



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tal-15 ta' Jannar, 2004

Citazzjoni Numru. 199/1999/1

Socjeta' kummercjali Gozo Hotels Company Limited ;
U
Socjeta' Kummercjali Gasan Porperities Limited .

VS

George u Jane konjugi Sacco;
Chairman, Awtorita' ta' l-Ippjanar;
Chairman Traffic Control Board .

Il-Qorti ,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha s-socjetajiet atturi,
wara li ppremettew:

Illi s-socjeta' attrici Gozo Hotels Company Limited
tiggestixxi l-lukanda 'Calypso Hotel', illi taghha hija
proprietarja, flimkien ma' diversi holiday apartment flats,
illi jinsabu mikrija lilha u illi lkoll jinsabu fi Triq Ghar

Kopja Informali ta' Sentenza

Qawqla, Marsalforn limiti ta' Zebbug, Ghawdex, u illi ghandhom l-access taghhom principalment minn dik it-triq ;

Illi s-socjeta' attrici Gasan Properties Limited hija proprjetarja ta' unitajiet ta' abitazzjoni illi jinsabu fi Triq Ghar Qawqla, Marsalforn limiti ta' Zebbug, Ghawdex u illi ghandhom l-uniku access taghhom minn dik it-triq ;

Illi George Sacco huwa proprjetarju ta' u jgestixxi restaurant maghruf bhala 'Odyssey Bar and Restaurant' illi jinsab fil-Menqa, Marsalforn, u illi ma ghandu ebda faccata jew access minn Triq Ghar Qawqla ;

Illi cjo nonstante, fl-1995, Sacco applika ghal permess minghand l-Awtorita' ta' l-lppjanar sabiex jikkostruwixxi u jistalla service lift illi jiehu minn Triq Ghar Qawqla ghar-restaurant tieghu illi jigi f'livell aktar baxx minn dik it-triq ;

Illi din l-applikazzjoni, illi kienet iggib ir-riferenza PA 5006/95 giet accettata u approvata mill-Awtorita' ta' l-lppjanar fit-23 ta' Lulju 1996 ;

Illi dan il-lift sbokka proprju fil-bankina fi Triq Ghar Qawqla, Marsalforn, fil-parti avamposta ghall-proprjeta' fil-pussess legittimu tas-socjeta' attrici;

Illi per konsegwenza, kull meta jintuza dan il-lift, din il-bankina qeghda tkun kontinwament ingombrata u imblokkata jew ghaliex il-grad ta' dan il-lift tkun miftuha, jew ghaliex ikun hemm kwantita' kbira ta' merkanzija mpoggija fuq il-bankina ;

Illi issa ricentement, George Sacco intavola applikazzjoni ohra mat-Traffic Control Board sabiex l-ispazju quddiem dan il-lift jigi riservat ghalih billi jitpogga sinjal ta' '*no parking except for un/loading*'; u hemm il-possibilita' illi din l-applikazzjoni tigi kunsidrata favorevolment mill-istess Board ;

Illi l-ezistenza ta' dan il-lift minnha innifisha ttellef u tnaqqas id-dritt ossia s-servitu legali ta' prospett u ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

access spettanti lill-atturi bhala sidien tal-proprjeta' fronteggjanti fuq Triq Ghar Qawqla ;

Illi l-kawzi taz-zewg atturi huma konnessi flimkien intimament ghal dak illi jirrigwarda l-provi li sejrin jipproducu kif ukoll ghal dak illi jirrigwarda l-bazi tat-talba, u ghalhekk l-atturi qeghdin jagixxu f'kawza unika .

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tiddikjara illi l-kostruzzjoni u ezistenza ta' l-imsemmi lift qeghda sservi ta' pregudizzju ghad-dritt ta' prospett u l-access tal-bini mibni ma' tul Triq Ghar Qawqla proprjeta' tas-socjeta' attrici jew possedut minnha b'titolu validu fil-ligi :

2. Tiddikjara wkoll illi l-uzu ta' dan il-lift u l-inkonvenjent rizultanti minn dan l-uzu qieghed ukoll jippregudika id-dritt ta' tgawdija pacifika tas-socjetajiet attrici tal-immobbli li jinsab fil-pussess taghhom ;

3. Konsegwentement tikkundanna lilkom konjugi Sacco sabiex taqilghu u tirrimwovu permanentement l-imsemmi lift ;

4. Konsegwentement ukoll tinibixxi lilek Awtorita' ta' l-Ippjanar milli fil-futur tapprova xi applikazzjoni sabiex isir jew jerga' jigi kostruwit xi lift simili .

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest tat-8 ta' Gunju 1999 kontra taghkom jew min minnkom .

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa intom ingunti .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-socjetajiet atturi mahlufa minn Joseph Portelli .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti George u Jane Sacco li eccepew illi :

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi preliminarjament hemm in-nuqqas ta' interess guridiku fis-socjeta' Gozo Hotels Company Limited f'din il-kawza in kwantu l-istess socjeta' ma ghandha ebda proprjeta' fil-vicinanze tax-*shaft* li dwaru qed issir din il-kawza ;
2. In-nuqqas ta' interess guridiku *fic-Chairman Traffic Control Board* milli jkun parti f'din il-kawza billi ma hemm ebda talbiet fil-konfront tieghu ;
3. Illi t-tielet talba attrici hija wkoll irrita u nulla ghaliex (i) ma ssegwix mit-talbiet precedenti u l-inqas mill-premessi ; (ii) ma hux legalment koncepibbli li tintalab inibizzjoni kontra l-Awtorita' ta' l-Ippjanar in konnessjoni ma' permess gia' approvat u xoghol maghmul in konformita' ma' dak l-istess permess (iii) tali ordnijiet huma addirittura pprojbiti bil-ligi ;
4. Illi l-eccipjenti qed iqanqlu wkoll il-preskrizzjoni ai termini ta' l-artikolu 469A (3) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili ;
5. Illi dak kollu li qieghed isir mill-konvenuti huwa fl-ambitu tal-jeddijiet taghhom li b'ebda mod ma jikkostitwixxi ksur tal-ligi u l-inqas huwa ta' xi pregudizzju ghall-jeddijiet ta' l-atturi ;
6. Illi t-talba ghall-projbizzjoni tal-*parking* ghajr ghal skop ta' hatt u taghbija ma timporta ebda ksur ta' xi dritt ta' l-atturi . Ma ghandux ikun hemm dubbju li bir-restrizzjonijiet ta' l-ipparkjar l-atturi jkun jistghu igawdu iktar il-jeddijiet minnhom pretizi . Del resto din hija l-istess haga li ghamlu l-atturi Gozo Hotels Company Limited ffit piedi iktar 'il boghod mill-post mertu tal-kawza bid-differenza li l-ispralli hemm maghmula ma humiex koperti bil-permessi mehtiega ;
7. Illi din l-Onorabbli Qorti ma tistax tassumi hija d-diskrezzjoni moghtija bil-Ligi lil Bordijiet u entitajiet governattivi ;

Kopja Informali ta' Sentenza

8. Illi jekk l-atturi qed jippretendu dritt ta' access ghall-proprjeta' taghhom daqstant iehor ghandhom l-esponenti jedd ta' access ghall-proprjeta' taghhom ;

9. Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti mahlufa minn George Sacco .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Awtorita' ta' l-Ippjanar fejn eccepjet :

1. Preliminarjament l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li *s-service lift* in kustjoni hu kopert b'permess ta' zvilupp mahrug regolarment skond il-ligi fit-23 ta' Lulju, 1996 (PA 5006/95), liema permess ma giex appellat mill-atturi skond kif jipprovdi l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp . Inltre l-Awtorita' ta' l-Ippjanar la ghamlet xoghlijiet fis-sit in kwistjoni u lanqas ma topera l-istess *service lift* bir-rizultanza li l-istess Awtorita' ta' l-Ippjanar giet imharrka inutilment fil-kawza odjerna . Ghal kull buon fini jigi rilevat li l-permess in kwistjoni nhareg *saving third party rights* b'dan illi d-drittijiet ta' terzi baqghu dejjem salvagwardjati bil-ligi .

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi sottomess li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma tinkwadrax fl-applikazzjoni biex l-ispazju quddiem tali *service lift* jigi riservat ghall-konvenuti Sacco stante li tali kwistjoni taqa' taht il-kompetenza tat-*Traffic Control Board* u mhux tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar .

3. Illi fuq skorta ta' guriprudenza ormai konstanti tal-Qrati taghna awtorita pubblica kostitwita bil-ligi kif inhi l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma tistax tigi mwaqqfa milli tezercita l-obbligi u l-funzjonijiet taghha mposti fuqha bil-ligi, u cioe' milli tipprocessa applikazzjonijiet ghall-permessi ta' zvilupp .

Salv eccezzjonijiet ohra .

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-kontro-protest tal-20 ta' Awissu, 1999 .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess awtorita' konfermata bil-gurament ta' Joseph Felice .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Chairman tat-Traffic Control Board li eccepixxa illi :

1. Fl-ewwel lik illi din il-kawza qeghda ssir kontra tieghu inutilment u tinsab milquta b'karenza ta' interess guridiku stante illi huwa ghadu qed jezamina l-applikazzjoni tal-konvenut Sacco; ghal hekk huwa ma jistax jigi misjub illi illeda d-drittijiet civili ta' l-atturi . Anke kieku stess hareg xi permess amministrattiv din il-kawza xorta kienet tkun qeghda ssir kontra l-eccepjent inutilment stante illi huwa pacifiku illi l-permessi amministrattivi dejjem jinghataw minghajr pregudizzju ghad-drittijiet civili ta' terzi .

2. Subordinament u minghajr pregudizzju, illi l-eccepjent ma ghandu ebda locus standi f'din il-kawza u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi l-funzjoni tieghu hija biss koncernata mar-regolar tat-traffiku; kull ma ghamel l-esponent huwa biss illi rcieva applikazzjoni, liema applikazzjoni huwa tenut li jikkunsidra biss a bazi ta' konsiderazzjonijiet rilevanti ghall-mansjonijiet tieghu .

3. Subordinament u minghajr pregudizzju, illi c-citazzjoni kwantu diretta kontra l-eccepjent hija nulla u inattendibbli stante illi ebda talba fic-citazzjoni ma hija diretta kontra tieghu .

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut mahlufa minn Peter Paul Ripard .

Rat il-verbal taghha tas-6 ta' Mejju 2003 fejn halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni

Kopja Informali ta' Sentenza

preliminari tan-nuqqas ta' gurdizzjoni mqajjma mill-konvenuta Awtorita' ta' l-Ippjanar .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi ta' l-istess awtorita' u tas-socjetajiet atturi dwar din l-eccezzjoni .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawza, inkluzi l-affidavit prodott u d-dokumenti eżebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din l-eccezzjoni preliminari tagħha l-Awtorita' ta' l-Ippjanar (illum l-Awtorita' Maltija ta' l-Ambjent u l-Ippjanar), tikkontendi illi din il-Qorti m'għandhiex gurdizzjoni tissindika d-decizjonijiet tagħha, għax il-ligi stess li waqqfet din l-Awtorita'¹ tipprovdni bosta rimedji specifici kif xi hadd li jkun intlaqat b'decizjoni tagħha jista' jikkontesta tali decizjoni . Fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħha hija ticcita sentenza tal-Qorti ta' l-Appell li kienet laqgħet l-appell ta' l-istess Awtorita' minn sentenza ta' din il-Qorti fuq eccezzjoni simili² . F'dak l-appell kien gie deciz illi s-subinciz (4) ta' l-artikolu 469A tal-Kap. 9 li jitratta s-sindikabilita' ta' decizjonijiet amministrattivi, jeskludi l-gurdizzjoni tal-Qorti ordinarja f'kazijiet fejn xi ligi speċjali (bhal ma kienet dik li waqqfet din l-Awtorita') tipprovdni rimedji specifici għall-kontestazzjoni tad-decizjonijiet amministrattivi tagħha . Għalhekk li jrid jigi deciz permezz tas-sentenza prezenti huwa jekk id-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell f'dik is-sentenza tapplikax ukoll għall-kaz in ezami .

Fil-kawza odjerna, kuntrarjament għall-kazijiet citati, m'għandniex lill-applikant stess jirrikorri lejn il-Qorti ordinarja wara li gew ezawriti r-rimedji kollha pprovduti bil-ligi tal-ippjanar, imma terzi persuni li gew milquta b'decizjoni ta' l-istess awtorita' li harget permess għall-*lift shaft* magħmul mill-konvenuti konjugi Sacco . Huwa minnu illi dik l-istess ligi tipprovdni rimedji wkoll għal terzi

¹ L-Att 1 tal-1992, kif sussegwentement emendat .

² John Cauchi vs Chairman Awtorita' ta' l-Ippjanar : 5.10.2001 ; fl-istess sens kienet ukoll sentenza oħra tal-Qorti ta' l-Appell: Richard Zammit vs Chairman ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar : 31.5.2002

persuni nteressati sabiex jappellaw minn decizjoni ta' l-Awtorita' li tista' tkun b'xi mod jew iehor tolqothom . Infatti jinghad specifikament fl-artikolu 15(1)(d) :

“Bla hsara ghall-artikolu 32A(4) u ghall-artikolu 47(4), il-Bord ta' l-Appell ikollu gurisdizzjoni li :

(d) jisma' u jiddecidi appelli interposti minn terzi persuni interessati minn decizjoni ta' l-Awtorita' dwar kull haga ta' kontroll ta' l-izvilupp, b'dan illi :

(i) dak l-appell jista' jsir biss minn terza persuna interessata li tkun ghamlet xi kummenti bil-miktub skond l-artikolu 32(5) meta tigi ppublikata l-applikazzjoni ghall-ghemil ta' zvilupp,

(ii) ma ghandu jkun hemm ebda appell minn terza persuna interessata minn decizjonijiet dwar kontroll ta' zvilupp dwar xi zvilupp li jkun specifikament awtorizzat fi pjan ta' zvilupp.”

Irrizulta illi s-socjetajiet atturi ma kienux ghamlu ebda kummenti bil-miktub dwar l-izvilupp propost mill-konjugi Sacco u allura ma setghux legalment jappellaw mid-decizjoni ta' l-Awtorita' . Joseph Portelli, wiehed mid-diretturi tal-Gozo Hotels Company Limited, jghid fl-affidavit tieghu illi meta l-konjugi Sacco gew biex jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom ma' l-Awtorita' dwar dan l-izvilupp, l-applikazzjoni relattiva ma kienitx giet esebita ghall-attenzjoni tal-pubbliku kif suppost³ . Apparti l-fatt illi dawn l-applikazjonijiet jigu ppublikati fil-Gazzetta tal-Gvern u fil-gurnali, ma tantx huwa verosimili illi d-dirigenti tas-socjetajiet atturi ma kienux indunaw li kien qed isir dan l-izvilupp proprju taht ghajnejhom . Kien messhom hadu azzjoni mmedjata hekk kif raw li x-*shaft* tal-konjugi Sacco kien nifed ghal fuq il-bankina taht il-bini taghhom, minghajr ma joqghodu jistennew li jaraw xi applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp msammra mal-hajt fil-vicinanzei .

³ ara affidavit a fol. 52 .

Kopja Informali ta' Sentenza

F'tali cirkostanzi ghandhom japplikaw fl-intier taghom il-principji enuncjati mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza citata u gialadarba s-socjetajiet atturi naqsu li juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji pprovdoti lilhom bil-ligi specjali li tirregola l-ippjanar f'pajizna fil-mument opportun, ma jistghux dawn jippruvaw isewwu dan l-izball billi jirrikorru issa ghall-Qorti ordinarja li hija svestita mill-gurisdizzjoni f'dan ir-rigward .

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi tilqa' l-eccezzjoni ta' l-Awtorita' konvenuta u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju, thalli l-kawza ghall-kontinwazzjoni fil-konfront tal-konvenuti l-ohra .

L-ispejjez ta' din is-sentenza preliminari ghandhom jigu ssoportati mis-socjetajiet atturi.

S19999Pc

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----