PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 12 ta' Novembru 2024

Nru:3

Rikors Ġuramentat Nru. 939/2022

Joseph Borg u Elizabeth Borg

v

Peter Mamo u Marthese Mamo,

l-Awtorità tal-Artijiet, u

l-Awtorità tal-Ippjanar

Daħla

1. Is-sinjuri Borg u s-sinjuri Mamo huma ġirien. Imma bon viċinat ma tantx jidher li hemm. Hemm bejniethom kwistjoni, li ilha sejra snin twal, dwar l-aċċess għad-djar rispettivi tagħhom. L-aħħar episodju – jew aħjar l-episodju kurrenti - f'din is-saga, hi din il-kawża, li bdewha s-sinjuri Borg, u li għalihom rrispondew mhux biss b'difiża, imma ukoll b'kontro-talba, s-sinjuri Mamo.

2. Qabel din il-kawża kien hemm oħra, imressqa fis-sena 2005, fl-ismijiet *Peter Mamo et v Joseph Mary Borg* (nru 539/2005), deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Frar 2019. Ftit wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell is-sinjuri Mamo ressqu talba quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar biex jibnu ħajt (deskritt bħala *boundary wall*) fuq proprjetà li s-sinjuri Borg jgħidu li sservi bħala aċċess kemm għalihom u kif ukoll għas-sinjuri Mamo. Is-sinjuri Borg oġġezzjonaw għal din it-talba,, iżda l-Awtorità laqgħet it-talba għall-ħruġ ta' permess.

3. Is-sinjuri Borg appellaw, l-ewwel quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni u wara quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri). L-appelli tagħhom ġew miċħuda, b'dak quddiem il-Qorti tal-Appell jiġi miċħud wara li kienet tressqet din il-kawża mis-sinjuri Borg.

4. Fil-fatt din il-kawża tressqet wara d-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni, wara li tressaq l-appell minn dik id-deċiżjoni quddiem il-Qorti tal-Appell, imma qabel id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell li, kif rajna, ġie eventwalment miċħud.

Il-każ tas-sinjuri Borg fil-qosor

5. Kif ingħad is-sinjuri Borg jgħidu li teżisti dik li jsejjħulha 'triq privata' li tagħti aċċess kemm għad-dar tagħhom kif ukoll għal dik tas-sinjuri Mamo. Jgħidu ukoll li mingħajr tali aċċess id-dar tagħhom ma jkollhiex żbokk għat-triq pubblika u li jekk is-sinjuri Mamo jibnu l-ħajt li għalih ingħata permess (li llum jidher li hu finali) mill-Awtorità tal-Ippjanar ikun hemm molestja fil-pussess tagħhom u 'agħar minn hekk jillimita, jipperikola u saħansitra jġib fix-xejn id-dritt ta' mogħdija' tagħhom. Hu dan id-dritt li huma jridu jqiegħdu fiż-żgur b'din il-kawża.

It-talbiet

6. Is-sinjuri Borg ressqu dawn it-talbiet:

i. Tiddikjara illi l-Fond tal-esponenti huwa interkjuż jekk mhux b'aċċess għal fuq Triq il-Linja minn fuq il-porzjon art tal-kejl ta' tnejn u sebgħin metru kwadru (72 m.k) immedjatament aċċessibbli mill-Fond tal-esponenti u li jinsab delineat bl-aħmar fuq il-pjanta am1essa u mmarkata bħala 'Dok. JB3';

ii. Tiddikjara illi l-esponenti għandhom dritt ta' mogħdija għal ġewwa l-Fond tagħhom minn fuq it-"Triq Privata", ossija l-medda art konfinata bl-aħmar fuq il-pjanta annessa u mmarkata bħala 'Dok JB3';

iii. Tiddikjara illi in ogni każ l-esponenti ilhom fil-pussess kontinwu tal-istess Triq Privata għal mhux inqas minn tletin (30) sena;

iv. Tiddikjara illi l-permess tal-Awtorita' tat-Ippjanar bin-numru ta' riferenza PAli 0408/18 għalhekk jilledi d-drittijiet reali tal-esponenti;

v. Tirrevoka l-permess bin-numru ta' riferenza PA/10408/18;

vi. Tordna illi l-porzjon art komunement imsejħa 'Triq Privata' konfinata bl-aħmar fil-pjanta annessa u mmarkata bħala 'Dok JB3' tibqa mhix mittiefsa bl-ebda żvilupp li jtellef, jċaħħad jew jillimita l-użu tal-istess porzjon art għal aċċess adegwat u konvenjenti tal-fond tal-esponenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

L-eċċezzjonijiet trattati f'din id-deċiżjoni

7. Waqt is-smigħ tat-18 ta' Ottubru 2023 il-qorti (kif presjeduta dak iż-żmien) iddeċidiet li tqis, fl-ewwel lok, l-eċċezzjonijiet preliminari tal-awtoritajiet imħarrka.

