QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.
ONOR. FRANCO DEPASQUALE B.A. LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 5 ta' Ottubru, 2001.

Numru 16

Citaz. numru 484/94 GCD

Michael u Alberta konjugi Risiott.

vs

Carmel Bajada ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Carton Enterprises Limited u c-Chairman ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ; u b'digriet tat-3 ta' Mejju 1995 issejjah fil-kawza Anthony Zammit Cutajar bhala direttur f'isem is-socjeta' Mistral Limited ; u b'nota tas-26 ta' Mejju 1995 Joseph Felice assuma l-atti tal-kawza f'isem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

Il-Qorti;

IS-SENTENZA APPELLATA

Fit-22 ta' Mejju 1998, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ppronunzjat is-segwenti sentenza in parte fil-kawza bl-ismijiet fuq imsemmija li biha

ddeterminat l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' interess sollevata mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar :-

> "Din is-sentenza hija dwar jekk cittadin privat jistax jitlob li jitwaqqa' bini meta jghid li ma nbeniex skond il-permess ta' l-awtorita' kompetenti, u li l-istess permess inhareg mhux kif trid il-ligi.
>
> Ic-citazzjoni tghid illi l-atturi huma s-sidien ta' fond bla numru jismu Chtapodi fi Triq M. Pianta, Ta' l-Ibragg. Il-konvenut Bajada nomine, wara li nhariglu permess mill-awtorita' konvenuta tella' bini fuq il-plot numru tmienja (8), li hija l-art li tigi wara dik ta' l-atturi u tmiss maghha. L-atturi qeghdin jghidu li dan il-bini li sar minn Bajada nomine sar kontra l-ligi, kemm ghax ma harisx il-kondizzjonijiet tal-permess, kif ukoll ghax il-permess hareg hazin, u mhux kif trid il-ligi. Minkejja dan, kemm l-awtorita' konvenuta, li ghandha d-dmir li tara li l-ligi jharisha kulhadd, kif ukoll il-konvenut Bajada nomine ma ghamlu xejn biex tithares il-ligi, u dan in-nuqqas qed jaghmel hsara lill-atturi ghax il-proprjeta' taghhom saret tiswa inqas.
>
> L-atturi ghalhekk fethu din il-kawza u qeghdin jitolbu illi l-Qorti :-
>
> 1. Tghid li l-bini li ghamel il-konvenut Bajada nomine ma sarx kif trid il-ligi.
>
> 2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir li jinghatalhom ihottu dak il-bini li ma sarx kif trid il-ligi.
>
> 3. Jekk il-konvenuti ma jaghmlux dak li trid it-tieni talba, taghti lill-atturi stess is-setgha li l-bini jhottuh huma, u jhallsu l-ispejjez il-konvenuti.
>
> 4. Tghid li l-awtorita' konvenuta harget permess mhux kif trid il-ligi.
>
> 5. Tordna li jithassar dak il-permess, u
>
> 6. Tghid li l-konvenuti ghandhom iwiegbu ghad-danni li sofrew l-atturi, sabiex dawn id-danni jkunu jistghu jigu likwidati f'kawza ohra.
>
> L-atturi talbu wkoll l-ispejjez.

Kontra dawn it-talbiet l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ressqet l-eccezzjoni, fost ohrajn, li l-atturi m'ghandhomx interess guridiku li jmexxu bil-kawza tallum. Is-sentenza tallum hija dwar din l-eccezzjoni biss.

Il-konvenut Carmel Bajada nomine wkoll ressaq eccezzjonijiet, izda dawn l-eccezzjonijiet ma jolqtux il-kwistjoni li rridu naqtghu f'din is-sentenza tallum. B'digriet tat-3 ta' Mejju 1995 issejhet fil-kawza s-socjeta' Mistral Limited ; din ressqet eccezzjonijiet li wkoll ma jolqtux il-kwistjoni tallum.

B'digriet tad-9 ta' Frar 1996 il-Qorti hatret perit tekniku, izda l-awtorita' konvenuta ipproponiet li jkun xieraq illi, qabel ma l-perit jibda bl-inkarigu tieghu, tinqata' l-kwistjoni preliminari dwar l-interess guridiku ta' l-atturi, meritu ta' l-ewwel eccezzjoni taghha. Fl-4 ta' Dicembru 1997 il-kawzaq kienet differita tallum ghas-sentenza dwar din l-eccezzjoni wara li l-partijiet ikunu ittrattaw dwarha permezz tan-noti li issa huma fil-process.

Fid-9 ta' Frar 1998, wara li l-kawza kienet gia' differita ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari, l-awtorita' konvenuta ressqet eccezzjoni ulterjuri dwar il-gurisdizzjoni tal-Qorti. Din l-eccezzjoni ma nghatatx bil-permess tal-Qorti, kif irid l-art. 728(2) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, u ghadha miftuha l-kwistjoni jekk l-eccezzjoni setghetx tinghata. Madankollu, billi ma semghet ebda trattazzjoni dwarha, il-Qorti ma hix sejra tqis dik l-eccezzjoni ghall-ghanijiet tas-sentenza tallum.

Il-fatti tal-kaz li huma relevanti ghall-kwistjoni dwar l-interess ta' l-atturi huma relativament semplici ; il-konvenut Bajada nomine kien ghamel talba biex jinhariglu permess ghall-bini fuq bicca art li tigi quddiem id-dar ta' l-atturi. Dan il-permess kien inhareg izda, wara, inhareg avviz ta' twettiq kontra Bajada nomine. Dan appella kontra l-ordni u, wara decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar moghtija fl-10 ta' Gunju 1994, li sabet li l-bini kien sar skond il-permess, thalla jkompli bil-bini.

L-atturi issa qeghdin jghidu kemm li l-bini ma hux skond il-permess, kif ukoll li l-permess innifsu ghandu jithassar ghax ma harigx kif trid il-ligi. Ghalhekk qeghdin jitolbu kemm li jitwaqqa' l-bini kif ukoll li jithassar il-permess. Li rridu naraw illum hu jekk l-atturi ghandhomx interess biex imexxu b'din il-kawza.

Il-partijiet iccitaw diversi sentenzi biex isahhu t-tezijiet opposti taghhom. L-ahhar sentenza li nghatat, u li qieset ukoll id-dottrina kif imfissra fis-sentenzi li nghataw qabel, hija dik li nghatat mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Frar 1997 fl-ismijiet Alexander Eminyan versus John Mousu' proprio et nomine et. Kemm l-atturi kif ukoll

l-awtorita' konvenuta qeghdin jghidu li din is-sentenza ssahhah it-tezi taghhom.

Dik is-sentenza tidher li taqbel ma' dak li trid l-awtorita' meta tghid illi :-

> Certament mhux kull vjolazzjoni tal-kundizzjonijiet tal-permessi tal-bini jaghtu aditu ghall-azzjoni civili lil terzi li jhossu ruhhom pregudikati b'tali vjolazzjni. Certament mhux il-kompitu tal-gar li jassikura l-osservanza tar-regolamenti ta' l-estetika, l-uniformita' tal-bini fl-inhawi jew it-thassir ta' l-iskyline. Dawn materji li jaqghu fil-kompetenza ta' l-awtorita' li tohrog il-permessi u huma regolati bil-ligijiet specjali li jirrikjedu tali permessi u li jassikuraw il-mod kif tali permessi kellhom jigu mharsa.

Madankollu, il-Qorti ta' l-Appell f'dik is-sentenza kompliet tghid illi l-ligijiet specjali dwar il-bini jiggeneraw mhux biss relazzjoni ta' natural amministrattiva bejn l-awtorita' u dak li jinhariglu l-permess – relazzjoni li fiha terzi a jistghux jindahlu jekk mhux bil-modalitajiet u proceduri mahluqa fl-istess ligi specjali – izda joholqu wkoll drittijiet privati li ghandhom min-natura ta' servitujiet legali. Fil-fatt, qalet il-Qorti ta' l-Appell, il-Kodici Civili, dwar servitujiet legali, jghid li dawn jinholqu mhux biss mid-disposizzjonijiet tal-Kodici stess izda wkoll minn regolamenti specjali :-

> ….. ….. ….. huma dawn ir-regolamenti li, skond il-Kodici Civili, joholqu servitujiet legali ta' utilita' pubblika : servitujiet legali li l-ligi tikkreja bejn zewg fondi, jew ghaliex hu hekk necessarju jew utli fl-interess tal-pubbliku in generali, jew ta' individwu partikolari ; servitujiet legali li huma in effetti limitazzjoni tad-drittijiet tal-proprjeta' skond l-esigenzi tal-konvivenza socjali, kemm dawk li jinteressaw is-socjeta' in generali kif ukoll dawk li jinteressaw ir-relazzjonijiet bejn individwu u iehor.
>
> L-art. 402(1) tal-Kodici Civili jiddisponi illi : "Is-servitujiet mahluqa mil-ligi ghall-utilita' pubblika huma stabbiliti minn ligijiet jew regolamenti specjali". Il-Kodici Civili allura jirrikonoxxi dawn il-limitazzjonijiet ta' l-uzu tad-dritt ta' proprjeta' ghall-utilita' pubblika u jikkwalifikahom bhala servitujiet. Dan ifisser li tapplika ghalihom ukoll id-definizzjoni ta' servitu' fl-artikolu 400 ta' l-istess Kodici, li jghid hekk :-
>
> > Is-servitu' hu jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond ta' haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta'

> haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid.
>
> ………. omissis ……….
>
> Ghandu allura jkun car li mill-fattispecie tal-kawza hu stabbilit li tezisti servitu' predjali legali pubblika li tirregola t-tip ta' zvilupp u l-gholi tal-kostruzzjonijiet fiz-zona b'uniformita' fl-interess komuni, u li kull min jaghzel li jibni f'dak l-izvilupp hu obbligat li josserva dik is-servitu'. Mhux biss : stabbilita' l-figura guridika li hi applikabbli ghall-fatt taht ezami, jehtieg blfors li jigi identifikat liema hu l-fond dominanti u liema hu l-fond servjenti. Dan ghaliex hu biss jekk jirrizulta dan in-ness bejn iz-zewg fondi li jista' jinholoq l-interess guridiku ta' azzjoni f'xi wiehed mill-proprjetarji taghhom. Fil-kaz taht ezami, dan l-aspett ma jipprezenta l-ebda diffikolta' ghaliex hu car illi kostruzzjoni abuziva da parti tal-konvenut fir-rgward tal-gholi aktar minn dak permess ghaz-zona jkun jippregudika l-fond ta' l-attur direttament. Hu ghalhekk car li l-fond ta' dan hu dak dominanti waqt li l-fond tak hu dak servjenti.
>
> Una volta, kif inghad, giet identifikata l-figura guridika li tikkreja drittijiet u obbligi, il-Qorti ma tarax li jista' jkun hemm ostakolu ghall-esercizzju ta' azzjoni civili da parti tas-sid dominanti kontra s-sid ta' fond servjenti f'kaz ta' vjolazzjoni ta' dan id-dritt ta' servitu' li l-fond tieghu jgawdi, anke jekk tali servitu' hu kwalifikat bhala wiehed legali u pubbliku.

Din is-silta pjuttost twila mis-sentenza citata mill-awtorita' tmur kontra t-tezi ta' l-istess awtorita' ghax qieghda tghid li r-regolamenti tal-bini joholqu servitujiet favur privati, u ghax qieghda tafferma d-dritt u interess tal-privat li jmexxi b'azzjoni civili meta jkun hemm ksur ta' dan is-servitu' li jgawdi l-fond tieghu. Huwa minnu li dik is-sentenza kienet inqatghet kontra l-attur izda mhux ghax il-Qorti kienet sabet li ma kellux interess, izda ghax sabet, fil-meritu, li "z-zjieda fl-gholi ma kienitx tali li setghet titqies li kienet notevolment tippregudika s-servitu' li l-fond dominanti ta' l-attur appellat kien igawdi fuq il-fond servjenti tal-konvenut nomine".

Il-posizzjoni legali ghalhekk jidher li hi li r-regolamenti tal-bini joholqu zewg relazzjonijiet : (a) wahda amministrattiva bejn l-awtorita' u dak li lilu jinhareg il-permess tal-bini, u

f'din ir-relazzjoni terzi ma jistghux jindahlu, u (b) relazzjoni civili tan-natura ta' servitu' bejn il-girien, sidien privati.

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

Ghal din ir-raguni, l-attur ma ghandu ebda interess li jmexxi bir-raba' u l-hames talbiet li jridu li l-Qorti thassar il-permess ghax ma nharigx kif trid il-ligi. Safejn tolqot dawn it-talbiet, l-eccezzjoni ta' l-awtorita' hija tajba u ghandha tintlaqa'.

Dwar l-interess ta' l-atturi biex imexxu bit-talbiet l-ohra, irridu naraw jekk il-ligi li l-atturi qeghdin jghidu li nkisret hijiex wahda li, bhal fil-kaz ta' Alexander Eminyan versus John Mousu' proprio et nomine et, tohloq ukoll servitujiet legali fl-interess privat.

L-argument fis-sentenza ta' Alexander Eminyan versus John Mousu' proprio et nomine huwa mibni, kif rajna, fuq l-art. 402(1) tal-Kodici Civili u li bis-sahha ta' dan l-artikolu r-regolamenti tal-bini joholqu servitujiet bhal dawk imfissra fl-art. 400 ta' l-istess kodici.

L-art. 402 jghid hekk :

402.(1) Is-servitujiet mahluqa mil-ligi ghall-utilita' pubblika huma stabbiliti minn ligijiet jew regolamenti specjali.
(b) Il-ligi tohloq ukoll servitujiet ghall-utilita' privata ; u dawn is-servitujiet huma dawk stabbiliti bid-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan is-sub-titolu.

Dan ifisser li l-ligijiet jew regolamenti specjali joholqu servitujiet "ghall-utilita' pubblika" ; huma biss is-servitujiet stabbiliti bis-sub-titolu tal-Kodici Civili dwar servitujiet mahluqa mil-ligi li huma "ghall-utilita' privata". Naturalment, huma biss is-servitujiet mahluqa "ghall-utilita' privata" li jiggeneraw drittijiet favur privati : is-servitujiet mahluqa "ghall-utilita' pubblika" jkunu mharsa mhux mill-privati izda mill-awtorita' pubblika, li f'idejh huwa fdat il-harsien ta' l-interess pubbliku.

Dan ma jfissirx, naturalment, li ligi ohra li ssir wara ma tistax, kontra dak li jghid l-art. 402(1), tohloq ukoll servitujiet "ghall-utilita' privata" ; ifisser biss li ma nistghux ninqdew bil-kliem wahdu ta' l-art. 402 biex nghidu li l-ligijiet u r-regolamenti tal-bini joholqu servitujiet privati. Biex taghmel hekk, izda, l-ligi li ssir wara trid twaqqa' l-prezunzjoni li johloq l-art. 402 tal-Kodici Civili illi s-servitujiet mahluqa b'ligijiet u regolamenti specjali huma ghall-utilita' pubblika, u mhux privata.

Li rridu naghmlu, fil-fehma tal-Qorti, hu li naraw jekk il-ligijiet u r-regolamenti partikolari ghandhomx il-hsieb li joholqu servitujiet privati, barra milli jirregolaw ir-relazzjoni amministrattiva bejn l-awtorita' u dak li jinhariglu l-permess. Dawn is-servitujiet privati jinholqu jekk il-ligijiet jew regolamenti igibu sitwazzjoni fejn jista' jkun identifikat fond dominanti u fond servjenti.

Fil-kaz tallum il-ligi specjali hija l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp (Att I ta' l-1992). B'mod partikolari, l-atturi qeghdin jghidu li skond skema maghmul taht il-ligi ghall-izvilupp ta' bini fiz-zona fejn hemm il-bini tal-partijiet, hemm limitazzjoni fil-gholi tal-bini, u li l-bini tal-konvenuti kiser il-ligi ghax huwa oghla minn kemm irid dan l-iskema.

Fil-fehma tal-Qorti, din hija sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huwa fl-istess hin fond dominanti u fond servjenti, ghax huwa soggett ghal-limitazzjoni dwar gholi izda fl-istess hin igawdi wkoll is-servitu' li bini iehor ma jkunx oghla minnu. Ghalhekk, ladarba qeghdin f'sitwazzjoni fejn il-fond ta' l-atturi huwa identifikat bhala fond dominanti, jidher car id-dritt ta' azzjoni ta' l-atturi biex iharsu s-servitu' li jgawdi l-fond taghhom.

Naturalment, b'dan kollu l-Qorti ma hix qieghda tghid li l-bini tal-konvenuti tassew huwa kontra l-ligi ; qieghda tghid biss li l-atturi ghandhom interess li jmexxu b'din l-azzjoni sabiex, wara li jsir l-istharrig mehtieg, il-Qorti tkun tista' tara jekk il-bini hux kontra l-ligi jew le.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' dwar l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' interess billi tilqaghha safejn tolqot ir-raba' u l-hames talbiet ; billi huma dawn it-talbiet biss li jinteressaw lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, din ma ghandhiex aktar legittimazzjoni passiva li tibqa' fil-kawza, u ghalhekk il-Qorti tehlisha mill-harsien tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-atturi. Tichad l-eccezjoni safejn tolqot it-talbiet l-ohra, u tordna li l-

> kawza tkompli tinstema’ kontra l-konvenut Bajada nomine u s-socjeta’ msejha fil-kawza.
>
> Dwar l-ispejjez (hlief dawk ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar, gia’ decizi), taqta’ fis-sentenza finali.”

APPELLI

Minn din is-sentenza appellaw l-atturi principalment u s-socjeta’ konvenuta Carlton Enterprises Limited incidentalment. L-atturi talbu r-revoka totali tas-sentenza in parte tat-22 ta’ Mejju 1998 fis-sens li jigi dikjarat u deciz li l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar kellha tibqa’ fil-kawza bhala konvenut sal-ezitu finali tal-istess kawza biex tirrispondi ghat-talbiet kollha attrici. Is-socjeta’ konvenuta talbet li din il-Qorti tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens li jigi dikjarat u deciz illi kemm is-socjeta’ kjamata fil-kawza Mistral Limited kif ukoll is-socjeta’ konvenuta stess jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Dan ghaliex sostniet illi una volta l-ewwel Qorti kellha tesplora l-interess guridiku tal-atturi, dak l-interess guridiku kellu jigi ezaminat sew fil-konfront taz-zewg intimati kif ukoll fil-konfront tal-kjamat fil-kawza kull wiehed separatament. Fil-prattika l-effett tad-decizjoni in parte kienet illi l-ewwel Qorti estromettiet lill-konvenuta Awtorita’ ta’ l-Ippjanar mill-kawza izda ddecidiet li tkompli tisma’ l-kawza fil-konfront taz-zewg partijiet l-ohra konvenuti.

L-APPELL PRINCIPALI

L-atturi jissottomettu illi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-fatti u tal-ligi. Huma qablu mal-affermazzjoni fis-sentenza appellata li l-bini isir skond il-permessi. Dan ma jfissirx b'hekk li jista' jirfes id-drittijiet ta' terzi pero' ma kienx isegwi minn dan kif sostniet l-ewwel Qorti li allura ghall-atturi huwa indifferenti jekk il-bini sarx bil-permess jew minghajru. Il-fatt li jkun inghata permess ghall-bini skond il-ligi ma jxejjinx id-dritt ta' nies bhall-atturi li jipprotegu d-drittijiet taghhom jekk tali drittijiet jigu attwalment mirfusa. L-atturi ssottomettew illi bini li tela' bla permess jew kontra l-permess tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar u jekk il-permess li jinghata mill-Awtorita' kien imur kontra l-ligi u allura jippregudika d-drittijiet ta' nies bhall-atturi, ma kellux jibqa' jezisti u ghalhekk l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma setghatx ma tkunx parti minn proceduri legali intizi ghat-tnehhija ta' dak il-bini. L-atturi jsostnu illi l-fatt illi l-Awtorita' ta' l-Ippjanar tohrog permess mhux skond il-ligi, kif kien allegat li ghamlet fil-kaz taht ezami, jfisser li hi tkun passibbli ghad-danni fil-konfront ta' min ikun bata bhala konsegwenza ta' dak il-fatt. Ma setghatx allura l-Awtorita' ta' l-Ippjanar tigi a priori mahruga mill-kawza u b'hekk tigi ezonerata mir-responsabbilita' ghad-danni li l-atturi appellanti qed jilmentaw li sofrew b'konsegwenza tal-agir allegatament abuziv tal-istess Awtorita'. Dan l-aggravju hu manifestament insostennibbli.

Din il-Qorti tippremetti qabel xejn – u dan japplika wkoll ghall-konsiderazzjonijiet li ser taghmel fir-rigward tal-appell incidentali tas-

socjeta' Carlton Enterprises Limited – illi l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata sostanzjalment interpretat sewwa u korrettement dak li kkonsidrat din il-Qorti fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet "Alexander Eminyan vs John Mousu' pro noe et" deciza fit-28 ta' Frar 1997 in subjecta materiae, liema sentenza ghandha tinqara wkoll fid-dawl tad-decizjonijiet ohra ta' din il-Qorti hi mertu konness partikolarment fis-sentenza fil-kawza bl-ismijiet "Francesco Savio Borg vs Paul Bugeja et" deciza fl-24 ta' Marzu 1992 u ghall-gurisprudenza fihom riferita. 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 d-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. 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." 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 fhom, 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 d-decizjonijiet 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 il-legalita' 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'esercizzju zbaljat tad-diskrezzjoni lilha bl-istess ligi moghtija. Din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn telabora aktar fuq l-aggravju tal-atturi fl-appell principali u dak li gie minnha konsidrat fl-isfond tal-konsiderandi fis-sentenza appellata kellu jkun bizzejjed biex jikkonvinci li l-appell principali ma setax jigi sostnut.

L-APPELL INCIDENTALI

L-istess jinghad ghall-appell incidentali tas-socjeta' konvenuta Carmel Bajada nomine. Il-konsiderazzjonijiet appena maghmula f'din is-sentenza ghandha wkoll rilevanza fir-rigward tal-aggravju sollevat fl-appell incidentali liwkoll hu bazat fuq l-interpretazzjoni li kellha tinghata lill-artikolu 402 tal-Kodici Civili b'mod partikolari fl-ewwel subinciz tieghu.

L-appellant nomine hekk jissottometti. Jaqbel mal-ewwel Qorti illi "huma biss is-servitujiet stabbiliti fis-subtitolu tal-Kodici Civili dwar servitujiet mahluqa bil-ligi li huma ghall-utilita' privata. Naturalment huma biss is-servitujiet mahluqa ghall-utilita' privata li jiggeneraw id-drittijiet favur privati. Is-servitujiet mahluqa ghall-utilita' pubblika jkunu mharsa mhux mill-privat izda mill-awtorita' pubblika li f'idejha huwa fdat il-harsien tal-interess pubbliku". Pero' ma jaqbel xejn ma' dak li tghid is-sentenza sussegwentement u cioe' illi "dan ma jfissirx naturalment li ligi ohra li ssir wara ma tistax kontra dak li jghid l-artikolu 402 (1) tohloq

