MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2004

Citazzjoni Numru. 1682/1999/1

Dottor Philip Galea u martu Caroline Galea

Vs

Tigne' Development Co. Ltd. u l-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi premettew illi huma l-proprjetarji ta' u jabitaw fil-fond li jgib in-numru 4, Triq il-Ponta ta' Dragut, Tas-Sliema liema fond jigi biswit il-lukanda li ggib l-isem "Crown Plaza" li taghha l-kumpannija konvenuta Tigne' Development Company Limited huma proprjetarji u / jew pussessuri;

Premess illi l-imsemmija lukanda tikkomprendi fl-ambjent taghha l-fortizza maghrufa bhala “Fort Cambridge” li hija prottetta ghat-tenur tal-Att dwar il-Protezzjoni ta’ l-Antikitajiet (Kap.54) b’mod li ma jista’ jsir ebda tibdil f’din il-fortizza jekk mhux bil-permess bil-miktub a tenur ta’ l-istess Att;

Premess illi skond l-Att dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp (Kap 356) kull proposta kontenuta f’applikazzjoni ghal permess ghal zvilupp ghandha, inter alia, tigi “mxandra” ossija “advertised” b’avviz fuq il-post u cioe’ b’mod li l-avviz jingieb a konjizzjoni tal-pubbliku in generali u kull persuna ghandha d-dritt, skond l-istess Att, li tilmenta u toggezzjona kontra proposta ta’ zvilupp;

Premess illi l-kumpannija konvenuta Tigne’ Development Company Ltd. wara li ottjeniet permess ghal zvilupp li jgib in-numru 404/98 minghand il-konvenuta l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar ikkostruwiet bini li jintuza bhala ristorant bl-isem “The big blue” fil-fortizza fuq imsemmija;

Premess illi l-permess ta’ zvilupp fuq imsemmi huwa illegali u null u minghajr effett skond il-ligi ghaliex l-avviz li twahhal fuq il-post bhala parti mill-procedura tal-applikazzjoni ghal permess twahhal fi triq privata ossija d-“drive in” tal-istess lukanda minflok fit-triq pubblika biswit fejn hemm l-insenja tal-istess lukanda u ghalhekk ma giex sodisfatt ir-rekwizit tal-ligi li l-proposta ta’ zvilupp tigi “mxandra” ossija “advertised” permezz tal-istess avviz;

Premess illi, inoltre l-istess permess ta’ zvilupp huwa illegali u null u minghajr effett skond il-ligi ghaliex inhareg minghajr ma kien hemm il-permess rikjest taht l-Att dwar il-Protezzjoni ta’ l-Antikitajiet (Kap.54);

Premess illi, konsegwentement, il-kostruzzjoni, bini jew zvilupp fuq imsemmi huwa wkoll illegali stante li sar ghab-bazi ta’ permess ghal zvilupp illegali u null kif ukoll minghajr il-permess rikjest taht l-Att dwar il-Protezzjoni ta’ l-Antikitajiet (Kap.54);

Premess illi l-attur kellu d-dritt u l-interess li jilmenta u joggezzjona ghall-izvilupp fuq imsemmi liema dritt gie lez bhala rizultat tal-fatt li l-proposta ta' zvilupp ma gietx "mxandra" jew "advertised" skond ma hu rikjest fil-ligi;

Premess illi l-valur tal-proprjeta' tal-attur fuq imsemmi giet effetwata negativament minhabba l-hrug tal-permess da parti tal-konvenuta Awtorita' ta' l-Ippjanar u l-bini, kostruzzjoni jew zvilupp illegali fuq imsemmi da parti tal-kumpannija konvenuta Tigne' Development Co. Ltd.;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti:

1. tiddikjara l-permess ghal zvilupp li jgib in-numru 404/98 li jirrigwarda r-ristorant fuq il-fortizza maghrufa bhala "Fort Cambridge" li tinsab fl-ambjenti tal-lukanda "Crown Plaza" illegali u / jew invalidu, null u minghajr effett skond il-ligi;

2. tiddikjara li l-bini, kostruzzjoni u zvilupp tar-ristorant fuq imsemmi saru minghajr il-permess rikjest taht l-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp u / jew l-Att dwar il-Protezzjoni ta' l-Antikitajiet;

3. tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi bhala rizultat tal-bini, kostruzzjoni u zvilupp fuq imsemmi;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest datat 18 ta' Dicembru, 1998 kontra l-konvenuti li r-rapprezentanti taghhom huma ngunti ghas-subizzjoni. B'riserva ta' kwalunkwe azzjoni ohra, nkluza azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' Tigne' Development Co. Ltd**. a fol. 9 tal-process fejn eccepiet:

1. In linea preliminari, l-karenza ta' l-interess fl-atturi biex jipproponu l-azzjoni taghhom;

2. Sekondarjament, is-socjeta' eccipjenti ssostni li l-permessi nharga konforment mal-ligijiet vigenti;

3. Fit-tielet lok l-atturi ma gew pregudikati bl-ebda mod u di piu’ dawn ma jispjegawx u ma jaghtu l-ebda raguni f’hiex jew ghaliex qed jaffermaw li sofrew danni;

