MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2004

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 l-Onorabbli 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 pprezentata 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 l-Affidavits ipprezentati;

Rat in-noti ipprezentati mill-kontendenti;

Rat il-verbal tas-17 ta' Novembru 2003 meta l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Il-kaz taht konsiderazzjoni jitratta minn talba ta' "*judicial review*" ta' decizjonijiet mehuda minn entitajiet amministrattivi pubblici u li dwarhom l-atturi jillanjaw li gew avversament milquta u ghalhekk iridu jimpunjawhom. Jekk ghandhomx raguni jew le din materja li tkun trid tigi konsiderata fil-meritu meta jigi dibattut jekk l-awtoritajiet koncernati mxewx *rite* u *recte*. Id-decizjoni prezenti tirrigwarda limitatament l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar tan-nuqqas ta' gurisdizzjoni;

B' introduzzjoni ghall-ezami ta' l-aspett in diskussjoni l-Qorti titlaq minn din l-osservazzjoni traccjata fid-decizjoni fl-ismijiet "**Joseph Fenech *et* –vs- Rev. Sac. Prof. Serafino Zarb *nomine et***", Appell Civili, 10 ta' Ottubru 1952 (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 236**):

"Il-Qrati taghna kellhom molteplici okkazjonijiet biex jaffermaw il-principji li '*se l' atto del potere esecutivo lede un diritto civile o patrimoniale, i tribunali civili sono competenti a prendere cognizione di quel fatto, salvo che una legge speciale non vieta il ricorso all' autorita` giudiziaria'* (**Vol. XX P I p 147**). Il-Qrati taghna ghandhom sahansitra l-poter li jissindikaw il-validita` ta' l-atti tal-poter ezekuttiv u legislativ, fis-sens li jaraw jekk dawk l-atti jidhlux fl-attribuzzjonijiet ta' l-awtorita` li ordnathom, jew gietx osservata l-forma stabbilita mil-ligi (**Kollez. XXXIII P I p 65** u **XXVII P I p 553**) ... Minn dan jitnissel il-korollarju li d-derogi ghall-gurisdizzjoni ghandhom jigu interpretati restrittivament, u f' kaz ta' dubju ghandhom jigu eskluzi (**Kollez. Vol. XXVIII P III p 1055**)."

Dan premess, tajjeb li jigi qabel xejn sottolinejat illi whud minn dawk il-konsiderazzjonijiet gew fis-sustanza sussegwentement imtejba, aggornati u sahansitra modifikati fl-evoluzzjoni gurisprudenzjali u legislattiva fuq il-kuncett tal-*judicial review*. Dak li hu importanti mis-silta riportata ghal finijiet tal-punt in ezami hu li d-deroga ghall-

gurisdizzjoni tal-Qrati ma ghandhiex facilment tigi akkolta jekk ma jkunx xort' ohra espressament provvdut;

Koncizament, l-Awtorita` konvenuta, li ssollevat l-eccezzjoni *de qua*, targomenta, b' applikazzjoni tas-subinciz (4) ta' l-Artikolu 469A (Kapitolu 12), illi l-atturi kellhom ir-rimedju konsentit lilhom bl-Att I ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp li jattivaw appell quddiem il-Bord ta' l-Appelli taht din il-ligi u sussegwentement lill-Qorti ta' l-Appell fuq punt ta' ligi deciz mill-istess Bord;

Fl-istess waqt l-Awtorita` konvenuta tikkampa dan l-argoment taghha fuq l-istregwa ta' decizjonijiet ta' dawn il-Qrati li sostnew l-eccezzjoni taghha;

Fl-interita` tieghu l-Artikolu 469A(4) jipprovdi testwalment dan:

Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma ghandhomx japplikaw meta l-mod ta' kontestazzjoni jew ta' ksib ta' rimedju dwar xi att amministrattiv partikolari quddiem Qorti jew tribunal jigi provvdut dwaru f'xi ligi ohra."

Konsiderata izolatament mill-fattezzi partikolari tal-kaz prezenti l-precitata disposizzjoni a prima vista taghti raguni lill-kontenzjoni ta' l-Awtorita` konvenuta. Dan anke ghaliex kif drabi ohra ritenut "il-ligi (Att I ta' l-1992) tahseb, kif dovut u sewwa, ghall-appelli statutorji minn decizjonijiet ta' l-Awtorita` stess jew permezz tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, jew minn haddiehor delegat minnha. Dan hu proprju l-kamp tal-"*judicial review*" ta' decizjonijiet amministrattivi li hu ntiz biex jipprovdi rimedju lic-cittadin minn decizjonijiet amministrattivi li jolqtuhom avversament." – "**Il-Perit Austin Attard Montaldo *nomine* -vs- Chairman ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar in rapprezentanza ta' l-istess**", Appell, 19 ta' Awissu 1996;

Huwa pacifiku bejn il-kontendenti illi l-atturi ma approfittawx ruhhom minn dawn ir-rimedji akkordati lilhom

mil-ligi specjali. Huma pero` jikkontrapponu illi sad-data ta' l-intavolar ta' l-azzjoni taghhom (7 ta' Mejju 1996) il-gurisprudenza prevalenti tal-Bord ta' l-Ippjanar kienet fis-sens illi dan kien jirritjeni illi hu kellu kompetenza li jisma', jitratta u jiddeciedi appelli interposti quddiemu minn persuni li jkunu applikaw lill-Awtorita` ghall-permess ghall-izvilupp, u ma kellux gurisdizzjoni biex jintrattjeni appelli minn terzi aggravati jew interessati bhalhom;

Biex isostnu din it-tezi taghhom l-atturi jirrikorru ghall-enunzjazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "**Bunker Fuel Oil Company Limited *et* –vs- Paul Gauci u Planning Authority**" deciza fis-6 ta' Mejju 1998, u fejn il-punt in kontestazzjoni kien konsimili ghal dak tal-kaz *in ispecie*;

L-aspetti ta' rigward li jemanu minn din id-decizjoni u li jinhass bzonnjuz li jigu rijassunti huma s-segwenti:

(1) "Fil-fehma tal-Qorti, dan is-subartikolu (4) ta' l-Artikolu 469A, biex jigi interpretat gustament, m' ghandhux jinghata interpretazzjoni restrittiva. L-eskluzjoni tal-gurisdizzjoni tal-Qorti, biex tistharreg l-ghemil amministrattiv, tkun gustifikata biss jekk il-Qorti tkun sodisfatta li, fil-prattika, persuna kellha rimedju effikaci u adegwat verament disponibbli ghaliha u hija irragonevolment ma utilizzatx tali proceduri disponibbli";

(2) "Fil-fehma tal-Qorti, la darba l-gurisprudenza kostanti tal-Bord kienet teskludi persuni mid-dritt ta' appell quddiemu, jekk dawn ma kienux applikanti, allura jsegwi li l-appellanti ma ghamlu xejn hazin li segwew din il-gurisprudenza";

(3) Mill-perspettiva imbaghad li huma ma kienux jafu bid-decizjoni ta' l-Awtorita` u ghalhekk ma kienux in grad li jressqu l-oggezzjoni taghhom fiz-zmien statutorju utili, argoment dan ukoll sollevat mill-atturi odjerni, dik il-Qorti fis-sentenza citata rrimarkat illi r-rimedju prospettat kien fid-dati cirkostanzi wiehed li teoretikament u potenzjalemnt biss kien disponibbli u fil-prattika ta' kif

sehhew il-fatti rilevanti l-appellanti ma kellhom l-ebda rimedju effikaci;

Din il-Qorti tikkonkorda pjenament mal-fehmiet espressi fis-sentenza precitata. Jibqa' principju vitali ta' l-interpretazzjoni tal-materja in diskussjoni illi din ghandha tigi interpretata logikament, bil-bon sens u fil-kwadru ta' dik li kienet is-sitwazzjoni maghrufa u adottata fil-mument partikolari. Ir-raguni certament tiddetta illi l-kriterju sensat ma kienx dak ta' dik li kellha tkun l-interpretazzjoni korretta ta' l-artikolu rilevanti tal-ligi (Artikolu 15 ta' l-Att I ta' l-1992), appuntu radrizzata mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza surreferita *ex post facto* l-prezentata tac-citazzjoni odjerna, izda ta' dik li kienet l-interpretazzjoni prevalenti akkordata mit-tribunal fil-mument ta' meta giet intavolata l-attwali azzjoni: Meta allura l-interpretazzjoni ta' l-organu kompetenti kienet dik li hi, difficilment din il-Qorti tista' tlum lill-atturi li fiz-zmien indikat jadixxu lill-Qrati ghall-harsien ta' jeddijiethom. Il-Qorti ghandha dejjem il-prerogattiva revizjonali ta' l-att amministrattiv u ghalhekk, denotati c-cirkostanzi specjali f' dan il-kaz, hi wkoll il-fehma ta' din il-Qorti illi tezisti gustifikazzjoni serja u accettabbli biex ma tadoperax id-dispost tas-subinciz (4) ta' l-Artikolu 469A. B' hekk qed tafferma ukoll f' dan il-kaz il-gurisdizzjoni taghha.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-ewwel eccezzjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar billi tichad l-istess u b' hekk tordna li l-kawza titkompla fil-meritu tat-talbiet u ta' l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati;

L-ispejjez gudizzjarji jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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