ukoll servitujiet ghall-utilita' privata. Ifisser biss li ma nistghux ninqdew bil-kliem wahdu tal-artikolu 402 biex nghidu li l-ligijiet u r-regolamenti tal-bini joholqu servitujiet privati". L-appellant nomine jissottometti li l-ligi hija tassattiva. Jekk hemmx servitujiet mahluqa mil-ligi li huma ghall-utilita' privata, dawn huma "dawk stabbiliti mid-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan is-subtitolu u cioe' s-subtitolu 1 tat-titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili. Jekk il-legislatur irid johloq servitujiet ohra ta' utiltia' privata, dan ghandu jinkludihom b'dan is-subtitolu. Dan l-aggravju hu biss sa certu punt gustifikat.

Din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-konvenut nomine illi s-servitujiet mahluqa mil-ligi ghall-utilita' privata huma dawk stabbiliti tassattivament bil-Kodici Civili. Mill-banda l-ohra din il-Qorti ma taqbilx mal-assjoma illi una volta fejn il-ligi tohloq servitu' ghall-utilita' pubblika, allura l-<u>esercizzju</u> ta' tali servitu', li per definizioni skond l-artikolu 400 tal-Kap. 16 kienet tohloq jedd stabbilit ghal vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor, ma kienx sindakabbli mill-Qrati ordinarji kemm fir-rigward tal-esercizzju taghha kif ukoll fir-rigward tal-estensjoni taghha in kwantu tali servitu' kienet taffetwa d-drittijiet u l-obbligi tal-fond dominanti u tal-fond servjenti. Dan ferm principju li l-Qrati ma kellhom bl-ebda mod kompetenza biex jintromettu ruhhom fil-holqien ta' servitujiet ta' din ix-xorta stabbiliti mil-ligijiet jew regolamenti specjali. Lanqas ma hu kontestat illi bil-promulgazzjoni tal-att nurmu 1 tal-1992 dwar l-Ippjanar u l-Izvilupp kienet l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li kellha l-funzjoni li

tippromwovi zvilupp tajjeb tal-art sew fis-settur pubbliku u kemm f'dak privat u wkoll li tezercita kontroll ta' dak l-izvilupp skond policies u pjanijiet u kundizzjonijiet approvati mill-Gvern u mill-proceduri kif approvati mill-Ministru. Hu minnu wkoll illi din l-istess Awtorita' kellha responsabbilita' li thejji l-pjan ta' struttura u d-dokumenti supplementari inkluza kull haga ancillari jew incidentali ghalihom jew li jwassal ghalihom u l-manutenzjoni taghhom wara li dawn ikunu approvati skond il-ligi. Pero' din il-Qorti tifhem u dan hu ammess mill-appellant illi "cittadin privat jista' jivvanta dritt li jemanixxi minn servitu' ghall-utilita' pubblika meta dan jinholoq mil-ligijiet jew regolamenti specjali". L-appellant isostni pero' illi l-ligijiet u r-regolamenti specjali li jirrigwardaw il-bini llum il-gurnata jaqghu taht ir-regim tal-att 1 tal-1992 u skond l-artikolu 63 ta' dak l-Att, id-disposizzjonijiet tal-ligi l-ohra kollha u allura anke skond l-appellant, dawk tal-Kodici Civili huma jew imhassra jew ristretti u regolati b'dak l-Att.

Din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni illi kienet din l-Awtorita' li kellha tara li l-permessi li tohrog lill-applikanti jkunu konformi ma' dawk l-istess regolamanti u policies u li finalment kienet dik l-istess awtorita' li kellha l-obbigu li tara li kull zvilupp isir skond dak il-permess. Kien proprju ghalhekk li l-istess att holoq struttura li biha gew imwaqqfa l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp biex tisma' u anke tagixxi fuq ilmenti ta' kull min hu interessat. Dan kollu pero' japplika fir-rigward tar-relazzjonijiet bejn l-Awtorita' u min japplika u min jinghatalu l-permess.

