MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 1447/1996/1

Joseph Muscat u martu Doris

Vs

Chairman ta’ l-Awtorita` tad-Djar, u ghal kull interess li jista’ jkollu c-Chairman ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar u l-Kummissarju ta’ l-Artijiet

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fis-7 ta’ Mejju 1996 li l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-atturi huma proprjetarji tad-dar *semi-detached* jisimha “Agape”, Triq is-Saghtrija, Attard, li biswitha hemm *plots* tal-Gvern illi kienu intizi ghal *terraced houses*;

Premess illi l-Awtorita` tad-Djar wara li ghamlet l-assenjazzjoni tad-djar kien baqa' *area* biswit wahda mill-*plots* li giet moghtija lil Mr. Raymond Young u bicca, bicca din l-art inghatat bi procedura irregolari sakemm l-art inghatat kollha lill-istess Raymond Young. Illi orginarjament din l-art kienet intiza biex tkun *buffer* is-*semi-detached plots* li nxtraw minghand il-privat u l-kumplament li huwa tal-Gvern li jaqa' taht l-iskema ta' l-Awtorita` tad-Djar;

Premess illi minghajr ebda raguni valida jew ghall-konsiderazzjonijiet mhux legittimi l-Awtorita` tad-Djar halliet u tat il-kunsens taghha biex ikun jista' jitla' bini f'*area* konsiderevoli u b' mod li hu lesiv ghall-kundizzjonijiet tal-permess li originarjament kellhom l-atturi. Is-*semi-detached* taghhom issa hija minaccata minn bini ta' garaxx fi *ground floor* bil-possibilita` li jitla' sular iehor fuq l-istess u din li kienet originarjament moghtija bhala dar wahda, ta' certu daqs ghall-bzonnijiet ta' familja, illum b'diversi manuvri l-istess plot b' estensjonijiet u permessi biex tinbena saret palazz;

Premess illi bl-agir taghhom il-konvenuti kkawzaw danni lill-atturi;

Premess illi wara l-bini ta' *garage* enormi u bil-possibilita` ta' bini fuq sular iehor, dak li kien ghamel il-Gvern illi dik l-*area* tkun indikata bhala *semi-detached villa* issa ser tkun minaccata minn bini li jaghlaqha ghal kollox;

Premess il-konsiderazzjonijiet illi mmotivaw l-Awtorita` tad-Djar u konsegwentement l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ma kienux gusti u ekwi u kienu konsiderazzjonijiet ghal kollox barra minn dak li hu prevvist f'amministrazzjoni serja u nadifa;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi d-decizjonijiet li wasslu ghall-ghoti tal-permess mill-Awtorita` tad-Djar u sussegwentement mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex tinbena l-*area* immedjatament

kontigwa mad-dar *semi-detached* Agape fi Triq is-Saghtrija, Attard, jikkostitwixxu abbuz tas-setgha ta' l-awtorita` pubblika billi dawn saru ghall-ghanijiet mhux xierqa u kienu bazati fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti, u ghalhekk huma nulli u bla effett u ghandhom jigu revokati;

2. Tikkundanna lill-konvenuti ghall-hlas tad-danni a bazi ta' l-Artikolu 469A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tac-Chairman ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ipprezentata fis-16 ta' Ottubru 1996 li permezz taghha huwa eccepixxa:

Preliminarjament l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni li tissindika d-decizjonijiet ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar stante li t-terzi interessati ghandhom dritt li jappellaw quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u sussegwentement lill-Qorti ta' l-Appell fuq punti ta' ligi decizi mill-istess Bord, kif ukoll recentement ikkonfermat mill-istess Qorti ta' l-Appell;

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-permess ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar inghata "*saving third party rights*" u wara li l-istess Awtorita` tad-Djar approvat l-proposta li biha applika ghall-permess l-applikant Raymond Young;

Illi l-istess atturi nghataw l-opportunita` li jressqu l-oggezzjonijiet taghhom quddiem il-Kummissjoni ghal Kontroll ta' l-Izvilupp, pero` ma appellawx minn tali decizjoni lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar;

Illi subordinatament l-istess permess inhareg skond il-pjanijiet, *policies* u ligijiet vigenti u l-istess esponent ma rreka ebda danni versu l-istess atturi;

Bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess Chairman ta’ l-Awtorita` tad-Djar u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-Kummissarju ta’ l-Artijietipprezentata fid-29 ta’ Ottubru 1996 li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi l-esponent ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li huwa ma huwiex il-legittimu kontradittur billi l-art in kwistjoni giet trasferita skond il-ligi u regolarment mill-esponent lill-Awtorita` tad-Djar u kwindi l-esponent ma jistax jidhol fil-kwestjoni dwar lil min giet allokata l-art mill-Housing Authority u l-uzu taghha;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess l-esponent ma huwiex imsemmi fic-citazzjoni u fid-dikjarazzjoni ta’ fatti u ghaldaqstant ma jistax jidditermina linja tad-difiza tieghu;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

4. Bl-ispejjez;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess Kummissarju ta’ l-Artijiet u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tac-Chairman ta’ l-Awtorita` tad-Djar intavolata fis-7 ta’ Novembru 1996 li biha huwa eccepixxa:-

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi l-azzjoni attrici hija preskritta bit-terminu ta’ sentejn;

3. Illi l-Awtorita` tad-Djar ma kinitx l-ente li allokat l-art imsemmija u lanqas kienet li harget il-permess tal-bini u dwar permessi tal-bini l-atturi kellhom dritt li joggezzjonaw;

4. Illi f’kull kaz ma kien hemm ebda procedura irregolari fl-ghoti ta’ l-art lil Raymond Young;

5. Illi l-allegazzjoni dwar intenzjoni li l-art in kwistjoni kellha tkun *buffer* hija: (a) inveritiera; u (b) f’kull kaz ma ghandhiex rilevanza ghal kaz odjern stante li l-awtoritajiet koncernati qatt ma rabtu jdejhom fir-rigward ta’ l-istess art;

6. Illi jekk bil-bini tieghu Raymond Young tassew ikkawza danni lill-atturi allura l-istess Young ghandu jirrispondi ghal tali danni biex b’hekk l-Awtorita` tad-Djar ma hix legittimu kontradittur f’din il-kawza;

7. Illi f’kull kaz l-atturi ma sofrew l-ebda danni;

8. Illi l-Awtorita` tad-Djar ma ghamlet xejn li hu rregolari u t-talbiet attrici ghandhom jigu fir-rigward ta’ l-Awtorita` tad-Djar michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-Awtorita` tad-Djar, il-lista tax-xhieda minnha inidikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti man-nota ta’ l-eccezzjonijiet taghha;

Rat is-sentenza in parte moghtija fit-28 ta’ Jannar, 2004 li permezz taghha giet michuda l-ewwel eccezzjoni ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar u l-Qorti ordnat li l-kawza titkompla fil-meritu tat-talbiet u ta’ l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati; u l-ispejjez gudizzjarji baqghu rizervati ghall-gudizzju finali;

Rat id-digriet li permezz tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Caruana sabiex tigbor il-provi;

Rat l-Affidavits ipprezentati u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda migbura;

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ipprezentata mill-atturi fl-10 ta’ Ottubru, 2008, kif ukoll dik ta’ l-Awtorita` tad-Djar

intavolata fit-12 ta' Novembru, 2008 u dik tal-Kummissarju ta' l-Artijiet tal-21 ta' Novembru, 2008;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Qed jigi qabel xejn premess illi l-gudizzju prezenti huwa l-konsegwenza naturali tad-decizjoni preliminari tal-Qorti tat-28 ta Jannar, 2004 fil-kawza fl-istess ismijiet u li permezz taghha, filwaqt li cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Chairman ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, affermat li kellha gurisdizzjoni biex tistharreg fil-mertu l-ilment principali ta' l-atturi in kwantu kkoncentrat fil-qafas ta' l-Artikolu 469A tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

Irid jinghad bi preliminari illi gja qabel il-promulgazzjoni legislattiv tal-precitat artikolu tal-ligi, il-Qrati kienu konkordi fil-hsieb, skond id-dottrina prevalenti, illi jissindikaw id-diskrezzjoni amministrattiva ghall-fini li jiddeterminaw jekk din l-istess diskrezzjoni gietx ezercitata "*rite*" u "*recte*". Ara, b' illustrazzjoni, u fost ohrajn, id-decizjonijiet fl-ismijiet "**Neg. Ugo Pace *et* -vs- Prof. Joseph Anastasi Pace *nomine***", Prim' Awla, Qorti Civili, 1 ta' Mejju, 1946 u "**Avv. Dr. Francesco Masini *nomine* -vs- Wilfred Podesta *nomine***", Appell Civili, 21 ta' April, 1961. L-oggett ta' l-Artikolu 469A huwa, effettivament, proprju dak li jissindika u jgharbel l-ghemil amministrattiv mill-perspettiva ta' kondotta "*contra ius*", jew "*ultra vires*" jew b'abbuz tal-poter. Skop tieghu hija t-tutela tas-soggett privat, miranti biex ikun repristinat lilu d-dritt vjolat u rizarcit lilu l-konsegwenzi pregudizzjevoli ta' l-event tad-dannu (subartikolu 5 tas-succitat artikolu).

Premessa din l-introduzzjoni qasira, fil-kaz prezenti l-atturi jimputaw lill-konvenuti citati minnhom fatti kostitwenti abbuz tas-setgha ta' l-awtorita` pubblika [subpara. (iii) tas-

subinciz (b) ta' l-Artikolu 469A (1) tal-ligi] fir-rigward ta' bicca art tal-Gvern f'H'Attard biswit il-plot assenjata lil certu Raymond Young taht wahda mill-iskemi ta' l-Awtorita` tad-Djar. Biex jirnexxu f'din l-azzjoni taghhom l-atturi jenhtiegilhom jipprovaw l-ezistenza ta' l-att jew atti, allegatament abuzivi, u, ukoll, in raguni tat-tieni talba taghhom, l-ezistenza tan-ness kawzali bejn dawn l-atti u d-danni, allegatament sofferti, konsistenti, skond l-atturi, fid-deprezzament tal-valur tal-fond proprjeta taghhom konfinanti ghal dak ta' l-imsemmi Raymond Young. Dan qed jigi sottolinejat in kwantu s-sussistenza, o meno, tal-kolpa amministrattiva trid tigi verifikata b'mod esklussiv in bazi ghall-provi u tar-ricerka minn dawn ta' l-att amministrattiv, allegatament vjolattiv tar-regoli tal-korrettezza u tal-"*good governance*", in kwantu limiti estremi tas-setgha diskrezzjonali;

Telegrafikament, l-esposizzjoni tal-fatti li taw lok ghal din il-kawza tikkonsisti mis-segwenti:-

(1) Certu Raymond Young gie fl-1981 allokat plot numru 13 mill-Awtorita` tad-Djar. F'dik l-istess epoka ta' zmien dan talab (ara ittra tieghu tat-2 ta' April 1981 a fol. 222) u gie hekk koncess, estensjoni ta' ghaxar piedi minn bicca art adjacenti l-plot tieghu, klassifikata mix-xhud Aldo Borg, Assistent Direttur tax-Xoghlijiet (fol. 212) bhala "*wasteland*". Skond ma jinghad mill-istess Young fl-Affidavit tieghu (fol. 291) huwa ressaq din it-talba biex ipattu ghal xtur li kellu fuq in-naha retroposta tal-plot;

(2) L-atturi jghidu li din il-koncessjoni ta' ghaxar piedi kellha sservi bhala "*side garden*", li qatt ma sar u, anzi, l-estensjoni giet inkorporata minn Young fit-tfassil tal-pjanta tal-post erett fuq il-plot. Mhux hekk jghid l-istess Young li, b'raguni, jissottometti li hu ma setax jitlob ghal *side garden* ghax billi l-plot tieghu kienet "*terraced plot*" u mhux "*semi-detached*" hu ma kienx jikkwalifika ghalih. F'dan huwa korroborat minn Carmen Azzopardi, *administrator* ma' l-Awtorita` tad-Djar. Ara Affidavit taghha a fol. 221;

(3) Fl-1985 l-Awtorita` tad-Djar irceviet ittra minghand il-Perit Briffa tad-Dipartiment tax-Xoghlijiet li tghid illi l-kumplament ta' l-art magenb plot 13 kienet qed tintuza ghat-tfigh ta' skart u, konsiderat li "*this site is of a very irregular shape and could not be developed on its own, it is suggested that it be annexxed to the above mentioned plot (13) provided owner is ready to accept*". (Ara dokument a fol. 148). B'ittra tat-8 ta' Frar, 1986 (fol. 226) Young informa lill-Awtorita` tad-Djar li kien interessat fl-akkwist ta' din l-art u ghadda biex jikkonkludi ftehim dwarha;

(4) B'ittra tas-27 ta' Awissu, 1986 (fol. 227) konsegwita minn protest gudizzjarju (fol. 228) l-imsemmi Young informa u pprotesta ma' l-istess Awtorita` u wkoll mal-Kummissarju ta' l-Art illi hu ma setax jizviluppa din l-art in kwantu l-istess kienet okkupata minn Joseph Muscat, l-attur u sid is-*semi detached villa* adjacenti ghaliha. Jidher li bl-intervent tad-Dipartiment ta' l-Art intlahaq qbil li l-attur jiehu zewg bicciet tirangolari ta' l-art, kif hekk fil-fatt sehh, u l-kumplament jinzamm minn Young. Dan jirrizulta mill-ittra ta' Gouder, Assistant Commissioner of Lands lill-Housing Authority datata 22 ta' April, 1988 (fol. 153). Hu konfermat ukoll mix-xhud Albert Mamo, Direttur ta' l-Artijiet a fol. 156 *et sequitur*. Incidentalment, dan l-istess xhud zied jiddikjara illi din l-art ma kienx hemm bzonnha ghax il-linja ta' l-art tal-Gvern kienet tasal sa hemmhekk;

Fuq ir-rikostruzzjoni taghhom tal-provi l-atturi jasserixxu bosta affarijiet li, skond huma, jinkwadraw il-kaz fit-tipologija ta' l-illecita` jew tal-malaprassi perpetrat mill-Awtoritajiet imharrka. *Inter alia,* li:-

(1) Il-bicca art li thalliet vojta kienet hekk intiza bhala "*buffer* zone" bejn l-iskema ta' djar *terraced* u dawk *semi-detached*. Ara Affidavits ta' l-atturi a fol. 30 u 35;

(2) Li bicca art bhal dik kien possibbli li tigi zviluppata ghaliha u ma kellhiex tinghata lil sid wiehed bhala *social housing*. Fl-istess waqt asserew is-suspett illi

l-parir tal-Perit Briffa kien instigat minn xi hadd u li, fil-fehma taghhom, “kien hemm min ‘hadem’ lil dawn l-entitajiet pubblici u billi heba lil kull wahda minnhom dak li kien ghaddej ma’ l-ohrajn akkwista ghalih privileggi ghad-detriment ta’ ohrajn” (ara Affidavit ta’ l-attur a fol. 127);

(3) Li Young kellu zijuh Effie Mamo fuq l-Awtorita` tad-Djar u dan, skond ix-xhud Dr. Joseph Brincat prodott minnhom, kien “makakk hafna” ghax kellu harsa felina, u li malli sar jaf bil-kaz hu intebah li kien dan Mamo li l-ewwel qasam l-area fi plots u mbaghad shabu l-membri l-ohra fuq l-Awtorita` qaghdu ghad-decizjoni teknika tieghu. Ara Affidavit ta’ Dr. Brincat a fol. 278 u l-kontro-ezami li sarlu a fol. 285;

(4) Li Young bena zewg *garages* meta skond il-*policy* tal-Home Ownership Scheme ma setax ikollok aktar minn *garage* wiehed u, dippju, li fihom l-istess Young gieli hazen hwejjeg importati ghan-negozju. Ara Affidavit ta’ l-attur a fol. 127 *et sequitur*;

Esposti dawn l-asserzjonijiet ta’ l-atturi, jibda biex jinghad in linea ta’ principju generali konsakrat fid-duttrina processwali illi l-gudikant hu fid-dover li jiddeciedi “*iuxta alligata et probata*”. Li jfisser, li d-decizjoni tieghu ghandha tkun estratta unikament mill-allegazzjonijiet tal-partijiet basta li dawn ikunu hekk sodisfacentement ipprovati. Wiehed ma jridx jinsa wkoll il-principju l-iehor maghruf illi l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega l-fatti prodotti ghas-sostenn tat-talba u tad-dritt vantat minnha. Fl-ezercizzju investigattiv tieghu l-gudikant, imbaghad, jrid joqghod attent ferm li jislet il-fatti sostanzjali tal-kaz minn dawk l-ohra li jkunu minn natura ta’ ghira jew ta’ piki li, sfortunatament, wisq drabi, fi kwestjonijiet ko-involgenti girien, ihallu, ftit jew wisq, il-piz taghhom;

Indagini penetranti tal-provi f’dan il-kaz ma hijiex, fil-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti, konducenti ghas-suffragju ta’ l-allegazzjonijiet mill-atturi ta’ atti abuzivi tas-setgha ta’ l-

awtorita` pubblika, b'ghanijiet mhux xierqa jew imsejsa fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti. L-adozzjoni u l-ezekuzzjoni ta' l-atti li saru mill-konvenuti, jew min minnhom, ma jistax bl-ebda mod ta' l-immaginazzjoni, fertili kemm hi fertili, jitqiesu lezivi ta' l-interessi ta' l-atturi, jekk mhux forsi ghaliex dawn talbu li dik il-bicca art, okkupata minnhom b'uzurpazzjoni, tigi koncessa lilhom "*on encroachment terms*" u din it-talba taghhom giet injorata;

Huwa veru wkoll li l-atturi jaghmlu bosta insinwazzjonijiet fuq dak u fuq l-iehor u li fl-affari kien hemm il-"*lunga manus"* ta' xi hadd; jew li kollox sar bil-"mohbi goff" u mhux "fil-dawl tax-xemx" kif hekk sottomess mill-atturi fl-ahhar Nota taghhom a fol. 351. Fl-essenza u fil-konkret dawn pero` ma humiex hlief kongetturi, supposizzjonijiet u spekulazzjonijiet u dawn, mhux ghal din il-Qorti, li tokkupa ruhha minnhom jew li taccettahom bhala xi elementi valevoli fil-gudizzju taghha. Fil-verita`, l-asserzjonijiet maghmula minnhom ma jsibu ebda spjega jew konfort mill-kumpless tar-rizultanzi probatorji. Hekk minn ebda prova ma jirrizulta illi l-intendiment jew il-politika ta' l-Awtoritajiet kompetenti kienet dik tal-krejazzjoni ta' "*buffer zone*". Hu wkoll kontrastat illi t-terz Raymond Young thalla jibni zewg *garages* meta tali ma kienx akkonsentit. Ara fir-rigward ix-xhieda ta' Victor Sciberras Grioli fl-Affidavit tieghu a fol. 42. Indubitament, imbaghad, m'ghandhiex mis-serjeta` l-asserzjoni ta' xi ko-involgiment miz-ziju ta' l-imsemmi Young fil-mod tat-tqassim tal-plots u ta' kif l-Awtorita` tad-Djar ghamlet l-allokazzjoni tal-bicca art. Allahares, kellha l-Qorti tiggudika l-bniedem fuq il-fattezzi tieghu jew mill-harsa ta' ghajnejh ghax, allura, jkun ifisser li l-gudizzju jsir ghab-bazi tal-konsiderazzjoni soggettiva mill-gudikant tal-perusna u mhux, kif inhu xieraq, mil-lenti oggettiva tieghu tal-provi. L-ebda ri-elaborazzjoni personali mill-atturi tal-provi ma tista', legittimament, titqies sostenibbli ta' l-imputazzjoni minnhom illi l-kondotta ta' l-Awtoritajiet konvenuti kienet dik li, skond kif mistqarr mill-attur, "l-affarijiet thejjew apposta biex jintlahaq skop determinat" (ara Affidavit ta' l-attur, fol. 127). Din l-akkuza ta' manuvrar jew ta' agir

illecitu ma tinsab minn imkien sorretta mill-provi u, jkollu, anzi, jinghad li “*troppo fumo, niente arrosto*”. Terga’, fuq nota finali, qajla jirrizulta fuq liema bazi c-Chairman ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar u l-Kummissarju ta’ l-Artijiet kellhom jitqiesu bhala l-legittimi kontradITturi tal-pretensjoni ta’ l-atturi. Pretensjoni din, li, jekk hemm bzonn jigi ripetut, ma ghandha ebda fondament u, apparentement, hi x’aktarx indotta minn konsiderazzjoni ta’ pika milli wahda bazata fuq konsiderazzjoni ta’ harsien ta’ interess legittimu u ta’ danni, li baqghu ma gewx lanqas ippruvati.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti:

Taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi tichad ghal kollox iz-zewg talbiet ta’ l-atturi bl-ispejjez tal-kawza jitbatew minnhom, salv ghal dawk tas-sentenza preliminari ta’ din il-Qorti tat-28 ta’ Jannar, 2004 li biha cahdet l-ewwel eccezzjoni tan-nuqqas ta’ gurisdizzjoni proposta mill-konvenut Chairman ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar u li ghandhom jibqghu a karigu ta’ din l-istess Awtorita`.

< Sentenza Finali >

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