



**PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**ONOR. IMHALLEF MARK SIMIANA, LL.D**

*Rikors Numru 398/2021 MS*

*Wara l-ittra uffiċċjali bin-numru 1289/2021 fl-ismijiet:*

**L-Awtorità tal-Ippjanar**

**Vs.**

**Tal-Maghtab Construction Co. Ltd**

**Theodosius Baldacchino**

**Illum, 5 ta' Diċembru, 2024**

Kawża Numru: 6

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat fit-28 t'April 2021 mir-rikorrenti Tal-Maghtab Construction Co. Ltd u Theodosius Baldacchino, li bih wara li ppremettew illi huma qed

jipprezentaw dan ir-rikors ai fini tal-artikolu 100(7) tal-Kap 552 wara li ġew notifikati bl-ittra uffiċjali bin-numru ta' referenza 1289/21; u illi l-awtorità qed tibbaża t-talbiet tagħha tal-ħlas ai termini tal-avviż legali 276 tas-sena 2012 li jipprovdi għall-impożizzjoni ta' penali f'każ ta' żvilupp mingħajr permess; u illi l-Awtorità ħarġet avviż u ordni ta' twaqqif bin-numru ECF 324/14; u illi r-rikorrenti ma għandhom l-ebda konnessjoni mas-sit fejn saru l-allegati xogħlijiet u dan peress li s-sit in kwistjoni jappartjeni lil terzi u għalhekk mhumiex legittimi kontradditturi; u illi m'hemm l-ebda lok li jinħareġ dan l-avviż u ordni ta' twaqqif imsemmija hawn fuq; u illi se mai din l-azzjoni kellha tiġi diretta lis-sidien ta' din l-art fejn allegatament saru dawn ix-xogħlijiet; għaddew l-istess rikorrenti biex jitolbu lil din il-qorti (i) tiddikjara l-pretensjonijiet vantati mill-Awtorità bħala infondati, bl-ispejjeż kontra l-istess Awtorità; (ii) tiddikjara li l-ammont pretiż mill-Awtorità m'huwiex dovut minnhom jew min minnhom.

2. Rat it-tweġiba preżentata mill-Awtorità intimata fil-31 ta' Mejju 2021 li biha u għar-raġunijiet fiha mfissrin, opponiet it-talbiet tar-rikorrenti.
3. Rat il-verbal tal-udjenza tad-19 t'Ottubru 2023, mnejn jirriżulta li din il-Qorti ordnat li tiġi trattata u deċiża t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Awtorità intimata.
4. Rat l-atti kollha, kompriżi t-traskrizzjonijiet tax-xieħda u d-dokumenti eżebiti.
5. Semgħet it-trattazzjoni dwar it-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità intimata.
6. Rat li r-rikors tħalla għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tad-deċiżjoni dwar l-imsemmija tieni eċċezzjoni.

#### Ikkunsidrat:

7. Illi kif dikjarat fir-rikors li bih inbdiet din il-proċedura, l-azzjoni tar-rikorrenti hija msejsa fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 100 tal-Att dwar l-Ippjanar (Kapitolu 552 tal-liġijiet ta' Malta), u b'mod partikolari fuq is-seba' subinċiż ta' dik id-

dispożizzjoni. Fost hwejjeg oħrajn, l-artikolu 100 tal-legiżlazzjoni citata jahseb għal proċedura partikolari li tiffakoltizza lill-Awtorità tal-Ippjanar li tipproċedi b'mod sommarju għall-ġbir ta' ammonti li jkunu dovuti lilha skont xi liġi jew regolament. Din il-proċedura hija sommarja għaliex tikkonsisti sempliċiment mill-ispedizzjoni ta' ittra uffiċjali flimkien ma' dikjarazzjoni maħlufa mill-Awtorità tal-Ippjanar lill-persuna li tkun minnha meqjusa bħala debitor, u fejn dik il-persuna tonqos, wara li tiġi debitament notifikata, milli tikkontesta l-pretensjoni millantata mill-Awtorità tal-Ippjanar b'dik l-ittra uffiċjali fiż-żmien mogħti mil-liġi, mela l-ittra uffiċjali u d-dikjarazzjoni maħlufa tiġi munita bil-karattru ġuridiku ta' sentenza finali, li jfisser li l-Awtorità b'hekk ikollha titolu eżekuttiv li mbagħad jagħtiha l-jedd li tenforza l-kreditu tagħha kontra d-debitur bl-atti eżekuttivi kollha provduti mill-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Sabiex il-persuna li lilha tiġi spedita din l-ittra uffiċjali tevita l-effetti appena deskritti, trid tressaq il-kontestazzjoni tagħha b'rikors fi żmien għoxrin jum min-notifika tal-ittra.

8. Illi l-liġi tgħid biss li fir-rikors imressaq sabiex issir kontestazzjoni għall-ittra uffiċjali u għad-dikjarazzjoni maħlufa spediti mill-Awtorità tal-Ippjanar għandha ssir talba biex il-qorti tiddikjara l-pretensjoni tal-Awtorità bħala infondata, u ma tgħidx liema raġunijiet għandhom jitqiesu tajbin jew validi. Dan ifisser biss li l-liġi tħalli f'idejn il-Qorti d-deċiżjoni dwar liema raġunijiet għandhom jitqiesu ammissibbli, u dan naturalment skont iċ-ċirkostanzi tal-każ li jkun miġjub quddiemha.
9. Illi fil-każ miġjub quddiem il-Qorti illum, jirriżulta li l-kreditu pretiż mill-Awtorità intimata huwa l-prodott ta' avviż ta' waqfien u twettiq li jgħib in-numru ta' riferenza 324/2014<sup>1</sup>, u li minhabba ż-żmien tal-ħruġ tiegħu, għied l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Avviż Legali 276/2012, li jippreskrivu l-impożizzjoni ta' penali kwotidjana għaž-żmien kollu li matulu persuna notifikata bl-avviż ta' waqfien u twettiq tibqa' ma tagħmilx dak li l-Awtorità tkun imponiet fuqha li tagħmel permezz tal-istess avviż. Jirriżulta wkoll paċifiku li r-rikorrenti ġew notifikati b'dan l-avviż u li, għal raġunijiet li jafuhom biss huma, ma kienux interponew appell mill-istess

---

<sup>1</sup> Fol.62-63.

avviż, kif kellhom il-jedd li jagħmlu skont il-legiżlazzjoni fis-seħħ f'dak iż-żmien, u ċjoè skont l-artikolu 86(12) tal-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Kapitolu 504 tal-liġijiet ta' Malta).

10. Illi r-rikorrenti jgħibu raġuni waħda biex isostnu t-talba tagħhom li l-pretensjoni tal-Awtorità intimata tiġi dikjarata infondata; u ċjoè li huma m'humieq il-legittimi kontradditturi ta' dik il-pretensjoni billi m'għandhom ebda konnessjoni mas-sit li fil-fatt jappartjeni lil terzi, u li għalhekk «...*ma hemm l-ebda lok li jinħareġ dan l-avviż u ordni ta' twaqqif imsemmija hawn fuq*».
11. Illi bit-tieni eċċezzjoni tagħha, l-Awtorità intimata ssostni li «...*r-rikorrenti ma għandhomx jinqdew b'dan ir-rikors u b'dawn il-proċeduri sabiex jikkontestaw l-mertu per se tal-Avviż Biex Tiegħaf u ta' Twettiq. Ir-rikorrenti naqsu milli jipprezentaw appell minn tali avviż u għalhekk huma ġew li ssokkombew u aċċettaw l-ordni li nħarġet fil-konfront tagħhom permess tal-istess avviż*».
12. Illi huwa pależi li r-raġuni waħdanija li fuqha r-rikorrenti qed isejsu l-azzjoni tagħhom tirrigwarda proprju l-meritu tal-avviż ta' waqfien u twettiq notifikat lilhom. Tqum għalhekk il-mistoqsija dwar jekk din ir-raġuni setgħetx tingieb b'mod utili mir-rikorrenti f'appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u Ippjanar.
13. Fid-deċiżjoni *JAC Steel Limited vs. L-Awtorità tal-Ippjanar* (Appell Inferjuri, 31 ta' Jannar 2024) ġie osservat hekk dwar każ simili fejn l-appellant quddiem it-Tribunal kien qed jikkontesta l-ħruġ fil-konfront tiegħu tal-avviż:

Ir-riċerka li kellu jagħmel it-Tribunal hi jekk l-Awtorità irnexxillhiex tipprova li s-soċjeta appellata kinitx okkupant jew sid biex jingħad li l-avviż hu legali. Harsa lejn l-aggravju tas-soċjeta appellata quddiem it-Tribunal hu illi la hi s-sid u anqas okkupant tas-sit milqut bl-avviż. Ir-risposta tal-Awtorità hu li l-iżvilupp sar mill-appellanti u minħabba f'hekk jitqiesu li okkupaw l-art.

14. Isegwi minn dan li t-Tribunal għandu s-setgħa, jekk mhux id-dmir, li fuq aggravju mressaq mill-persuna li fil-konfront tiegħu inħareġ l-avviż, jindaga dwar jekk dik il-persuna hux sid jew okkupant – fi kliem ieħor, jekk dik il-persuna hijiex il-«legittimu kontradittur» tal-avviż. Jekk avviż bħal dak inħariġx kontra min kellu jinħareġ għalhekk hija materja li setgħet u kellha tiġi sollevata f'appell mill-istess avviż, u hija wkoll materja li setgħet, kemm-il darba tirrizulta fondata, twassal għat-thassir ta' dak l-avviż.
15. Kemm fiż-żmien rilevanti li fih seħħew il-fatti tal-każ, kif ukoll illum, il-liġi espressament irriservat il-ġurisdizzjoni u s-setgħa ta' sħarriġ u revizjoni ta' avvizi bħal dawn (fost materji oħra) lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. Għal din il-Qorti dan ifisser li dik il-ġurisdizzjoni u dik is-setgħa ma jistgħux issa jiġu eżerċitati minnha, b'mod partikolari fi proċedura bħal din li hija limitata u ċirkoskritta għal eżami dwar jekk l-Awtorità hux tassew għandha l-jedd tippretendi kreditu partikolari kontra persuna partikolari. Dak li jridu r-rikorrenti huwa li din il-Qorti mhux biss tiddikjara infondata l-pretensjoni tal-Awtorità, imma addirittura li tistronka dak il-kreditu billi tirrevoka l-avviż bin-numru 324/2014; ħaġa però li din il-Qorti ma tistax tagħmel mingħajr setgħa vestita fiha espressament mil-liġi, billi dik is-setgħa, kif rajna, hija mogħtija lil tribunal speċjali maħluq appożitament. Skont l-artikolu 100(7) tal-Att dwar l-Ippjanar, din il-Qorti tista' biss tiddikjara infondata l-pretensjoni tal-Awtorità. Fic-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-kreditu ma jistax jitqies infondata mingħajr it-thassir tal-avviż, u l-avviż ma jistax jithassar fi proċedura bħal din, u ċertament mhux għar-raġuni dedotta mir-rikorrenti<sup>2</sup>.
16. Illi la darba r-rikorrenti m'appellawx kontra l-avviż fuq imsemmi, dak l-avviż ma jistax ħlief jitqies legalment validu u kull effett legali li jiskaturixxi minnu huwa daqstant ieħor legalment validu. Għalhekk, il-kreditu pretiż mill-Awtorità intimata, la darba huwa l-prodott ta' avviż ta' waqfien u twettiq li huwa validu u li ma jistax

---

<sup>2</sup> F'dan is-sens ukoll huma d-deċiżjonijiet *L-Awtorità tal-Ippjanar vs. Christian Camilleri et* (Appell Inferjuri, 15 ta' Settembru 2023); *Awtorità tal-Ippjanar vs. Steve Meli* (Qorti tal-Maġistrati, 11 ta' Frar 2021); u *Awtorità tal-Ippjanar vs. MFF Ltd* (Qorti tal-Maġistrati, 22 ta' Frar 2023), fost oħrajn.

jigi revokat minn din il-Qorti f'azzjoni bħal dik odjerna, huwa wkoll validu u konsegwentement fondat.

17. Illi jsegwi li t-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità intimata għalhekk hija fondata u jisthoqqilha tiġi milqugħa.

18. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija din il-Qorti qiegħda tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità intimata u konsegwentement qed tiċċhad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.

Onor. Mark Simiana, LL.D

Imħallef

Lydia Ellul

Deputat Registratur