QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 3 ta' Ottubru, 2024.

Numru : 28

Rikors numru 115/2022/1 BS

Raymond Grech u Maria Hilda Grech

v.

Elzan Properties Limited (C86669); Pauline Loreta Grima; Francesco-Raniero Grima u FG Construction Ltd (C94292)

Il-Qorti:

1. Din hija deċiżjoni dwar appell imressaq mill-konvenuti, minn sentenza preliminari tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali mogħtija nhar it-23 ta' Frar, 2024, li permezz tagħha ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti fejn sostnew li l-Qorti ma kellhiex kompetenza *ratione materiae* sabiex tisma' u tiddeċiedi l-każ.

Daħla

2. Illi permezz ta' rikors maħluf imressaq nhar it-12 ta' Ottubru, 2022, l-atturi fissru li l-konvenuti jew min minnhom ġabu l-permess għall-iżvilupp li jġib ir-referenza PA/09755/19, liema żvilupp jikkonsisti fi tliet livelli ta' *basements*, numru ta' appartamenti u *penthouses* fi Triq Ġużeppi Cauchi, Għajnsielem.

3. Ifissru li dan l-iżvilupp tal-konvenuti kien sejjer jsir maġenb il-proprjetà tagħhom. Jissoktaw jgħidu li l-konvenuti ħaffru parti sostanzjali mis-sit tagħhom, u jallegaw li parti minn dan l-istess tħaffir sar illegalment mingħajr ma kien kopert bil-permess tal-iżvilupp. Minbarra dan, jgħidu li filwaqt li l-konvenuti kienu qegħdin iħaffru s-sit tagħhom fil-livell tal-*basement levels* f'distanza ta' anqas minn dik stabbilita mil-liġi, dawn wettqu dannu u ħsarat fil-propjetà tal-atturi. Illi dwar dan hemm mandat ta' inibizzjoni ieħor li jġib ir-referenza 40/2021 SG liema mandat intlaqa' f'parti minnu u hemm proċeduri oħrajn pendenti fuq dan il-mertu.

4. L-atturi jgħidu li wara li kien intlaqa' dan il-mandat ta' inbizzjoni l-konvenuti komplew xi xogħol viċin l-istess ħajt diviżorju li wassluhom imexxu bi proċeduri għal disprezz kontra l-konvenuti. Dawn il-proċeduri ta' disprezz intlaqgħu permezz ta' digriet tat-23 ta' Settembru 2022.

5. L-atturi jgħidu li dan it-tħaffir sar b'mod illegali bi ksur lampanti tal-**Avviż Legali 136 tal-2019** kif emendat, b'mod partikolari r-regolamenti li jirrigwardaw d-dikjarazzjoni tal-metodu dwar ix-xogħlijiet ta' tħaffir u l-iskeda rispettiva. Jissoktaw jgħidu li l-konvenuti jew min minnhom żviluppaw u bnew parti sostanzjali mis-sit inkwistjoni u baqa' biss il-parti li tmiss magħhom mhix żviluppata liema xogħol kien imwaqqaf permezz ta' avviż ta' waqfien maħruġ mill-Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni. Iżidu li fid-9 ta' Awwissu 2022 il-konvenuti jew min minnhom ippreżentaw rapport ġeotekniku u dikjarazzjoni ta' metodu aġġornat ta' kif sejjer isir ix-xogħol ta' tħaffir li fadal biswit il-proprjetà tagħhom. Il-konkluzjonijiet tal-istudju ġeotekniku kkummissjonat mill-konvenuti stess huma ta' tħassib u d-deskrizzjoni tax-xogħol magħmul fuq l-istess konklużjonijiet magħmula mill-perit tal-konvenuti stess jipprevedu riskji u xenarji perikolużi li ser jkunu qed jippreġudikaw lill-istess atturi.

6. L-atturi jkomplu jgħidu li l-perit tal-konvenuti fl-istess dikjarazzjoni ta' metodu jiddikjara li hemm il-possibbiltà li jinqalgħu biċċiet mill-blat saħansitra minn taħt il-ħajt diviżorju u *oltre* – liema eventwalità mhux biss hija illegali iżda żgur toħloq distabilizzazzjoni fil-proprjetà tagħhom – u dan qiegħed jiġi ddikjarat iswed fuq l-abjad mill-perit tal-proġett qabel ma jitkompla t-tqattigħ. Kien għalhekk li huma ressqu rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni (36/2022/1 BS) nhar it-30 ta' Awwissu 2022, liema

mandat intlaqa' b'digriet tat-22 ta' Settembru 2022.

7. Għalhekk l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Qorti sabiex:

« 1. Tiddikjara li x-xogħlijiet ta' skavar imwettqa mill-konvenuti saru bi ksur tal-avviż legali 136 tal-2019 kif emendat, b'mod partikolari r-regolamenti li jirrigwardaw d-dikjarazzjoni tal-metodu għal xogħlijiet ta' skavar u l-iskeda rispettiva;
2. Tiddikjara li l-atturi għandhom il-jedd illi jżommu lill-konvenuti jew min minnhom milli jkomplu jiskavaw liema skavar jekk jitkompla ser jkun qiegħed jirreka preġudizzju sostanzjali u irrimedjabbli lill-bini/struttura proprjetà tal-atturi u/jew jkompli jiggrava l-istabbiltà tal-bini tal-atturi li diġà ġiet kompromessa, u dan skont dak li ġie ddikjarat mill-perit tal-proġett u l-istudju ġeotekniku li sar;
3. Illi sussidjarjament għaż-żewġ talbiet preċedenti jew liema minnhom, din l-Onorabbli Qorti tordna illi l-konvenuti jew min minnhom jiġu b'hekk inibiti skont l-istess Mandat ta' Inibizzjoni (36/2022/1BS) għal żmien indefinit;

Bl-ispejjeż u drittijiet legali u risarċiment tal-ispejjeż u drittijiet peritali li huma kellhom iħallsu, kif ukoll l-ispejjeż tal-Mandat ta' Inibizzjoni bejn l-istess partijiet bin-numru 36/2022/1BS, bl-imgħax legali dekorribbli sad-data tal-effettiv pagament lill-atturi.»

8. Il-konvenuti ressqu r-risposta maħlufa tagħhom fit-2 ta' Diċembru, 2022 li permezz tagħha eċċepew illi:

«1.Illi preliminarjament din l-Onorabbli Qorti mhijiex kompetenti sabiex tisma' u tiddeċiedi l-mertu tal-kawża stante li dan huwa regolat mir-Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lil Proprjetà ta' Terzi Persuni (L.S. 623.06) li jipprovdi għal proċeduri speċifiċi sabiex jiġu indirizzati lanjanzi bħal dawk tal-atturi u tagħti poteri speċifiċi lill-entitajiet hemm stabbiliti sabiex jiddeċiedu mertu bħal dak odjern.
2. Illi dak li qed jittentaw jagħmlu l-atturi permezz tal-kawża odjerna huwa li jistiednu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħha għal dik tal-Awtorità li ġiet fdata bil-liġi sabiex tistħarreġ l-mertu odjern, jew li indirettament tistħarreġ għemil amministrattiv ta' awtorità li diġà ddeċidiet li x-xogħlijiet proposti mill-intimat ma jippreżentaw ebda riskju għall-atturi.
3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi diġà intavolaw proċeduri quddiem l-istess Tribunal tal-Bini u Kostruzzjoni fejn qed jintalab li tiġi revokata d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni tal-24 ta' Awissu 2022 li permezz tagħha, l-intimat Francesco Grima ingħata clearance sabiex jitkomplew ix-xogħlijiet, b'mod li dan jista' jwassal ukoll għal sentenzi irrikonċiljabbli li jirriżultaw minn proċedimenti separati.

4. Illi din l-Onorabbli Qorti għandha għalhekk tiddeklina milli tisma' dawn il-proċeduri in vista tal-fatt li hemm pendenti proċeduri dwar mertu identiku quddiem l-imsemmi Tribunal tal-Bini u Kostruzzjoni li tressqu mill-istess atturi qabel ġew intavolati l-proċeduri odejrni.
5. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istudju ġeotekniku sottomess mill-intimat Francesco Grima bħala l-applikant tal-proġett, ġie skrutinizzat mill-Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni li abbażi tiegħu ħarġet clearance sabiex jitkomplew ix-xogħlijiet biswit il-proprjetà tal-atturi wara li dawn kienu ilhom weqfin għal disa' xhur, u għaldaqstant l-intimati m'għandhomx jiġu miżmuma milli jkomplu jiskavaw skont kif del resto ġew awtorizzati mill-awtoritajiet kompetenti.
6. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ix-xogħlijiet qegħdin isiru taħt id-direzzjoni u s-superviżjoni ta' Perit li fl-aħħar mill-aħħar fuqu hija r-responsabbiltà ta' dak li propost li jsir fuq is-sit.
7. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-iżvilupp propost ma hu ser jirreka ebda preġudizzju lill-proprjetà tal-atturi jekk jitkompla, filwaqt li hemm ir-riskju li jiġu preġudikati proprjetajiet ta' terzi jekk l-iżvilupp jibqa' wieqaf u fl-istat li hu preżentement.
8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

9. B'sentenza preliminari mogħtija nhar it-23 ta' Frar, 2024, l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti u ddikjarat ruħha kompetenti li tisma' u tiddeċiedi l-kawża u ordnat it-tkomplija tal-proċeduri. Bl-ispejjeż riżervati għall-ġudizzju finali.

10. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex iddeċidiet hekk huma dawn:

«L-eċċezzjoni preliminari numru wieħed tal-konvenuti trid li din il-Qorti hija nieqsa mil-kompetenza ratione materiae f'li tisma' u tiddeċiedi l-mertu ta' din il-kawża stante li, skont il-konvenuti, l-istess mertu huwa regolat mir-Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lill-Proprjetà ta' Terzi Persuni – Liġi Sussidjarja 623.06 li jipprovdu għall-proċeduri speċifiċi sabiex jiġu indirizzati lanjanzi bħal dawk odjerni u jagħtu poteri speċifiċi lill-entitatijiet hemm stabbiliti sabiex jiddeċiedu mertu bħal dak odjern.

Hawnhekk, din il-Qorti immedjatament tosserva li minkejja li t-tieni talba attriċi titratta ħsarat li l-atturi jistgħu allegatament isofru jekk jitkompla x-xogħol ta' skavar tal-konvenuti, l-ewwel talba attriċi titratta nuqqas tal-konvenuti f'li jaderixxu mar-rekwiżiti tal-Avviż Legali 136 tal-2019 kif emendat, b'mod partikolari dawk relattivi għad-dikjarazzjoni tal-metodu dwar xogħlijiet ta' skavar u l-iskeda rispettiva.

B'dan iżda li l-Avviż Legali 136 tal-2019 kif emendat u kif iċċitat mill-atturi u l-Liġi Sussidjarja 623.06 kif iċċitata mill-konvenuti huma fil-fatt att tal-Liġi nostrana wieħed u l-istess.

Infatti, il-proċedura tal-promulgazzjoni tal-Liġijiet nostrani ssegwi proċess fejn jinħareġ avviż legali li wara li jgħaddi mil-għarbiel parlamentari jkun promulgat bħala liġi jew liġi sussidjarja skont il-każ.

B'dan allura li kemm it-talba attriċi dwar nuqqasijiet skont l-atturi attribwibbli lill-konvenuti kif ukoll dik dwar potenzjal ta' ħsarat jekk jitkompla x-xogħol ta' skavar tal-konvenuti huma materja li taqa' prettament taħt ir-regolamenti applikabbli ai termini tal-Liġi Sussidjarja 623.06.

Tali Liġi Sussidjarja hija fil-fatt intiża sabiex tassigura li qabel ma jinbeda xi tip ta' xogħol ta' demolizzjoni, skavar jew kostruzzjoni, jitħejjew metodoloġiji li huma teknikament siguri sabiex jiġi minimizzat ir-riskju ta' ħsara lil proprjetà ta' terzi persuni jew korriment lil persuni li jistgħu jiġu kkawżati mix-xogħlijiet proposti.[1]

L-istess Liġi Sussidjarja tkompli mbagħad sabiex tirretjeni kif isegwi:

> *19. Membri tal-pubbliku jew il-perit jew l-avukat maħtura tagħhom jistgħu jissottomettu lid-Direttur kontestazzjonijiet dwar kull dikjarazzjoni tal-metodu, jew ilmenti li għandhom x'jaqsmu ma nuqqas ta' sigurtà ta' attività ta' kostruzzjoni […].*

Iżda tirritjeni ulterjorment li:

> *20. […] (2) Kull kwistjoni li tinqala' rigward kostruzzjoni ta' bini li ma tkunx relatata ma' talba dwar korriment personali, li tkun kwistjoni li toħroġ minn ħsara lil proprjetà ta' terzi persuni li tirriżulta minn attività ta' kostruzzjoni fuq sit kontigwu għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ.*
>
> *Ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbitraġġ jew magħmula taħtu relatati ma' arbitraġġ mandatorju għandhom japplikaw:*
>
> *B'dan illi:*
>
>> *a) l-ħsara mġarrba minn terzi persuni ma ddgħajjifx l-istabbiltà tal-proprjetà tiegħu jew tipperikola lil min jużaha; jew*
>>
>> *b) l-ispiża tal-ħsara li tkun qed tiġi mitluba minn terzi persuni ma teċċedix il-miljun euro (€1,000,000).*

Magħdud dan, għalkemm fl-eċċezzjoni preliminari numru wieħed tagħhom, il-konvenuti ma' jispeċifikawx ir-regolament tal-Liġi Sussidjarja 623.06 li skonthom għandu japplika sabiex – ukoll skonthom – l-atturi jkunu jistgħu jużufruwixxu minn xi rimedju speċifiku provdut għal-

[1] Regolament numru 2

lanjanza tagħhom fl-istess Liġi Sussidjarja; huwa ċar li hawnhekk il-konvenuti ma' jistgħux ħlief f'li qed jirreferu għar-Regolament 20(2) suċċitat tal-istess Liġi Sussidjarja 623.06 stante li dan huwa l-uniku regolament fl-istess Liġi Sussidjarja li jipprovdi rimedju indipendenti lil xi parti li tħossha aggravata jew leża.

B'dan li allura, din il-Qorti trid tħares lejn dan ir-rimedju sabiex tara jekk dan tassew, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, jeskludix il-kompetenza tagħha ratione materiae.

Ir-regolament 20(2) jitkellem dwar arbitraġġi mandatorji.

Dwar dawn, il-ġurisprudenza nostrana ħadet pożizzjoni, ormai kostanti, li dawn huma l-eċċezzjoni għar-regola li huma l-Qrati ordinarji li huma kompetenti ratione materiae fi kwistjonijiet ta' dritt ċivili.

Fid-deċizjoni mogħtija nhar il-21 ta' Mejju, 2015 fl-ismijiet ***Charles Ebejer vs Stefan Muscat et***[2] *ingħad illi:*

> *L-istanzi speċifiċi fil-liġi tagħna fejn hemm ipprovdut li l-arbitraġġ huwa mandatorju huma l-eċċezzjoni għar-regola li huma l-qrati ordinarji li huma kompetenti rationae materiae fi kwistjonijiet ta' dritt ċivili. Fejn il-leġislatur ried fil-liġi tagħna li jiddipartixxi mill-kompetenza tal-qrati ordinarji billi jagħmel l-arbitraġġ mandatorju, dan ġie speċifikat espressament fil-liġi stess. Ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit. Fejn il-liġi riedet tgħidu, qalitu. Fejn ma riditx tgħidu, baqgħet siekta.*
>
> *Sabiex jiġi determinat jekk il-kwistjoni bejn il-kontendenti f'din il-kawża hijiex waħda minn dawk l-istanzi eċċezzjonali fejn il-leġislatur ried li l-arbitraġġ ikun mandatorju, dan għandu jirriżulta espressament mill-kliem tal-liġi nnifisha u minn xejn aktar.*

Magħdud dan, minn qari akkurat tar-Regolament 20(2) suċċitat, jirriżulta li dan ir-regolament irid li sabiex il-kompetenza tkun svestita minn din il-Qorti u tkun esklussivament dik tal-arbitraġġ, il-kwistjoni trid tkun waħda li tirrigwarda kostruzzjoni ta' bini li twassal għal ħsara lil proprjetà ta' terzi persuni fuq sit kontigwu liema ħsara ma ddgħajjifx l-istabbiltà tal-proprjetà tat-terzi jew tipperikola lill-istess jew fejn l-ispiża relattiva għall-ħsara ma teċċedix il-miljun ewro.

Ir-regolament jinkludi għalhekk proviżjoni li teskludi l-arbitraġġ mandatorju f'żewġ istanzi, fosthom, fejn il-ħsara ddgħajjef l-istabbiltà tal-proprjetà tat-terzi jew tipperikola lill-istess.

Fejn allura l-ħsara ddgħajjef l-istabbiltà tal-proprjetà tat-terzi jew tipperikola lill-istess, il-kompetenza mhijex riżervata mir-regolament iċċitat esklussivament a favur l-arbitraġġ.

Infatti, minn ħarsa lejn il-Kap. 387 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att dwar l-

[2] Prim'Awla, Ċitazz, Nru 981/2014 LM

Arbitraġġ, u b'referenza partikolari għat-Taqsima A tar-Raba' Skeda tiegħu, ma' jirriżultax li kwistjonijiet li jaqgħu taħt il-Liġi Sussidjarja 623.06 huma inklużi bħala kwistjonijiet li għandhom jiġu determinati b'arbitraġġ mandatorju.