Hu veru li l-persuni aggravati setghu jintervjenu fil-konsiderazzjoni ta' applikazzjonijiet ghall-hrug ta' permess pero' ma kellhom ebda dritt li jintervjeni fir-rigward tal-esekuzzjoni materjali biex jassiguraw li l-jeddijiet taghhom naxxenti mill-holqien ta' servitujiet legali krejati bil-ligi jew bir-regolamenti jkunu sewwa osservati. Hu hawn li din il-Qorti tara illi t-terz kellu d-dritt illi jirrikorri ghall-Qorti in kontradittorju mhux tal-Awtorita' imma tal-garr li kien obbligat josserva l-esercizzju tas-servitu biex jassigura li dak il-jedd stabbilit ghall-vantagg tal-fond fuq il-fond ta' haddiehor, li kien johrog mil-permess moghti mill-istess awtorita' skond ir-regolamenti specjali jew ligijiet li kienu jikkrejaw tali servitu', jigi skruplozament rispettat. Kien proprju ghalhekk li l-permess mghoti hu bhala regola kondizzjonat ghall-proviso li din bla pregudizzju tad-drittijiet ta' terzi. Drittijiet li kienu wkoll jinkludu dawk li joriginaw proprju mill-holqien ta' servitu' ghall-utilita' pubblika. Id-dritt allura li c-cittadin jista' jivvanta in servitu ghall-utilita' pubblika kontra cittadin iehor biex jigi rispettat fir-rigward tieghu servitu' li l-proprjeta' tieghu tgawdi u li tkun mahluqa ghall-utilita' pubblika ma gie bl-ebda mod pregudikat bil-promulgazzjoni tal-Att numru 1 tal-1992 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp. Fil-fehma ta' din il-Qorti, hu proprju f'dan ix-xenarju illi d-distinzjoni netta bejn id-dritt pubbliku u d-dritt privat qed tigi sa certu punt offuskata biex testendi protezzjoni lic-cittadin privat fejn jirrizulta li dan ikun qed isofri pregudizzju fit-tgawdija tal-jeddijiet tieghu f'dan il-kaz bil-limitazzjoni imposta fuq il-proprjeta' tieghu bil-holqien ta' servitu' ghall-utilita' pubblika u dana kontra l-abbuz tat-terz fl-esercizzju ta' tali servitu'.

Din il-Qorti ghalhekk ma tistax ghal din ir-raguni taqbel mas-sottomissjoni tal-appellant illi l-obbligu tal-harsien tad-drittijiet ta' terzi li jemanixxu minn servitu' ta' utilita' pubblika ma ghadux kompitu ta' individwu li jidhlu fil-permess ghall-bini izda saru kompitu tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Il-Qorti ma tistax taqbel ma' proposizzjoni bhal din li fil-fehma taghha ma tirrizultax sostnuta fil-ligi. Ghall-kuntrarju l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghandha parametri precizi li fihom hi kellha tezercita il-funzjonijiet partikolari u eskluzivi taghha. Parametri li pero' ma jeskludux l-intevent tal-Qorti jew id-dritt tac-cittadin li jagixxi quddiemhom ghar-rivendikazzjoni tal-jeddijiet li l-ligi civili tikkonferilhom fosthom it-tgawdija ta' servitu' mahluqa ghall-utilita' pubblika li per definizioni jekk il-fatti hekk juru, taghti jedd stabbilit ghall-vantagg tal-fond fuq fond ta' haddiehor sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid. L-appell incidentali qed jigi rigettat ghal dawn il-motivi li, kellhom jigu meqjusa bhala elaborazzjoni ta' dawk dedotti mill-ewwel Qorti, anke jekk ma jattaljawx ezattament maghhom.

Iz-zewg appelli qed jigu michuda u s-sentenza appellata konfermata. L-atti qed jigu rimessi lill-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni.

Dep/Reg

mg