8. L-Awtorità tal-Ippjanat ("PA") ressqet dawn bħala eċċezzjonijiet preliminari:

vii. Illi preliminarjament l-Awtorita' tal-Ippjanar ma hijiex il-legittima kontradittrici ghat-talbiet attrici u ghandha tinheles mill-harsien tal-gudizzju;

viii. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni/kompetenza fuq kwistjonijiet ta' pjanar u dana peress li skont il-ligi dawn huma fdati lill-Awtorita' esponenti, bir-rimedju tal-appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar mid-decizjonijiet tal-istess Awtorita', liema Tribunal hu kostitwit bil-ligi u bir-rimedju ulterjuri u ahhari ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell fis-Sede Inferjuri taghha, u mhux permezz tal-proceduri odjerni, liema rimedju gie ezercitat fil-kaz de quo;

ix. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Awtorita' tal-Ippjanar tecepixxi li dina l-Onorabbli Qorti hi ezawtorata milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici stante l-mezzi xierqa ta' rimedju disponibbli ghall-atturi skont il-Ligi tal-Ippjanar li jinkludu r-rimedju ghar-revoka ta' permessi skont l-Artikolu 80 tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta;

x. Illi preliminarjament minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe kunsiderazzjoni ta' pjanar illum tinsab *res judicata;*

9. Mill-banda l-oħra, l-Awtorità tal-Artijiet ("AA") irrispondiet hekk, sa fejn hu relevanti għall-finijiet ta' din id-deċiżjoni:

i. Illi preliminarjament tiġi eċċepita l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din l-Onorabbli Qorti stante li dak li qiegħed jintalab fir-rikors promotur huwa kompetenza tat-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u sussegwentament tal-Qorti tal-Appell Inferjuri ai termini ta' Artikolu 551 tal-Liġijiet ta' Malta;

ii. Illi in linea preliminari, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti tant jafu b'dawn il-mezzi ta' appell minn decizjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar mogħtija lilhom bil-liġi, li infatti diġa' appellaw mid-deċizjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar quddiem it-

Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. Oltre minn hekk, skont ir-rikors promotur stess, ir-rikorrenti intavolaw ukoll appell mid-deċizjoni tat-Tribunal quddiem il-Qorti tal-Appell Inferjuri, li sal-lum għadu pendenti. Illi ai termini tal-prinċipju *electa una via, non datur recursus ad alteram,* la r-rikorrenti diġa għamlu uzu mir-rimedju provdut taħt Kap 551 tal-Ligijiet ta' Malta, ma jistgħux issa jbidlu fehmthom billi jagħzlu triq oħra u jintavolaw kawza quddiem din l-Onorabbli Qorti;

iii. Illi in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tiġi użata bħala xi *cour de cassation* u ċioe bħala xi qorti tat-tielet istanza;

iv. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kawza odjerna ġiet intavolata b'mod intempestiv u għalhekk l-esponenti m'għandhiex tigi kkundannata tbati spejjez, inkluzi tagħha. Dan abbazi tal-fatt li kemm fil-kawza quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell u kif ukoll fil-kawza quddiem din l-Onorabbli Qorti, ir-rikorrenti talbu li jiġi revokat l-permess numru PA/10408/18. Għalhekk, l-istess kwistjoni ser tiġi deċiza minn zewġ Qrati differenti, bil-possibilita' li jkun hemm sentenzi kunfliggenti. Apparti minn hekk, la tiġi deċiza l-kawza quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell, il-kwistjoni tkun *res judicata*;

v. Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, din il-kawza tfalli fil-konfront tal-Awtorita' eċċipjenti u dan għar-raġuni li r-rikorrenti naqsu milli jibgħatu ittra uffiċjali jew protest lill-esponenti, u dan ai termini tal-artikolu 460 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Ċivili (Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta);

vi. Illi, in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Awtorita eċċipjenti **mhijiex il-leġittimu kuntradittur**. Din hija kwistjoni purament bejn iz-zewg ċenswalisti tal-proprjetajiet involuti. Għalhekk, għandu jiġi kkjarifikat l-involviment tal-Awtorita tal-Artijiet fil-kawza;

Sottomissjonijiet

10. Permezz ta' digriet kamerali tal-15 ta' Novembru 2023, il-qorti tat lill-partijiet il-fakultà li jressqu noti ta' osservazzjonijiet dwar l-eċċezzjonijiet in kwistjoni. Dan sar debitament.

L-eċċezzjonijiet tal-PA li din il-qorti ma tistax tqis kwistjonijiet ta' ippjanar u li jeżisti rimedju alternattiv

11. Fit-tieni eċċezzjoni l-PA tgħid, essenzjalment, li din il-qorti ma tistax tqis kwistjonijiet ta' ippjanar; u fit-tielet li s-sinjuri Borg għandhom rimedju skont l-art. 80 tal-Kap. 552 għar-revoka tal-permess in kwistjoni.

12. Il-PA tgħid li r-raba' talba tas-sinjuri Borg ma tistax tintlaqa' għaliex permess qatt ma jista' jolqot drittijiet ta' terzi u, għalhekk, permess 'ma jagħti l-ebda dritt lil wieħed jattwa l-permess jekk ma jkollux il-jekk li jagħmel dan skont id-dritt ċivili'. Tgħid ukoll, fir-rigward tal-ħames talba, li din ukoll ma tistax tintlaqa' għaliex hemm proċedura speċjali, quddiem il-Bord tal-Ippjanar, meta t-talba tkun biex permess jiġi revokat.

13. Is-sinjuri Borg jaqblu li, skont l-art. 72(1) tal-Kap. 552, permess joħroġ mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi. B'danakollu jgħidu li għaliex l-PA stess u t-Tribunal ta' Reviżjoni m'għandhomx ġurisdizzjoni dwar kwistjonijiet ċivili huma 'kienu kostrestti jistitwixxi din il-kawża ... sabiex [din il-qorti] tiddetermina ... jekk hemmx drittijiet ta' terzi persuni li huma in fatti ppreġudikati bil-ħruġ tal-permess ...'

14. Għal dak li jirrigwarda l-art. 80 tal-Kap. 552 is-sinjuri Borg jgħidu li filwaqt li hu minnu li l-Bord tal-Ippjanar jista' jirrevoka permess fiċ-ċirkostanzi hemm imniżżla, u filwaqt li mhux eskluż li huma jagħmlu talba a bażi tal-imsemmi artikolu, ir-rimedju mhux wieħed esklussiv. Is-sinjuri Borg ma jispjegawx kif jaslu għal din il-konklużjoni.

15. Issa għalkemm l-art. 80 ma jgħidx espressament li is-setgħa tal-Bord tal-Ippjanar li jirrevoka permess hi esklussiva, hi l-fehma tal-qorti li meta s-setgħa titqies fil-kuntest ta' liġi speċjali li tiddelega l-kontroll tal-iżvilupp - permezz ta' l-għoti u, eċċezzjonalment, ir-revoka ta' permessi - lill-PA, li l-artikolu ma jistax jinftiehem mod ieħor. Isegwi li l-qorti m'għandiex is-setgħa li tirrevoka l-permess in kwistjoni u, għalhekk, li m'għandhiex ġurisdizzjoni biex tqis il-ħames talba tas-sinjuri Borg. Għal dak li jirrigwarda r-raba' talba, din għad trid titqies bħala kwistjoni bejn is-sinjuri Borg u Mamo; iżda anki li kieku t-talba kellha tintlaqa', is-sejbien ma jkunx jorbot lill-PA iżda lis-sinjuri Mamo. Għalhekk ma hemmx lok li l-PA tibqa' fil-kawża, u l-qorti sejra teħlisha mit-talbiet. Fid-dawl ta' dan is-sejbien, il-qorti ma għandhiex għalfejn tqis l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-PA.

L-eċċezzjoni tal-AA li mhix leġittima kontradittriċi

16. L-AA tgħid, fis-sitt eċċezzjoni tagħha, li hi mhix il-leġittima kontradittriċi għaliex '[d]in hija kwistjoni purament bejn iż-żewġ ċenswalisti tal-proprjetajiet involuti'. Is-sinjuri Borg jgħidu li għaliex l-AA 'ammettiet' li titħallas ċens 'kwalsiasi deċiżjoni dwar drittijiet reali fuq l-istess art li fuqha tgawdi titolu l-[AA] għandhom jiġi diretti ukoll fil-konfront tagħha, u dan kemm għall-integrità tal-ġudizzju u kif ukoll sabiex is-sentenza tagħmel ġudikat fil-konfront tal-partijiet kollha li jgawdu drittijiet reali fuq l-art in kwistjoni'.

17. L-argument tas-sinjuri Borg hu fjakk, jekk mhux ukoll fieragħ. Kif sewwa tgħid l-AA din il-kwistjoni hi bejn l-utilisti u ma kien hemm ebda ħtieġa, la biex il-ġudizzju ikun integru, u lanqas biex is-sentenza tagħmel ġudikat, li titħarrek l-AA. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tintlaqa'. Fid-dawl ta' dan il-qorti m'għandhiex għalfejn tqis il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-AA.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa' s-sitt eċċezzjoni tal-AA u t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-PA fis-sens limitat li m'għandhiex ġurisdizzjoni li tqis il-ħames talba tal-atturi u li sejra tkompli tqis ir-raba' talba biss bħala kwistjoni bejn is-sinjuri Borg u s-sinjuri Mamo. Konsegwentement teħles kemm lill PA u kif ukoll lill-AA mit-talbiet.

L-ispejjeż iħallsuhom is-sinjuri Borg.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur