MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-17 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 54/2006

L-Avukat Dottor Alfred Grech ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Ray Ellis u Pamela Potter Ellis u b'nota prezentata fl-4 ta' Mejju 2007 Ray u Pamela konjugi Ellis assumew l-atti

Vs

Alex Cassar u l-Arkitett u Inginer Civili Joseph Bondin, kif ukoll u ghal kwalunkwe nteress li jista' jkollhom, L-Awtorita' Maltija ghall-Ambjent u Ippjanar, u d-Dipartiment ghat-Tmexxija tal-Proprjeta' fi hdan il-Ministeru ghall-Gustizzja u ghal-Intern u b'digriet tal-14 ta' Novembru 2007 giet kjamata fil-kawza l-kumpanija Prestige Projects Limited (C 33683)

Il-Qorti,

Rat illi fir-rikors guramentat l-atturi ppremettew:

Illi huwa proprjetarju tal-fond li jikkonsisti f'appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) u garage internament markat bin-numru wiehed fi blokk ta'bini maghruf bhala 'Diegu Court' fi Triq Lampuka, Zebbug.

Illi recentement l-esponenti saru jafu bl-applikazzjoni ghall-izvilupp numru 06912/04 intavolata mill-konvenut Alex Cassar tramite l-Arkitett u Inginier Civili Joseph Bondin fuq in-nahha tan-nofsinhar tal-blokk ta' bini Diego Court fuq imsemmi, liema zvilupp sejjer jiehu l-post ta' belvedere li kien ippjanat fuq il-ponta tan-nahha tan-nofsinhar tal-gholja taz-Zebbug skond il-pjan ta' zvilupp ghall-gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna.

Illi recentement l-esponenti saru jafu wkoll li l-Kunsill Lokali taz-Zebbug fuq talba minn membri tal-familja Cini li qed jallegaw li ghandhom proprjeta' fuq in-nahha tan-nofsinhar tal-blokk ta' bini Diego Court fuq imsemmi (u cioe' il-proprjeta' li fuqha saret l-applikazzjoni fuq imsemmija) sabiex jirrinunzjaw ghall-belvedere li kien ippjanat fuq il-ponta tan-nahha tan-nofsinhar tal-gholja taz-Zebbug, (u cioe' l-art imsemmija) u dana sabiex iwittu t-triq ghall-izviluppaturi u spekulaturi li japplikaw ghall-izvilupp fuq l-imsemmija ghalqa li suppost hija ppjanata ghall-imsemmi Belvedere, il-Kunsill Lokali taz-Zebbug iddiskuta din it-talba u ddecieda li ma ghandhu ebda interess fl-imsemmi progett tal-belvedere fiz-Zebbug, u b'hekk qieghed mill-ahjar li jista' jghid u javvanza l-interessi tal-izviluppaturi/spekulaturi tal-art sabiex jizviluppaw l-istess art.

Illi l-esponenti kellhom l-okkazzjoni li f'diversi talbiet u ittri li baghtu lill-intimati li jipprotestaw u li juri li li zvilupp propost minflok il-belvedere huwa illegali, jmur kontra l-Pjan Regolatur u d-diversi Policies tal-Awtorita' Maltija ghall-Ambjent u Zvilupp u mhux fl-ahjar interess tal-komunita' tar-rahal taz-Zebbug. Fuq kollox m'huwiex fiz-zona tal-izvilupp.

Illi l-esponenti recentement skoprew lill-art li fuqha saret l-applikazzjoni ghall-izvilupp hija proprjeta' tal-Gvern u ghalhekk huma kitbu lill-konvenut Dipartiment ghat-

Tmexxija tal-Proprjeta' fi hdan il-Ministru tal-Gustizzjau Ntern jistaqsu jekk l-imsemmija art hijiex proprjeta' privata inkella tal-Gvern Dok 'A'.

Illi l-istess Dipartiment permezz ta' ittra datata 2 ta' Mejju 2005 irrisponda 'please note that according to our records site and land in question are government property' (Dok 'B'). Jekk allura dan huwa l-kaz il-konvenut Dipartiment tat-Tmexxija ta' Proprjeta' minhabba l-inazzjoni qed ihalli min juzurpa u jizviluppa proprjeta' li hija tad-demanju pubbliku u mhux tal-privat. Dan jikkostitwixxi agir illegali ghaliex jew huwa doluz inkella negligenti u l-effett tieghu huwa li jaghmel hsara lill-interessi tal-esponenti.

Illi ghar-rigward tal-konvenuti l-ohra, l-Awtorita' Maltija ghall-Ippjanar u Zvilupp, il-process li ntuza mill-Awtorita' intimata sabiex jipprocessa l-imsemmija applikazzjoni kien mimli irregolaritajiet u ntiza sabiex l-istess applikazzjoni tigi processata minghajr hafna ostakolu kemm ta' natura teknika kif ukoll dawk naxxenti mill-oggezzjonijiet genwini kemm tal-esponenti kif ukoll ta' dawk li ghandhom l-interess li jigi preservat l-ambjent tan-nahha tan-nofsinhar ta' gholja taz-Zebbug. Dawn l-irregolaritajiet kienu jikkonsistu fil-fatt li l-applikazzjoni msemmija giet avzata b'dettalji hziena jew zvijanti sabiex il-pubbliku ma jkunx jista' jirrikonoxxi ghal-liema sit tappartjeni l-imsemmija applikazzjoni, u b'hekk wiehed ma jkunx fil-posizzjoni li joggezzjona. Fuq kollox il-PACD (Planning Application Details) qatt ma giet imwahhla fil-post b'tali mod li dak li jkun seta' jkun jaf li hemm applikazzjoni pendenti fuq dak is-sit.

Illi huwa car li hemm kaz ta' abbuz ta' poter kif ukolll zvijament ta' poter da parti tal-awtorita' intimata fid-decizjoni taghha dwar il-mertu ta' din l-applikazzjoni a tenur tal-artikolu 469A(1)(b)(iii) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili u cioe' li fil-kunsiderazzjoni tal-imsemmija applikazzjoni. L-Awtorita' intimata qeghda tabbuza mis-setgha ta' l-awtorita' pubblika billi l-ghemil amministrattiv in kustjoni sar ghal ghanijiet mhux xierqa jew imsejjes fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti.

Illi oltre dan hemm ukoll ksur tal-artikolu 469A(b)(1)(a)(ii) u dana meta l-awtorita' pubblika tkun naqset li tosserva l-principji naturali jew htigijiet procedurali mandatorji fit-twettiq tal-ghemil amministrattiv jew fid-deliberazzjoni ta' qabel dak l-ghemil. Wiehed mill-elementi jew pilastri tal-principji tal-gustizzja naturali huwa *nemo judex in causa propria* jew dak li bl-Ingliz jissejjah 'bias'. Hemm element ta' pregudizzju qawwi fil-kunsiderazzjoni ta' dan il-kaz meta il-perit li ffirma l-applikazzjoni u cioe' Joseph Bondin huwa wkoll membru ta' wiehed mill-organi tal-istess Awtorita' li tikkonsidra u tipprocessa l-applikazzjonijiet.

Illi din l-ahhar konsiderazzjoni tinkwadra ruhha wkoll fi vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-Bniedem u cioe' d-dritt ta' smiegh xieraq u imparzjali meta si tratta minn konsiderazzjoni ta' drittijiet li jirrigwardaw il-proprjeta' u l-possedidemt hieles ta' dak li wiehed ghandu, sancit fl-artikolu 6 abbinat mal-artikolu wiehed (1) tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali li hija parti mil-ligi ordinarja tal-pajjiz.

Illi fuq kollox l-agir tal-Awtorita' msemmija jikkostitwixxi wkoll agir delittwuz fil-konfront tal-esponenti fi termini tal-ligi, u ghalhekk producenti id-danni.

Illi l-konvenuti agixxew in 'mala fede' u bli skop specifiku li iqarrqu, meta huma intavolaw applikazzjoni ghall-izvilupp fuq is-sit in kustjoni meta huma kienu jafu jew setghu ikunu jafu, li l-art in kustjoni ma kinitx tal-applikant izda addirittura proprjeta' tal-Gvern, u ghalhekk ma kienux muniti bil-legittimita' u l-legalita' f'dak li kienu qeghdin jaghmlu.

Illi jekk jithallas jsir il-bini kif indikat fl-applikazzjoni fuq imsemmija l-esponenti sejrin isofru danni irrimedjabbli konsistenti f'deprezzament fil-valur tal-proprjeta' taghhom kif ukoll inkonvenjent kbir.

Illi jekk jithalla tigi processata l-imsemmija applikazzjoni, l-esponenti sejrin isofru dannu irrimedjabbli.

Jghidu ghalhekk li stess konvenuti ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-agir tal-Awtorita' Maltija ghall-Ambjent u Ippjanar huwa illegali u ghandu jigi annullat ghaliex huwa bi ksur tal-artikolu 469A(1)(b)(iii) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili u cioe' fil-kunsiderazzjoni tal-imsemmija applikazzjoni, l-Awtorita' intimata qeghda tabbuza mis-setgha ta' l-awtorita' pubblika billi l-ghemil amministrattiv in kustjoni sar ghal ghanijiet mhux xierqa jew imsejjes fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti,

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-agir tal-Awtorita' Maltija Ghall-Ambjent u Ippjanar huwa illegali u ghandu jigi annullat ghaliex huwa bi ksur tal-artikolu 469A(b)(1)(a)(ii) u dana meta l-awrorita' pubblika tkun naqset li tosserva l-principji tal-gustizzja naturali jew htigijiet procedurali mandatorji fit-twettiq tal-ghemil amministrattiv jew fid-deliberazzjoni ta' qabel dwar dak l-ghemil. Wiehed mill-elementi jew pilastri tal-principji tal-gustizzja naturali huwa *nemo judex in causa propria* jew dak li hi bl-Ingliz jissejjah 'bias'. Hemm element ta' pregudizzju qawwi fil-kunsiderazzjoni ta' dan il-kaz meta il-perit li ffirma l-applikazzjoni u cioe' Joseph Bondin huwa wkoll membru ta' wiehed mill-organi tal-istess Awtorita' li tikkonsidra u tipprocessa l-applikazzjonijiet.

3. Konsegwentement tannulla u thassar li stess proceduri dwar l-imsemmija applikazzjoni u jekk hemm bzonn, allura tinibixxi b'mod permanenti u perpetwu lill-Awtorita' msemmija milli tkompli tipprocessa li stess applikazzjoni.

4. Tiddikjara lill-konvenuti Alex Cassar u l-A.I.C. Joseph Bondin responsabbli ghad-danni li sofrew sal-lum l-atturi u ta' dawk li jistghu isofru 'l quddiem, minhabba l-agir abbusiv u malizzjus taghhom.

5. Tiddikjara lill-Dipartiment ghat-Tmexxija tal-Proprjeta' fi hdan il-Ministeru ghall-Gustizzja ghal-Intern,

responsabbli ghad-danni li sofrew sal-lum l-atturi u ta' dawk li jistghu isofru 'l quddiem, minhabba l-inazzjoni u n-negligenza da parti ta' dan l-ahhar

6. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi.

7. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom, sabiex ihallsu d-danni hekk likwidati lill-atturi skond it-talba precedenti.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet kif ukoll tal-protest gudizzjarju spedit precedentement ghal dan ir-rikors, kollha kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li Alex Cassar fir-risposta guramentata tieghu eccepixxa li:

1. Illi in lineja preliminari qed tigi eccepita n-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti u dan stante li l-atturi kellhom disponibbli rimedji ohra quddiem l-organu gudizzjarju kompetenti a tenur ta' l-Att dwar l-Ippjanar u l-Izvilupp Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex joggezzjonaw ghall-applikazzjoni de quo u jekk l-atturi ma rrikorrewx ghar-rimedji kompetenti lilhom skond l-att imsemmi, allura ma ghandhomx jirrikorru ghall-gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess qed jigi eccepit in-nuqqas ta' interess guridiku da parti ta' l-atturi;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenut Alex Cassar huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u sahansitra qed jigi umilment sottomess li tali talbiet huma frivoli u vessatorji kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza u allura kontestwalment l-eccipjent qed jirriserva l-posizzjoni tieghu in kwantu danni sofferti in konsegwenza ta' dawn il-proceduri;

4. Illi inoltre' u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjent ghalkemm huwa l-applikant ghall-permess in

kwistjoni ghad maghandu ebda titolu fuq l-porzjon art mertu ta’ din il-kawza u dan stante li ghadu fuq konvenju datat 30 ta’ Novembru 2004 hawn anness u markat bhala dok ‘A’ kif estiz fid-29 ta’ Novembru 2005 hawn anness u markat bhala Dok ‘B’ u liema akkwist huwa suggett ghall-ottjeniment tal-permess ghall-zvilupp kif ukoll suggett li jirrizulta titolu tajjeb. Illi jizdied jinghad li Alex Cassar qed jidher ghan-nom u fl-interess tas-socjeta’ Prestige Properties Limited C 33683 u mhux f’ismu proprju u ghalhekk in kwantu ghall-hames talba l-eccipjenti ma huwiex il-legittimu kontradittur;

5. Illi a rigward id-danni allegatament sofferti mill-atturi dawn iridu jigu pruvati.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li fir-risposta guramentata tieghu <u>l-Arkitett u Inginier Civili Joseph Bondin</u> eccepixxa li:

1. Illi t-talbiet attrici kollha, inkwantu rivolti lejn l-eccipjenti huma assolutament infondati fil-fatt u fid-dritt, tant illi huma sahansitra frivoli u vessatorji in kwantu l-eccipjenti, kif del resto jirrizulta mit-tieni premessa attrici, f’din il-kwistjoni agixxa biss u unikament fil-qadi tal-professjoni tieghu ta’ Arkitett u Inginier Civili u l-istess eccipjenti ma ghandu assolutament ebda interess ulterjuri f’dan l-izvilupp;

2. Illi b’referenza partikolari ghat-tieni talba attrici, l-eccipjenti jiddikjara illi kif l-istess attur jaf ben tajjeb, l-organu ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar illi kkunsidra u pprocessa l-applikazzjoni mertu ta’ dan il-kaz ma kienx assolutament dak l-organu illi l-eccipjenti huwa membru tieghu u ghalhekk anke tali talba ghandha tirrizulta infondata fil-fatt u fid-dritt;

3. F’dan il-kuntest, l-eccipjenti jiddikjara ghal kull buon fini illi huwa qieghed minn issa jirrizerva u jzomm impregudikati d-drittijiet kollha lilu spettanti skond il-Ligi fil-konfront ta’ l-attur, inkluz dawk ta’ kull azzjoni ghad-danni

li jistghu jigu minnu sofferti bhala rizultat ta' l-inkluzjoni tieghu bhala konvenut f'dina l-procedura;

4. Illi partikolarment ir-raba' talba attrici hija respinta bil-qawwa kollha, in kwantu rivolta lejn l-eccipjenti u kwalsiasi allegazzjoni ta' xi agir abbusiv u malizjuz da parti ta' l-eccipjenti hija assolutament infondata fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi minghajr pregudizzju ghal premess, jigi umilment rilevat illi l-attur kellu disponibbli ghalih dawk il-proceduri kollha kontemplati fil-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta – Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp – u m'ghandux jirrikorri ghal gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti biex jipprova jakkwista hawn dak li ma rnexxielux jiehu b'operazzjoni tal-Ligi u ta' l-Istrutturi appoziti minnha stabbiliti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat <u>l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u L-Ippjanar</u> eccepiet:

1. Illi preliminarjament, dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni fil-konfront ta' l-Awtorita' eccipjenti stante li r-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli lilhom, u dan a tenur tal-provvedimenti ta' l-artikolu 469A tal-Kap 12 u ghaldaqstant dawn il-proceduri huma nulli *ab initio;*

2. Illi, fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni tar-rikorrenti hija insostenibbli u prematura fil-konfront ta' l-Awtorita' intimata, stante li l-applikazzjoni numru 6912/04 ghadha fil-process taghha u m'hemmx decizjoni finali u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw fuq xejn f'dan l-istadju.

3. Illi oltre dan, l-istess proceduri huma wkoll prematuri u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li dan ir-rikors sar wara zewg tentattivi ta' mandati ta' inibizzjonijiet quddiem din il-Qorti kif presjeduta u liema mandati ghadhom ma gewx milqugha jew michuda mill-istess Qorti;

4. Illi di piu', ir-rikorrenti kellhom u ghandhom kull okkazjoni li jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom f'din l-applikazzjoni quddiem il-MEPA (kif diga' ghamlu) stante li huma meqjusa bhala 'registered objectors' u ghalhekk jekk din l-applikazzjoni ser tigi akkolta, dawn ikollhom il-possibilita' li jappellaw quddiem il-Bord tal-Appelli u wkoll quddiem il-Qorti tal-Appell;

5. Illi inoltre', l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fejn qalu li l-procedura quddiem il-MEPA hija skorretta u tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hija ghal kollox inveritijiera u ghaldaqstant ghandhom jigu ppruvati mill-istess rikorrenti;

6. Illi wara kollox, ir-rakkomandazzjoni mill-MEPA fuq l-applikazzjoni numru 6912/04, hija li tirrifjuta tali applikazzjoni li hija xi haga ghalhekk favur ir-rikorrenti;

7. Illi finalment talbiet ta' natura kostituzzjonali qatt ma jistghu jigu akkolti minn din l-Onorabbli Qorti u semmaj ghandhom jigu diretti mal-Qrati kompetenti;

8. Illi ghaldaqstant, in vista tal-premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti.

Salvi risposti ulterjuri.

Rat li d-Dipartiment ghat-Tmexxija tal-Proprjeta' eccepixxa hekk:

Illi l-eccipjenti qed jigi mharrek inutilment stante illi huwa qatt ma approva l-allokazzjoni favur terzi ta' l-art in kwistjoni, u inoltre' ma jista' qatt jimpedixxi li xi terzi jirnexxilhom jottjenu permessi minghand il-MEPA sabiex jizviluppaw proprjeta' tal-Gvern.

Illi ghalhekk l-eccipjent ma jista' qatt jigi misjub hati li kkawza xi danni lill-atturi.

Illi fi kwalunkwe kaz huwa m'ghandux ibati spejjez.

Rat li fir-risposta guramentata ta’ Alex Cassar u Mary Rose Agius ghan-nom u in rapprezentanza ta’ Prestige Projects Limited gie eccepit:

1. Illi in lineja preliminari qed tigi eccepita n-nuqqas ta’ gurisdizzjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti u dan stante li l-atturi kellhom disponibbli rimedji ohra quddiem l-organu gudizzjarju konpetenti a tenur ta’ l-Att dwar l-Ippjanar u l-Izvilupp Kap 356 tal-Ligijiet ta’ Malta sabiex joggezzjonaw ghall-applikazzjoni de quo u jekk l-atturi ma rrikorrewx ghar-rimedji kompetenti lilhom skond l-att imsemmi, allura ma ghandhomx jirrikorru ghall-gurisdizzjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess qed jigi eccepit in-nuqqas ta’ interess guridiku da parti ta’ l-atturi;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta’ eccipjenti huma infondati fil-fatt u fid-driit u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u sahansitra qed jigi umilment sottomess li tali talbiet huma frivoli u vessatorji kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza u allura kontestwalment l-eccipjent qed jirriserva l-posizzjoni tieghu in kwantu danni sofferti in konsegwenza ta’ dawn il-proceduri;

4. Illi inoltre’ u minghajr pregudizzju ghall-premess, is-socjeta’ eccipjent mhix il-legittimu kontradittur u dan ghaliex is-socjeta’ konvenuta ma ssottomettiet ebda applikazzjoni ghall-permess in kwistjoni;

5. Illi inoltre’ s-socjeta’ ma ghandha ebda titolu fuq l-porzjon art mertu ta’ din il-kawza u dan stante li l-konvenju datat 30 ta’ Novembru 2004 kif estiz fid-29 ta’ Novembru 2005 hawn ammessi u markati bhala Dok ‘A’ u ‘B’, gew rexissi kif jirrizulta mill-annessa skrittura markata bhala Dok ‘C’;

6. Illi a rigward id-danni allegatament sofferti mill-atturi dawn iridu jigu pruvati;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza kif ukoll dawk imressqa fil-kawza fl-ismijiet ‘Dr Alfred Grech noe et vs MEPA’ (Rik Nru 105/2006) u dam peress li fis-seduta tal-31 ta’ Ottubru, 2008 id-difensuri tal-partijiet qablu li l-provi li ngabru f’dik il-kawza ghandhom iservu wkoll ghal din il-kawza.

Rat li fis-seduta tat-22 ta’ Jannar 2010 il-Qorti ddikjarat l-istadju tal-provi maghluq u tat terminu lill-partijiet ghall-prezentata tan-noti ta’ sottomissjonijiet taghhom. Il-Qorti stiednet lill-partijiet sabiex fin-nota ta’ sottomissjonijiet iqisu wkoll il-materja ta’ l-interess guridiku ta’ l-atturi wara li l-applikazzjoni ghall-izvilupp giet irtirata.

Rat li fis-26 ta’ Novembru 2010 Dr Justyne Caruana ddikjarat li l-mertu f’din il-kawza hu ezawrit gialadarba l-atturi rrinunzjaw ghat-talbiet fil-kawza numru 105/2006, inkwantu din il-kawza ma tistax tirnexxi jekk qabel ma jkunx hemm dikjarazzjoni mill-qorti li qed tilqa’ l-ewwel u t-tieni talbiet li saru wkoll fil-kawza l-ohra. Dr Alfred Grech ghall-atturi spjega li ghalkemm l-atturi rrinunzjaw ghall-kawza fl-ismijiet ‘Dr Alfred Grech noe et vs MEPA’ (Rik Nru 105/2006 xorta ghandhom interess f’dawn il-proceduri u r-rinunzja li ghamlu fil-kawza numru 105/2006 bl-ebda mod ma tippregudika l-posizzjoni taghhom f’din il-kawza. Id-difensuri ddikjaraw li m’ghandhomx x’izidu mas-sottomissjonijiet li diga’ ghamlu u rreferew ukoll ghas-sottomissjonijiet li saru fil-kawza 105/2006. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta’ Marzu 2011.

Rat li fit-30 ta’ Marzu 2011 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta’ Lulju 2011.

Rat li l-kawza giet rikjamata minhabba li l-Magistrat sedenti u l-partijiet inghataw l-opportunita’ li jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom.

Rat li fis-seduta tat-22 ta’ Gunju 2011, Dr Alfred Grech talab li jipprezenta nota ta’ sottomissjonijiet nonostante li t-terminu moghti lilu precedentement hu m’ottemperax ruhu

mieghu. Il-Qorti laqghet it-talba u tatu terminu sa’ l-ahhar ta’ Lulju 2011 u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-17 ta’ Jannar 2012.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Illi fil-qosor il-fatti li waslu ghall-vertenza odjerna huma s-segwenti:

- Illi Alex Cassar u Mary Rose Agius ghan-nom u fl-interess tal-kumpannija Prestige Projects Limited dahlu f’konvenju ma’ terzi persuni datat 30 ta’ Novembru, 2004 ghal xiri ta’ porzjon art fiz-Zebbug, Ghawdex. Dan il-konvenju gie estiz fid-29 ta’ Novembru, 2005.

- Wahda mill-kundizzjonijiet f’dan il-konvenju kienet li jinhargu minghand l-awtoritajiet kompetenti permessi ghal zvilupp fuq l-art mibjugha kif applikati minn l-istess kumpraturi.

- In segwitu ghal tali konvenju giet intavolata applikazzjoni mal-MEPA mhejjija mill-Perit Joseph Bondin fejn intalab li jinhareg permess ta’ zvilupp fuq l-art *de quo.*

- L-atturi ghandhom proprjeta’ vicin tal-porzjon art li kienet l-oggett tal-imsemmi konvenju u applikazzjoni ghal permess ta’ zvilupp.

- Fuq l-art oggett tal-applikazzjoni intavolata minn Cassar l-atturi ma ghandhomx jew qatt ma kellhom xi drittijiet reali.

- Izda peress li sostnew li dik l-art kienet originarjament intiza sabiex isservi bhala belveder l-atturi ppretendew li din l-istess art m’ghandhiex tigi zviluppata biex b’hekk huma jibqghu jgawdu l-veduta.

- In vista ta’ dan l-atturi pretendew li Alex Cassar lanqas biss messu applika ghall-hrug ta’ permess fuq l-art

de quo; isostnu li b'tali applikazzjoni huwa kkagunalhom danni, u illi ghar-rizarciment ta' dawn id-danni allegatament sofferti fittxew lill-istess Alex Cassar, lill-Arkitett u Inginier Civili Joseph Bondin, lill-Awtorita' Maltija ghall-Ambjent u Ippjanar, lid-Dipartiment ghat-Tmexxija tal-Proprjeta' u lill-kumpanija Prestige Projects Limited.

- L-atturi prezentaw il-kawza odjerna fil-5 ta' Gunju, 2006.

- Fil-kors tal-ipprocessar tal-applikazzjoni irrizulta car li l-MEPA ma kinitx se tapprova l-applikazzjoni sottomess u kienet se tichad it-talba ghall-hrug tal-permess relattiv. Ghalhekk l-applikazzjoni giet irtirata minn Alex Cassar fl-1 ta' Ottubru, 2007.

- Eventwalment, fil-11 ta' Ottubru, 2007 il-konvenju ffirmat fit-30 ta' Novembru 2004 li l-validita' tieghu giet estiza diversi drabi gie rexiss.

Illi jirrizulta li fir-risposta guramentata tieghu Alex Cassar eccepixxa n-nuqqas ta' interess guridiku ta' l-atturi. U anki l-kumpannija Prestige Projects Limited eccepiet in-nuqqas ta' interess guridiku. Jirrizulta wkoll li l-istess konvenut, l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-istess kumpanija eccepew preliminarjament li din il-qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni stante li l-atturi kellhom disponibbli rimedji ohra quddiem l-organu gudizzjarju kompetenti.

Illi din il-qorti stiednet lill-partijiet jitrattaw il-materja ta' l-interess guridiku ta' l-atturi wara li l-applikazzjoni ghall-izvilupp giet irtirata.

Illi ghalhekk jehtieg li l-ewwel u qabel kollox din il-qorti tikkunsidra l-materja ta' l-interess guridiku.

<u>Interess Guridiku</u>

Illi jehtieg li ssir referenza ghall-principji u insenjamenti hekk kif jirrizultaw mill-gurisprudenza nostrali u mill-awturi.

Illi fis-sentenza **Onor. E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et**[1] l-Onorabbli Qorti tal-Appell sostniet:-

"Illi d-definizzjoni accettata fil-gurisprudenza nostrana ta' interess guridiku hija dik tal-Mortara li jghid li l-interess guridiku huwa 'l'utilita' finale della domanda giudiziale nel tema dell'asserita esistenza o violazione del diritto'. Illi ghalkemm fis-sistema taghna tista' tinghata dikjaratorja huwa rekwizit essenzjali li jkun hemm dritt legali li jkun il-bazi li bih l-attur ikun jista' jippromwovi u jitlob l-accertament tieghu permezz ta' l-awtorita' gudizzjarja".

Illi kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Edgar Baldacchino vs Rosie Bellizzi et**[2] li:-

"Citazzjoni tista' ssir biex tinghata semplici dikjarazzjoni, u ma hemmx bzonn bilfors li tintalab dejjem kundanna … biss, min jistitwixxi azzjoni jrid bilfors ikollu xi dritt – 'l'azione civile non puo' essere promossa che per far valere un diritto, e da colui a cui il diritto spetti. Mancando l'uno e l'altro di questi requisiti, l'azione e' infondata e inammissibile'.

Illi hekk ukoll fis-sentenza **Alexander Eminyan vs John Mousu' pro et noe et**[3] l-Onorabbli Qorti tal-Appell sostniet li l-interess guridiku jrid ikun reali u attwali u ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur u f'dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbuziv u llegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir u dan gie kkonfermat fis-sentenza **Saviour Scerri et vs Salvu Farrugia et**[4].

Illi dwar l-interess guridiku ssir referenza wkoll ghas-sentenza fl-ismijiet **Agatha sive Agathina Formosa**

---

[1] Appell Civili deciz fis-6 ta' Ottubru 1999 – Vol LXXXIII. Ii.331
[2] Prim'Awla – 15 ta' Lulju 1952 – Vol XXXVI.ii.493
[3] Appell Civili deciz fit-28 ta' Frar 1997 – Vol LXXI.ii.429
[4] Prim'Awla per Onor Imhallef Raymond C. Pace deciza fl-1 ta' Ottubru 2002

Gauci vs Avukat Dottor Francis Lanfranco et[5] fejn il-Qorti ta' l-Appell tenniet li l-ligi taghna tezigi li min jipproponi azzjoni gudizzjarja jrid ikollu interess guridiku, l-ghaliex altrimenti jkun ifisser li kull min ikun irid jivvessa lil xi hadd inutilment ikollu l-opportunita' shiha li jaghmel dan billi joqghod "jiqqortja" mieghu fuq kwalsiasi protest li jkun, imqar jekk il-materja lanqas biss tikkoncerna lilu. Din is-sentenza ghaddiet imbaghad biex telenka il-principji li ghandhom iservu ta' gwida li fuqhom ghandha timxi l-Qorti biex tirrisolvi vertenza ta' din ix-xorta. Il-principji huma s-segwenti :

(i) l-interess (guridiku) mehtieg irid ikun wiehed dirett, legittimu, kif ukoll attwali.
(ii) l-istat attwali ta' ksur ta' jedd jikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizza dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lilu jkun misthoqq;
(iii) l-interess guridiku fl-attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna ghandha d-dritt titlob li, fil-konfront taghha, isir haqq jew tigi msewwija ingustizzja li tkun giet maghmulha kontriha;
(iv) l-interess guridiku irid ikun iwassal ghal rizultat ta' utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd. Jekk l-azzjoni ma tistax twassal ghal tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi;
(v) l-interess guridiku jrid jibqa' jissussisti matul il-hajja kollha ta' l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha. Jekk l-interess jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa' fil-kawza;
(vi) l-interess ta' l-attur ghandu jkun jidher mill-att tac-citazzjoni nnifisha. Ghalkemm il-mottiv ta' l-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fic-citazzjoni, dan ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kkuntrastat;
(vii) fil-prattika gudizzjarja, wiehed jista' jippromuovi kawza biex jikseb dikjarazzjoni preordinata ghal azzjoni definittiva u ahharija, minkejja li din ma tkunx giet inkluza fl-azzjoni ta' accertament. Madankollu, f'kaz bhal dan, il-

[5] App Civ Nru: 621/2001 deciza fit-28 ta' Novembru 2003

Qorti trid tkun soddisfatta li jkun hemm l-interess mehtieg, anki preordinat ghall-kawza l-ohra, u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tifforma l-bazi tal-kawza l-ohra li tista' ssir aktar 'l quddiem;

(viii) l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kkwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid, imma jista' jkun imsejjes biex ihares jew jaghti gharfien ghal jedd morali jew soggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku;

(ix) jekk azzjoni, ghalkemm tkun imsejsa fuq jedd ta' l-attur, tkun mahsuba biss biex tirreka hsara lill-imharrek bla ebda vantagg utli lill-attur tali azzjoni titqies bhala wahda illegali – azzjoni maghrufa fid-duttrina bhala wahda *acta ad aemulationem* – u titqies li fiha jkun jonqos l-interess guridiku mehtieg.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' Alex Cassar pro et noe gie sostnut li l-atturi ma kellhomx interess guridiku sa mill-bidunett imma aktar u aktar wara li Alex Cassar irtira l-applikazzjoni ghall-izvilupp tal-imsemmija porzjon art fiz-Zebbug, Ghawdex. L-argument taghhom huwa li l-atturi qatt ma kellhom ebda dritt fuq il-porzjon art li Alex Cassar kien thajjar jizviluppa u lanqas qatt ma kellhom xi drittijiet ghall-veduta. Kull ma kellhom kienet biss pretensjoni u ghalhekk l-ebda dritt taghhom ma nkiser meta Alex Cassar applika ghall-permess ta' zvilupp mal-MEPA. Wara li l-applikazzjoni giet irtirata u l-konvenju gie rexiss l-atturi izjed u izjed m'ghandhom l-ebda interess guridiku.

Illi anki l-AIC Joseph Bondin issottometta li in verita' l-atturi qatt ma kellhom interess guridiku necessarju sabiex jipprezentaw il-kawza odjerna u dan peress huma qatt ma kellhom ebda dritt reali fuq l-art li fuqha saret l-applikazzjoni. Kwindi, m'ghandhomx interess guridiku illum li Alex Cassar irtira l-applikazzjoni tieghu.

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jikkontestaw l-ipprocessar tal-applikazzjoni numru PA06912/04[6] li pprezenta Alex Cassar ghall-bini ta' dar bil-pool f'sit fi Triq

[6] L-applikazzjoni kienet prezentata fit-30 ta' Novembru 2004.

is-Sellum, Zebbug, Ghawdex u jitolbu dikjarazzjoni ta' nullita minhabba:-

1. L-irregolaritajiet insiti fl-istess process;
2. Fil-konfront tal-MEPA, abbuz mis-setgha ta' l-awtorita' pubblika billi l-ghemil amministrattiv sar ghal ghanijiet mhux xierqa jew imsejjes fuq kunsiderazzjonijiet mhux rilevanti;
3. Lezjoni tal-principji ta' gustizzja naturali u cioe l-principju ta' *audi alteram partem* u li ma jkunx hemm *"bias"* soggettiv u oggettiv f'min ser jiggudika, *bias* li qieghed jigi manifestat li l-perit privat involut fl-applikazzjoni kien u ghadu jiggudika u jikkonsulta fuq organi tal-istess Awtorita' konvenuta, bi ksur tal-principju *nemo iudex in causa propria*;

Oltre' dan l-atturi qeghdin jitolbu wkoll danni u dan peress li, skont huma:

1. il-konvenuti Alex Cassar u l-AIC Joseph Bondin huma responsabbli ghad-danni sofferti minnhom minhabba l-agir abbusiv u malizzjus taghhom; u
2. id-dipartiment tal-Gvern huwa wkoll responsabbli ghal danni minhabba l-inazzjoni u negligenza da parti tieghu

Illi din hija azzjoni ta' stharrig ta' eghmil amministrattiv.

Illi jibda biex jinghad li l-qorti ma taqbilx mal-konvenuti Alex Cassar pro et noe u l-Perit Joseph Bondin li mill-bidunett tal-proceduri l-atturi ma kellhomx interess guridiku li jipproponu din il-kawza. L-atturi huma sidien ta' appartament u garaxx fil-bini bl-isem Diego Court. Dan il-bini jgawdi veduta imprezzabbli tal-wied, u jekk kellu jsir l-izvilupp li ried jaghmel Alex Cassar tista' tghid li din il-veduta kienet ser tigi eliminata. Mill-provi ma rrizultax li l-atturi jgawdu xi dritt reali fuq is-sit in kwistjoni. Madankollu l-atturi kellhom kull jedd li joggezzjonaw ghall-izvilupp propost minhabba ragunijiet ta' ippjanar[7] sabiex jizguraw li ma jsirx zvilupp li kien iwassal biex tintilef il-veduta u li bla

[7] Ara Artikolu 32(5) tal-Kap. 356.

dubju kien ikollu wkoll effett negattiv fuq il-valur tal-proprjeta taghhom. Dritt li wara kollox hu moghti mil-ligi stess. Sabiex ikunu jistghu jezercitaw tali dritt bl-ahjar mod, l-atturi kellhom jedd ukoll li jizguraw li l-process quddiem l-Awtorita' isir skont il-parametri legali.

Meta fil-kors tas-smiegh tal-kawza rrizulta li l-applikazzjoni ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp giet irtirata, f'dak l-istadju l-atturi ma kienx ghad fadlilhom interess guridiku li jibqghu jinsistu dwar it-talbiet fil-meritu. Fl-ewwel lok, l-ghan ewlieni wara din il-kawza kien sabiex l-atturi jzommu lill-Awtorita konvenuta milli tkompli tipprocessa l-applikazzjoni numru 6912/2004, u mhux sempliciment biex jottjenu dikjarazzjoni u talba ghad-danni. Tant hu hekk li permezz tat-tielet talba, li kienet l-ahhar talba tar-rikors guramentat, l-atturi talbu lill-qorti sabiex *"Konsegwentement tannulla u thassar li stess proceduri dwar l-imsemmija applikazzjoni u jekk hemm bzonn, allura tinibixxi b'mod permanenti u perpetwu lill-Awtorita' msemmija milli tkompli tipprocessa li stess applikazzjoni"*. Hu maghruf li l-interess guridiku jrid jibqa' jezisti tul il-kors kollu tal-kawza. L-argument tal-atturi li l-ligi tipprovdi ghall-stharrig ta' eghmil amministrattiv dwar il-validita tieghu "**jew"** sabiex jigi dikjarat *"null, invalidu jew minghajr effett"*, hu interessanti. Madankollu dan il-provvediment m'huwiex jaghmel xi eccezzjoni ghall-principji generali dwar l-interess guridiku, u f'kull kaz il-qorti hi tal-fehma li qieghed ighid l-istess haga. Fil-kawza **Neg. Albert Victor Bartoli proprio et nomine et vs Edwin Zammit Tabona et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu 1961[8] gie osservat: *"Presuppost specifiku tal-azzjoni gudizzjarja huwa l-interess guridiku, il-fatt cjoe', kwantu ghall-attur, illi minghajr intervent tal-organi gurisdizzjonali, huwa jsofri dannu ingust. Dan l-interess irid ikun jezisti fil-mument li tkun spjegata l-azzjoni. L-attur irid juri illi ghall-ezercizzju tad-dritt tieghu huwa ghandu attwalment bzonn li jinvoka l-protezzjoni tal-Qorti; irid juri li mill-kawza huwa jirritrarji utilita' rikonoxxuta mil-ligi."*. M'hemmx dubju li l-interess irid jibqa' jezisti tul il-kawza kollha; fil-kawza **Terence Cossey vs Mario Blackman** (Volum XLIX.ii.925) il-qorti

osservat: *"L-interess ta' l-attur fl-azzjoni jezisti meta l-attur juri li permezz ta' l-azzjoni jista' jipprokura xi rizultat vantaggjuz jew skop utili. Dan l-interess irid jezisti fil-mument tal-bidu tal-kawza* ***u jrid jibqa' jissusisti sa l-ahhar taghha."***. Fl-istadju li l-applikazzjoni giet irtirata, l-atturi kienu rebhu l-battalja.

Illi huwa minnu li fil-kawza odjerna l-atturi qed jallegaw li huma sofrew danni u b'hekk qeghdin jippretendu mir-raba' talba sas-seba' talba li tali danni jigu hekk likwidati. Pero' it-talba ghad-danni hija konsegwenzjali ghat-talbiet precedenti u saret fl-ambitu u fil-parametri ta' kawza ghal stharrig ta' eghmil amministrattiv. It-talba ghal-likwidazzjoni tad-danni ma tistax tittiehed ghalhekk wahedha u b'mod distint mit-talbiet l-ohra li jippreceduha. Ladarba l-applikazzjoni giet irtirata minn Alex Cassar l-atturi zgur ma kien fadlilhom ebda interess guridiku rigwardanti l-ipprocessar ta' l-istess applikazzjoni. Ghalhekk fin-nuqqas ta' decizjoni li tilqa' l-ewwel zewg talbiet attrici ma jista' qatt ikun hemm decizjoni li tilqa' t-talbiet attrici ghal danni allegatament sofferti. Issir referenza hawnhekk ghall-premessa ta' l-atturi fir-rikors guramentat li originarjament id-danni lamentati kienu *'Illi jekk jithalla jsir il-bini kif indikat fl-applikazzjoni fuq imsemmija l-esponenti sejrin isofru <u>danni irrimedjabbli konsistenti f'deprezzament fil-valur tal-proprjeta' taghhom kif ukoll inkonvenjent kbir</u>'.* Ghalhekk huwa car li ladarba giet irtirata l-applikazzjoni d-danni li l-atturi pretendew li kienu se jsofru fl-eventwalita' li l-applikazzjoni kellha tintlaqa' u l-izvilupp saru superfluwi.

Ghaldaqstant din il-qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tilqa' t-tieni eccezzjoni mressqa minn Alex Cassar u tilqa' wkoll it-tieni eccezzjoni mressqa minn Alex Cassar u Mary Rose Cassar ghan-nom u in rappresentanza ta' Prestige Projects Limited, tiddikjara li l-atturi m'ghandhomx interess guridiku ghall-prosegwiment ta' din il-kawza, u ghalhekk tillibera lill-konvenuti u lill-kumpanija kjamata fil-kawza mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kollha jibqghu a karigu ta' l-atturi.

< Sentenza Finali >

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