Oltre minn hekk, il-Liġi Sussidjara nfisha, fil-paragrafu ħamsa (5) tar-Regolament 6 intestat "Assigurazzjoni u Garanzija Bankarja", tqies il-possibbiltà ta' danni likwidati minn Qorti tal-Ġustizzja tant li trid illi:

> *6. […] (5) Jekk deċiżjoni ta' qorti tal-ġustizzja jew arbitraġġ tillikwida danni kontra żviluppatur, il-garanzija għandha tiġi ċeduta favur id-Direttur, li minn naħa tiegħu, taħt l-ordni tal-qorti jew skont id-deċiżjoni tal-arbitraġġ, għandu jagħmel pagament lil kull parti li lilha jiġu akkordati danni skont is-sentenza tal-qorti jew id-deċiżjoni tal-arbitraġġ.*

F'dan il-każ, jirriżulta li l-ħsara u konsegwenzjali danni li fuqhom huma msejsa wħud mit-talbiet tal-atturi jirreferu għal ħsarat ikkawżati mill-konvenuti jew minn minnhom fil-proprjetà tagħhom atturi li ddgħajjef l-istess tant li l-atturi, fil-premessi tar-rikors ġuramentat tagħhom[3] kif ukoll fit-talbiet tagħhom,[4] għamlu referenza għal dan.

Jirriżulta għalhekk illi ai termini stess tar-Regolament 20(2) iċċitat, il-kompetenza ta' din il-Qorti milli tiddetermina din il-kwistjoni ma' tistax tiġi meqjusa bħala eskluża.

Dan il-ħsieb huwa msejjes ukoll fuq dak tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-deċiżjoni mogħtija nhar it-2 ta' Ottubru, 2012 fl-ismijiet ***Carmel Axiaq et v. Amedeo Abela et***[5] *fejn ġie ritenut:*

> *Il-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati hi illi l-ġurisdizzjoni tal-Qrati hi sradikata biss fejn il-liġi tikkontempla dan speċifikament jew fejn il-partijiet bi qbil jagħżlu li jissottomettu ruħhom għal arbitraġġ volontarju.*[6]

Deċiżjoni mod ieħor tkun qed tagħti lok biss għal dewmien ulterjuri fil-vertenza ta' bejn il-partijiet meta ċertament dan m'huwiex l-iskop tal-liġi u anqas għandu jkun dak tal-partijiet.

Isegwi għalhekk li l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti ma treġix u ma timmeritax li tintlaqa'.»

11. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza, b'rikors imressaq fil-25

[3] Ref: premessa numru 10
[4] Ref: talba attriċi numru 2
[5] Citazz Nru: 62/2011 MC
[6] Ara wkoll id-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-23 ta' Frar, 2022 fl-ismijiet ***Ulrich Barfuss v. Perit John u martu Mariella konjuġi Gambina,*** Ċitazz Nru 119/14/1 JPG fejn ġie ritenut illi l-Qrati mhumiex marbuta li jiddeklinaw milli jisimgħu kwistjonijiet fejn il-liġi ma timponix arbitraġġ mandatorju.

ta' Marzu, 2024 b'żewġ aggravji, (i) li l-Ewwel Qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi meta kkunsidrat l-eċċezzjoni tagħhom; u (ii) li l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx l-elementi ewlenin tal-eċċezzjoni u s-sottomissjonijiet tagħhom, liema nuqqasijiet wasslu sabiex tiġi miċħuda l-ewwel eċċezzjoni tagħhom.

12. L-atturi wieġbu għall-appell permezz ta' risposta mressqa fl-10 ta' Ġunju, 2024, fejn ressqu l-preġudizzjali tan-nullità u irritwalità tal-appell billi ġie ppreżentat mingħajr ma nġab qabel il-permess tal-Ewwel Qorti, u dwar il-mertu taw ir-raġunijiet tagħhom għala fil-fehma tagħhom l-appell għandu jiġi miċħud.

13. Permezz ta' digriet ta' din il-Qorti tat-18 ta' Lulju, 2024, bit-tħaddim tal-**Artikolu 207(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, dan l-appell ġie appuntat għas-smigħ.

14. Inżamm smigħ quddiem din il-Qorti fit-3 ta' Settembru, 2024 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata din id-deċiżjoni llum.

Konsiderazzjonijiet:

15. Qabelxejn jeħtieġ li din il-Qorti tqis il-preġudizzjali mressqa mill-atturi li permezz tagħha sostnew li l-appell imressaq huwa wieħed null u

irritwali billi l-konvenuti ma mxewx ma' dak li jgħid l-**Artikolu 231 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

16. Illi sabiex wieħed jifhem aħjar, ikun ta' siwi li ssir referenza għall-fatti kif ġraw, li ma jirriżultax li hemm kontestazzjoni dwarhom. Fil-fatt jirriżulta li l-Ewwel Qorti permezz tas-sentenza tagħha tat-23 ta' Frar, 2024 ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti u ordnat li l-kawża titkompla. Għalhekk billi din is-sentenza ma qatgħetx il-mertu bejn il-partijiet, m'hemmx dubju li din hija sentenza parzjali.

17. Illi l-Ewwel Qorti stħarrġet u ddeċidiet l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti li permezz tagħha sostnew li l-Qorti kienet nieqsa mill-kompetenza *ratione materiae* u ċaħdet l-istess eċċezzjoni biex b'hekk iddikjarat ruħha kompetenti li tkompli tisma' u tiddeċiedi l-każ u ordnat li l-kawża tkompli. Dakinhar l-kawża ġiet differita għall-kontinwazzjoni għall-15 ta' Marzu, 2024.

18. Illi l-konvenuti ressqu rikors nhar id-29 ta' Frar, 2024, li permezz tiegħu talbu l-awtorizzazzjoni tal-Ewwel Qorti sabiex b'riħet l-**Artikolu 231 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jkunu jistgħu jappellaw mis-sentenza preliminari u dan qabel is-sentenza finali, u talbu wkoll li l-Qorti twaqqaf is-smigħ tal-kawża sakemm l-appell jiġi deċiż.

19. L-Ewwel Qorti permezz tad-digriet tas-7 ta' Marzu, 2024 ordnat in-notifika ta' dan ir-rikors lill-kontroparti bi żmien jumejn għal tweġiba.

20. Is-seduta tal-15 ta' Marzu, 2024 ġiet differita mill-Ewwel Qorti minħabba indispożizzjoni tal-Maġistrat sedenti għall-11 ta' Ottubru, 2024.

21. L-atturi ressqu r-risposta tagħhom fit-18 ta' Marzu, 2024 u taw ir-raġunijiet għala t-talba tal-konvenuti sabiex iressqu appell f'dak l-istadju kellha tiġi miċħuda.

22. Illi l-Ewwel Qorti baqgħet qatt ma tat digriet fuq it-talba tal-konvenuti u jiġi b'hekk li meta l-konvenuti ressqu l-appell tagħhom, dan għamluh mingħajr ma kellhom deċiżjoni min-naħa tal-Qorti fuq it-talba tagħhom.

23. Illi l-**Artikolu 231 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jipprovdi dan li ġej:

> *«231. (1) Jekk diversi kwistjonijiet f'kawża jinqatgħu b'sentenzi separati, jista' jsir appell minn kull waħda minn dawk is-sentenzi wara s-sentenza finali u fiż-żmien li jmiss li jibda jgħodd mill-jum meta tingħata l-aħħar sentenza; u f'dak l-appell għandhom jissemmew espressament is-sentenza jew sentenzi li minnhom isir appell:*
>
> *Iżda appell minn dawk is-sentenzi separati jista' jsir qabel l-aħħar sentenza biss bil-permess tal-qorti mogħti fil-qorti bil-miftuħ; u din it-talba għal permess biex isir appell għandha ssir jew verbalment meta tingħata s-sentenza jew b'rikors fi żmien sitt ijiem minn dik is-sentenza u meta jingħata dak il-permess biex isir appell minn dawk is-sentenzi separati, iż-żmien biex jiġi preżentat l-appell relattiv għandu jibda għaddej mill-jum minn meta jingħata dak il-permess fil-qorti bil-miftuħ.»*

24. Ġie miżmum fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell maqtugħa fid-9 ta' Frar, 2004, fl-ismijiet ***Gorg Vella nomine et v. Reverendu Charles Cini,*** li l-**Artkolu 231(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** kif inhu llum biddel kompletament il-pożizzjoni minn kif kienet qabel. L-**Artikolu 231(1)** qabel l-**Att XXVI tal-1995** kien jipprovdi espressament li meta diversi kwistjonijiet f'kawża jiġu maqtugħa b'sentenzi separati seta' jsir appell minn kull waħda minnhom jew wara li tingħata l-aħħar sentenza ("basta li f'dan l-appell issir tismija espressa tas-sentenza li minnha jsir l-appell") jew minn kull waħda minn dawk is-sentenzi separatament. Il-leġislatur, bl-iskop evidenti li kawża kemm jista' jkun ma ssirx bis-sulluzzu, u anke biex jiġi evitat dilungar għal tal-apposta minn min ikollu interess li jtawwal il-proċeduri, ipprovda fl-**Artkolu 231(1)** il-ġdid li r-regola għandha tkun li meta diversi kwistjonijiet f'kawża jinqatgħu b'sentenzi separati l-appell minn kull waħda minn dawn is-sentenzi għandha ssir wara li tkun ingħatat l-aħħar sentenza; iżda mbagħad ipprovda għall-eċċezzjoni hekk: *«Iżda appell minn dawk is-sentenzi separati jista' jsir qabel l-aħħar sentenza biss bil-permess tal-qorti mogħti fil-qorti bil-miftuħ; u din it-talba għal permess biex isir appell għandha ssir jew verbalment meta tingħata s-sentenza jew b'rikors fi żmien sitt ijiem minn dik is-sentenza.»*

25. Jiġi b'hekk li skont il-***proviso*** **tal-Artikolu 231(1) tal-Kodiċi ta'**

Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, jista' jsir appell minn sentenza li ma tkunx finali, jekk kemm-il darba l-Ewwel Qorti tagħti l-permess tagħha biex ikun jista' jsir appell. Dan il-permess biex isir l-appell għandu jintalab bil-fomm dakinhar li tingħata s-sentenza parzjali jew inkella permezz ta' rikors li għandu jitressaq fi żmien sitt ijiem minn meta tingħata dik is-sentenza li dwarha qed jintalab li jsir l-appell (ara wkoll ***Roberto Carlos Calleja v. Annot Company Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Settembru, 2009). Mingħajr dan il-permess tal-Ewwel Qorti, kull appell li jitressaq huwa null (ara ***Michele Peresso Limited v. De Tigne Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021).

26. Ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-deċiżjoni ***Dragonara Gaming Limited v. Is-Segretarju Permanenti tal-Ministeru responsabbli għall-Finanzi et*** mogħtija fit-13 ta' Frar, 2020, li qabel daħlu fis-seħħ l-emendi fil-**Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** b'riħet l-**Att XXIV tal-1995**, kien fid-diskrezzjoni assoluta tal-parti telliefa jekk tagħżilx li tappella minnufih minn sentenza parzjali, inkella jekk tistenniex biex tappella minnha fl-aħħar, flimkien mas-sentenza finali. Permezz tal-**Att XXIV tal-1995** il-leġislatur iżda, għalkemm ma neħħiex għalkollox id-dritt tal-parti telliefa milli tappella minnufih minn sentenza parzjali, għamilha kundizzjonata għall-kisba tal-permess tal-Qorti li tkun tat dik is-sentenza parzjali. Il-ħsieb tal-liġi li tħalli f'idejn l-Ewwel Qorti li tiddeċiedi hi jekk għandux jitħalla jsir appell mis-sentenza parzjali mill-

ewwel jew le, huwa biex kemm jista' jkun trażżan lill-parti telliefa milli ttawwal bla raġuni tajba l-mixi 'l quddiem ta' kawża billi tressaq appell qabel ma l-każ ikun inqata' b'sentenza finali (ara ***George Vella noe et v. Rev. Charles Ċini*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar, 2004; ***Isabella Zananian Desira v. Kunsill Mediku*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Marzu, 2017 u ***Bank of Valletta plc v. Act Operators Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Frar, 2024).

27. Huwa sewwasew għalhekk li l-permess biex jingħata appell minn sentenza parzjali taħt l-**Artikolu 231 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** m'għandhiex tkun ir-regola iżda għandha tkun l-eċċezzjoni meta tiġi murija raġuni tajba li jkun aħjar li l-appell mis-sentenza parzjali jsir mill-ewwel u mhux aktar tard (ara f'dan is-sens ***Tigran Arutyunyan v. Property Consultants Atw Limited*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Lulju, 2017, u ***Bank of Valletta plc v. Act Operators Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Frar, 2024).

28. Intqal ukoll minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-1 ta' Diċembru, 2021 fl-ismijiet ***Michele Peresso Limited v. De Tigne Limited***, li kellha quddiemha appell minn sentenza parzjali mingħajr qabel ma ntalab permess mill-Ewwel Qorti, li

> *«Għall-appell minn sentenza mhux definittiva l-liġi tirrikjedi formula sagramentali ravviżabbli minn manifestazzjoni espresso tal-volontà tal-parti sokkombenti fformulata skont il-previżjoni tal-proviso ta' l-imsemmi Artikolu 231 (1), ossia, "jew verbalment meta tingħata s-sentenza jew b'rikors fi żmien sitt ijiem minn dik is-sentenza";*

> *Ġaladarba sentenza ta' din in-natura hi soġġetta għal dak ir-regolament speċjali jsegwi illi l-appell minnha ma jistax isir b'sempliċi rikors per saltum skont kif tiddeċiedi l-parti telliefa iżda biss wara l-otteniment mill-Qorti li tat dik is-sentenza tad-debita awtorizzazzjoni u, kif ġa espress, fuq talba ad hoc. Appell propost meta din ir-ritwali ma tiġix osservata hu inammissibbli u ma jistax jiġi konsiderat inkwantu proċeduralment difettuż»*

29. Dik il-Qorti kompliet tisħaq li: *«l-proċedura hija ta' ordni pubbliku u għalhekk ma jistax jiġi ammess li proċedura stabbilita mil-liġi tiġi sostitwita b'oħra, u lanqas bil-kunsens tal-kontroparti»* (ara ***Michele Parnis v. Carmelo Caruana nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Ġunju, 1952). Meta dan jiġri, Qorti ta' reviżjoni jkollha kull dritt, u, anzi, hi obbligata, tissolleva *ex officio* l-irritwalità tal-appell (ara ***Andrew u Antoinette konjugi Tabone v. Emanuel u Mary konjugi Buhagiar*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-20 ta' Novembru, 2009 u ***Maurice Cefai v. Doris Fenech***, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-22 Novembru 2002).

30. Illi l-konvenuti jsejsu l-preġudizzjali li ressqu fuq l-**Artikolu 231 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** u fuq l-**Artikolu 234 tal-istess Kodiċi**. Jgħidu li dan l-aħħar artikolu huwa speċifikament fuq l-eċċezzjoni tal-inkompetenza u li dan huwa *«bla ħsara ta' dispożizzjonijiet speċjali oħra ta' dan il-Kodiċi dwar l-eċċezzjoni tal-inkompetenza.»* Jissoktaw jgħidu li l-**Artikolu 234** jagħti l-fakultà li l-Qorti twaqqaf is-smigħ tal-kawża sakemm waħda mill-partijiet ma tipprovax li t-twaqqif tas-smigħ jkun ta' ħsara għaliha. B'hekk isostnu li l-appell mhux dritt awtomatiku li l-

parti appellanti tista' tressaq appell. B'żieda ma' dan, l-appellati jgħidu li l-appellanti stess talbu l-awtorizzazzjoni u minflok stennew li jkollhom digriet li jawtorizzahom fl-ewwel seduta li kien imiss, qabdu u nexxew bl-appell. Jagħlqu billi jgħidu li l-liġijiet proċedurali huma ta' natura ta' ordni pubblika u għandhom jiġu interpretati b'interpretazzjoni ristretta u b'mod strett ħafna. B'hekk jgħidu li l-appell huwa intempestiv u b'hekk għandu jiġi ddikjarat null.

31. Illi waqt it-trattazzjoni, l-abbli difensur ssottometta li l-appell sar fit-terminu u li verament ġie ppreżentat rikors fejn intalbet l-awtorizzazzjoni iżda l-appell li tressaq seta' jitressaq mingħajr il-permess tal-qorti, u fi kwalunkwe każ il-konvenuti ma riedux jieħdu r-riskju li jgħaddi t-terminu tal-appell. Argumenta wkoll li f'każ li din il-Qorti tilqa' l-preġudizzjali tal-konvenuti, din tkun biss qiegħda tipposponi l-kwistjoni.

32. Illi l-**Artikolu 234 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jipprovdi:

> *«Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet speċjali oħra ta' dan il-Kodiċi dwar l-eċċezzjoni tal-inkompetenza minħabba x-xorta tal-ħaġa fil-kawża, minn kull sentenza mogħtija minn kull qorti fuq il-kompetenza tagħha li tieħu konjizzjoni mill-kawża, jista' jsir appell; u l-qorti tista' twaqqaf is-smigħ tal-kawża sakemm jinqata' dak il-punt fil-qorti fi grad ta' appell, meta ebda waħda mill-partijiet ma tipprova lill-qorti, li t-twaqqif tas-smigħ tal-kawża jista' jkun ta' ħsara għaliha.»*

33. F'dan l-istadju, din il-Qorti jeħtiġilha tqis jekk f'każ bħal dak tal-lum hemmx il-ħtieġa li jinġieb il-permess tal-Qorti biex jitressaq appell minn

sentenza parzjali li permezz tagħha ġiet miċħuda eċċezzjoni ta' inkompetenza tal-qorti *ratione materiae*.

34. Fis-sentenza fl-ismijiet ***JJS Developers Limited et v. Malla Developers Limited et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Lulju, 2007 ġie mtenni li:

> *«l-Artikolu 234 ġie inserit mil-leġislatur bi skop u mhux għal xejn. Għalkemm id-diċitura tiegħu setgħet kienet waħda aktar feliċi u eżawrjenti, jidher ovvju li l-leġislatur ried jimxi b'mod differenti fil-każ ta' deċiżjonijiet mogħtijin mill-Qorti dwar il-kompetenza tagħha li tieħu konjizzjoni ta' kawża. Mhux hekk biss, imma l-istess artikolu jifred u jiddistingwi bejn deċiżjonijiet simili minn oħrajn li għalkemm huma wkoll relatati ma' kwistjonijiet ta' kompetenza o meno, tali eċċezzjoni tkun ibbażata fuq "ix-xorta tal-ħaġa", jiġifieri ratione materiae.»*

35. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaming VC Corporation Limited (C 40551) v. Boss Media Malta Casino*** mogħtija fit-3 ta' Frar, 2012, fissret li b'referenza għall-emendi reċenti tal-**Artikoli 231 u 234 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, l-iskop kien:

> *«minħabba eżiġenzi ta' natura prattika billi ħafna appelli minn sentenzi parzjali kienu qed joħonqu l-proċess ġudizzjarju, jidher li filwaqt li l-leġislatur ried li, bħala regola ġenerali, appelli minn sentenzi parzjali ma jsirux, ħlief flimkien mas-sentenza finali, eccetto meta dan id-dritt jingħata lill-parti interessata fuq talba għal dan il-għan, l-istess leġislatur żamm apparti dawk l-appelli li jikkonċernaw sentenzi preliminari dwar il-kompetenza tal-istess Qorti. Infatti fl-**Artikolu 234** jingħad li f'dawn il-każi "minn kull sentenza mogħtija minn kull qorti fuq il-kompetenza tagħha li tiehu konjizzjoni mill-kawża, jista' jsir appell;" u f'dan il-każ il-leġislatur ma ħassx li kien hemm il-ħtieġa, bħal ma jingħad fl-**Artikolu 231** li, jintalab permess lill-Qorti biex jiġi intavolat dan l-appell. Infatti dwar awtorizzazzjoni ma jingħad xejn.»*

36. F'dik is-sentenza l-Qorti tal-Appell kompliet:

> *«Għalhekk hawn insibu distinzjoni netta bejn appelli minn sentenzi preliminari ta' kull ġeneru li jeħtieġu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex dak l-*

*appell jiġi ntavolat qabel is-sentenza finali, u dawk l-appelli minn sentenzi preliminari dwar il-kompetenza tal-Qorti li ma jeħtieġux din l-awtorizzazzjoni. Naturalment sentenza dwar kompetenza fejn il-Qorti tiddikjara li ma għandhiex ġurisdizzjoni tieħu konjizzjoni tal-kawża, qatt ma tista' tirrikjedi l-permess tal-Qorti li tkun ppronunzjata biex isir appell u dan billi tali sentenza, fiha nnifisha, ma tkunx waħda preliminari iżda pjuttost finali billi b'dak il-pronunzjament il-ġudizzju jiġi terminat. F'dan il-każ, il-leġislatur ma kellux bżonn li jipprovdi billi jkunu japplikaw il-provvediment ġenerali koncernanti appelli minn sentenzi finali. Biss fil-każ ta' sentenza fejn il-Qorti tkun ċaħdet l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' ġurisdizzjoni tagħha, u b'hekk iddikjarat ruħha kompetenti li tieu konjizzjoni tal-każ, bħal fil-każ in eżami, dik is-sentenza tkun wahda preliminari billi l-proċess ġudizzjarju jibqa' miexi. F'dan il-każ, għalhekk, il-leġislatur, kieku ried, ħalla l-kwistjoni tal-appellabbiltà minn dik is-sentenza qabel is-sentenza finali li tiġi regolata bl-**Artikolu 231** bħal każijiet l-oħra. Iżda jidher li dan ma kienx dak li ried il-leġislatur billi mhux talli f'dawn il-każi, kkonferixxa dritt ta' appell lill-parti interessata mingħajr ir-rekwiżiti msemmija fl-**Artikolu 231**, talli ddispona oltre meta kkonferixxa fuq il-Qorti ta' prim istanza d-diskrezzjoni tal-għażla li "twaqqaf is-smigħ tal-kawża sakemm jinqata dak il-punt fil-qorti fi grad ta' appell".» (ara wkoll is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Mehmet Serdar Koca nomine v. Dr Simon Micallef Stafrace et** deċiża fit-3 ta' Frar, 2012, u **Mario Vella et v. Malta Industrial Parks Limited** deċiża fis-26 ta' Ġunju, 2015).*

37. Jirriżulta għalhekk li l-konvenuti appellanti ma kellhomx il-ħtieġa li jitolbu l-awtorizzazzjoni sabiex iressqu l-appell tagħhom. Madankollu, għalkemm huma ppreżentaw ir-rikors quddiem l-Ewwel Qorti dan mhu tal-ebda konsegwenza billi l-Qorti jeħtiġilha tiddeċiedi skont il-liġi. Billi ma huwa meħtieġ ebda permess sabiex jitressaq appell minn ċaħda ta' eċċezzjoni dwar kompetenza, jiġi b'hekk li l-appell huwa siewi u għaldaqstant il-preġudizzjali mressqa mill-atturi appellati qiegħda tiġi miċħuda.

38. Ngħaddu issa għall-**mertu** tal-appell. Għalkemm il-konvenuti jressqu żewġ aggravji dawn se jitqiesu flimkien billi huma marbuta ma'

xulxin.

39. Permezz tal-**<u>ewwel aggravju</u>**, l-appellanti jgħidu li l-eċċezzjoni dwar l-inkompetenza tal-Qorti ma kinitx imsejsa fuq ir-**Regolament 20(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06**, tant li dan ir-regolament qatt ma ssemma minnhom u ma japplikax għall-każ tal-lum billi t-talbiet tal-atturi mhux talbiet dwar ħsarat imġarrba fil-proprjetà tagħhom. Ifissru li hekk kif deher mill-provi mressqa (li kienu kollha dwar il-proċeduri li tmexxew quddiem l-Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni u t-Tribunal tal-Bini u Kostruzzjoni dwar l-istess mertu), il-qofol tal-eċċezzjoni tagħhom li l-kompetenza tal-Qorti Ċivili hija eskluża mill-fatt li l-**Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06** taħseb għal mekkaniżmu speċifiku sabiex l-awtoritajiet imwaqqfa bis-saħħa tagħha jiddeċiedu l-istess mertu li kellha quddiemha l-Ewwel Qorti.

40. Mod ieħor, jgħidu li l-awtoritajiet għandhom is-setgħa jiddeċiedu jekk ix-xogħlijiet ta' tħaffir imwettaq minnhom sarux bi ksur tal-istess regolamenti u għandhom ukoll il-jedd jieħdu deċiżjonijiet dwar it-tkomplija jew le tal-iżvilupp u dwar jekk dan iwassalx għal preġudizzju lil terzi. Jisħqu li tant dan huwa minnu li l-partijiet użaw dawn il-proċeduri quddiem l-awtoritajiet. Għalhekk jgħidu li għandu jitħaddem il-prinċipju ta' *lex specialis derogat generalis,* kif ukoll għandu jitħaddem l-**Artikolu 741(b) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura**. L-appellanti b'hekk

jirreferu għar-**Regolamenti 12, 13, 18, 19** u **24 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja**.

41. L-appellanti jżidu li l-Ewwel Qorti kellha tistħarreġ l-ewwel eċċezzjoni fid-dawl ta' dawn il-provvedimenti speċifiċi tar-**Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lill-Proprjetà ta' Terzi Persuni** sabiex tistabbilixxi fl-ewwel lok jekk dawn l-istess regolamenti jipprovdux għall-istess rimedji għal dawk li qegħdin jintalbu mill-atturi appellati, u fit-tieni lok jekk għandhiex tiddeklina milli tisma' l-każ. Huma jkomplu li mill-atti u mill-provi prodotti jirriżulta mhux biss li jeżistu dawn ir-rimedji iżda li ż-żewġ partijiet użaw l-istess rimedji fi stadji differenti. Jissoktaw jgħidu li l-atturi appellati ressqu ilment mal-Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni fejn allegaw li x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni mwettqa minnhom ma kinux konformi mad-dikjarazzjoni tal-metodu u li x-xogħlijiet ta' tħaffir kienu se jikkawżaw ħsarat materjali lill-proprjetà tagħhom. Jgħidu li l-Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni eżerċitat is-setgħat tagħha u ħarġet avviż ta' infurzar, liema avviż kien biss revokat wara li l-istess Awtorità ħatret perit indipendenti sabiex jeżamina d-dikjarazzjoni tal-metodu aġġornat, u l-Awtorità kienet sodisfatta li l-iżvilupp mhux se jikkawża ħsarat materjali lill-proprjetà tal-atturi appellati, liema deċiżjoni ġiet appellata wkoll mill-atturi appellati quddiem kemm it-Tribunal tal-Bini u l-Kostruzzjoni u wara quddiem il-Qorti tal-Appell.

42. Fit-**<u>tieni aggravju</u>** tagħhom, l-appellanti jgħidu li bil-proċeduri tal-lum qegħdin iressqu quddiem il-Qorti Ċivili l-istess mertu li huma ressqu bis-saħħa tal-**Leġislazzjoni Sussidjarja** quddiem l-Awtorità għall-Bini u Kostruzzjoni, it-Tribunal tal-Bini u Kostruzzjoni u anke l-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri). Jgħidu li permezz tal-ewwel talba tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li x-xogħlijiet ta' tħaffir imwettqa minnhom saru bi ksur tal-**Avviż Legali 136 tas-sena 2019**, mertu li ġie trattat u kkunsidrat mill-Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni, li min-naħa tagħha ħarġet *clearance* fit-22 ta' Awwissu, 2022 qabel tressqu l-proċeduri tal-lum. Jisħqu li hija l-istess Awtorità li hija vestita bl-awtorità li tissorvelja t-tħaris tal-imsemmi avviż legali u li tieħu l-miżuri meħtieġa sabiex dan iseħħ.

43. Jissoktaw jgħidu li permezz tat-tieni talba, l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-atturi għandhom il-jedd li jżommu lill-konvenuti milli jkomplu jħaffru, kwistjoni li wkoll diġà ġiet mistħarrġa mill-Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni, li bl-opra ta' persuni tekniċi ħasset li ma kienx hemm lok biex ix-xogħlijiet ma jkomplux billi l-iżvilupp kif propost u d-dikjarazzjoni tal-metodu kienu konformi mar-rekwiżiti tal-liġi. L-istess deċiżjoni ġiet ukoll ikkonfermata mit-Tribunal tal-Bini u Kostruzzjoni wara appell li sar mill-istess atturi, liema deċiżjoni għaddiet issa b'ġudikat wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-7 ta' Frar, 2024. Jagħlqu billi jirreferu għall-**Artikolu 741(b) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** u jsostnu li l-Ewwel Qorti ma stħarrġitx dawn il-kwistjonijiet.

44. L-appellati miżżewġin Grech jilqgħu għal dawn iż-żewġ aggravji billi wieġbu li l-liġi li fuqha qegħdin isejsu l-argument tagħhom l-appellanti ma ssemmi xejn fuq il-kompetenza jew nuqqas tagħha tal-Qorti Ċivili. Jgħidu li fiċ-ċirkostanza li għandna quddiemna, m'hemm l-ebda regolament fil-liġi msemmija li taħtar Tribunal jew xi Bord apposta biex jiżvesti dak li huwa ta' kompetenza ordinarja tal-Qorti Ċivili b'mod ġenerali. L-uniku eċċezzjoni li hemm fil-liġi tissemma fir-**Regolament 20**, liema ċirkostanzi ma japplikawx għall-każ tal-lum.

45. Jgħidu li l-argument li l-Awtorità u l-funzjonijiet tagħha fuq livell amministrattiv jistgħu jassorbu l-kompetenza tal-Qorti Ċivili huwa ħażin u kontra l-prinċipji ġenerali tal-ġustizzja u s-saltna tad-dritt. Dan għaliex l-organi amministrattivi u l-funzjonijiet tagħhom ma joffru l-ebda forma ta' stħarriġ ġudizzjarju.

46. Jissoktaw jgħidu li l-argument dwar il-prinċipju ta' *lex specialis derogat lex generalis* ma jreġix għaliex dan ikun ifisser li l-Qorti Ċivili m'għandha qatt tkun kompetenti *ratione materiae* kull fejn hemm liġi speċjali. Iżidu li l-enfasi tal-appellant fuq l-ewwel aggravju hija marbuta mal-funzjonijiet varji tad-Direttur fi ħdan l-Awtorità li ma fihom l-ebda piż dwar il-kompetenza jew in-nuqqas tagħha tal-Qorti Ċivili. Jgħidu li minn analiżi tal-**Avviż Legali**, il-funzjonijiet tad-Direttur huma fil-konfront tal-

entitajiet regolati u liċenzjati mill-Awtorità stess bħalma huma fost l-oħrajn il-kuntratturi liċenzjati, il-bennejja liċenzjati u oħrajn. Dawn huma regolati u jaqgħu taħt is-superviżjoni tiegħu u bħala tali soġġetti għall-funzjonijiet tiegħu u l-obbligazzjonijiet li joħorġu mil-liġi.

47. L-appellati jsostnu li l-proċeduri tal-lum huma mibdija minn terz li l-ħarsien u l-istħarriġ fuq id-drittijiet u l-jeddijiet tiegħu huma fil-kompetenza naturali tal-Qorti Ċivili. Tant huwa hekk li l-*clearances* li toħroġ l-Awtorità jkunu *saving third party rights.* Barra minn hekk, l-appellati jirreferu għat-tieni u t-tielet talbiet tagħhom li fil-fehma tagħhom huma purament ċivili u ma jistgħux jiġu assorbiti fil-funzjonijiet tad-Direttur jew fl-operat tal-Awtorità.

48. Għal dak li huwa t-tieni aggravju, l-appellati jgħidu li jekk wieħed jara fuq xiex tressqu l-proċeduri quddiem dak it-Tribunal, għandu jirriżulta b'mod ċar illi l-kwistjoni quddiem dak it-Tribunal kienet qiegħda tattakka deċiżjoni amministrattiva li ħadet l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni u m'hemm ebda stħarriġ ieħor fuq id-drittijiet u jeddijiet li qegħdin jippremettu huma. Isostnu li l-premessi u t-talbiet ma jistgħu qatt jattwaw ruħhom f'xi vinkolu amministrattiv li tista' tieħu l-Awtorità. Il-kwistjoni hija purament ċivili (in segwitu għall-mandat ta' inibizzjoni li ntlaqa') u m'hemm l-ebda provvediment fil-liġi li l-kompetenza *ratione materiae* qiegħda tiġi sradikata minn quddiem il-Prim'Awla.

49. Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi huwa miżmum fil-ġurisprudenza tagħna li l-kwistjoni dwar il-kompetenza *ratione materiae* hija ta' ordni pubbliku li l-qorti nnifisha tista' saħansitra tqajjem minn rajha (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) tat-12 ta' Jannar, 2005 fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Galea v. Anthony R. Pisani***) u jmissha tkun determinata u deċiża b'kap għaliha taħt piena ta' nullità (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) tal-31 ta' Ottubru, 2008 fil-kawża fl-ismijiet ***Evelyn Busuttil v. Frances Borg***), imqar jekk ukoll fis-sentenza aħħarija (**Artikolu 730 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**).

50. Illi hekk kif ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Ġunju, 2024 fl-ismijiet ***Pierre Darmanin v. Dr Rachel Dalli Tua et***,

> *«Huwa prinċipju aċċettat li l-qrati ċivili fil-kompetenza ordinarja tagħhom għandhom is-setgħa li jisimgħu u jaqtgħu dwar kull kwistjoni ta' għamla ċivili, sakemm is-setgħa dwar dik il-kwistjoni ma tkunx ġiet mogħtija lil tribunal speċjali b'liġi apposta (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) tat-28 ta' Ottubru, 1994 fil-kawża fl-ismijiet* ***Angelo Attard v. Gianmarì Attard****). Fi kliem ieħor, il-qrati ċivili għandhom is-setgħa li jiddeċiedu kull materja ta' natura ċivili sakemm din ma tkunx riżervata b'liġi miktuba lil xi tribunal jew bord speċjali (ara* ***Joseph Fenech et v. Rev. Saċ. Prof. Serafino Zarb noe et****, deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Mejju, 1952 u* ***Saviour Mifsud et v. Alfred Lucia et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-14 ta' Lulju, 2004; kif ukoll, is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' April, 2023 fil-kawża fl-ismijiet* ***Raymond Cassar v. Montekristo Vineyards Limited****). Tajjeb li wieħed iżomm f'moħħu wkoll, li jekk is-setgħa tal-Qorti toħroġ minn imqar waħda mit-talbiet tal-atturi, allura xejn ma jkun jiswa li fit-talbiet l-oħrajn, meħuda individwalment, il-kompetenza tkun dik tal-qorti ta' ġurisdizzjoni limitata (****Vincenzo Carabott et v. Avukat Dottor John Gouder et noe*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' April, 1951 u* ***Albert Mamo et v. Rosalina Zammit*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Jannar, 2001).»*

51. Fi kwistjoni bħal din, il-Qorti jeħtieġilha tara illi fl-ewwel lok għandha tiġi determinata n-natura tal-azzjoni li għandha quddiemha. Huwa fatt li n-natura ta' azzjoni tiddependi mill-għażla tal-parti li tibdiha, u hija determinabbli mis-sura ta' talbiet li dik il-parti tkun tathom (ara ***Frankie Refalo noe v. Jason Azzopardi et*** (mhix pubblikata) deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 1997). B'mod partikolari, il-kompetenza ma tiddependix fuq iż-żmien meta ssir it-talba iżda fuq il-materja tat-talba (ara ***Rev. David Morris noe v. Avukat Rachel Bonello et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' April, 2009).

52. Sfiq ma' dan, huwa rilevanti dak li tenniet il-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2016 fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ***George Micallef v. Anthony Grima et***:

> *«L-indoli tal-azzjoni tiġi deżunta mhux tant mill-kliem più o meno eżatti tal-att istituttiv tal-ġudizzju, imma mill-iskop li għaliha huwa intiż il-ġudizzju [**Vol.XXXIV.III.746**].» Kif ukoll, il-Qorti kompliet tgħid li: «Biex tiġi fissata n-natura vera tal-azzjoni li tiġi eżerċitata wieħed irid iħares mhux lejn il-kliem kemm lejn dak li sostanzjalment ġie mitlub biċ-ċitazzjoni, jiġifieri l-fondament u l-oġġett tal-pretensjoni fiha dedotta* [**Vol.lXXXV.II.776**]» (ara s-sentenza tal-Appell tas-27 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Scicluna et v. Angelo Scicluna***).

53. L-imsemmija regola ewlenija hija komplimentata bl-oħra fejn jingħad li l-kwistjoni ta' kompetenza ma tkunx determinata biss minn dak li jingħad fl-azzjoni attrici, imma wkoll minn dak li jressaq l-imħarrek bħala eċċezzjoni (ara ***World Marketing Ltd. v. Information Technology Services Ltd*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' April, 2003; u

Joseph Chetcuti Ganado et v. Awtorità tal-Artijiet deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Ġunju, 2024).

54. B'żieda ma' dan, huwa prinċipju elementari imma fundamentali li meta titqanqal kontestazzjoni dwar jekk Qorti li quddiemha titressaq kawża għandhiex il-kompetenza li tismagħha, hija dik il-Qorti li għandha tistħarreġ u tiddeċiedi dwar eċċezzjoni bħal dik fl-aspetti kollha tagħha. (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' April, 2016 fl-ismijiet ***Diomede sive Amadeo Cassar v. Professur Juanito Camilleri et***).

55. Meta dawn il-prinċipji u tagħlim ġurisprudenzjali jitħaddmu għall-każ tagħna, dawn iwasslu għall-konklużjoni waħda, ċjoè li l-argumenti mressqa mill-konvenuti appellanti mhumiex siewja.

56. Ibda biex, l-appellanti jilmentaw li l-eċċezzjoni tagħhom ma kinitx imsejsa fuq ir-**Regolament 20(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06** imsemmi mill-Ewwel Qorti u jgħidu li fi kwalunkwe każ dan ma japplikax. L-appellati jaqblu li dan ir-regolament ma japplikax għall-każ tal-lum. Bħala fatt, mill-atti mkien ma rriżulta li l-appellanti rreferew għar-regolamenti li jsemmu fir-rikors tal-appell quddiem l-Ewwel Qorti. Kemm hu hekk, l-Ewwel Qorti kkummentat li l-appellanti ma rreferew għall-ebda dispożizzjoni bħala l-bażi tal-eċċezzjoni tagħhom. L-appellanti qagħdu ferm attenti kif fasslu l-ewwel aggravju iżda minn qari tiegħu mkien ma

jissemma li l-Ewwel Qorti ma qisitx ir-regolamenti msemmija minnhom.

57. Fi kwalunkwe każ, l-appellati għandhom raġun jgħidu li dawn ir-regolamenti msemmija mill-appellant[7] ma jistgħu qatt jeskludu l-kompetenza tal-Qorti Ċivili. Fil-fatt ir-regolamenti msemmija mill-konvenuti huma dawk li jirregolaw x'għandu jitqies mid-Direttur tal-Awtorità u x'miżuri jista' jieħu. Biss però hekk kif qalu l-appellati, din id-deċiżjoni fiha nnifisha hija soġġetta wkoll għal stħarriġ ġudizzjarju. Il-leġislazzjoni sussidjarja ma toħloq ebda struttura ta' tribunal imwaqqaf b'liġi li jkollu s-setgħa li jisma' u jiddeċiedi, fost oħrajn, każijiet bħal dak tal-lum fejn l-atturi qegħdin jinvokaw drittijiet fuq proprjetà, ċjoè li l-

[7] **Regolament 12**. *Id-Direttur għandu, għal xogħlijiet ta' kostruzzjoni li jaqaw taħt xi waħda (1) mill-kategoriji tax-xogħlijiet elenkati fir-regolament 4: (a) jivverifika li d-dikjarazzjoni tal-metodu ġiet sottomessa skont dawn ir-regolamenti; (b) jirrevedi d-dikjarazzjoni tal-metodu, jekk sottomissjoni tiġi riċevuta minn terzi persuni li tallega li d-dikjarazzjoni tal-metodu ma tipprovdix għal sigurtà adegwata u, jew mhux skont dawn ir-regolamenti; (ċ) jivverifika li xogħlijiet ta' demolizzjoni, skavar u, jew kostruzzjoni huma koperti minn polza tal-assigurazzjoni li tkopri terzi persuni, skont dawn ir-regolamenti; u (d) jissorvelja l-metodoloġiji li qed jintużaw fuq is-sit u jara li huma konformi mad-dikjarazzjoni tal-metodu sottomessa u skont dawn ir-regolamenti.*

Ir-**Regolament 13** huwa dwar is-setgħat tad-Direttur biex joħroġ avviż ta' infurzar, fost iċ-ċirkostanzi nsibu *(ċ) jekk ix-xogħlijiet ta' demolizzjoni, skavar jew kostruzzjoni mhumiex qed jiġu eżegwiti skont id-dikjarazzjoni tal-metodu jew skont ir-regolamenti; jew (d) jekk, irrispettivament mill-konformità jew le mad-dikjarazzjoni tal-metodu u r-regolamenti rilevanti, id-Direttur huwa tal-opinjoni li x-xogħlijiet ta' demolizzjoni, skavar u kostruzzjoni x'aktarx ser jikkawżaw ħsarat materjali lill-proprjetà ta' terzi persuni jew ser jirriżultaw f'periklu għall-ħaddiema jew għall-terzi persuni.*

Regolament 18: *Avviż ta' infurzar jista' jiġi rtirat biss mid-Direttur jekk tiġi sottomessa dikjarazzjoni ta' metodu ġdida li tindika x-xogħlijiet ta' rimedju neċessarji kollha u l-miżuri ta' prekawzjoni sabiex tissostitwixxi d-dikjarazzjoni ta' metodu oriġinali. Kontestazzjonijiet tad-dikjarazzjonijiet tal-metodu.*

Regolament 19: *Membri tal-pubbliku jew il-perit jew l-avukat maħtura tagħhom jistgħu jissottomettu lid-Direttur kontestazzjonijiet dwar kull dikjarazzjoni tal-metodu, jew ilmenti li għandhom x'jaqsmu ma' nuqqas ta' sigurtà ta' attività ta' kostruzzjoni: Iżda d-Direttur jista' jiddeċiedi li ma jikkunsidrax ilmenti jew kontestazzjonijiet li ma jipprovdux ġustifikazzjoni teknika għall-kontestazzjoni jew tħassib.*

Regolament 24: *Mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tar-regolamenti 15, 16 u 23, kull deċiżjoni meħuda mid-Direttur skont dawn ir-regolamenti hija soġġetta għad-dritt ta' appell quddiem l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni, skont l-artikoli 12 u 13 tal-Att.*

proprjetà tagħhom tibqa' mhux mittiefsa bix-xogħlijiet. Ir-Regolamenti jipprovdu s-setgħat tad-Direttur f'ċertu ċirkostanzi. Il-leġislazzjoni sussidjarja ssemmi wkoll il-jedd ta' impożizzjoni ta' multi amministrattivi u f'ċirkostanzi msemmija mil-liġi jistgħu jittieħdu anke proċeduri kriminali billi ċertu azzjonijiet jitqiesu bħala reat kriminali. Ukoll, skont ir-**Regolament 24**, deċiżjoni tad-Direttur hija appellabbli quddiem l-Awtorità tal-Bini u Kostruzzjoni.

58. B'żieda ma' dan, l-**Att dwar l-Awtorità tal-Bini u l-Kostruzzjoni** fl-**Artikolu 34** iwaqqaf it-Tribunal tal-Bini u Kostruzzjoni. L-istess liġi tipprovdi li hemm dritt ta' appell fuq punt ta' liġi fi żmien għoxrin jum quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri).

59. Issa verament l-Ewwel Qorti sejset l-argument tagħha fuq ir-**Regolament 20(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 623.06**, ċjoè fuq waħda mill-eċċezzjonijiet li tissemma però dan ma jfissirx li l-konklużjoni li waslet għaliha mhux tajba. Interessanti wkoll dak li jipprovdi s-**subinċiż (5) tar-Regolament 6**,

> *«Jekk deċiżjoni ta' qorti tal-ġustizzja jew arbitraġġ tillikwida danni kontra żviluppatur, il-garanzija għandha tiġi ċeduta favur id-Direttur, li minn naħa tiegħu, taħt l-ordni tal-qorti jew skont id-deċiżjoni tal-arbitraġġ, għandu jagħmel pagament lil kull parti li lilha jiġu akkordati danni skont is-sentenza tal-qorti jew id-deċiżjoni tal-arbitraġġ.»*

60. Dan is-subinċiż fih innifsu jxejjen l-argument li *lex specialis derogat lex generalis* imressqa mill-appellanti. Hija l-istess leġislazzjoni li qiegħda

tipprovdi li l-kompetenza tal-Qorti Ċivili mhix awtomatikament eskluża kif argumentat mill-appellanti.

61. L-appellanti jirreferu wkoll għall-**Artikolu 741(b) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Iżda din mhux kwistjoni tat-tħaddim ta' dan l-artikolu billi dan l-artikolu jippresupponi li jkun hemm qorti jew bord jew tribunal li għandu l-kompetenza li jisma' u jiddeċiedi l-każ minflok il-qorti jew bord jew tribunal li quddiemha jkun beda l-każ.

62. Illi minn imkien ma jirriżulta li s-setgħat tad-Direttur responsabbli għall-Awtorità li huma ta' natura amministrattiva jistgħu qatt jitqiesu bħala li huma biżżejjed sabiex jitħarsu l-jeddijiet tal-atturi. Quddiem it-Tribunal dak li jkun mistħarreġ huwa d-deċiżjonijiet meħuda fuq punt ta' liġi jew fatt u mhux fuq il-jeddijiet tat-terz. Din l-eċċezzjoni kienet tagħmel sens li kieku l-mertu tal-azzjoni kienet dwar stħarriġ ta' deċiżjoni meħuda mill-Awtorità, billi l-Att inkwistjoni ħoloq struttura kif u f'liema ċirkostanzi d-deċiżjoni għandha tiġi mistħarrġa. Però l-mertu tal-azzjoni attriċi mhijiex id-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità (tant huwa hekk li l-Awtorità mhux parti f'din il-kawża). It-talbiet huma diretti lejn il-konvenuti billi l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti biex tħarsilhom jeddijiet tagħhom ta' proprjetà li fil-fehma tagħhom il-konvenuti bl-azzjonijiet tagħhom qegħdin jew sejrin inaqqrulhom minn dawk id-drittijiet.

63. Fuq kollox, lanqas mhu minnu li l-mertu tal-proċeduri quddiem it-Tribunal kienu l-istess bħal dawk tal-lum. L-ilment quddiem it-Tribunal kien pjuttost wieħed proċedurali. L-appell kien dwar id-deċiżjoni tal-Awtorità li awtorizzat it-tkomplija tax-xogħlijiet fuq is-sit ta' kostruzzjoni inkwistjoni u dan wara li kienet ħarġet żewġ avviżi għal waqfien. Fil-fatt jirriżulta li wħud mill-konvenuti kienu ressqu appell quddiem il-Bord dwar ir-Regolamenti tal-Bini fid-19 ta' Novembru, 2021 iżda dan l-appell ġie rtirat b'digriet tal-Bord fis-26 ta' Awwissu, 2022 wara li l-Awtorità appellata rtirat l-Ordnijiet ta' waqfien mix-xogħlijiet wara li ġie ppreżentat rapport ġeotekniku. L-appellanti tal-lum ressqu appell quddiem it-Tribunal tal-Bini u Kostruzzjoni jilmentaw li d-deċiżjoni tal-Awtorità ma kinitx ippubblikata skont il-liġi, u huma wkoll ma ġewx notifikati biha u saru jafu biha biss wara li ġiet esibita fi proċeduri oħra. Kien għalhekk li huma talbu li d-deċiżjoni tal-Awtorità titħassar u l-partijiet jitqiegħdu fil-pożizzjoni li kienu qabel ma ttieħdet id-deċiżjoni. It-Tribunal ma tax raġun lill-atturi appellati, u l-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) astjeniet mill-appell li kellha quddiemha.

64. Huwa relevanti dak li ntqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tal-21 ta' Ottubru, 2002 fl-ismijiet ***Gustu Debono v. Emanuel Buhagiar***, *«Ġie rilevat illi l-fatt illi l-konvenut ġie imwaqqaf mill-PAPB milli jkompli bil-bini tiegħu ma kellux iservi ta' konfort jew skużanti lit-teżi tal-konvenut. Effettivament xejn ma jiġġova lil min, b'att jew*

*b'ommissjoni volontarja u kolpuża, jkun ta lok għad-danni. Hi in fatti meritevoli ta' pjena akkoljiment il-ġurisprudenza li affermat li "l-każ fortuwitu, il-forza maġġuri u l-istat ta' neċessità ma jeħilsux mir-responsabbiltà tad-danni jekk ikunu preċeduti minn ħtija ta' min ikkaġuna d-danni." (**Vol. XXX P III p 142; Vol. XXIV P I p 172**)».* Bl-istess mod, il-fatt li l-konvenuti jew min minnhom twaqqfu milli jkomplu x-xogħlijiet wara li d-Direttur irċieva l-ilment min-naħa tal-atturi u l-fatt li dawn ix-xogħlijiet baqgħu weqfin sakemm id-Direttur kien sodisfatt li jirtira dak l-ordni, ma jfissirx li l-appellati m'għandhomx il-jedd li jersqu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti jitolbu lill-istess Qorti dikjarazzjoni li x-xogħlijiet ma jħarsux ir-regolamenti u ordni sabiex it-tħaffir ma jitkomplix minħabba li jdgħajjef l-istabbiltà tal-proprjetà tagħhom. Minn imkien fil-liġi relevanti ma jirriżulta li d-Direttur jew l-Awtorità jew it-Tribunal għandhom din is-setgħa. Fuq kollox meta qegħdin nitkellmu fuq drittijiet ta' proprjetà, *«huwa paċifiku illi permess tal-bini emanenti minn awtorità kompetenti joħroġ dejjem bil-monitu "saving third party civil rights". Dan jgħodd ukoll fil-każ ta' kwalsiasi permess ieħor jew liċenzja anke jekk fihom ma tingħadx din il-frażi. Ir-raġuni hi waħda ovvja anke għaliex, kif jingħad fis-sentenza awtorevoli* ***Negoziante Bugeja v. Washington*** *(Vol. XV p 571) liċenzja hekk koncessa "deve intendersi concessa senza pregudizio del diritto dei terzi di farsi valere ove occorresse dinanzi l'awtorità giudiziaria"* (ara s-sentenza msemmija ta' ***Gustu Debono v. Emanuel Buhagiar***).

65. F'din l-istess sentenza ġie mtenni li, *«l-principju illi l-proprjetà tinkludi l-jeddijiet "utendi et abutendi" għandu jkun temprat mid-drittijiet li għandu ukoll it-terz. Għalhekk jekk fl-użu jew fl-eżerċizzju tad-dritt jarreka ħsara lil dan it-terz huwa għandu jwieġeb għaliha. Ħsara li ma jkunx responsabbli għaliha jekk dak l-użu jkun "fil-qies li jmiss" (**Artikolu 1030, Kodiċi Ċivili**).»*

66. Fl-aħħar nett, meta wieħed iqis it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti (lil hemm mill-fatt jekk jistgħux jintlaqgħu fis-sħiħ), dawn waħedhom ukoll inisslu l-kompetenza tal-Qorti Ċivili billi huma talbiet li jistgħu biss jiġu mistħarrġa mill-Qorti Ċivili, meqjus li huma dwar il-jedd tal-atturi li l-proprjetà tagħhom ma ġġarrabx ħsarat strutturali li jdgħajfuha.

67. Għaldaqstant l-aggravji tal-konvenuti qegħdin jiġu miċħuda.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti filwaqt li **<u>tiċħad</u>** il-preġudizzjali mressqa mill-atturi dwar in-nullità tal-appell tal-konvenuti, tissokta billi **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-konvenuti u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata dwar il-kompetenza tal-Ewwel Qorti li tisma' u taqta' l-kawża.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jinġarru fir-rigward ta' sehem ta' tliet

kwarti (3/4) mill-konvenuti u sehem ta' kwart (1/4) jitħallas mill-atturi.

Tordna li l-atti jintbagħtu lill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali minnufih sabiex il-każ jissokta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss