MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tal-15 ta' Mejju, 2013

Citazzjoni Numru. 64/2010

L-Awtorita' ta' Malta dwar
l-Ambjent u l-Ippjanar
VS
Lay Lay Company Limited [C4534]

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti prezentat fit-22 ta'Jannar 2010, li jaqra hekk:

1. "Illi l-Awtorita' rikorrenti harget diversi Avvizi biex Tieqaf u ta' Twettieq numri ECF 01381/97, ECF 1382/97, ECF 1383/97, ECF 1384/97, ECF 1385/97 kopji hawn annessi u mmarkati bhala Dokument 'A' sa 'E', f'isem Michael Axisa ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' intimata u dan stante illi l-istess socjeta' intimata kellha zviluppi minghajr permess f'sit fi triq il-Blajjiet, Marsaskala.

2. Illi l-istess Awtorita' rikorrenti in forza tal-poteri fdati lilha permezz ta' l-Att numru 1 ta' l-1992, kif

sussegwentement emendat permezz ta’ l-Att numru XXI ta’ l-2001, hadet dawk il-passi kollha neccesssarji biex ix-xoghlijiet indikati fl-istess Avviz biex Tieqaf u ta’ Twettieq jitwettqu, stante li l-istess socjeta’ intimata ma kienetx ottemprat ruhha ma dak li ntalab minnha fl-istess Avvizi.

3. Illi biex taghmel dan, l-Awtorita’ mittenti dahlet fi spejjez li jammontaw ghal hamsa u sittin elf mija u disgha u hamsin Ewro u disgha u erbghain centezmu (€65,159.49c) u dan kif jidher mill-annessa invoice numru 4179 datata 7 ta’ Settembru 2005 mmarkata bhala Dokument ‘F’.

4. Illi s-socjeta’ intimata giet interpellata diversi drabi biex thallas dan l-ammont izda dan sar inutilment u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Tghid ghalhekk is-socjeta’ intimata ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. Tiddikjara illi s-socjeta’ intimata hija debitrici ta’ l-Awtorita’ rikorrenti fis-somma ta’ hamsa u sittin elf mija disgha u hamsin Ewro u disgha u erbghin centezmu (€65, 159.49c) kif hawn fuq spjegat u ;

2. Tikkundanna lis-socjeta’ intimata thallas lill-Awtorita’ rikorrenti s-somma ta’ hamsa u sittin elf mija disgha u hamsin Ewro u disgha u erbghin centezmu (€65, 159.49c) bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali fl-ismijiet L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar vs Lay Lay Company Limited datata 27 ta’ Gunju 2006 kontra s-socjeta’ intimata li hi minn issa ingunta ghas-subizzjoni.”

Rat li socjeta intimata kienet notifikata bir-rikors u bl-avviz tas-smiegh;

Rat ir-risposta tas-socjeta’ intimata LayLay Company Limited mahlufa u pprezentata fil-25 ta’ Frar 2010 li taqra hekk :

1. *"Illi s-socjeta' LayLay Company Ltd hija propjetarja ta' art f'Marsascala in-naha ta' Zonqor;*

2. *Illi s-socjeta' LayLay Company Ltd kienet applikat permessi ghal zvilupp fuq l-imsemmija art fit-tmeninijiet u anke hallset il-kontribuzzjonijiet rikjesti mill-awtoritajiet ta' dak iz-zmien. Dawn il-permessi ghalkemm approvati kienu fil-fatt irtirati sussegwentement;*

3. *Illi kien minhabba l-approvazzjoni tal-permessi lil-istess socjeta bdiet tibni l-imsemmija art;*

4. *Illi l-pjan regolatur inbidel, u s-socjeta' LayLay giet ordnata sabiex tnehhi zvilupp li hija kienet ghamlet;*

5. *Illi s-socjeta' LayLay talbet lill-Awtorita' sabiex taht diversi kundizzjonijiet imposti mill-istess Awtorita', tinghata zmien sabiex tkun tista' twettaq hija stess ix-xoghlijiet ta'twaqqiegh u ripristinar ta' art;*

