li din l-art tassew hija mahsuba sabiex ssir triq;

Illi minhabba li l-art "de quo" qatt ma giet validament akkwistata mill-Gvem kif dan iddikjara li ser jaghmel permezz tal-avviz fil-Gazetta tal-Gvern fuq imsemmi, is-socjeta attrici gie indotta fi twemmin li kienet qeghda tixtri l-art "de quo" b'mod validu skont il-ligi, u ghalhekk f'kaz li jirrizulta li din ma tistax tutilizza b'mod shih skont il-ligi l-art "de quo" li xtrat, din attwalment batiet u ser tbati d-danni u dan b'konsegwenza tal-agir jew nuqqas tal-intimati jew min minnhom;

Illi f'kull kaz is-socjeta rikorrenti ma setghetx tutilizza l-art mixtrija minnha ghar-ragunijiet moghtija, u b'hekk ukoll soffriet id-danni, izda ukoll ghaliex l-art "de quo" kienet ta' importanza tali li s-socjeta attrici ma kinitx lanqas takkwista il-"penthouse

office" u taghmel ameljoramenti sostanzjali fl-istess sabiex tadebieh kompletament ghall-uzu tan-negozju taghha, biex b'hekk ibbenefikat l-istess penthouse u ziedet hafna mal-valur tieghu.

Ghaldaqstant is-socJeta attrici umilment titlob li din l-Onorabbli Qorti:
1) Tiddikjara li l-porzjon ta' art mixtrija mis-socjeta attrici kif intqal fuq, tappartjeni ghal kollox lill-istess socjeta attrici u li din ghandha ghalhekk kull dritt li taghmel dak l-uzu shih minnha intiz u kif jidhrilha hi skont il-ligi, kollox intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi;

2) Thassar u tirrevoka ghalhekk l-Ordni tal-lnfurzar Dok. B mahrug mill-intimata Awtorita tal-lppjanar filwaqt li tiddikjara li l-istess ordni huwa null u minghajr effett skont il-ligi, kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi;

3) Illi tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni fil-konfront tas-socjeta attrici, kemm minhabba li nhareg fil-konfront taghha Ordni ta' Infurzar b'mod illegali u abusiv, jew ukoll f'kaz li ghal kwalsiasi raguni jinstab li l-Awtoritajiet intimati huma gustifikati fl-agir jew fil-pretensjonijiet taghhom, jew li fil-frattemp ta' din il-kawza jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom;

4) Tiddikjara okkorrendo skont l-esitu tat-tielet talba rikorrenti, li s-socjeta intimata hija responsabbli versu is-socjeta rikorrenti a tenur tal-Artikoli 1408 sa 1423 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u f’tali kaz ghall-konsegwenzi hemm mahsuba versu is-socjeta rikorrenti bhala rimbors u kumpens, senjatament dawk il-konsegwenzi applikabbli bit-thassir tal-bejgh tal-14 ta Mejju 2015, fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood liema thassir huwa wkoll mitlub permezz tal-prezenti;

5) F'kaz li tavolta tintlaqa' r-raba' talba rikorrenti, thassar l-att tal-bejgh tal14 ta Mejju 2015, fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi;

6) Illi konsegwentement tillikwida talvolta r-rimbors u kumpens kif intqal fuq u f’kull kaz ukoll id-danni sofferti mis-socjeta attrici okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi;

7) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu d-danni kif hekk likwidati lis-socjeta attrici, kif ukoll talvolta rimbors u kumpens kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat li tghid hekk:

1. Illi qabel xejn l-azzjoni mibdija mill-kumpanija rikorrenti mhijiex indirizzata lejn xi ghemil jew lejn xi ommissjoni gejja min-naha tal-Ufficcju tal-Avukat tal-lstat jew qablu tal-Avukat Generali. Ghalhekk l-Avukat tal-lstat gie mharrek bla htiega f'din il-kawza;

2. Illi preliminarjament ukoll, anke fejn jolqot l-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta huwa car li mhemmx raguni tajba ghaliex l-Avukat tal-lstat ghandu joqghod fil-kawza bhala rapprezentant tal-Gvern u dan minhabba li hemm entitajiet governattivi ohra, gia mharrka f'din il-kawza, li bil-ligi huma inkarigati b'affarijiet li jolqtu l-akkwisti

ta' artijiet ghal skop pubbliku u l-kontroll tal-izvilupp tal-bini. Jigi b'hekk, li l-Avukat tal-lstat ghandu jinheles mill-harsien ta' dan il-gudizzju;

3. llli lil hemm minn dan, dwar l-ewwel talba tal-kumpanija rikorrenti, jissokta jinghad li l-kumpanija rikorrenti trid turi li hija tabilhaqq is-sid tal-qatgha art inkwistjoni u li l-uzu tal-art li hija qed tippretendi illi tgawdi joqghod ma' dak li trid u tghid il-ligi;

,
4. Illi fuq it-tieni t-talba tal-kumpanija rikorrenti jinghad li din ma tistax tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti ghaliex skont l-artikolu 97(11) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-lzvilupp, il-kontestazzjoni ta' ordni ta' infurzar (recte avviz ta' waqfien u avviz ta' twettiq) l-ewwel irid isir quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar u mhux quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili;

5. Illi bla hsara ghal dan, f'kaz li tigi mistharrga din it-tieni talba, il-kumpanija rikorrenti jrid isehhilha turi: (i) li d-dikjarazzjoni ta' espropriju misjuba f'Dok. C mar-rikors mahluf tassew tolqot l-art inkwistjoni; u (ii) li l-avviz ta' waqfien u avviz ta' twettiq mahrug mill-Awtorita tal-lppjanar huwa tabilhaqq null u bla effett skont il-ligi;

6. Illi t-tielet u s-seba' talba ma tistax tigi diretta kontra l-Avukat tal-lstat ghaliex huwa ma wettaq l-ebda hsara lill-kumpanija rikorrenti. Ghalhekk huwa ma jistax jigi meqjus li jirrispondi ghal tali hsara jew ghall-hlas ta' danni kif mitluba mill-kumpanija rikorrenti;

7. Illi r-raba', il-hames u s-sitt talba tal-kumpanija rikorrenti jolqtu biss lill-kumpanija Eurostyle Limited u ghalhekk dawn ma jmissux lill-Avukat tal-lstat jew lill-Gvern;

8. Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jinqalghu waqt il-kawza;

Bl-ispejjez kollha kontra l-kumpanija rikorrenti li hija minn issa mharrka toqghod ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-Awtorita tal-Ippjanar li tghid hekk:

1. Preliminarjament, l-irritwalita u n-nullita tal-azzjoni attrici in kwantu diretta fil-konfront tal-Awtorita esponenti, u dan a tenur l-Artikolu 460 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-istess azzjoni ma gietx preceduta minn ittra ufficjali jew protest gudizzjarju kif mehtieg ad validatem mill-ligi;

2. Subordinatament u bla ebda hsara ghall-premess, din l-Onorabbli Qorti hi ezawtorata milli tiehu qies u tiddeciedi dwar l-azzjoni attrici, in kwantu diretta fil-konfront tal-Awtorita tal-lppjanar, stante r-rimedji disponibbli ghas-socjeta rikorrenti taht il-ligi tal-lppjanar li bihom setghat tikkontesta l-avviz ta' infurzar numru EC98/2018 mahrug kontra taghha [Ara l-Artikolu 97(11) tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta u, fost ohrajn, l-Artikolu 36 tal-Kapitolu 551 tal-Ligijiet ta' Malta]. Ukoll, Iadarba r-rikorrenti ghazlet li ma tinqediex b'dawn ir-rimedji, hija giet li ssokkombiet u accettat l-ordni kontenuta fl-istess avviz ta' infurzar;

3. Subordinatament, u dejjem bla hsara ghall-premess, id-dekadenza/perentorjeta tal-azzjoni attrici, in kwantu diretta fil-konfront tal-Awtorita tal-lppjanar, bit-trepass ta' sitt xhur ai termini tal-art. 469A(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi f'kull kaz, u dejjem bla hsara ghall-premess, il-mertu tat-tieni talba attrici hu ezawrit billi Ilum l-Avviz ta' lnfurzar li dwaru qed tilmenta r-rikorrenti f'din il-kawza ma ghadux aktar fis-sehh. Fil-fatt, il-kaz relattiv ghall-istess enforcement notice ilu li nghalaq diversi xhur ilu wara li r-rikorrenti nfisha mxiet mal-ordni kontenuta fl-avviz u nehhiet minn rajha l-izvilupp illegali mwettaq minnha. B'dan l-ghemil taghha r-rikorrenti wkoll giet li accettat u akkwijexxiet ghall-ordni kontenuta fl-istess Avviz u b'hekk l-azzjoni tal-lum - sa fejn din tirrigwardja I-lamentela tar-rikorrenti b'rabta mal-hrug tal-imsemmija enforcement notice - hi ghal kollox ambivalenti u kontradittorja mal-akkwijexxenza taghha (tar-rikorrenti) ghall-ordni kontenuta fl-Avviz. Ghalhekk ukoll ilkawza odjerna (sa fejn tikkoncerna I-ilment tar-rikorrenti marbut mal-enforcement notice relattiva), hi nsostenibbli u mproponibbli ghaliex selecta una via non datur recursus ad alteram;

5. Illi f'kull kaz, u dejjem bla ebda hsara ghall-premess, l-Awtorita esponenti ma hi responsabbli ghal ebda ghemil "illegali u abusiv". Propju bl-kontra ta' dan, l-Awtorita tal-Ippjanar, fil-kaz tal-lum, imxiet b'konformita shiha mal-ligi u wettqet id-dover legali taghha li tiehu I-passi ta' infurzar opportuni fil-konfront tar-rikorrent talli din tal-ahhar wettqet zvilupp bla permess, u kwindi b'mod abuziv u Ilegali, gewwa I-art in kwistjoni. B'hekk it-tieni u t-tielet talba attrici ma fihom assolutament ebda siwi, u I-Awtorita ma hi bl-ebda mod responsabbli ghal xi xorta jew ohra mid-dannu li r-rikorrenti qed tallega li garrbet jew ser iggarrab;

6. Illi I-Awtorita ma tistax u ma ghandiex twiegeb ghall-ewwel talba attrici billi hija mhijiex il-legittima kontradittrici ghall-istess;

7. Biss f'kull kaz u bla hsara ghall-premess, in kwantu ghal dak li jinghad mir-rikorrenti fl-ewwel talba taghha, fejn din tishaq illi ghandha "kull dritt li taghmel dak I-uzu shih u kif jidhrilha hi" mill-art in kwistjoni, xieraq jigi ccarat illi kull uzu li jsir mill-art in kwistjoni ghandu dejjem jkun wiehed (i) li jikkonforma bis-shih mar-regolamenti, pjanijiet u policies tal-Ippjanar u (ii) li hu validament kopert bil-permess/i necessarji - mhux allura bhal I-izvilupp mwettaq bla permess mill-istess rikorrenti;

8. Illi I-Awtorita esponenti lanqas ma tista', u/jew ghandha, twiegeb ghat-talbiet enumerati erbgha (4) sa sebgha (7) fir-rikors mahluf billi hi mhijiex il-legittima kontradittrici ghall-istess.

9. Illi dejjem bla hsara ghall-permess, kull talba ghad-danni mressqa mir-rikorrenti filkonfront tal-Awtorita' eccipjenti hi manifestament fiergha u nfondata billi I-istess Awtorita' ma hi assolutament responsabbli ghal ebda agir li jrendiha passibbli ghaddanni f'dan il-kaz;

10. Illi f'kull kaz jispetta lir-rikorrenti li tressaq prova tad-danni minnha allegatament subiti, kif ukoll li jgib prova illi I-Aworita tahti b'xi mod ghal dawk id-danni li, kif inghad diga, qed jigi ghal kollox ikkontestati mill-esponenti;

11. Illi ghaldaqstant I-azzjoni attrici, in kwantu diretta fil-konfront tal-Awtorita esponenti, hi manisfestament nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha ghalhekk tigi michuda fit-totalita taghha.

Salvi eccezzjonijiet ohra permessi bil-ligi, u bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat ir-risposta guramentata ta' Emanuel Zammit kemm personalment u kemm ghas-socjeta Eurostyle Limited li tghid hekk:

1. Illi l-esponenti Emanuel sive Noel Zammit gie mharreg inutilment u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju immedjatament stante li huwa ma biex ebda prorpjeta lis-socjeta attrici u ghalhekk ma ghandu ebda relazzjoni guridika mal-istess socjeta.

2. Illi bla pregudizzju ghal premess l-esponenti jeccepixxu dan li gej:
(i) Illi l-kawza saret intempestivament stante li s-socjeta attrici taf li l-Awtorita tal-Artijiet hija fil-process li tirrilaxxa l-art li xtrat is-socjeta attrici u dan tista tikkonstatah l-ufficjal tal-Awtorita Josette Abela. Jigi rilevat li anke s-socjeta esponenti ghandha interess stante li hija ghandha parti diviza ohra minn l-istess art u kien biss mis-socjeta attrici li l-esponenti saru jafu b'din in-notifikazzjoni tal-Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Marzu 1959. L-esponenti ma qarqux bis-socjeta attrici stante li din in-notifikazzjoni hadd ma kien gie notifikat biha u jidher li s-socjeta attrici saret taf biha meta irceviet l-ordni tal-infurzar mill-Awtorita tal-Ippjanar tas-7 ta' Settembru 2018 liema ordni ircvietha wkoll s-socjeta konvenuta stante li hija minn dejjem kienet taghmel uzu mill-art li bieghet parti minnha lis-socjeta attrici bhala car park.
Jigi rilevat li s-socjeta attrici akwistat penthouse u din il-bicca art u mir-rikors guramentat jidher li l-kwistjoni tirrigwarda biss l-art u mhux il-penthouse. L-esponenti ma kienux jafu bl-Ordni tal-21 ta' Marzu 1959 kif del resto lanqas irrizulta mir-ricerki kemm lil bank minn fejn kien hadet is-self is-socjeta attrici u lanqas mil-bank li kienet hadet is-socjeta esponenti meta xtrat l-imsemmija art.
(ii) Rigward l-ewwel talba: jigi rilevat li s-socjeta attrici xtrat dak li jirrizulta mil-kuntratt tal-akkwist kif esebit minnha stess. L-ordni tal-Infurzar li s-socjeta attrici qed tghid li harget l-Awtorita tal-Ippjana l-esponenti ma ghandhomx htija fir-rigward u ghalhekk jirrimettu ruhhom.
(iii) Rigward it-tieni, u t-tielet talba: l-esponenti ma jahdtux ghal dan u ma ghandhomx isofru danni tenut kont li kien id-dmir tas-socjeta attrici li tapplika ghal permess sabiex l-art taghmilha parkegg privat u mhux tal-esponenti. Illi meta paragrafu tlieta (3) fol. 15 tal-kuntratt tal-akkwist li jghid li l-proprjeta trasferita hija koperat b'permess tal-bini dan kien ovvjament jirriferi ghal penthouse li giet trasferita u mhux ghal din il-bicca art mertu ta' dawn il-proceduri. Oltre dan s-socjeta esponenti bieghet bicca art u mhux parking area u ma hemm xejn fil-kuntratt stabilit li din il-bicca art hija intiza bhala parking kif qed tallega s-socjeta attrici.
(iv) Rigward ir-raba' talba: din it-talba wkoll ghandha tigi michuda stante (a) l-preskrizzjoni ta' sentejn ai termini tal-artikolu 1407 tal-Kodici Civili tenut kont li s-socjeta attrici qed tibbaza din it-talba taghha fuq l-artikoli 1408 sa 1423 tal-Kodici Civili. Il-kuntratt sar fl-14 ta' Mejju 2017 kif tammetti s-socjeta attrici stess f'din il-kawza; inoltre u bla pregudizzju ghal premess. Is-socjeta attrici stess tikkonferma li hija iskriviet kawtela addizzjonali billi ottjeniet ipoteka specjali addizzjoni ai termini tal-Artikolu 2016 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta minkejja li l-esponenti ma humiex a konoxxenza ta' dan; (b) ma hemm ebda raguni valida ghat-thassir ta' dan il-kuntratt li kien jikkonsisti f'bejgh ta' penthouse li ma jirrizultax li hija mertu ta' dawn il-proceduri kif ukoll "a divided portion of land with a frontage on Santa Lucia Avenue Paola measuring approximately three hundred and ten square metres (310sq.m) ma

jirrizulta xejn mil-kuntratt li tali art kienet koperta bil-permess tal-Awtorita tal-Ippjanar u jistipula biss li l-penthouse hija koperta b'tali permess.
Illi veru li para 4 fol. 15 tal-kuntratt jistipula: "Vendor declares and guarantees that the said property is not affected by any expropriation order or similar public utility scheme" izda l-esponenti kienu fl-impossibilja li jkunu jafu b'dan kif ser jirrizulta f'dawn il-proceduri u ghalhekk ma jistghax kien hemm xi forma ta' qerq da parti taghhom. Kif diga gie rilevat anke l-istess socjeta esponenti giet rinfaccata b'din il-problema rigward l-bicca art li zammet u li tinsab biswit dak mibjugh lis-socjeta attrici;
(v) Il-Hames, sitta u seba’ talba: dawn ghandhom jigu michuda stante li fl-umli fehma tal-esponenti ma hemmx lok u raguni valida fil-ligi sabiex tigi milqugha r-raba’ talba.

3. Dwar il-fatti kif esposti mis-socjeta attrici l-esponenti jirrilevaw dan li gej:
Li s-socjeta attrici qatt ma ssorvolat li din il-bicca art kienet intiza bhala parking area u mil-kuntratt tal-akkwist taghha dan ma jirrizultax;
Li jekk is-socjeta attrici ghamlet uzu minn tali art meta mhux koperta mil-permess tal-Awtorita tal-Ippjanar dan ma jahtux l-esponenti;
Li l-kawtela addizzjonali li s-socjeta attrici qed tghid li saret ai termini tal-Artikolu 2016 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, dan l-esponenti ma humiex a konjizzjoni tieghu;
Li l-esponenti ma baqghux inadempjenti meta gew interpellati u pprezentaw risposta ghall ittra ufficjali tal-10 ta' Jannar 2019 li hija lunika ittra interpellatorja li ircevew li tghid li huma ma qarqux bis-socjeta attrici;
Li dwar l-ahhar tlett paragrafi, jirrizulta b'mod car li s-socjeta attrici ghamlet il-verifiki mal-Awtorita tal-Ippjanar wara li irceviet l-ordni tal-infurzar; li dwar it-tieni paragrafu qabel l-ahhar l-esponenti ma ghandhomx x'jahtu u dwar l-ahhar paragrafu jinghad li ma kien hemm ebda kundizzjoni fil-kuntratt tal-akwist tas-socjeta attrici li l-art kienet qed tixtrija ghal parkegg.

4. Li l-esponenti ma ghandhomx ibaghtu spejjez.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata tal-Awtorita tal-Artijiet li tghid hekk:

1. Illi l-Awtorita eccipjenti, huwa car anke minn qari tar-rikors mahluf promotorju li ma ghandha x'taqsam xejn ma' vertenza privata u ma ghandha l-ebda relazzjoni guridika mas-socjeta rikorrenti. Per konsegwenza ghandha tinheles preliminarjament mill-osservanza tal-gudizzju. Hawnhekkk japplika l-principju ‘res inter alios acta, allis nec nocet, nec prodest';

2. Illi l-Awtorita eccipjenti ma ghandha ggorr l-ebda risponsabbilita, anke jekk fl-ahjar ipotesi ghandha ragun fl-azzjoni taghha s-socjeta rikorrenti;

3. Illi l-Awtorita eccipjenti dejjem hadet decizjonijiet skont il-ligi u fil-limiti tad-decizjonijiet taghha skont principji ben stabbiliti amministrattivi. Ghalhekk certament li ma ghandha l-ebda risponsabbilta skont il-ligi versu s-socjeta rikorrenti;

4. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u bid-dovut rispett, huwa l-istess socjeta rikorrenti li kellha l-obbligu li tesercita kawtela u diligenza qabel ma dahlet f'kuntratt tal-akkwist dwar it-titolu tal-proprjeta akkwistata minnha. Certament li issa dan l-obbligu ma tistax zgur titfghu fuq l-Awtorita eccipjenti;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif u meta permessi mil-ligi.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-Awtorita tal-Ippjanar.

Ikkunsidrat

Is-socjeta attrici intavolat dawn il-proceduri permezz ta' liema qed titlob, *inter alia,* illi jigi ddikjarat li l-porzjon ta' art mixtrija minnha minghand il-konvenuta Eurostyle Limited tappartjeni ghal kollox lilha, li jithassar u jigi rrevokat l-Ordni tal-Infurzar mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar fis-7 ta' Settembru 2018 u li l-intimati jigu dikjarat responsabbli ghad-danni allegatament sofferti minnha.

Is-socjeta attrici akkwistat porzjon diviza ta' art f'Rahal Gdid minghand Eurostyle Limited fl-14 ta' Mejju 2015.[1] Sussegwentement, fis-7 ta' Settembru 2018 l-Awtorita` tal-Ippjanar harget Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq skont l-artikolu 95, 97 u 100 tal-Att VII tal-2016 bin-numru EC/00098.18. F'dan l-Avviz l-Awtorita` tal-Ippjanar akkuzat lis-socjeta attrici li kienet ghamlet zvilupp minghajr permess li kien jikkonsisti fi bdil ta' uzu minn triq pubbliku ghal parkegg privat billi istallat barrikati fit-triq.[2] Jirrizulta mill-att illi llum il-gurnata dan l-Avviz gie maghluq wara illi tnehhew il-barrikati li kienu gew installati u thallsu l-multi li kienu gew imposti fir-rigward.[3] Is-socjeta attrici premettiet f'dawn il-proceduri illi wara li ghamlet ricerka ulterjuri fid-dawl ta' dan l-Avviz, kienet skopriet illi fil-21 ta' Marzu 1959 kienet giet ippubblikata dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern mill-Gvernatur ta' Malta li l-art in kwistjoni kienet mehtiega ghal skop pubbliku u li l-Gvern ta' Malta kien bihsiebu li jakkwistaha permezz ta' kuntratt pubbliku skont il-ligi. Skont is-socjeta attrici, ghalkemm huwa minnu li l-art in kwistjoni hija mahsuba sabiex issir triq, m'huwiex minnu li l-art hija art pubblika peress illi l-Gvern effettivament qatt m'akkwistaha u ghalhekk il-hrug tal-Ordni ta' Infurzar mill-Awtorita` tal-Ippjanar huwa null, abbuziv u illegali.

[1] Ara l-kuntratt a *fol.* 6 *et seq.*
[2] Ara kopja tal-Avviz a *fol.* 56 *et seq.*
[3] Ara x-xhieda ta' Marthese Debono waqt is-seduta tal-15 ta' Settembru 2020, *fol.* 54.

L-Awtorita` tal-Ippjanar ressqet tlett eccezzjonijiet preliminari kontra din l-azzjoni tas-socjeta attrici, li huma l-mertu tas-sentenza odjerna.

L-ewwel eccezzjoni preliminari

Permezz ta' din l-eccezzjoni l-Awtorita` tal-Ippjanar issostni li l-azzjoni attrici hija irrita u nulla a tenur tal-artikolu 460 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex l-azzjoni ma gietx preceduta minn ittra ufficjali jew protest gudizzjarju kif mehtieg mill-ligi.

Il-Qorti tosserva illi l-Qorti Kostituzzjonali kellha l-okkazjoni li tesprimi ruhha dwar l-artikolu 460 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet fis-sentenza fl-ismijiet **Mark Formosa vs Segretarju Permanenti fi hdan il-Ministeru ghal Ghawdex et** (Kost., 20/07/2020) u qieset illi s-sanzjoni ta' nullita imposta f'dan l-artikolu tista' twassal ghal ksur tad-dritt t'access ghal qorti u ghal ksur tad-dritt ghall-ugwaljanza tal-armi. Filfatt il-Qorti Kostituzzjonali kienet spjegat hekk f'din il-kawza:

> "Ghalkemm huwa minnu illi l-formalitajiet imposti f'dan l-artikolu m'humiex partikolarment oneruzi, u lanqas ma huma l-unici kazijiet fejn il-ligi timponi dawn it-tip ta' formalitajiet qabel l-intavolar ta' kawza, il-konsegwenza tan-nuqqas da parti tal-individwu illi josservahom, u cioe` l-nullita` tal-att, hija devastanti ghaliex, specjalment f'kazijiet ta' stharrig gudizzjarju ai termini tal-Artikolu 469A, tista' twassal ghat-telfien permanenti tad-dritt ghal stharrig fil-mertu tal-ilment tac-cittadin. Il-Qorti taccetta illi l-ghan li ghalih huwa mahsub dan l-artikolu huwa wiehed necessarju u fl-interess pubbliku, pero` ssibha difficli tifhem kif sanzjoni tant severa u odjuza hija wkoll necessarja u fl-interess pubbliku, u filfatt l-ebda gustfikazzjoni ghaliha ma tressqet mill-appellanti."

Fid-dawl ta' din il-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali il-Qorti tqis illi ghalkemm jirrizulta li huwa minnu li s-socjeta attrici ma prezentatx ittra ufficjali jew protest gudizzjarju qabel ma intavolat din il-kawza, din il-Qorti m'ghandhiex tiddikjara l-azzjoni intavolata mis-socjeta attrici nulla. Fis-sentenza citata il-Qorti Kostituzzjonali qieset illi l-ghan tal-artikolu 460 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta huwa li l-Gvern jinghata zmien biex jirrimedja s-sitwazzjoni li dwarha jkun qed jilmenta l-individwu biex b'hekk ikun possibli li l-individwu jinghata rimedju minghajr il-htiega ta' kawza, skop dan li huwa fl-interess pubbliku minhabba t-tnaqqis tal-volum ta' kawzi quddiem il-Qrati. Pero, l-Awtorita` konvenuta bl-ebda mod ma ressqet prova jew argument li fil-kaz li s-socjeta attrici kienet prezentat ittra ufficjali jew protest gudizzjarju kif mehtieg mill-artikolu 460 kienet ser tinstab soluzzjoni ghall-ilment taghha minghajr il-

htiega ta' dawn il-proceduri. F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk l-impozizzjoni tas-sanzjoni ta' nullita prevista fl-artikolu 460 ma tkun qed isservi l-ebda utilita pubblika fl-interess generali. Minn dan isegwi illi, fid-dawl tas-sentenza kostituzzjonali citata, din is-sanzjoni ma tistax tigi legittimament imposta kontra s-socjeta attrici.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

It-tieni eccezzjoni preliminari

Permezz ta' din l-eccezzjoni l-Awtorita` tal-Ippjanar eccepiet illi s-socjeta attrici issokkombiet u accettat l-ordni kontenuta fl-avviz t'infurzar galadarba m'uzatx ir-rimedji disponibbli taht il-ligi tal-Ippjanar li bihom setghat tikkontesta l-avviz in kwistjoni.

Il-Qorti tosserva illi l-artikolu 97(11) tal-Att dwar l-Ippjanar u l-Izvilupp (Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi rimedju gudizzjarju ghal kull persuna li thossha aggravata minhabba l-hrug ta' avviz ta' waqfien u/jew ta' twettieq. Dan l-artikolu filfatt jipprovdi hekk:-"

> "Kull persuna li tħoss ruħha aggravata minn xi avviż notifikat lilha tista' tappella kontra tiegħu lit-Tribunal skont l-Att dwar it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, f'liema każ l-effetti tal-avviż, ħlief it-talba li twaqqaf jew tipprojbixxi aktar attività u, jew żvilupp jew tirrikjedi t-twaqqif ta' użu, għandhom ikunu sospiżi sakemm l-appell jiġi maqtugħ b'mod finali."

Ghalhekk jidher illi l-ligi provdiet lis-socjeta attrici rimedju specjali permezz ta' liema setghat tikkontesta l-hrug tal-Avviz in kwisjoni. Mhux hekk biss, izda skont dan l-artikolu, l-intavolar ta' appell kontra l-hrug ta' dan l-Avviz kien jissospendi l-effett ta' dan l-Avviz almenu fir-rigward tal-imposizzjoni ta' multi kontra s-socjeta attrici.

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Trafalgar Company Limited et vs L-Awtorita` tal-Ippjanar et** (PA, 27/05/2016):

> "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 Birżebbuġa 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)."

B'zieda ma' dan, il-Qorti tirrileva illi huwa principju assodat fil-gurisprudenza tal-qrati Maltin illi *lex specialis derogat generalis.* F'dan il-kaz il-ligi specjalizzata huwa l-artikolu msemmi, u cioe l-artikolu 97(11) tal-Att Dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp. Galadarba din il-ligi specjalizzata provdiet ghal rimedju partikolari ghall-ilment tas-socjeta attrici kontra l-Awtorita` tal-Ippjanar, m'huwiex konsentit lilha li taghmel uzu mir-rimedju provdut fil-ligi generali.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hija fondata u qed tigi milqugha. Peress illi ghalhekk l-azzjoni attrici hija insostenibbli fir-rigward tal-Awtorita` tal-Ippjanar, il-Qorti tqis illi m'hemmx lok li tiddetermina it-tielet eccezzjoni preliminari tal-istess Awtorita`.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Awtorita` tal-Ippjanar u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eccezzjoni preliminari taghha, tilqa' t-tieni eccezzjoni preliminari tal-istess Awtorita` tal-Ippjanar u konsegwentement tichad it-talbiet attrici kollha fil-konfront tal-Awtorita` tal-Ippjanar, u tordna l-prosegwiment tal-kawza fil-konfront tal-bqija tal-konvenuti.
Spejjez ta' din is-sentenza jithallsu mis-socjeta attrici.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur