MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 1836/1995/1

BUNKER FUEL OIL COMPANY LIMITED; Bunker Fuel Company Ltd. u Norbert Miceli Demajo

vs

Paul **GAUĊI** u Planning Authority u b'Nota tal-14 ta' Marzu, 1996, Joseph Feliċe f'isem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar assuma l-atti tal-kawża; u b'Degriet tat-13 ta' Ottubru, 2009, issejħu fil-kawża Paul u Josianne miżżewġin Degaetano

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-8 ta' Novembru, 1995, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din l-Qorti (i) ssib li l-permess għall-iżvilupp maħruġ dwar l-applikazzjoni numru 5333/89 kien wieħed abbużiv u illegali għaliex inħareġ kontra l-liġi; u (ii) tħassar u

tannulla l-imsemmi permess bl-effetti kollha tiegħu. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fl-14 ta' Marzu, 1996, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalet li l-mertu tal-kawża huwa eżawrit billi l-permess impunjat skada u hija kienet ħarġet Avviż biex Tieqaf kontra l-imħarrek l-ieħor Paul Gauċi, li minnu huwa kien ressaq appell quddiem il-Bord tal-appelli, għal liema raġuni wkoll l-atturi ma għandhomx interess ġuridiku li jmexxu l-kawża kontra tagħha. Fil-mertu, laqgħet billi qalet li t-talbiet tal-atturi ma jistħoqqilhomx jintlaqgħu, għaliex meta nħareġ il-permess dan kien skond il-politika dwar l-iżvilupp fis-seħħ f'dak iż-żmien dwar "*restricted sites*". Żiedet tgħid li l-ksur li jilmintaw minnu l-atturi dwar il-permess maħruġ huwa ksur ta' *policies* u mhux ksur ta' liġi, u għalhekk il-Qorti ma tistax tissindika dak il-ksur. Temmet tgħid li, safejn l-ilmenti tal-atturi jirreferu għall-fatt li l-permess awtorizza żvilupp fuq biċċa mill-art tal-atturi nfushom, din il-kwestjoni ma tolqothiex, għaliex permessi għal żvilupp jinħarġu bla ħsara ta' jeddijiet ta' terzi, u għalhekk talbet li tinħeles milli tibqa' aktar fil-kawża;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek Paul Gauċi fil-21 ta' Marzu, 1996, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li t-talbiet m'għandhomx jintlaqgħu għaliex huwa ngħata permess li jiswa minn awtorita' kompetenti għax-xogħol li ried itella';

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-18 ta' Ottubru, 1996[1], li bih ordnat li ssir it-trattazzjoni u tkun deċiża l-eċċezzjoni tal-Awtorita' mħarrka dwar il-ġurisdizzjoni;

Rat is-sentenza preliminari tagħha (diversament presjeduta) tas-16 ta' Diċembru, 1996[2], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħet l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' ġurisdizzjoni biex tqis il-każ u ħelset lill-imħarrkin milli jibqgħu fil-kawża;

[1] Paġ. 19 tal-proċess
[2] Paġġ. 41 sa 53 tal-proċess

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 1998[3], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħet l-appell tal-atturi, ħassret is-sentenza appellata mogħtija minn din il-Qorti fis-16 ta' Diċembru, 1996, u reġgħet bagħtet l-atti quddiem din il-Qorti biex il-kawża tkompli tinstema' skond il-liġi;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-2 ta' Ġunju, 1999[4], li bih u fid-dawl ta' eċċezzjoni mressqa mill-Awtorita' mħarrka dwar jekk l-atturi kellhomx linteress ġuridiku li jmexxu 'l quddiem il-kawża, ordnat li ssir it-trattazzjoni ta' dik l-eċċezzjoni qabel kull ħaġ'oħra;

Rat is-sentenza preliminari tagħha (diversament presjeduta) tal-11 ta' Jannar, 2005[5], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet l-eċċezzjoni mressqa mill-Awtorita' mħarrka dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku fl-atturi;

Rat li l-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif issa kostitwita f'Ottubru tal-2005[6];

Semgħet ix-xhieda tal-imħarrek Paul Gauċi, li minnha ħareġ li, fi Frar tal-2005, l-art li dwarha nħareġ il-permess mertu tal-każ bil-benefikat mibni fuqha nbiegħu lil Paul u Josianne miżżewġin Degaetano;

Rat id-degriet tagħha tat-13 ta' Ottubru, 2009[7], li bih u fuq talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tal-25 ta' Marzu, 2009, ordnat is-sejħa fil-kawża ta' Paul u Josianne miżżewġin Degaetano;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imsejħin fil-kawża miżżewġin Degaetano fl-24 ta' Mejju, 2010, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li jonqos fl-atturi l-interess ġuridiku li jattakkaw il-ħruġ tal-permess tal-iżvilupp mogħti mill-awtorita' kompetenti u f'kull każ, jekk

---

[3] Paġġ. 94 sa 106 tal-proċess
[4] Paġ. 116 tal-proċess
[5] Paġġ. 176 sa 182 tal-proċess
[6] Paġ, 183 tal-proċess
[7] Paġ. 248 tal-proċess

hemm xi interess dan ma jista' qatt iwassal għat-tħassir tal-permess maħruġ. Żiedu jgħidu li l-interess ġuridiku joħroġ mill-fatt jekk teżistix molestja u n-natura u l-entita' tagħha min-naħa ta' min ikun kiseb il-permess, u mhux mill-fatt waħdu li awtorita' pubblika tkun ħarġet permess lil min ikun talbu. Minbarra dan, drittijiet maħruġa minn entitajiet pubbliċi lil individwi (bħalma huma permessi għal żvilupp) jistgħu joħolqu drittijiet jew aspettativi favur it-terzi, imma l-eventwali jedd legali li jinħoloq minn xi liġi *ad hoc* ma jwassal qatt għal ksur ta' dawk id-drittijiet jew aspettativi, l-aktar ladarba l-ħruġ tal-permessi jsir bla ħsara għall-jeddijiet ta' terzi, u għalhekk xi għamla ta' leżjoni li jista' jġarrab it-terz jagħtih rimedju mod ieħor, imma ma jagħmilx ma jiswiex il-permess li jkun. Fuq kollox, jgħidu li l-permess li nħareġ mill-Awtorita' kompetenti u l-bini li ttella' bis-saħħa ta' dak il-permess illum jikkostitwixxu jedd vestit għal min, bħalhom, kiseb dak il-ġid b'bona fidi, u dan iżjed u iżjed fejn l-atturi naqsu li jinqdew fil-ħin bir-rimedji li huma seta' kellhom biex iwaqqfu l-iżvilupp li kien qed isir. Jgħidu li għandhom għaliex jifhmu li l-bini li xtraw ma ttellax fuq is-saħħa tal-permess attakkat mill-atturi, minħabba li dak il-permess kien skada. Jisħqu li dak kollu li sar fil-kawża sa minn qabel ma ssejħu fiha, magħduda s-sentenza preliminari dwar l-interess tal-atturi, ma jagħmilx stat fil-konfront tagħhom. Itemmu jgħidu li huma xtraw il-ġid b'bona fidi bla ma kienu jafu jew setgħu raġonevolment ikunu jafu li kien hemm l-allegazzjonijiet li qegħdin jagħmlu l-atturi f'din il-kawża dwar il-permess tal-bini;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-imsejħin fil-kawża;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Mejju, 2011, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar l-imsemmija żewġ eċċezzjonijiet preliminari dwar l-interess ġuridiku tal-atturi li jagħmlu l-kawża, u li bih tat lill-partijiet il-fakulta' li jressqu noti ta' Riferenza dwar il-punti li ttrattaw dwarhom;

Rat in-Nota ta' Riferenzi mressqa mill-imsejħin fil-kawża fil-31 ta' Mejju, 2011[8];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju. L-atturi jridu li l-Qorti tħassar permess għal żvilupp li nħareġ mill-Awtorita' mħarrka dwar talba li saret biex isir bini f'art li tmiss ma' ġid tagħhom. Jgħidu li dak il-permess inħareġ b'mod abbużiv, kontra l-politika tal-iżvilupp fl-inħawi u b'mod li saħansitra approva xogħlijiet li kienu se' jsiru fi ħwejjiġhom stess. Iridu li l-Qorti tħassar dak il-permess;

Illi l-Awtorita' mħarrka laqgħet billi b'mod preliminari, qalet li l-mertu tal-kawża huwa eżawrit billi l-permess impunjat skada u hija kienet ħarġet Avviż biex Tieqaf kontra l-imħarrek l-ieħor Paul Gauċi, li minnu huwa kien ressaq appell quddiem il-Bord tal-appelli, għal liema raġuni wkoll l-atturi ma għandhomx interess ġuridiku li jmexxu l-kawża kontra tagħha. Fil-mertu, laqgħet billi qalet li t-talbiet tal-atturi ma jistħoqqilhomx jintlaqgħu, għaliex meta nħareġ il-permess dan kien skond il-politika dwar l-iżvilupp fis-seħħ f'dak iż-żmien dwar "*restricted sites*". Żiedet tgħid li l-ksur li jilmintaw minnu l-atturi dwar il-permess maħruġ huwa ksur ta' *policies* u mhux ksur ta' liġi, u għalhekk il-Qorti ma tistax tissindika dak il-ksur. Temmet tgħid li, safejn l-ilmenti tal-atturi jirreferu għall-fatt li l-permess awtorizza żvilupp fuq biċċa mill-art tal-atturi nfushom, din il-kwestjoni ma tolqothiex, għaliex permessi għal żvilupp jinħarġu bla ħsara ta' jeddijiet ta' terzi, u għalhekk talbet li tinħeles milli tibqa' aktar fil-kawża;

Illi l-eċċezzjoni tagħha dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku fl-atturi ma ntlaqgħetx b'sentenza mogħtija minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fil-11 ta' Jannar, 2005;

[8] Paġ. 263 tal-proċess

Illi l-imħarrek Paul Gauċi laqa' billi qal li t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu għaliex huwa ngħata permess li jiswa minn awtorita' kompetenti għax-xogħol li ried itella';

Illi l-imsejħin fil-kawża laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li jonqos fl-atturi l-interess ġuridiku li jattakkaw il-ħruġ tal-permess tal-iżvilupp mogħti mill-awtorita' kompetenti u f'kull każ, jekk hemm xi interess dan ma jista' qatt iwassal għat-tħassir tal-permess maħruġ. Żiedu jgħidu li l-interess ġuridiku joħroġ mill-fatt jekk teżistix molestja u n-natura u l-entita' tagħha min-naħa ta' min ikun kiseb il-permess, u mhux mill-fatt waħdu li awtorita' pubblika tkun ħarġet permess lil min ikun talbu. Minbarra dan, drittijiet maħruġa minn entitajiet pubbliċi lil individwi (bħalma huma permessi għal żvilupp) jistgħu joħolqu drittijiet jew aspettativi favur it-terzi, imma l-eventwali jedd legali li jinħoloq minn xi liġi *ad hoc* ma jwassal qatt għal ksur ta' dawk id-drittijiet jew aspettativi, l-aktar ladarba l-ħruġ tal-permessi jsir bla ħsara għall-jeddijiet ta' terzi, u għalhekk xi għamla ta' leżjoni li jista' jġarrab it-terz jagħtih rimedju mod ieħor, imma ma jagħmilx ma jiswiex il-permess li jkun. Fuq kollox, jgħidu li l-permess li nħareġ mill-Awtorita' kompetenti u l-bini li ttella' bis-saħħa ta' dak il-permess illum jikkostitwixxu jedd vestit għal min, bħalhom, kiseb dak il-ġid b'bona fidi, u dan iżjed u iżjed fejn l-atturi naqsu li jinqdew fil-ħin bir-rimedji li huma seta' kellhom biex iwaqqfu l-iżvilupp li kien qed isir. Jgħidu li għandhom għaliex jifhmu li l-bini li xtraw ma ttellax fuq is-saħħa tal-permess attakkat mill-atturi, minħabba li dak il-permess kien skada. Jisħqu li dak kollu li sar fil-kawża sa minn qabel ma ssejħu fiha, magħduda s-sentenza preliminari dwar l-interess tal-atturi, ma jagħmilx stat fil-konfront tagħhom. Itemmu jgħidu li huma xtraw il-ġid b'bona fidi bla ma kienu jafu jew setgħu raġonevolment ikunu jafu li kien hemm l-allegazzjonijiet li qegħdin jagħmlu l-atturi f'din il-kawża dwar il-permess tal-bini;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-imsejħin fil-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>fatti rilevanti li joħorġu mill-atti</u> jirriżulta li l-atturi huma s-sidien ta' ġid li jagħti fuq Triq il-

Kosta f'Baħar iċ-Ċagħak. Qrib dak il-ġid, kien hemm art li kienet tal-kumpannija Big Ben Properties Limited. F'Novembru tal-1989, tressqet talba mal-Planning Area Permits Board għall-bini ta' *detached bungalow* fuq l-imsemmija art. Billi l-permess ma kienx għadu nħareġ, l-applikazzjoni u d-dokumenti dwarha għaddew f'idejn l-Awtorita' mħarrka f'Jannar tal-1993;

Illi lejn il-bidu ta' Marzu tal-1993, kemm il-kumpanniji attriċi (permezz ta' Michael Angelo Fenech)[9] u kif ukoll l-attur Miceli Demajo kienu ressqu oġġezzjonijiet għall-iżvilupp propost. Sadattant, bejn il-pjanti proposti meta tressqet it-talba l-ewwel darba u dak iż-żmien li l-Awtorita' daħlet fil-każ, kienu reġgħu nbidlu l-pjanti u wkoll l-għamla ta' żvilupp li kien qiegħed ikun propost. Il-permess inħareġ fil-25 ta' Lulju, 1994[10], b'kundizzjonijiet, għall-bini ta' villa fuq żewġ sulari b'*basement* taħtha;

Illi minħabba kwestjonijiet li nqalgħu mas-sidien tal-ġid li jmiss ma' dak fejn kien approvat l-iżvilupp, ma setax jinbeda l-bini tas-sit qabel Settembru tal-1995, meta ntlaħaq qbil mal-istess ġirien dwar it-titligħ ta' ħajt ta' lqugħ (*retaining wall*)[11];

Illi fit-22 ta' Settembru, 1995[12], il-kumpanniji attriċi bagħtu ittra uffiċjali lill-Awtorita' mħarrka biex jilmintaw magħha dwar il-ħruġ tal-permess u talbuha tirtirah minnufih. L-Awtorita' intimata wieġbet b'ittra uffiċjali fit-13 ta' Ottubru, 1995[13], li biha warrbet l-ilmenti tal-kumpanniji attriċi mittenti fl-ittra uffiċjali tagħhom. Il-kumpanniji attriċi ressqu talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-Awtorita' mħarrka;

Illi fit-8 ta' Novembru, 1995, infetħet din il-kawża;

Illi fl-10 ta' Novembru, 1995, inħareġ Avviż biex Tieqaf kontra l-imħarrek Gauċi mill-Awtorita' mħarrka, liema Avviż tħassar b'deċiżjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-

[9] Dok "MF1", f'paġġ. 26 – 7 tal-proċess
[10] Dok "B1", f'paġġ. 123 – 4 tal-proċess
[11] Dok "B2", f'paġġ. 144 – 5 tal-proċess
[12] Dok "MF2", f'paġġ 28 – 30 tal-proċess
[13] Dok "KF1", f'paġġ. 65 – 6 tal-proċess

Ippjanar mogħtija fil-11 ta' Ġunju, 1996[14], fuq appell imressaq mill-istess Gauċi. Minnufih wara dan, is-sit kien żviluppat u fuqu nbniet villa li ssemmiet "*Dar Maui*";

Illi f'Settembru tal-1996, l-atturi ressqu l-ilment tagħhom dwar il-ħruġ irregolari tal-permess mal-Uffiċċju tal-Ombudsman li, b'rapport maħruġ minnu f'April tal-1997[15], sab li l-ilment tagħhom kien mistħoqq;

Illi Big Ben Properties Limited biegħet u ittrasferiet l-art bil-benefikat imtella' fuqha lil Bernard Gauċi f'Marzu tal-2000. Gauċi biegħ il-villa u l-pertinenzi tagħha lill-imsejħin fil-kawża miżżewġin Degaetano fi Frar tal-2005[16];

Illi l-konsiderazzjonijiet legali li joħorġu miż-żewġ eċċezzjonijiet taħt eżami jridu jitqiesu fil-qafas li fih tressqu u minn min. Dan qiegħed jingħad għaliex din hija t-tieni darba fil-kawża li din il-Qorti (għalkemm issa diversament presjeduta) qiegħda tqis eċċezzjoni dwar l-interess ġuridiku fl-atturi. Għalkemm, kif sewwa jgħidu l-imsejħin fil-kawża, kulma sar f'din il-kawża qabel ma ssejħu fiha ma jorbothomx, din il-Qorti ma tistax tqis is-sentenza li kienet ingħatat fuq l-eċċezzjoni tal-karenza tal-interess fl-atturi mqajma mill-Awtorita' mħarrka (u liema eċċezzjoni ma ntlaqgħetx) qisha bħallikieku ma ngħatat qatt għar-raġuni sempliċi li issa ssejħu fil-kawża partijiet oħrajn;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li dik is-sentenza, tajjeb jew ħażin, tagħmel stat fil-konfront tal-Awtorita' mħarrka u tal-imħarrek Gauċi, u dan sakemm ma jkunx hemm deċiżjoni mod ieħor jew sakemm ma jinbidlux iċ-ċirkostanzi tal-atturi. Ma jidhrilhiex li la huwa xieraq u lanqas proċeduralment sewwa li l-kwestjoni terġa' tinfetaħ bl-indħil ta' parti ġdida fil-kawża jew bħal meta jkun il-każ fejn qorti tintalab tibdel *contrario imperio* xi provvediment li hija tkun tat f'degriet interlokutorju. Is-sentenza msemmija, f'dan ir-rigward, ma tintmissx;

---

14 Dok "B2", f'paġġ. 143 – 7 tal-proċess
15 Paġġ. 80 – 5 tal-proċess
16 Dok "X", f'paġġ. 209 sa 221 tal-proċess

Illi għalhekk, l-eċċezzjonijiet iridu jkunu mistħarrġa fuq il-mertu tagħhom u fil-konfront ta' min qanqalhom;

Illi fis-sottomissjonijiet imressqin minnu waqt it-trattazzjoni taż-żewġ eċċezzjonijiet, l-għaref difensur tal-imsejħin fil-kawża tenna li s-sentenza preliminari fuq imsemmija ma torbotx lill-patroċinati tiegħu. Żied jissottometti li r-rimedju mogħti mil-liġi lil min jidhirlu li permess ta' żvilupp ikun inħareġ ħażin m'huwiex dak li jitlob it-tħassir tal-permess hekk maħruġ, iżda md ieħor. L-imsejħin fil-kawża ressqu wkoll nota ta' riferenzi biex isaħħu l-argument tagħhom;

Illi, min-naħa tiegħu, l-għaref difensur tal-atturi jisħaq li s-sentenza mogħtija minn din il-Qorti f'Jannar tal-2005, irradikat l-interess ġuridiku fl-atturi u dan il-fatt ma nbidilx minkejja li issa ssejħu fil-kawża partijiet ġodda;

Illi l-Qorti tqis li l-qofol tal-kwestjoni li għandha tistħarreġ hija x-xorta ta' interess meħtieġ biex persuna tmexxi 'l quddiem kawża dwar permess ta' żvilupp li jkun jidhrilha li ma nħariġx kif imiss. F'każ bħal dan, ikun hemm aggravju kemm kontra l-awtorita' li tkun ħarġet il-permess u wkoll wieħed kontra l-persuna li favuriha dak il-permess ikun inħareġ. Fil-każ li l-Qorti issa għandha quddiemha, terzi persuni li kisbu l-ġid mibni bis-saħħa ta' permess għall-iżvilupp, jgħidu li l-atturi m'għandhomx interess ġuridiku jmexxu kontra tagħhom ladarba huma kisbu dak il-ġid b'bona fidi;

Illi għalkemm kemm mill-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' mħarrka (l-ewwel eċċezzjoni) u kif ukoll minn dawk tal-imsejħin fil-kawża (il-ħames eċċezzjoni) jissemma li l-permess impunjat mill-atturi skada u li l-bini ttella' bis-saħħa ta' permess ieħor, l-atti ta' din il-kawża ma jurux dan. Għall-kuntrarju, il-provi waħdanija li tressqu s'issa f'din il-kawża li ilha diġa' tterraq sittax-il sena fuq kwestjonijiet preliminari, juru li dak li sar kien kollu mibni fuq il-permess maħruġ f'Lulju tal-1994. Kemm hu hekk, issemma li talba oħra li kienet tressqet mill-imħarrek Gauċi fl-1996[17], biex jiġġedded il-permess oriġinali

[17] PA 7256/95

impunjat, ntelqet wara li ntlaqa' l-appell tiegħu kontra l-Avviż biex Tieqaf u wara li ssemma li l-permess impunjat (jiġifieri PA 5333/89) ma kienx jagħlaq għaliex inħareġ fi żmien meta permess ma kellux għalfejn jiġġedded[18];

Illi kif ingħad bosta drabi, l-interess ġuridiku f'attur huwa dak li l-imħarrek jirrifjuta li jagħraf il-jedd tal-istess attur u li, fih innifsu, joħloq il-ħtieġa tal-vertenza. Għalhekk, dan iġib miegħu l-konsegwenza li l-ewwel u l-aqwa interess ġuridikament ammissibbli huwa dak li kull persuna għandha, jiġifieri li titlob li, fil-konfront tagħha, isir ħaqq jew li tiġi msewwija inġustizzja magħmula fil-konfront tagħha[19]. Xi drabi, l-interess f'parti f'kawża ma joħroġx biss mit-tfassila tal-azzjoni li dik il-parti tressaq, iżda mill-għamla ta' kontestazzjoni li l-parti mħarrka tressaq dwar dik l-azzjoni;

Illi biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta' utilita' u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd[20], b'mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex tipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi[21]. Kien minħabba dan il-prinċipju li għadd ta' sentenzi ċaħdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb b'sentenza biss dikjarazzjoni mingħajr oġġett materjali[22];

Illi, minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita' tal-interess f'attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa' jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa' fil-kawza[23];

Illi ġie stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawża[24], u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li

[18] Ara paġ. 82 tal-proċess
[19] App. Kumm. **2.4.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia et vs Buħaġiar*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.98**);
[20] Ara App. Ċiv. **13.2.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Manche' vs Montebello*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.56**)
[21] P.A. **7.1.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri vs Sammut*** (Kollez. Vol: **XXXVII.ii.605**)
[22] Ara App. Ċiv. **8.6.1942** fil-kawża fl-ismijiet ***Cortis vs Bonello*** (Kollez. Vol: **XXXI.i.218**)
[23] App. Ċiv. **17.2.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut et noe vs Attard*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.246**).
[24] Ara App. Ċiv. **3.12.1984** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Caruana*** (Kollez. Vol: **LXVIII.ii.232**) u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija

jkun imsemmi fir-Rikors Maħluf, għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kuntrastat[25];

Illi l-interess mhux tabilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f'somma determinata ta' flus jew ġid, u jista' jeżisti wkoll fejn jimmira li jħares jew jagħti għarfien għal jedd morali jew suġġettiv[26], imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku[27] jew maħsub biss biex jissoddisfa xewqa li wieħed jingħata rispons purament akkademiku għall-kwestjoni[28];

Illi llum il-ġurnata huwa magħruf u aċċettat li l-fatt waħdu li bini jkun ittella' bla permessi meħtieġa mill-awtoritajiet kompetenti jew mhux skond il-permessi maħruġa ma jnisslix l-interess ġuridiku biex wieħed jattakka dak il-bini abbużiv[29], u dan għaliex permess bħal dak la jżid u lanqas inaqqas mill-jeddijiet tat-terzi li jkollhom bini fil-qrib[30]. Biex jissejjes l-interess ġuridiku, jeħtieġ li l-parti attriċi turi li bit-titligħ tal-bini li hija tqis li sar b'mod abbużiv, hija tkun ġarrbet ħsara fit-tgawdija tal-ġid tagħha, kemm bil-ħolqien ta' servitu' jew b'kull mod ieħor[31];

Illi x-xiljiet li l-atturi jagħmlu fil-kawża tal-lum huma l-aktar diretti lejn l-Awtorita' mħarrka, iżjed milli lejn l-imħarrek Gauċi (li fiż-żmien li nfetħet il-kawża jidher li kien il-persuna li talab il-ħruġ tal-permess, minkejja li jirriżulta li qatt ma kien sid l-art li dwarha saret dik it-talba) u l-imsejħin fil-kawża (li fiż-żmien li nbdiet il-kawża lanqas kien għad kellhom l-iċken rabta mal-art mertu tal-każ jew ħjiel li ser jiksbuha). Dawn ix-xiljiet huma l-aktar konċentrati fuq il-mod kif, bl-approvazzjoni tagħha li tawtorizza l-iżvilupp, l-Awtorita' mħarrka kisret għadd ta' regoli tal-politika tagħha dwar l-iżvilupp li messhom tqiesu għall-inħawi qabel awtorizzat dak l-iżvilupp. It-talbiet ukoll jirreferu għall-permess maħruġ, għalkemm fit-tieni talba għat-tħassir tal-istess żdiedu l-kliem "bl-effetti kollha

[25] Ara App. Ċiv. **12.12.1983** fil-kawża fl-ismijiet ***Ignazio Gatt vs Michael Debono et***
[26] P.A. **13.10.1952** fil-kawża fl-ismijiet ***Axiaq vs Mizzi noe et*** (Kollez. Vol: **XXXVI.ii.532**)
[27] App. Ċiv. **15.12.1932** fil-kawża fl-ismijiet ***Scolaro vs Bailey*** (Kollez. Vol: **XXVII.ii.195**)
[28] App. Ċiv. Inf. PS **8.1.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Melita Cable p.l.c. vs L-Awtorita' ta' Malta dwar il-Komunikazzjoni***
[29] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Francesco Saverio Borġ vs Joseph Mallia et***, u P.A. GV **29.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Philip Galea et vs Tigne' Development Co. Ltd. et***
[30] P.A. GCD **20.11.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Dentist Gerald Żammit vs Alfred Borġ*** (mhix appellata)
[31] P.A. PS **21.10.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Ġustu Debono vs Emanuel Buħaġiar*** (mhix appellata)

tiegħu" (jiġifieri, tat-tħassir tal-permess) bla ma tfisser sewwasew x'inhuma;

Illi f'dan ir-rigward u b'riferenza għall-każ li għandna quddiemna, il-Qorti m'hijiex mogħtija s-setgħa li tillimita l-operat tal-awtoritajiet kompetenti jew li tindaħal fit-twettiq tad-diskrezzjoni amministrattiva li huma jħaddnu, sakemm jintwera li dik id-diskrezzjoni tkun twettqet b'mod xieraq u fil-limiti tas-setgħat mogħtija. Dan jgħodd ukoll u xejn anqas fil-qasam tal-iżvilupp tal-bini u tal-infrastruttura tat-toroq[32]. Minbarra dan, meta wieħed jiġi biex iqis minn fejn jinstilet id-dritt ta' azzjoni dwar ħruġ ta' permessi għall-iżvilupp, għandu jkun ċar li d-dritt ta' azzjoni tal-atturi ma joriġinax mill-permess innifsu maħruġ mill-Awtorita' mħarrka, li, kif tajjeb qalet, joħroġ bla preġudizzju għall-jeddijiet tat-terzi u li għall-atturi hija *res inter alios acta*. Il-jedd ta' azzjoni lill-atturi joħroġ mill-fatt li tali permess imissu jkun inħareġ bis-saħħa ta' regolamenti li jirregolaw l-iżvilupp f'dawk l-inħawi partikolari li għalihom ikun jgħodd, u li dak il-permess ikun jaqbel mal-istess regolamenti, li joħolqu servitujiet predjali legali ta' siwi pubbliku[33]. Minħabba l-ħolqien ta' tali servitu', jitnissel il-jedd f'min hu s-sid ta' fond dominanti li jara li s-sid ta' fond serventi ma jġibx ruħu b'mod li jxekkel jew ixejjen il-jeddijiet marbuta mal-fond dominanti;

Illi dan ifisser ukoll li r-regolamenti tal-bini joħolqu żewġ għamliet ta' relazzjonijiet, jiġifieri (a) dik amministrattiva bejn l-awtorita' li tkun ħarġet il-permess tal-bini u dak li favurih jinħareġ tali permess, u (b) dik ċivili ta' natura ta' servitu' bejn ġirien[34]. Fil-każ ta' din it-tieni relazzjoni, ma jistax jingħad li l-attur ma jkollux interess ġuridiku biex iressaq l-azzjoni meħtieġa kontra sid il-fond serventi f'każ li dan iġib ruħu b'mod li jippreġudika s-servitu' li jkun igawdi l-attur[35]. Huwa stabilit ukoll li biex servitu' bħal din toħloq l-imsemmija relazzjonijiet, trid tkun inħarġet minn xi skema uffiċjali magħmula mill-awtorita' kompetenti taħt il-

[32] P.A. **27.11.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar et vs Ministru tal-Iżvilupp ta' l-Infrastruttura et*** (Kollez. Vol: **LXXVI.iii.635**)
[33] App. Ċiv. **28.2.1997** fil-kawża fl-ismjiet ***Eminyan vs Mousu' pro et noe*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.429**)
[34] P.A. GCD **22.5.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Risiott et vs Carmel Bajada noe et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-**5.10.2001**)
[35] Ara P.A. RCP **8.1.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***David Farruġia et vs Marco Micallef*** (mhix appellata)

liġi għall-iżvilupp u li tkun tolqot bini fl-inħawi li fih jinsab l-iżvilupp impunjat[36];

Illi meta dawn il-konsiderazzjonijiet kollha jitqiesu u jitqiegħdu fil-qafas tal-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, toħroġ il-fehma sħiħa tagħha li, ukoll mill-mod kif inhi mfassla l-azzjoni attriċi, l-atturi għandhom interess ġuridiku li jmexxu 'l quddiem din l-azzjoni wkoll fil-konfront tas-sid jew sidien tal-post li dwaru nħareġ il-permess impunjat. Dan, naturalment, jingħad bla ma jixħet dell fuq l-eċċezzjonijiet fil-mertu li l-partijiet imħarrkin ressqu għal din l-azzjoni, liema eċċezzjonijiet jistgħu jitqiesu sewwa biss meta jkunu tressqu l-provi kollha fir-rigward;

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ssib li l-argumenti mressqa mill-imsejħin fil-kawża m'humiex tajba u għalhekk iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari tagħhom dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku fl-atturi ma jistgħux jintlaqgħu;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-imsejħin fil-kawża miżżewġin Degaetano, billi m'humiex mistħoqqa fid-dritt, u billi l-atturi għandhom kull interess ġuridiku li jmexxu 'l quddiem din il-kawża;

Tikkundanna lill-imsejħin fil-kawża jħallsu l-**ispejjeż ta' din id-deċiżjoni**; u

Tordna li s-smigħ tal-kawża jitkompla bil-ġbir tal-provi u trattazzjoni fil-mertu.

< Sentenza In Parte >

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

[36] P.A. TM **12.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Young et vs Joseph Muscat et*** (mhix appellata)