6. *Illi permezz ta' ittra datata 10 ta' Settembru 2003, l-Awtorita' wiegbet illi taccetta l-proposta tas-socjeta' LayLay Company Ltd taht kundizzjoni illi : jigi sottomess method statment ghat-tnehhija ta' l-illegalitajiet u ripristinar ta' l-art; issir garanzija bankarja ta Lm500(Ewro 1165) ma' l-iffirmar tal-ftehim bejn il-partijiet; jinghata access lil ufficajli mit-taqsima ta' l-Infurzar waqt it-twaqqiegh;*

7. *Illi l-ittra hawn fuq citata kienet tisapicca bis-segwenti kelmiet: 'Further to this letter a legal agreement will be signed after you submit the necessary documents as stated above.';*

8. *Illi jigi sottomess illi l-garanzija banakarja ta' Lm500 imposta mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tindika illi x-xoghlijiet li kellhom isiru zgur li ma kinux jammontaw ghall-eluf li qed tallega l-istess Awtorita';*

9. *Illi l-method statment kien gie sottomess lill-Awtorita' permezz ta' ittra datata 10 ta' Settembru 2003 mibghuta lill-Awtorita' mill-Perit Ronald Muscat Azzopardi ghan-nom tas-Socjeta' LayLay Company Ltd;*

10. *Illi permezz ta' ittra datata 1-10 t'Ottubru 2003, id-Direttur ta' l-Ippjanar irrisponda illi x-**xoghlijiet ta' twaqqiegh kellhom jinbdew mis-socjeta' LayLay Company Ltd fi zmien hamest ijiem mindu jigi ffimat kuntratt ta' ftehim bejnha u bejn l-Awtorita', u ghalhekk l-obbligu ta' l-esekuzzjoni tax-xoghlijiet kienet soggetta ghal din il-kondizzjoni sospensiva**;*

11. *Illi l-ahhar korrispondenza li ntbaghtet kienet ittra datata 10 ta' Novembru 2003 mill-Perit Ronald Muscat Azzopardi ghan-nom tas-socjeta' konvenuta fejn ingibdet l-attenzjoni ta' l-Awtorita' illi s-sit in kwistjoni kien xaghri u ghalhekk kien hemm suggeriment illi jigi emendat il-method statment;*

*12. Illi l-Awtorita' naqset milli tersaq ghall-iffirmar tal-kuntratt ta' ftehim, nonostante illi s-socjeta' LayLay Company Ltd kienet ipprovditlha l-method statment kif rikjest, u anke kienet dahlet fi ftehim ma' kuntrattur u minflok, **waqt illi d-direttur Michael Axisa kien barra l-pajjiz, ad insaputa tieghu, ghaddiet sabiex arbitrarjament u bi ksur tal-ftehim li kien hemm bejn il-partijiet twaqqa' l-izvilupp in dizamina**;*

13. Illi daqs li kieku dan l-ezerzizzju ma kienx arbitrarju bizzejjed, inbaghat kont lis-socjeta' LayLay Company Ltd fl-ammont ezorbitanti ta Ewro 65,159.49 liema kont ma giex gustifikat jew spjegat , u dana meta l-istess socjeta' kellha stima fl-ammont ta' Lm3750 (Ewro 8737.50) minghand il-kuntrattur li hija kienet ser tinkariga sabiex iwettaq ix-xoghlijiet ta' twaqqiegh u ripistinar ta' l-art, u meta l-Awtorita' fic-cirkostanzi kienet taht l-obbligu legali illi timminimizza d-danni;

***14.** Illi l-ammont mitlub mill-Awtorita' aktar u aktar ma jaghmilx sens fid-dawl ta' dak rappurtat fil-gurnal lokali in-Nazzjon ta' nhar it-Tlieta 14 ta' Settembru 2004, illi **'L-Awtorita' ta'Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar waqqghet bini illegali fiz-zona maghrufa taz-Zonqor fi Triq il-Blajjet , Wied il-Ghajn matul in-nofs ta' nhar tal-bierah filodu.'**;*

15. Illi ser jirrizulta car waqt l-andament ta' din il-kawza, illi socjeta' LayLay Company Ltd soffriet danni irriversabbli kagun ta' decizjonijiet hziena min-naha ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, u l-predecessur taghha il-PAPB stante l-inizjali processar ta' permessi ghal zvilupp u s-sussegwenti irtirar ta' l-istess;

16. Illi ghandu jirrizulta ampju ukoll fil-mori tal-kawza odjerna illi t-twaqqiegh tal-bini li sar fuq ordni ta' l-Awtorita' sar arbitrarjament u ghalhekk is-socjeta' LayLay Company Ltd m'ghandhiex issofri intortament spejjez li setghu facilment gew evitati.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez inkluz dik tal-ittra ufficjali datata 7 ta'Lulju 2006, u b'riserva ghal kull azzjoni ghad-danni spettanti lis-socjeta konvenuta."

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tas-socjeta' LayLay Company Limited tal-24 ta' Jannar 2012 illi taqra hekk:

"1. Illi fis-seduta ta' nhar is-sitta ta' Dicembru 2011, 1-esponenti pprezentat kopja ta' l-ittra ufficjali mibghuta mlll-Awtorita ta' Malta dwar l-Arnbjent u l-Ippjanar lis-socjeta konvenuta, u liema att gudizzjarju igib id-data tas-27 ta' Gunju 2006;

2. Illi fis-seduta precitata, is-socjeta konvenuta eccepiet ukoll il-preskrizzjoni u giet awtorizzata tipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri rigward dan;

3. Illi b' kull rispett jigi sottorness illi kien hemm korrispondenza bejn l-Awtorita u s-socjeta konvenuta minn Settembru tas-sena 2003 sa' 1-10 ta' Novembru 2003, u dana stante illi l-Awtorita kienet ikkoncediet lis-socjeta konvenuta sabiex din ta' l-ahhar twettaq hija stess ix-xoghol ta' demolizzjoni;

4. Illi minkejja dak pattwit, l-Awtorita, unilateralment u arbitrarament, u ad insaputa tas-socjeta konvenuta, kienet iddemoliet l-izvilupp nhar it-13 ta' Settembru 2004;

5. Illi nhar is-27 ta' Gunju 2006, l-Awtorita kienet baghtet ittra ufficjali ghall-hlas ta' Lm27,972.97 rapprezentanti spejjez konnessi mat-twettiq ta' l-infurzar;

*6. **Illi 1-imsemmija ittra ufficjali saret ghall-finijiet tal-Kap XII u 1-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta;***

7. Illi kieku l-Awtorita attrici riedet li dawn il-proceduri jigu regolati b' xi ligi ohra u mhux skond il-Kap XII u l-KapXVI tal-Ligijiet ta Malta, kellha tistipola taht liema ligi saret l-ittra ufficjali:

8. Illi1-proceduri odjerni kienu gew intavolati mill-Awtorita f' Jannar tas-sena 2010, u cioe ftit anqas minn tliet snin u nofs wara li kienet baghtet t-ittra ufficjali;

9. Illi dan necessarjament ifisser illi din l-azzjoni kienet diga giet preskritta a tenur ta' Artikoli 2137 u 2149(a) tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta;

10. Illi 1-Kap 504 tal-Ligijiet ta' Malta dahal fis-sehh nhar it-13 ta' Lulju 2010, permezz ta' Att Numru X tas-sena 2010, illi Subinciz 9 ta' 1-Artikolu 90 tal-Kap 504 jistabbilixxi l-preskrizzjoni ghal dejn dovut millAwtorita bit-trapass ta' hames snin;

11. Illi 1-Artikolu 90 tal-Kap 504 mhuwiex applikabbli ghall-proceduri odjerni ghaliex:

a) dan dahal fis-sehh wara li giet intavolata l-kawza mill-Awtorita attrici;
b) ligi ma tappilkax b' retro-attivita, u;
c) din 1-azzjoni kienet diga preskritta bit-trapass ta' sentejn.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri"

Rat in-nota’ ta’ sottomissjoni tas-socjeta’ LayLay Company Limited ghal fini ta’ preskrizzjoni liema nota iggib id-data tas-7 ta’ Mejju 2012;

Rat in-nota’ ta’ sottomissjoni tal-24 t’Ottubru 2012, intavolata mill-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kaz;

Ikkonsidrat:

Il-Qorti tippreciza illi, din id-decizjoni tirrigwardja l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni ai termini ta’ 2137 u 2149(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’Malta, sollevata mis-socjeta’ intimata.

Is-socjeta’ intimata eccepiet illi wara l-gheluq ta’ kull korrispondenza bejn il-partijiet fl-10 ta’ Novembru 2003, l-Awtorita’ rikorrenti kienet baghtet ittra ufficjali tas-27 ta’ Gunju 2006, (vide ittra ufficjali fol 263 tal-process) ghal-hlas ta’ LM27,972.97 cioe spejjez konessi mat-twettiq ta’ ordni ta’infurzar, ittra mibghuta ghal finijiet tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili u mhux ai termini tal-Kapitolu 504. Is-societa intimata sostniet illi jirrizulta ghalhekk illi l-proceduri odjerni gew intavolati fit-22 ta’ Jannar 2010, u cioe ‘l fuq minn tlett snin u nofs mid-data tal-ittra ufficcjali. Is-socjeta’ konvenuta issostni illi ghaldaqstant l-azzjoni odjerna kienet gia preskritta ai termini tal-Artikolu 2137 u 2149(a) tal-Kap16 .

Is-socjeta’ intimata irriteniet illi l-Kap 504 tal-Ligijiet ta’ Malta dahal fis-sehh fit-13 ta’ Lulju 2010 , u permezz ta’ Artikolu 90(9) jistabilixxi prekrizzjoni ta’ hames snin ghal dejn dovut lill-Awtorita’. Dan l-Artikolu pero ma kienx applikabbli ghall- proceduri odjerni il-ghaliex dahal fis-sehh wara li giet intavolata il-kawza mill-Awtorita’ attrici. Di piu l-Avviz Legali 512 tas-sena 2010 stabilixxa id-data ghall-abbrogar tal-Kap. 356 . Is-socjeta’ intimata issolevat illi l-ligi ma tistghax tigi applikata retroattivament u

ghalhekk l-azzjoni kienet diga preskritta bi trapass ta' sentejn.

Minn naha l-ohra l-Awtorita' rikorrenti irribadiet li l-Artikolu 2149(a) tal-Kap.16 mhuwiex applikabbli ghall-kaz in ezami ghaliex jittratta azzjonijet intavolati mill-benneja jew kuntratturi rigward bini jew xoghlijiet ohra ghall-hlasijiet tax-xoghol taghhom.

In-natura tal-azzjoni attrici hija diversa u tikkoncerna hlas ghall-xoghlijiet mwettqa mill-Awtorita' in segwitu ta' non osservanza ta' Avvizi ta' Infurzar fuq bini illegali tas-socjeta' intimata, fi Triq il-Blajjiet Marsascala. Dawn ix-xoghlijiet saru in forza tal-poteri tal-Awtorita' skond l-Att I tan-1992 kif amendat bl-Att XXI tat-2001.

Is-socjeta' rikorrenti rriteniet illi natura tal-hlasijiet mitluba mill-Awtorita' kienu minhabba nuqqas t'ottemporanza ma avvizi ta' Twaqqif u Twettieq li s-socjeta' intimata ghogobha tinjora, u li ghalhekk huma prekritti fl-gheluq ta' hames snin ai termini ta' Artikolu 2156(f) tal-Kap.16.

Dan l-istess terminu ta' hames snin preskrizzjoni gie rifless f'Artikolu 90(9) tal-Kap. 504. Illi ghalhekk l-Awtorita' rikorrenti ikkonkludiet illi l-azzjoni m'hijiex preskritta.

Ikkonsidrat:

Il-fatti krucjali f'dan ir-rigward huma s-segwenti:

- Ix-xoghlijiet ta' demolizzjoni twettqu mill-Awtorita' rikorrenti fit-13 ta' Settembru 2004.

- Illi l-ittra ufficjali tal-Awtorita' rikorrenti giet intavolata fis-27 ta' Gunju 2006.

- Illi l-proceduri odjeri gew intavolati mis-socjeta' rikorrenti fit-22 ta' Jannar 2010 u notifikati lis-socjeta' intimata fil-11 ta' Frar 2010.

Ikkonsidrat:

Illi s-socjeta' intimata qedgha tibbaza l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni taghha fuq is-segwenti Artikoli :

Artikolu 2137 tal-Kap 16 illi jiddisponi is-segwenti :

Bla ħsara ta' disposizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.

Artikolu 2149(a) tal-Kap. 16:

L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn:

(a) l-azzjonijiet tal-bennejja ta' bastimenti jew bċejjeċ oħra tal-baħar, u tal-kuntratturi ta' bini ieħor jew ta' xogħlijiet oħra ta' injam, ġebel, jew materjal ieħor, għall-opri maħdumin minnhom jew għall-materjali li jfornu:

Ghal dak illi jirrigwarda ta' l-aspetti legali rigwardanti l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni, ikun ghaqli illi isir referenza ghall-insenjament moghtija fis-sentenza **"Stencil Pave (Malta) Ltd vs Dr. Maria Deguara noe."** deciza fit-**30 ta' Ottubru, 2003** per **Onor Imhallef Dr. J. R. Micallef** fejn gie ritenut :

"hija regola ewlenija fil-procedura li l-prova li l-azzjoni hija preskritta trid issir minn min iqanqal l-eccezzjoni, u ghalkemm il-parti attrici tista' tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti mharrka billi tmieri li ghadda z-zmien jew billi ggib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiza jew interrotta, il-piz jaqa' principalment fuq min jallega l-preskrizzjoni. Hi l-parti mharrka li trid tipprova li l-parti attrici

ghaddhielha z-zmien utli biex tressaq il-kawza, u dan minn zmien minn meta dik il-kawza setghet titressaq".

Ikkonsidrat:

Biex wiehed jiddetermina gustament terminu ta' preskrizzjoni, wiehed irid per forza l-ewwel janalizza u jiddetermina **in-natura tal-azzjoni.**
(Vide **"Pave vs Dr. Deguara"** Ibid, u **Appell Civili** fl-ismijiet **"Borg vs Testaferrata Bonici"** deciz fil-**24 ta' Marzu 1958**)

In-natura tal-azzjoni odjerna m'hijiex dak ta' haddiem, bennej jew kuntrattur ghal xogholijiet ta'mano d' opera imwettqa, izda gbir ta' dejn civili minn Awtorita' Pubblika u cioe' l-Awtorita Dwar L-Ippjanar u l-Ambjent. Dan jirrizulta b'mod inekwivoku[1] permezz ta' Artikolu 55A(4) tal-Att XXI tas-sena 2001, (Att biex jemenda l-Att I tas-sena 1992 Dwar l-Ippjanar u tal-Izvilup) li qed jigi riprodott testwalment:

"L-ispejjez kollha ragonevolment inkorsi mill-Awtorita' biex tesegwixxi avviz ta' twettieq skond dan l-artikolu, jkunu jistghu jigu rkuprati mill-Awtorita' bhala dejn civili mill-persuna li f'dak iz-zmien tkun sid l-art, ..."

Illi ghaldaqstant huwa evidenti illi in-natura tal-azzjoni odjerna hija azzjoni ghall-irkupru ta' dejn civili inkors fl-esekuzzjoni ta' avviz ta' twettieq mill-Awtorita' rikorrenti. Illi ghalhekk t- terminu ta' preskrizzjoni pertinenti huwa dak ta' hames snin kif jirrizulta minn l-Artikolu 2156(f) tal-Kap.16.

Illi dan il-perjodu ta' hames snin preskrizzjoni gie inkorporat fil-legislazzjoni aktar recenti, cioe' permezz ta' Artikolu 90(9) tal-Kap. 504, li pero ma japplikax ghall-kaz

[1] Ghad-differenza ta' Artikolu 55(3) tal-Att I tal-1992, li ma jikkwalifikax tali spejjez bhala dejn civili (vide Dok. LAP1)

odjern gia la darba il-kawza kienet gia intavolata qabel ma dahal fis-sehh il-Kap. 504.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi mid-data tad-demolizzjoni ezegwita (13 ta' Settembru 2004), l-ittra uficcjali tas-27 ta' Gunju 2006 interrompiet il-perjodu ta' preskrizzjoni. Illi ma iddekorrewx hames snin minnn Gunju 2006 sal-intavolar ta' dawn il-proceduri fit-22 ta' Jannar 2010 u n-notifika tas-socjeta' intimata fil-11 ta' Frar 2010 (vide fol. 12)

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tichad l-eccezzjoni ulterjuri ta' preskrizzjoni sollevata mis-socjeta' intimata.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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