MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-16 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 488/2004

Peter u Maureen konjuġi Borg, Francis u Sheila konjuġi Borg, u Richard u Pauline konjuġi Bonello

versus

Anġlu Xuereb f'ismu proprju kif ukoll bħala direttur ta' *Royal Hotels Limited*; u *Malta Environment and Planning Authority*

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-ħlas tad-danni li jgħidu illi ġarrbu minħabba "aġir abużiv" tal-konvenuti u "irregolaritajiet" ta' l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Is-sentenza tallum hija dwar eċċezzjonijiet preliminari.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma sidien ta' proprjetajiet fir-Rabat.

Fil-15 ta' Ġunju 1995 is-soċjetà konvenuta *Royal Hotels Limited* bl-applikazzjoni numru 8124/94 kienet talbet lill-Awtorità ta' l-Ippjanar tagħtiha permess tagħmel alterazzjonijiet fil-lukanda *Verdala* fuq biċċa art li hija *ridge*

u tiġi direttament quddiem il-proprjetà ta’ l-atturi. Is-soċjetà konvenuta kienet talbet illi din l-applikazzjoni tiġi separata, iżda, billi dan ma setax isir, kienet għamlet applikazzjoni oħra – numru 4179/99 – fit-2 t’Awissu 1999 biex isir mhux biss alterazzjonijiet strutturali iżda wkoll bini ta’ *duplex suites* “oriġinarjament sabiex ikunu ċentru tal-kummerċ (*business centre*)” (*sic*).

Kemm is-sindku tar-Rabat kif ukoll ħafna residenti oġġezzjonaw għal dan l-iżvilupp, iżda, minkejja dan, l-Awtorità dwar l-Ippjanar approvat l-iżvilupp mingħajr ma għamlet *environment impact assessment* kif dejjem isir f’każijiet bħal dawn, għalkemm l-iżvilupp kien ser isir f’wied, kien għal kollox barra miż-żona ta’ l-iżvilupp, kien kontra l-parir tad-Direttorat ta’ l-Ippjanar, mogħti fit-8 ta’ Lulju 2000, u kien inkompatibbli ma’ madwar ħdax-il *structure plan*, kif kien qal l-*Ombudsman* f’deċiżjoni tal-15 t’Ottubru 2002.

Fil-31 ta’ Lulju 2000 kien sar appell minn terzi kontra l-applikazzjoni numru 8125/94 iżda l-appell ma kienx jiswa għax l-oġġezzjonijiet kienu kontra l-applikazzjoni numru 4179/99 u mhux dik numru 8125/94.

Fit-23 ta’ Mejju 2001 il-konvenuti (*sic*) ippreżentaw applikazzjoni oħra bin-numru 2787/01 sabiex jirregolarizzaw il-ħafna irregolaritajiet hawn fuq imsemmija dwar id-*duplex suites site*.

L-atturi jkomplu jgħidu illi dan l-għemil abużiv wassal għall-bini tad-*duplex suites*, u għal tnaqqis sostanzjali fil-valur u fit-tgawdija tal-proprjetà ta’ l-atturi, billi dawn ġew imċaħħda mill-veduta li kellhom qabel ma ttella’ dak il-bini. Barra minn hekk, il-konvenuti ma żammewx skruplożament mal-permess tal-bini mogħti lilhom mill-Awtorità dwar l-Ippjanar u għamlu ħsara li ma tissewwiex għall-interessi ta’ l-atturi ġirien tagħhom. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi din il-qorti:

1. tgħid illi ma jiswewx id-deċiżjonijiet imsemmija fuq meħuda mill-Awtorità dwar l-Ippjanar, u tgħid illi l-atturi ġarrbu danni minħabba fl-għemil abużiv tal-konvenuti u l-irregolaritajiet ta’ l-Awtorità dwar l-Ippjanar;
2. tordna lill-konvenuti jew lil uħud minnhom iħottu kull “eċċess” li jista’ jkun hemm fil-bini sabiex hekk ix-xogħol isir kif irid l-iskema ta’ l-iżvilupp u skond l-għoli permissibbli, b’dan li kollox isir fi żmien qasir bi flus il-

konvenuti jew xi wħud minnhom u taħt id-direzzjoni ta' periti li jinħatru għalhekk;

3. tillikwida d-danni li ġarrbu l-atturi; u

4. tikkundanna lill-konvenuti jew lil uħud minnhom iħallsu d-danni hekk likwidati.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, kemm dawk ġudizzjarji kif ukoll dawk tal-proċeduri quddiem l-Awtorità dwar l-Ippjanar u l-*Ombudsman*.

L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ressqet l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi t-talbiet ta' l-atturi, safejn magħmula kontrieha, għandhom jiġu miċħuda għax, kif igħid l-art. 469A(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, din il-qorti ma għandhiex ġurisdizzjoni biex tisma' u taqta' dan il-każ.

Il-konvenut Anġlu Xuereb *proprio et nomine* ukoll ressaq l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi din il-qorti ma għandhiex ġurisdizzjoni: jekk l-atturi qegħdin jistrieħu fuq l-art. 469A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili biex iħassru att amministrattiv, din it-talba ma toħroġx mill-premessi; barra minn hekk, saret tard, wara li għaddew is-sitt xhur imsemmija fl-art. 469A(3); jekk l-atturi kellhom xi kontestazzjoni oħra, din kellhom iressquha quddiem *sede* oħra kompetenti: fil-fatt għamlu "appell tat-terz" quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar iżda dan l-appell kien meqjus null għax ma għamlux sottomissjonijiet bil-miktub kif trid il-liġi.

B'dikriet tas-17 ta' Ġunju 2005 il-qorti tat lill-partijiet fakoltà jagħmlu sottomissjonijiet bil-miktub dwar dawn l-eċċezzjonijiet; il-konvenut Xuereb *proprio et nomine* u l-awtorità konvenuta għamlu noti ta' osservazzjonijiet iżda l-atturi ma weġbux. Fis-seduta ta' l-24 t'Ottubru 2006 il-qorti, qabel ma iddifferiet il-kawża għallum għas-sentenza dwar dawn l-eċċezzjonijiet, reġgħet tat lill-atturi żmien biex iwieġbu għall-osservazzjonijet tal-konvenuti, iżda l-atturi baqgħu ma weġbux.

L-eċċezzjonijiet huma mibnija fuq l-art. 469A(3) u (4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

469A. (3) Kawża biex twaqqa' egħmil amministrattiv taħt is-subartikolu (1)(*b*)[1] għandha ssir fi żmien sitt xhur minn

---

[1] *i.e.* ħlief meta l-egħmil ma jkunx jikser il-Kostituzzjoni.

meta min ikollu interess isir jaf jew seta' jsir jaf, skond liema jiġi l-ewwel, b'dak l-egħmil amministrattiv.

(4) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma għandhomx japplikaw meta l-mod ta' kontestazzjoni jew ta' ksib ta' rimedju dwar xi att amministrattiv partikolari quddiem qorti jew tribunal jiġi provdut dwaru f'xi liġi oħra.

Inqisu l-ewwel l-eċċezzjoni ta' l-awtorità konvenuta, li hija mibnija fuq is-sub-artikolu (4).

Il-qorti hija tal-fehma illi l-azzjoni tallum, safejn magħmula kontra l-awtorità, għandha tfalli għax l-atturi kellhom rimedju quddiem tribunal ieħor taħt liġi oħra, li hija l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Iżvilupp [Kap. 356]. Fil-fatt dik il-liġi tagħti lil terzi interessati, bħal ma huma l-atturi, rimedju f'aktar minn stadju wieħed tal-proċess mill-applikazzjoni sal-permess. Relevanti għall-każ tallum huma d-dispożizzjonijiet ta' l-art. 15(1)(*d*), li jgħid hekk:

15. (1) … … … il-Bord ta' Appell jkollu ġurisdizzjoni li:

(*d*) jisma' u jiddeċiedi appelli interposti minn terzi persuni interessati minn deċiżjoni ta' l-Awtorità dwar kull ħaġa ta' kontroll ta' l-iżvilupp, … … …

Il-Bord għandu wkoll is-setgħa, taħt l-art. 6 tat-Tielet Skeda ma' l-istess Att, illi "jikkonferma, iħassar jew ibiddel deċiżjoni li kontra tagħha jkun sar appell u jagħti dawk id-direttivi li jidhirlu xieraq".

Min iħossu aggravat b'deċiżjoni tal-bord għandu jedd ta' appell fuq punt ta' liġi quddiem il-Qorti ta' l-Appell (Kompetenza Inferjuri) taħt l-art. 15(2). Ħlief għal dan l-appell fuq punt ta' liġi, id-deiċżjonijiet tal-bord huma finali, u għalhekk għall-persuna aggravata ma hijiex miftuħa l-proċedura li mxew biha l-atturi llum.

L-eċċezzjoni ta' l-awtorità konvenuta għalhekk għandha tintlaqa'.

Il-konvenuti Xuereb *proprio et nomine* wkoll, kif rajna, ressqu eċċezzjoni taħt l-art. 469A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Din l-eċċezzjoni, iżda, ma hijiex tajba għax l-azzjoni taħt l-art. 469A issir kontra l-amministrazzjoni pubblika u mhux kontra l-privati. L-azzjoni kontra Xuereb *proprio et nomine* għalhekk ma hijiex azzjoni taħt l-art. 469A, u eċċezzjonijiet mibnija fuq dak l-artikolu ma humiex relevanti.

Madankollu, l-azzjoni kontra Xuereb *proprio et nomine*, kif magħmula, hija mibnija fuq il-premessa illi l-permessi tal-

bini nħarġu minħabba "l-irregolaritajiet ta' l-Awtorità dwar l-Ippjanar". Għar-raġuni li wasslet lill-qorti biex tilqa' l-eċċezzjoni ta' l-awtorità konvenuta, ma tistax f'din il-kawża tingħata dikjarazzjoni illi kien hemm dawk l-irregolaritajiet fil-ħruġ tal-permessi u għalhekk, ladarba taqa' l-premessa li fuqha hija mibnija l-azzjoni kontra Xuereb *proprio et nomine*, ikollha taqa' l-azzjoni wkoll.
Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, wara li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni ta' l-awtorità konvenuta, taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet ta' l-atturi u tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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