4. Fir-raba’ lok u f’kull kaz ma jidherx li l-atturi ezawrew ir-rimedji stabbiliti b’ligi specjali u / jew ghaddew organi kompetenti ghall-iskop tal-lamentali taghhom;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat **in-nota ta’ eccezzjonijiet ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar** a fol. 13 tal-process fejn eccepiet :

Illi preliminarjament li din l-Onorabbli Qorti **ma ghandhiex il-gurisdizzjoni** li tissindika decizjonijiet ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar stante li l-atturi kellhom id-dritt li **fl-ewwel lok iressqu l-oggezzjoni taghhom quddiem l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar** (haga li naqsu li jaghmlu), u **wara li jappellaw quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar** fil-konfront tad-decizjoni mehuda mill-istess Awtorita’ dwar l-applikazzjoni PA404/98, u sussegwentement l-istess atturi **setghu jappellaw minn decizjoni ta’ dan il-Bord lill-Qorti ta’ l-Appell** fuq punti ta’ ligi decizi mill-istess Bord. Minn dan kollu l-atturi ma ghamlu xejn. Minflok ghazlu li jaghmlu din il-kawza kontra l-konvenuta l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar.

Illi preliminarjament wkoll u bla pregudizzju ghas-suespost **kull wiehed mill-atturi f’din il-kawza irid juri li ghandu l-interess guridiku necessarju skond il-ligi,** b’mod partikolari skond il-parametri ta’ l-Att Numru 1 tal-1992, biex toggezzjona fil-konfront ta’ l-izvilupp in kwistjoni u wkoll li taghmel il-kawza odjerna kif dedotta kontra il-konvenuta l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar.

Illi din il-kawza fil-konfront ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar saret inutilment u hija wahda vessatorja.

Illi l-permess il-PA 404/98 **inhareg regolarment** da parti ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar, u li l-istess Awtorita’ ta’ l-Ippjanar sempliciment ghamlet id-dmirijiet taghha skond il-

ligi. Illi ghalhekk l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar ma ikawzat l-ebda danni lill-atturi.

Illi kuntrarju ghal dak li inghad mill-atturi l-proposta ghall-izvilupp in kwistjoni skond l-applikazzjoni il-PA 404/98, **giet mxandra regolarment skond kif jitlob l-Att Numru 1 tal-1992**. Illi twahhal l-imsemmi avviz fuq is-sit, kif **wkoll li l-istess proposta ghall-izvilupp giet ppubblikata fl-istampa lokali** u dan proprju biex l-imsemmi zvilupp ingab ghal konizzjoni tal-pubbliku in generali.

Illi ghal kull bon fini jigi rilevat li l-Ligi – precisament l-art. 32 ta’ l-Att Numru 1 tal-1992 li jghid hu li l-proposti ta’ zvilupp – a spejjez ta’ min japplika – ghandhom jigu “ppubblikati fl-istampa lokali u mxandra b’avviz fuq il-post”, u dan sar.

Illi bla pregudizzju ghas-suespost **minn imkien fl-Att Numru 1 tal-1992** ma jirrizulta li l-imsemmi avviz irid jitwahhal f’xi triq pubblika u li jekk ma jsirx hekk l-avviz hu null. Hu sottomess li dan hu biss argument imgebbed ghall-ahhar biex l-atturi forsi jiggustifikaw it-talbiet infondati taghhom kontra l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar.

Illi del resto **anke l-istess atturi mhux qed jinnegaw li l-avviz dwar il-proposta ghall-izvilupp ma giex imxandra jew imwahhal fuq is-sit .**

Illi l-atturi **naqsu li specifikaw fit-talbiet taghhom liema** – skond l-istess atturi – **huma “ il-permessi” l-ohra rikjesti** taht l-Att Numru 1 tal-1992 u jew taht il-Kapitlu 54 jigifieri l-Att dwar il-Protezzjoni ta’ l-Antikitajiet. Illi l-konvenuta l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar tirriserva il-fakolta li taghmel sottomissjonijiet ulterjuri dwar dan meta u jekk l-atturi jispecifikaw x’inhuma dawn “permessi” l-ohra.

Illi inoltre **jekk ghal grazzja ta’ l-argument** l-applikant il-konvenut l-iehor kellu bzonn japplika ghal xi permess taht xi ligi ohra, dan certament sta ghall-istess applikant biss li jara li jsir l-applikazzjoni necessarja u jinhareg il-permess relattiv. Ir-rwol ta’ l-awtorita’ f’kaz odjern kien strettament li tipprocessa l-applikazzjoni il-PA 404/98 skond l-Att

Numru 1 tal-1992. Di piu **l-permess il-PA 404/98 inhareg bil-kundizzjoni cara – li sta ghall-applikant li jottjeni kwalunkwe permess iehor mehtieg li seta' kellu bzonn biex jaghmel l-izvilupp in kwistjoni.**

Illi jekk l-applikant f'dan il-kaz il-konvenut l-iehor it-Tigne' Development Co. Ltd. ghal grazzja ta' l-argument kellu bzonn xi permess iehor rikjest minn xi Awtorita' pubblika ohra taht xi ligi ohra, **sta ghall-istess applikant li jottenji tali permess**. Ghal kull bon fini jigi rilevat **li l-permess il-PA 404/98 specifikament inhareg soggett ghal kundizzjoni fl-istess permess** li bl-aktar mod car tghid li l-applikant – cioe' il-konvenut l-iehor – **mhux skuzat mill-htiega li jottenji kwalunkwe permess iehor skond kif rikjest bil-lig**i – "*The applicant is not excused from obtaining any other required by law* ".

Illi hu kkontestat li l-valur tal-proprjeta' ta' l-attur b'xi mod ser jigi effetwat b'mod negattiv bl-izvilupp in kwistjoni. Illi ma hemmx bazi legali ghat-talba ghal hlas ta' danni da parti ta' l-atturi.

Illi l-applikazzjoni il-PA 404/98 ghaddiet wkoll mill-gharbiel tal-Heritage Advisory Committee li fost il-membri tieghu ghandu wkoll id-Direttur tad-Dipartiment tal-Muzewijiet jew rapprezentanti tieghu.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez kontra l-istess attur.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

KONSIDERAZZJONIJIET

Interess Guridiku

Illi l-ewwel kwistjoni li trid tigi deciza hija dik relattiva ghall-interess guridiku ta’ l-atturi sabiex jistitwixxu din il-kawza. Din il-pregudizzjali giet sollevata fl-ewwel eccezzjoni tas-socjetà konvenuta u fit-tieni eccezzjoni ta’ l-Awtorità konvenuta.

Kontestazzjoni

L-atturi qeghdin jikkontendu li l-permess ghall-izvilupp mertu ta’ din il-kawza inhareg hazin, ghaliex skond huma inhareg minkejja li l-avviz mehtieg ai termini ta’ l-Artikolu 32(4) tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta’ Malta twahhal fi triq privata ossija d-‘*drive-in’ / parking area* privata tal-lukanda proprjetà tas-socjetà konvenuta, minflok fit-triq pubblika biswit l-istess lukanda. Ghalhekk ma giex soddisfatt ir-rekwizit tal-ligi li l-proposta ta’ zvilupp tigi ‘mxandra’ ossija ‘*advertised’* permezz ta’ l-istess avviz”. Il-Ligi tirrikjedi mhux biss il-pubblikazzjoni fl-istampa lokali imma wkoll li tigi mxandra b’avviz fuq il-post.

Skond l-atturi, dan in-nuqqas cahhadhom mill-possibilità li jopponu l-hrug tal-permess ghall-izvilupp *de quo* billi jippartecipaw bhala *third party objectors* ai termini tal-Kap. 356 u eventwalment anke jappellaw mid-decizjoni. L-atturi jikkontendu li l-interess guridiku taghhom jidderiva proprju minn dan in-nuqqas ghaliex la darba gew imcahhda mill-possibilità li jopponu l-hrug tal-permess kif fuq inghad, huma qed ikollhom jikkontestaw il-permess *ex post facto* b’din il-kawza.

L-atturi jsostnu wkoll li ma ngabx permess ai termini ta’ l-Att dwar il-Protezzjoni ta’ l-Antikitajiet Kap 54 u ghalhekk (a) il-permess ghall-izvilupp huwa null u (b) il-kostruzzjoni tas-sit *de quo* ma saritx bil-permessi kollha mehtiega ai termini tal-Ligi.

L-atturi jispjegaw li l-interess guridiku taghhom jorigina minn zewg elementi. Fi kliem l-atturi fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom “*L-ewwel ghaliex, l-imsemmi Kap. 54 johloq servitù legali ai termini tal-Kap. 402 tal-Kodici Civili favur [taghhom]. It-tieni, ghaliex il-bini kostruwit fil-fortizza li hija protetta taht il-Kap. 54*

jikkostitwixxi molestja gravi fil-konfront ta' l-atturi billi certament ghandu impatt negativ fuq il-proprjetà [taghhom] li tigi faccata l-fortizza"

Tikkunsidra

Il-Qorti sejra tezamina l-ewwel l-argument bazat fuq il-Kap. 54 imbaghad ser tghaddi biex tezamina dak sottomess mill-atturi dwar l-avviz mehtieg ai termini ta' l-Artikolu 32(4) tal-Kap. 356.

Interess derivanti mill-Kap. 54 tal-Ligijiet ta' Malta

Minn ezami tas-sottomissjoni ta' l-atturi ghal dak li jirrigwarda l-allegat ksur tal-Kap. 54 jidher li l-istess sottomissjoni hija bazata fuq zewg binarji: (i) servitù legali u (ii) buon vicinat.

Servitù Legali

Skond l-atturi, l-Kap. 54 kien johloq (qed jintuza l-passat ghaliex il-Kap. 54 gie abrogat u in sostanza sostitwit mill-Kap. 445) servitù legali favur taghhom. Dan l-argument ta' l-atturi huwa bazat fuq is-sentenza *Alexander Eminyan v. John Mousù* (Koll. Vol. LXXXI.ii.429). Il-Qorti hi tal-fehma li sabiex l-ezami ta' dan il-punt ikun komplut, il-Qorti ma tistax tieqaf ma' din is-sentenza. Aktar recentement il-Qorti ta' l-Appell tat sentenza fl-ismijiet *Michael Risiott et v. Carmel Bajada noe et* (App Civ 484/94 deciza 5/10/2001) li kompliet tibni fuq dak stabilit f'*Alexander Eminyan v. John Mousù* u fil-fehma tal-Qorti tikkostitwixxi evoluzzjoni tal-hsieb kontenut f'*Eminyan v. Mousù*. Hemm ukoll sentenza anki aktar recenti fl-ismijiet *Dentista Gerald Zammit v. Alfred Borg* (PA 916/1996 GCD deciza 20/11/2003) dwar l-istess punt u li l-Qorti ser taghmel referenza ghaliha wkoll.

Essenzjalment, il-Qorti qed tigi mitluba biex twiegeb zewg mistoqsijiet: 1. Jekk Il-Kap. 54 kienx johloq servitù legali favur l-atturi u 2. Jekk ir-risposta ghal l-ewwel mistoqsija hija fl-affermattiv, jekk tali servitù tistax tikkostitwixxi l-bazi

ghat-talbiet attrici? Fil-fehma tal-Qorti ir-risposta ghal dawn iz-zewg domandi ghandha tkun fin-negattiv.

Ghall-kompletezza jinghad, li tezisti wkoll it-tielet domanda dwar jekk tali servitù ghadiex tezisti llum la darba li l-Kap. 54 gie abrogat. Din il-mistoqsija izda hija ta' valur purament akkademiku in vista tal-fatt li l-ewwel zewg mistoqsijiet ghandhom risposta negattiva. Ghalhekk din it-tielet mistoqsija mhux ser tigi ezaminata minn din il-Qorti.

Il-Qorti ta' l-Appell f'*Risiott v. Bajada* irriteniet is-segwenti:

"Fis-sentenza "Eminyan vs Mousu", din il-Qorti ttantat tistabbilixxi l-portata taz-zewg subincizi tal-artikolu 402 tal-Kodici Civili u sa fejn dawn kienu kkrejaw drittijiet u obbligi civili naxxenti minn servitujiet mahluqa mil-ligi, kemm jekk dawn kienu mahluqa ghall-utilita' pubblika kif ukoll jekk dawn kienu mahluqa ghall-utilita' privata.

Din il-Qorti, u forsi anke aktar l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kienet dejjem konsapevoli tad-distinzjoni netta bejn id-dritt pubbliku u dritt privat, bejn l-isfera ta' gurisidizzjoni li kienet proprja ghall-amministrazzjoni pubblika regolata mid-dritt pubbliku u l-isfera li kienet proprja ghar-relazzjonijiet bejn cittadin u iehor li kienet regolata mid-dritt privat. Din il-Qorti pero' fehmet u f'dan sabet rifless u anke elaborazzjoni fis-sentenza appellata illi kellha taghti sinifikat u portata lis-subinciz 1 tal-Artikolu 402 tal-Kodici Civili illi jiddikjara illi permezz ta' ligijiet jew regolamenti specjali setghu jinholqu bil-ligi servutijiet ghall-utilita' pubblika.

<u>Servitu' pubblika trid biex tezisti tkun tinkwadra ezattament fid-definizzjoni tas-servitu' fl-artikolu 400 tal-Kap. 16 bhala "jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor sabiex isib uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid."</u> Meta dawk l-elementi jirrizultaw bhal ma hu fil-kaz tal-imposizzjoni ta' limitazzjoni fuq l-gholi li wiehed seta' jibni – altius non tollendi – jorigina d-dritt ta' azzjoni bejn is-sid tal-fond dominanti u s-sid tal-fond servjenti biex jassigura l-osservanza ta' tali servitu' li taggrava jew

tiggjova l-fondi rispettivi taghhom. Dan allura jikkreja fihom, qua privati, interess guridiku ta' azzjoni nonostante li tali servitu tkun giet mahluqa mil-ligi ghall-utilita' pubblika.

Dan pero' bl-ebda mod ma jfisser illi d-dritt ta' azzjoni jista' jigi ezercitat fil-konfront tal-Awtorita' li tikkreja r-regolament jew tal-legislatur li jippromulga l-ligi. Infatti l-ligi ordinarja tipprovdi kif setghu jigu verifikati l-korrettezza u r-regolarita' tal-operat ta' awtoritajiet bhal ma hi l-Awtorita' ta' l-Ippjanar billi tipprovdi ghall-istharrig gudizzjarju ta' azzjonijiet amministrattivi. Tipprovdi wkoll f'certi kazijiet ghar-rimedju kostituzzjonali u fuq kollox il-ligi stess illi twaqqaf l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u cioe' l-Att numru 1 tal-1992 jipprovdi mekkanizmu b'guridizzjoni preciza biex wiehed jirrimedja kontra ddecizjonijiet tal-istess Awtorita' kemm permezz ta' rikors quddiem Bord tal-Appell tal-Ippjanar f'dak l-Att kostitwit kif ukoll f'certi kazijiet quddiem din il-Qorti.

Kellu jkun allura car illi jekk l-atturi qeghdin jikkontestaw illegalita' tal-permess moghti mill-Awtorita', dan seta' biss jigi verifikat bil-proceduri appoziti li l-ligi tqieghed ghas-servizz tac-cittadin li jqis li jkun gie avversament u ingustament milqut b'decizjoni hazina mehuda bl-applikazzjoni zbaljata tal-ligi li dik l-Awtorita' kienet fdata li tamministra jew b'ezercizzju zbaljat tad-diskrezzjoni lilha bl-istess ligi moghtija." (sottolinear tal-Qorti).

Ghalhekk, biex tinholoq servitù legali tat-tip invokat mill-atturi huwa mehtieg li din torigina minn Ligi u jrid ikollok sitwazzjoni fejn piz ossia limitazzjoni tad-dritt ta' proprjetà tigi imposta fuq fond servjenti a vantagg ta' fond dominanti (din hija karatteristika ta' kull tip ta' servitù). Certament ma jistax jinghad li kull ligi ta' natura pubblika tohloq drittijiet ta' natura privata. L-atturi fin-nota taghhom jirrikonoxxu li l-Kap. 54 ghandu (jew forsi ahjar jinghad "kellu") utilità pubblika izda mbaghad jargumentaw li *"cittadin privat li ghandu proprjetà vicina ghal bini storiku u ta' qdumija ghandu aspettativa legittima li l-istess bini storiku u ta' qdumija jibqa' essenzjalment dak li hu minghajr ma jsir zvilupp mhux permess fih."*

Il-Qorti ma tqabilx ma dan ir-ragunament u lanqas ma tasal ghal din il-konkluzzjoni. Il-Kap. 54 kien mirat unikament ghall-utilità pubblika u minn imkien ma jirrizulta li kien johloq xi forma ta' dritt ta' natura privata favur l-individwi li jirrisjedu vicin sit li jkun protett ai termini ta' l-istess ligi.

Il-Kap. 54 kellu indole purament pubblika u fil-kaz li xi hadd jibni minghajr ma jkun ottjena l-permessi mehtiega ai termini ta' l-istess Att tali persuna tkun passibbli ghal proceduri penali deskritti fl-istess Att. Jekk l-Awtoritajiet kompetenti ma jiehdux passi fil-konfront ta' min jikkontravjeni d-disposizzjonijiet tal-Kap. 54 hemm il-possibilità li min ikun interessat jistitwixxi proceduri ai termini tal-Artikolu 541 tal-Kodici Kriminali komunement maghrufa bhala "challenge". Izda individwu privat ma jistax jassumi hu l-funzjonijiet ta' l-awtoritajiet pubblici u jittanta li jwettaq tali funzjonijiet minflok l-awtoritajiet pubblici billi jadixxi lil din il-Qorti b'azzjoni civili privata.

Barra minn hekk is-sentenza *Risiott v. Bajada* ddecidiet li l-eventwali servitù legali li talvolta tinholoq minn xi ligi *ad hoc* ma tkunx tista' sservi bhala bazi ta' azzjoni taht l-Artikolu 469A tal-Kap. 12 u ghalhekk tali servitù fl-ebda eventwalità ma tista' sservi bhala bazi ghal l-ewwel talba attrici f'din il-kawza. Permess ghall-izvilupp dejjem jinhareg "*saving third party rights*". Il-fatt li jinhareg permess li b'xi mod jilledi servitù ta' terzi bl-ebda mod ma jirrendi dak il-permess null. *Se mai* it-titolari ta' dik is-servitù ikollu dritt li jittutela dak id-dritt b'azzjoni petitorja izda dan indipendentement mill-validità tal-permess; u dan ir-ragunament jghodd ghal kull tip ta' servitù, kemm dawk konvenzjonali kif ukoll dawk legali.

Hawnhekk issir referenza ghal dak li inghad minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-kawza *Dentista Gerald Zammit v. Alfred Borg,* msemmija aktar 'l fuq, fejn intqal li:

"Ir-regolamenti tal-bini u l-permessi li jinhargu tahthom joholqu zewg relazzjonijiet: (a) wahda amministrativa bejn l-awtorità u dak li lilu jinhareg il-permess tal-bini, u f'din ir

relazzjoni terzi ma jistghux jindahlu; u - fil-kaz biss illi mir-regolamenti johorgu servitujiet legali fuq fond servjenti favur fond dominanti - (b) relazzjoni civili tan-natura ta' servitù bejn il-girien, sidien privati.

Minn dan isegwi li l-permess, li hu espressjoni tar-relazzjoni li sejjahnielha amministrativa, ma jinteressax lit-terzi, ghax la jzid u lanqas inaqqas id-drittijiet taghhom. Ukoll jekk bini jsir skond il-permess, ma jfissirx b'hekk li jista' jirfes drittijiet ta' terzi, fosthom servitujiet. Ghalhekk, ghall-attur huwa indifferenti jekk il-bini sarx bil-permess jew minghajru." (sottolinear tal-Qorti).

Ghal dak li jirrigwarda t-tieni talba, jekk din titqies bhala konsegwenzjali ghall-ewwel wahda allura jkun evidenti li tintlaqat mill-konsiderazzjonijiet hawn fuq esposti.

Però anki jekk it-tieni talba tigi ezaminata izolatament, il-konkluzjoni tibqa' l-istess. Dan qieghed jinghad in kwantu l-uzu tal-kliem "u/jew" fit-tieni talba jissuggerixxi li l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-izvilupp *de quo* huwa illegali indipendentement mill-kwistjonijiet relativi ghall-Kap. 356, jigifieri qeghdin anki jibbazaw din it-tieni talba fuq il-bazi ta' inadempjenza mal-Kap. 54 wahdu.

Kif appena indikat izda, l-ottjeniment o meno ta' permess jew awtorizzazzjoni ta' natura amministrattiva ma jincidix fuq id-drittijiet ta' terzi. Ghalhekk dikjarazzjoni ai termini tat-tieni talba tac-citazzjoni attrici mhix ser tibbenefika lill-atturi bl-ebda mod. Huwa pacifiku li wiehed mill-elementi essenzjali ta' l-interess guridiku hija l-utilità finali ta' dak li jkun qieghed jintalab – *Agatha Formosa Gauci v. Dr. Francis Lanfranco et* (App 621/01 deciza 28/11/2003). Fejn ma tissussistix tali utilità min jipproponi tali talba ma jkunx qieghed jissoddisfa l-element ta' l-interess mehtieg u allura l-istess talba ma tkunx tista' tintlaqa'. Issa hawnhekk ghandna talba illi jekk tigi ezaminata fiha nfisha ma tista' twassal ghall-ebda rizultat vantaggjuz lill-atturi.

L-atturi jafu b'dana kollu u allura jipprovaw jargumentaw li tezisti servitù legali favur taghhom: b'hekk huma qed jipprovaw jghidu li huma ghandhom dritt ta' natura privata

bhala bazi ghall-azzjoni taghhom. Din il-Qorti izda, ghar-ragunijiet digà esposti, ma taqbilx.

Buon Vicinat

L-atturi jikkontendu li "il-bini kostruwit fil-fortizza li hija protetta taht il-Kap. 54 jikkostitwixxi molestja gravi fil-konfront ta' l-atturi billi certament ghandu impatt negativ fuq il-proprjetà [taghhom] li tigi faccata l-fortizza"

Il-kliem uzat mill-atturi, fil-fehma tal-Qorti, jirreferu ghall-gurisprudenza relattiva ghad-duttrina tal-buon vicinat. In sostanza hafna mir-ragunament utilizzat fil-parti precedenti f'din is-sentenza relattivament ghall-kostituzzjoni ta' servitù legali bis-sahha tal-Kap. 54 jghodd *mutatis mutandis* hawnhekk ukoll.

Kif già inghad, l-ottjeniment o meno ta' permess jew awtorizzazzjoni ta' natura amministrattiva ma jincidix fuq id-drittijiet ta' terzi. Mill-banda l-ohra jista' jkun hemm cirkostanzi fejn ligijiet ta' natura pubblika li jirregolaw ir-rapport bejn awtorità pubblika u l-applikant ghal permess jew licenzja joholqu drittijiet a favur terzi. Fl-ebda kaz però tali drittijiet ta' natura civili jistghu iservu bhala bazi ghal talba ghal dikjarazzjoni ta' nullità ai termini ta' l-Artikolu 469A tal-Kap. 12. Allura jekk jinghad li l-ewwel talba fic-citazzjoni attrici hija mibnija fuq tali premessa, din necessarjament hija destinata li tfalli indipendentement minn jekk ahniex qed nitkellmu dwar servitù jew xi kwistjoni ohra ta' buon vicinat.

Ghal dak li jirrigwarda t-tieni talba ssir referenza ghal dak li nghad fil-parti precedenti relattivament ghall-interess derivanti mis-servitù legali. Ghall-istess ragunijiet l-interess mehtieg ma jistax jissussisti.

Kif digà inghad il-Kap. 54 huwa ta' indole purament pubblika. Bl-ebda mod ma tista' din il-ligi tigi interpretata bhala li b'xi mod tohloq xi drittijiet ta' natura privata a favur l-atturi. Certament, ma kienx l-iskop ta' din il-ligi li tippreserva il-veduta mill-fond ta' l-atturi.

Impossibilità ta' opposizzjoni ghall-hrug tal-permess ai termini tal-Kap. 356

L-Artikolu 469A(4) tal-Kap. 12 jiddisponi li:

"(4) 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 provdut dwaru f'xi ligi ohra."

Dwar dan il-punt hemm numru ta' sentenzi fosthom *John Cauchi v. Chairman Awtorità ta' l-Ippjanar* (App 250/97 deciza 5/10/2001) u *Pietru Pawl Borg v. Awtorità ta' l-Ippjanar* (App 255/97 deciza 8/5/2003).

A contrario sensu, meta tali rimedju ma jkunx disponibbli jew ghax il-ligi ma tkunx tipprovdi ghalih, jew ghax ma jkunx disponibbli ghal raguni ohra lil hinn mill-kontroll ta' min ikun qieghed jikkontesta l-ghemil amministrattiv, japplika l-Artikolu 469A.

Il-Kap. 356 jipprovdi makkinarju legali sabiex terz interessat ikun jista' jopponi l-hrug ta' permess favur persuna ohra. L-atturi hawnhekk qeghdin jghidu però li l-allegata irregolarità fix-xandir ta' l-avviz fis-sit *de quo* cahhdithom minn tali rimedju.

L-Artikolu 469A(4) ma jghid xejn dwar din il-possibilità. Kull ma jghid huwa li jekk ligi ohra toffri rimedju l-Art 469A ma japplikax. Madanakollu il-Qorti tifhem li jekk ir-rimedju moghti minn Ligi ma jkunx disponibbli ghal xi raguni li mhiex fill-kontroll tal-parti interessata, l-Artikolu 469A ghandu japplika.

In sostenn ta' dan il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet *Bunker Fuel Oil Company Limited - vs - Paul Gauci et* (App deciza 6/5/1998) fejn gie ritenut li *"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 <u>verament</u>*

disponibbli ghaliha u hija irragjonevolment ma utilizzatx tali proceduri disponibbli." (sottolinear tal-Qorti).

Jekk l-atturi jipprovaw li huma ma utilizzawx ir-rimedju moghti lilhom mill-Kap. 356 ghal raguni valida allura r-rimedju taht l-Artikolu 469A ikun disponibbli.

Fl-ahhar mill-ahhar, din hija kwistjoni ta' provi u ta' interpretazzjoni tad-disposizzjonijiet relevanti tal-Kap. 356, fis-sens li jrid jirrizulta li l-atturi kellhom raguni tajba biex ma jutilizzawx ir-rimedju moghti lilhom taht l-artikolu 469A.

L-Avviz a termini ta' l-Artikolu 32(4) tal-Kap. 356

Il-Qorti issa ser tghaddi biex tara jekk effettivament l-atturi kellhomx raguni valida biex ma jutilizzawx ir-rimedju moghti mill-Kap. 356.

L-atturi qed jikkontendu li a termini ta' l-Artikolu 32(4) is-"*site notice*" ghandha tigi "mxandra" ossia *advertised* b'avviz fuq il-post b'mod li jingieb a konjizzjoni tal-pubbliku in generali. Skond huma, dan ma sarx regolarment ghaliex l-avviz twahhal fi triq privata, ossia id-*drive-in* tal-lukanda ta' proprjetà tas-socjetà konvenuta minflok fit-triq pubblika.

Irid jinghad li l-Artikolu 32(4) (li fil-mori ta' din il-kawza gie anki emendat bl-Att XXI ta' l-2001) jghid biss li l-proposta ta' zvilupp u l-isem ta' min japplika ghandhom jigu "pubblikati fl-istampa lokali u mxandra b'avviz fis-sit." Il-Ligi tghid biss li l-avviz ossia s-"*site notice*" irid jitwahhal fis-sit. Minn imkien ma jirrizulta li l-avviz ghandu necessarjament jitwahhal fi triq pubblika u li t-twahhil ma jistax jitwahhal fi triq privata li hija accessibbli ghall-pubbliku. Mill-banda l-ohra il-Qorti tifhem li l-uzu tal-kelma "mxandra" ghandu ghal anqas tindika li s-"*site notice*" trid tittwahal f'post fejn il-pubbliku jkun jista' jaraha.

Din il-Qorti hi tal fehma però li d-distinzjoni li qed jipprovaw joholqu l-atturi f'dan il-kaz m'hijiex il-punt centrali li ghandu jigi indirizzat. Kif inghad, il-kontenzjoni principali ta' l-atturi hija li huma ma setghux jikkontestaw

il-hrug tal-permess *de quo* fil-kors tal-process quddiem l-Awtorità konvenuta ghaliex ma kellhomx il-possibilità li jaraw is-“site notice” ghar-ragunijiet indikati aktar ‘l fuq.

Però il-Ligi tmur lil hinn mis-semplici xandir tad-dettalji indikati fl-artikolu 32(4) permezz tas-“site notice” izda tistipula wkoll li l-istess dettalji jigu pubblikati fl-istampa lokali.

Il-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza *Reverendu Carmelo Busuttil v. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp et* (App 310/00 deciza 5/10/2001) irriteniet li l-legislatur, fl-Artikolu 32(4) ried jiddistingwi bejn ix-xandir tas-“site notice” u l-pubblikazzjoni fl-istampa lokali. L-Artikolu 32(5) jiddisponi tassattivament li terz interessat jista’ jintervjeni bl-opposizzjoni tieghu ghall-hrug tal-permess fi zmien hmistax-il jum mill-pubblikazzjoni. Fin-nuqqas, it-terz interessat jitlef id-dritt ta’ intervent. Il-Qorti ta’ l-Appell fl-imsemmija sentenza irriteniet:

“Wiehed jinnota li meta gie ghas-subinciz (5) il-legislatur uza biss il-kelma “pubblikazzjoni” u ma ghamel l-ebda riferenza ghall-kelma “xandir”. Fil-fehma tal-Qorti dan il-fatt ikkonforta l-interpretazzjoni li wasal ghaliha il-Bord meta qal li t-terminu perentorju ghall-oggezzjonijiet tat-terzi persuni ghandu jibda’ jiddekorri mid-data tal-pubblikazzjoni ta’ l-avviz fl-istampa lokali u mhux mid-data li fiha tkun imwahhla s-site notice”.

Il-Qorti tahseb li l-legizlatur kellu skop preciz meta uza unikament il-kelma “pubblikazzjoni”, biex jaghti hjiel li t-terminu imsemmi kellu jibda’ jiddekorri minn din id-data tal-pubblikazzjoni fl-istampa lokali. B’dan il-mod il-legizlatur wera li ried jevita hafna incertezzi u litigazzjoni bla bzonn derivanti mill-fatt li d-data tal-pubblikazzjoni f’gazzetta tista’ ferm aktar facilment tigi provata u accertata milli qatt tista’ tkun stabbilita d-data tat-twahhil tas-site notice. Kieku it-terminu in kwistjoni kellu jkun marbut mad-data tat-twahhil tas-site notice fuq il-post, kien ikun necessarju li ssir il-prova wkoll li matul dan il-terminu kollu, l-istess avviz baqa’ dejjem imwahhal fuq il-post. M’ghandniex xi nghidu li din il-prova hija prova li

tista' tohloq diffikultajiet kbar u jista' jkun hemm lok ghal abbuz da parti ta' persuna interessata li tkun intenzjonata li ttawwal it-terminu perentorju ta' 15-il gurnata b'mezzi mhux konvenzjonali jekk mhux ukoll illegali, billi per ezempju, tara li dak l-avviz jigi maqlugh minn fejn twahhal."

It-terminu ta' hmistax-il jum jibda jiddekorri indipendentement mit-twahhil tas-site notice. Jista' jaghti l-kaz li, per ezempju, ssir il-pubblikazzjoni fl-istampa lokali (b'hekk jibda jiddekorri t-terminu) umbaghad is-site notice titwahhal ferm wara li jkun skada t-terminu ghall-intervent. Intervent wara t-twahhil tas-"site notice" ikun fuori termine u bhala tali inammissibbli indipendentement minn kull konsiderazzjoni ohra: dak li hu relevanti huwa l-pubblikazzjoni fl-istampa lokali.

Minn dan jidher car li ghall-finijiet tal-gustifikazzjoni mehtiega ghall-iskopijiet tal-artikolu 469A mhux daqstant relevanti fejn u kif twahhlet is-*site notice*. L-atturi kellhom jintervjenu qabel l-gheluq ta' hmistax-il jum mill-pubblikazzjoni fl-istampa lokali li saret fil 26 ta' Frar 1998. Dok JF1, haga li m'ghamlux.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-atturi jsostnu li l-anqas il-pubblikazzjoni fil-gazzetta ma saret sew ghaliex skond huma il-gazzetta Independent m'ghandiex cirkolazzjoni qawwija bizzejjed u d-deskrizzjoni ta' l-izvilupp ma saritx sew.

L-argument dwar ic-cirkolazzjoni tal-gazzetta Independent mhux sostanzjat b'ebda prova. Il-ligi tehtieg biss pubblikazzjoni fl-istampa lokali u xejn aktar. Jidher ghalhekk li dan ir-rekwizit gie sodisfatt. L-atturi jittantaw jghidu li d-deskrizzjoni ta' l-izvilupp hija zbaljata u jirreferu ghax-xhieda ta' Lawrence Mizzi (a fol 184 tal-process) billi dan ix-xhud b'referenza ghas-sit *de quo* qabel ma sar l-izvilupp qal f'mument minnhom "ma nafx li kien hemm restaurant fih" meta l-proposta ghall-izvilupp giet indikata bhala "*To carry out extension to swimming pool restaurant*." Izda hawnhekk wiehed irid ihares lejn ix-xhieda kollha ta' Lawrence Mizzi fejn dan qabel kien qal

“Fuq ir-*restaurant* in kwistjoni kien hemm *restaurant* zghir, dak li *nsejhulu “Pool Bar & Snack bar*’. Li kien licenzjat mal- HCEB. Dak il-*‘Pool Bar & Restaurant*’ kien jintuza fis-sajf.” Dan l-argument ta’ l-atturi ghalhekk ukoll ma jidhirx li hu sorrett mill-provi.

Il-Qorti hi tal-fehma li l-pubblikazzjoni fl-istampa lokali saret sew. L-atturi naqsu milli jintervjenu fil-proceduri quddiem l-Awtorità konvenuta entro t-terminu utili ta’ hmistax-il jum mill-imsemmija pubblikazzjoni u naqsu milli jaghtu raguni soddisfacenti ghal dan in-nuqqas.

B’hekk l-ewwel talba ghandha tigi michuda. It-tieni u t-tielet talbiet in kwantu sussidjarji ghall-ewwel talba wkoll qed jigu michuda.

Ghal dak li jirrigwarda t-tieni talba, anki jekk wiehed iqisha izolatament mill-ewwel talba (in vista ta’ l-uzu tal-kliem “u/jew” fl-istess talba wiehed iqisha biss bhala talba ghal dikjarazzjoni li l-izvilupp *de quo* ma sarx bil-permessi mehtiega ai termini tal-Kap. 54) xorta wahda din ma tistax tirnexxi u dan minhabba l-konsiderazzjonijiet migjuba aktar ‘l fuq dwar in-nuqqas ta’ interess guridiku ta’ l-atturi li jipproponu tali talba.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi billi tilqa’ ir-raba’ eccezzjoni tas-socjetà konvenuta u l-ewwel eccezzjoni ta’ l-Awtorità konvenuta, tilqa’ wkoll l-ewwel eccezzjoni tas-socjetà konvenuta u t-tieni eccezzjoni tal-Awtorità konvenuta, limitatament in kwantu diretta lejn it-tieni talba attrici.

Tichad it-talbiet attrici *in toto* bl-ispejjez a karigu ta’ l-atturi.

< Sentenza Finali >

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