MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 517/2006

Carmel Chircop u Mary Rose Chircop

Versus

Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

1. F'din il-kawża l-atturi qegħdin ifittxu għad-danni li jgħidu li ġarrbu bi ħtija tal-awtorità konvenuta għax din żammet fis-seħħ "avviż biex tieqaf u ta' twettiq" fuq proprjetà tagħhom, u qegħdin jitolbu wkoll illi l-qorti żżomm lill-awtorità milli tkompli twettaq dak l-avviż.
2. L-atturi fissru illi huma s-sidien ta' *garage* bl-isem *ta' Randa* fi Triq Xifer il-Kief f'San Pawl il-Baħar. Dan il-*garage*, li nbena qabel l-1 ta' Jannar 1993, l-atturi kienu xtrawh mingħand John u Linda Vella b'kuntratt tal-10 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja.
3. Fit-28 ta' Lulju 1993 l-awtorità konvenuta kienet ħarġet "avviż biex tieqaf" (numru 324/1993) għaliex il-*garage* kien mibni mingħajr il-permessi meħtieġa.

4. John Vella (li mingħandu kienu xtraw l-atturi) kien għamel talba lill-awtorità fl-1994 (numru 488/1994) sabiex jagħmel xogħlijiet ta’ bini fir-residenza tiegħu li l-atturi jgħidu illi tinkorpora l-*garage* fuq imsemmi, u l-awtorità, minkejja l-avviż numru 324/1993 maħruġ minnha, fit-28 ta’ Marzu 1995 ħarġet permess ta’ żvilupp lil John Vella sabiex jagħmel ix-xogħlijiet mitluba.

5. Fis-7 ta’ Marzu 2002 l-awtorità konvenuta ħarġet it-tieni “avviż biex tieqaf u ta’ twettiq” (numru 215/2002) minħabba nuqqas ta’ permess tal-bini u għaliex il-*garage* kien qiegħed jintuża għal xogħol ta’ *mechanic* minn John Vella. Fit-2 ta’ Diċembru 2003 l-uffiċjal tal-infurzar tal-awtorità irrakkomanda illi l-avviż jiġi mwaqqaf, u fil-5 ta’ Diċembru 2003 l-awtorità iddikjarat illi l-każ kien magħluq u li ma kienx hemm ħtieġa ta’ aktar azzjoni; għalhekk l-awtorità minjeddha irtirat l-avviż[1] mingħajr ebda riżerva. Wara l-10 ta’ Mejju 2005 John Vella ma baqax juża l-*garage* għal xogħol ta’ *mechanic*.

6. Fl-4 t’Awissu 2005, tliet xhur wara li kien biegħ il-*garage* lill-atturi, John Vella permezz tal-perit tiegħu Martin Farrugia kiteb lill-awtorità konvenuta biex igħarrafha li hu kien lest li jwaqqa’ l-*garage* bi flusu fi żmien xahrejn, u dan għalkemm il-*garage* ma kienx għadu tiegħu. Fit-28 ta’ Mejju 2006, imbagħad, John Vella għarraf lill-atturi illi l-awtorità kienet sejra twaqqa’ l-*garage* hi stess.

7. L-atturi għalhekk fit-30 ta’ Mejju 2006 kisbu l-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni (numru 834/2006) sabiex iżommu lill-awtorità milli twaqqa’ l-*garage*.

8. L-atturi jirraġunaw illi meta, fil-5 ta’ Diċembru tal-2003, l-awtorità “iddikjarat u iċċertifikat” li ma kienx hemm aktar ħtieġa ta’ azzjoni dwar il-*garage* wara l-ħruġ ta’ żewġ avviżi ta’ infurzar, dan kien ifisser illi kienet irtirat l-azzjonijiet kollha tagħha u għalhekk illum ma għadux meħtieġ illi l-*garage* jitwaqqa’. Kien għax qagħdu fuq din id-dikjarazzjoni tal-awtorità tal-5 ta’ Diċembru 2003 illi l-attur xtraw il-*garage* mingħand Vella. Igħidu wkoll l-atturi

[1] L-avviż li ġie irtirat kien dak “biex tieqaf” tal-1993 mhux dak “biex tieqaf u ta’ twettiq” tal-2002.

illi l-azzjoni ta' infurzar taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-art. 55B[2] tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Kap. 356).

9. Għal dawn ir-raġunijiet l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

i. tgħid illi l-*garage* li dwaru saret il-kawża nbena qabel l-1 ta' Jannar 1993;

ii. tgħid illi bid-deċiżjoni tagħha tal-5 ta' Diċembru 2003 l-awtorità konvenuta kienet irtirat u ħassret l-avviżi kollha ta' infurzar maħruġa minnha dwar il-*garage*;

iii. tgħid illi l-ħruġ mill-awtorità konvenuta tat-tieni avviż (numru 215/2002) kien *ultra vires* għax kien ġà "kopert" bl-avviż ta' qablu (numru 324/1993);

iv. tordna lill-awtorità ma tieħu ebda azzjoni, diretta jew indiretta, biex twaqqa' l-*garage*; u

v. tillikwida d-danni li l-atturi ġarrbu u sejrin iġarrbu minħabba n-nuqas tal-awtorità.

10. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 834/2006.

11. L-awtorità konvenuta wieġbet fit-2 ta' Awissu 2006[3] u, barra eċċezzjonijiet fil-meritu, ressqet ukoll eċċezzjoni ta' nuqqas ta' ġurisdizzjoni tal-qorti msejsa fuq l-art. 469A(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

12. Il-fatti relevanti li wasslu għal din il-kawża seħħew hekk:

i. Fit-28 ta' Lulju 1993 l-awtorità konvenuta ħarġet "avviż biex tieqaf" bin-numru 324/1993[4] fuq il-*garage* li dwaru saret il-kawża. L-avviż intbagħat lil John Vella, dak iż-żmien is-sid, u nħareġ għax kien qiegħed isir żvilupp mingħajr permess "*by erecting a garage and effecting internal alterations without development permission*". Għalkemm l-atturi jgħidu illi l-*garage* kien mibni qabel l-1 ta' Jannar 1993 John Vella ma tressaqx biex jixhed dwar dan u fil-fatt ma hemm ebda prova dwar jekk il-*garage* inbeniex qabel jew wara l-1 ta' Jannar 1993.

ii. L-atturi jgħidu illi fit-8 ta' Frar 1994 John Vela kien għamel talba numru 488/1994 "sabiex jagħmel xogħlijiet ta' bini fir-residenza tiegħu li tinkorpora fiha l-

---

2 Dwar "proċedura li tapplika għal ċertu tip ta' żvilupp illegali li sar qabel l-1 ta' Jannar, 1993"; dan l-artikolu tħassar bl-Att X tal-2010 – ara A.L. 512 tal-2010.

3 *Foll.* 17 *et seqq.*

4 *Fol.* 23.

garage", u illi l-permess relativ inħareġ fit-28 ta' Marzu 1995[5] għalkemm dak iż-żmien fuq il-*garage* kien għadu fis-seħħ l-avviż numru 324/1994. Il-konvenuta tiċħad illi l-permess jolqot ukoll il-*garage*, u fil-fatt mill-permess innifsu jidher illi nħareġ dwar "*swimming pool, gazebo, fountains, garden store and other landscaping works*"; imkien ma jissemma l-*garage*.

iii. Fis-7 ta' Marzu 2002 l-awtorità konvenuta ħarġet "avviż biex tieqaf u ta' twettiq" bin-numru 215/2002[6] indirizzat lil John Vella talli dan kellu "żvilupp li jikkonsisti minn bini ta' *garage* u l-użu tal-istess sit bħala *garage* ta' *mechanic*, u dan kollu mingħajr permess".

iv. Fis-27 ta' Marzu 2002 John Vella għamel talba bin-numru 1804/2002[7] biex jingħata l-permess meħtieġ "*to sanction garage and use for light industry/mechanic*" iżda t-talba kienet miċħuda fl-20 ta' Settembru 2002[8].

v. Fit-8 ta' Ottubru 2002 Vella għamel talba biex l-awtorità tqis mill-ġdid id-deċiżjoni li tiċħad il-permess iżda din it-talba wkoll ġiet miċħuda fit-30 ta' Ġunju 2003. Vella għalhekk ressaq appell fl-4 ta' Settembru 2003 quddiem il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar u dan l-appell ġie miċħud fl-1 ta' April 2005[9].

vi. Fit-2 ta' Diċembru 2003 l-awtorità irtirat l-"avviż biex tieqaf" bin-numru 324/1993 u l-każ dwar dak l-avviż ingħalaq fil-5 ta' Diċembru 2003. Ir-raġuni mogħtija fuq is-sit elettroniku[10] tal-awtorità kien "*no further action required*". Ir-raġuni li tidher fuq l-ittra mibgħuta lil Vella fit-2 ta' Diċembru 2003[11], iżda, hija illi l-awtorità riedet li "tkun tista' tirregola ruħha aħjar". L-"avviż biex tieqaf u ta' twettiq" bin-numru 215/2002, iżda, baqa' fis-seħħ u s-sit elettroniku[12] tal-awtorità juri illi fil-31 ta' Mejju 2005 kien "*referred for direct action*".

---

5 *Foll.* 5 *et seq.*

6 *Fol.* 25.

7 *Foll.* 34 *et seqq.*

8 *Fol.* 37.

9 *Foll.* 46 *et seqq.*

10 *Fol.* 9.

11 *Fol.* 29.

12 *Fol.* 8.

vii. Fl-10 ta' Mejju 2005 imbagħad Vella biegħ il-*garage* lill-atturi. L-atturi mbagħad ġew mgħarrfa illi, billi l-irregolarità baqgħet ma ġietx regolarizzata, l-awtorità kienet sejra tieħu "azzjoni diretta", *i.e.* kienet sejra twaqqa' l-binja.

13. L-atturi jgħidu illi meta xtraw mingħad Vella huma kienu jafu biss bl-"avviż biex tieqaf" tal-1993 (324/1993); l-"avviż biex tieqaf u ta' twettiq" tal-2002 (215/2002) ma kinux jafu bih għax Vella ma qalilhomx. Meta għamlu tfittxija fuq l-avviż tal-2003 fuq is-sit elettroniku tal-awtorità u raw "*no further action required*" assumew illi kollox kien sew. Fuq l-avviż tal-2002 ma għamlu ebda tfittxija għax ma kinux jafu bih.

14. L-argument tal-atturi essenzjalment hu illi meta fit-2 ta' Diċembru 2002 l-awtorità irtirat l-avviż tal-1993 "mingħajr ebda riservi" hija b'hekk issanzjonat kull irregolarità li seta' kien hemm u għalhekk ma tistax issa twaqqa' l-binja.

15. Il-konvenuta qiegħda tgħid illi din il-qorti ma għandhiex ġurisdizzjoni biex taqta' din il-kawża għax l-atturi, jew l-awtur tagħhom, ma nqdewx bis-setgħa li tagħtihom il-liġi li jappellaw mill-"avviż biex tieqaf u ta' twettiq" tal-2002 (215/2002). Għalhekk l-art 469A(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jżomm lill-qorti milli tagħmel stħarriġ ġudizzjarju tal-għemil tal-awtorità:

469A. (4) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu [dwar stħarriġ ġudizzjarju ta' għemil amministrattiv] 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.

16. Il-kwistjoni tallum aktar hija dwar l-interpretazzjoni tal-irtirar tal-avviż tal-1993 (324/1993) u tal-effetti legali tal-irtirar, u jekk dan setax joħloq fl-atturi "aspettativa leġittima" li kollox kien sew u setgħu jixtru l-proprjetà. Billi r-rimedju msemmi fl-art. 469A(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jolqot mhux din il-kwistjoni iżda l-validità tal-avviż tal-2002 (215/2002) l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' ġurisdizzjoni ma tistax tintlaqa'.

17. Fil-meritu, iżda, l-argument tal-atturi ma huwiex tajjeb. Il-fatt illi l-awtorità irtirat l-avviż tal-1993 (324/1993) ma jorbothiex illi tirtira wkoll l-avviż tal-2002 (215/2002)

aktar u aktar meta irtirat l-ewwel avviż appuntu għax ma kienx għadu meħtieġ "avviż biex tieqaf" ladarba daħal fis-seħħ "avviż biex tieqaf u ta' twettiq". Dan it-tieni avviż kien regolarment notifikat lis-sid ta' dak iż-żmien, u *se mai* in-nuqqas kien ta' dan li ma għarrafx lill-atturi bħala xerrejja b'dan l-avviż, għalkemm għandu jingħad ukoll illi l-atturi naqsu wkoll illi qagħdu fuq it-tagħrif lakoniku li jingħata fuq is-sit elettroniku – li kien biss tagħrif dwar avviż partikolari u mhux dwar l-avviżi kollha li setgħu jolqtu l-proprjetà – flok raw sew x'kienet il-pożizzjoni mal-awtorità, aktar u aktar meta kienu jafu illi kien hemm irregolaritajiet.

18. Billi l-irtirar tal-"avviż biex tieqaf" numru 324/1993 ma jistax jiġi interpretat illi kull irregolarità li kien hemm fil-bini ġiet b'hekk *ipso facto* regolarizzata, u lanqas ma jista' jingħad illi n-nuqqas tal-atturi li jagħmlu verifika sew tal-pożizzjoni dwar permessi jista' jsejjes aspettativa raġonevoli u leġittima li kollox kien sew, it-talbiet tal-atturi ma jistgħux jintlaqgħu.

19. Il-qorti għalhekk wara li tiċħad l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' ġurisdizzjoni tiċħad ukoll it-talbiet tal-atturi. L-ispejjeż tal-eċċezzjoni miċħuda tħallashom l-awtorità konvenuta; l-ispejjeż l-oħrajn tal-kawża jħallsuhom l-atturi.

< Sentenza Finali >

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