27 ta' Novembru, 1992

Imħallef: –

Onor. Joseph Said Pullicino B.A., LL.D.

Carmel Cassar *et*

versus

Ministru għall-Iżvilupp ta' l-Infrastruttura *et*

Interess Ġuridiku – Diskrezzjoni Amministrattiva – Dritt Kweżit

L-interess ġuridiku ma jitkejjilx biss mit-termini ta' l-azzjoni imma wkoll mill-eċċezzjonijiet li tali azzjoni tipprovoka.

Il-fatt li bini ġie kostruwit legalment għandu ċerti konsegwenzi legali li l-konvenuti obbligati jirrispettaw taħt is-sanzjonijiet li l-vari liġijiet tal-pajjiż jipprovdu għal min jivvjola d-drittijiet ta' proprjetà. Però entro dawn il-limiti, il-Qorti ma għandha ebda dritt li tillimita l-operat ta' l-awtoritajiet kompetenti jew li tissindika l-eżerċizzju tad-diskrezzjoni amministrattiva li indubbjament għandhom, sakemm tali diskrezzjoni tkun eżerċitata strettament entro i termini tal-leġislazzjoni li bis-saħħa tagħha tkun qed tiġi operata. Kull eżerċizzju diskrezzjonali biex jitqies li jkun leżiv tad-drittijiet ta' proprjetà ta' l-atturi jeħtieġ jitqies fl-isfond ta' l-azzjoni partikolari li tkun ser tittieħed in forza tal-liġi li tawtorizzaha u fi proċeduri ad hoc ibbażati fuq premessi li jaddebitaw lill-awtorità kompetenti abbuż fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni lilha mogħtija b'riferenza speċjali għal tali liġi.

Mhux il-każ għalhekk li l-Qorti tinibixxi lill-awtoritajiet kompetenti milli b'mod ġeneriku joperaw li jaġixxu b'mod li jilledu d-drittijiet

tal-proprjetà ta' l-atturi – drittijiet li fil-kamp amministrattiv ma humiex assoluti, imma soġġetti għall-ġid komuni kif ipprovdut minn liġi għal liġi. Kieku kellha tagħmel hekk il-Qorti, din tkun tammonta għall-inġerenza inadebita fil-funzjonijiet amministrattivi tal-konvenuti u restrizzjoni inaċċettabbli li tammonta għall-inibizzjoni ta' l-awtorità pubblika milli jeżerċitaw diskrezzjoni leġittima tagħha fuq il-presuppost li tista' tinkiser il-liġi.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni tat-18 ta' Diċembru, 1989, li bih l-atturi wara li ppremettew illi fis-segwenti ordni l-atturi Carmel Cassar, Victor Attard, Paul Mckeon, Tony Darmanin, Frans Cardona, Vincent Mercieca u Antonia Falzon huma l-proprjetarji rispettivi tal-garaxxijiet u l-fondi annessi magħhom u rispettivament enumerati 1, 8, 6, 10; 2, 3, 5 u 4 – 7 – u 9, liema garaxxijiet kollha jinsabu f'*Tunnel* San Gejtanu, *Lyceum Avenue,* Ħamrun;

U wara li ppremettew li l-atturi kollha proprjetarji wkoll ta' l-arja fuq kull *garage,* kienu xtraw u akkwistaw l-istess fondi mingħand ċertu Frans Falzon, li da parti tiegħu kien bena u kkonstruwixxa l-istess fuq art proprjetà tiegħu u dan bil-permess taċ-*Chairman* tal-*Planning Area Permits Board* viġenti dak iż-żmien, liema permess kien ħareġ fis-27 ta' April, 1963, u taħt is-superviżjoni tal-perit arkitett Michael Attard;

U wara li ppremettew illi żmien ilu l-atturi kienu saru jafu li l-konvenuti, jew min minnhom kienu qegħdin jilqgħu proposta mill-atturi u terzi oħrajn li għandhom interess u dana in konnessjoni ma' triq ipproġettata li kellha tgħaddi minn għalqa restroposta għall-fondi in kwistjoni;

U wara li ppremettew illi mas-*site plan* annessa mal-preżenti kull wieħed mill-atturi għamel il-proposta fis-sens li sabiex ma jiġux inġustament ippreġudikati, wara dan iż-żmien kollu li l-imsemmija *garages* kienu ilhom mibnija skond il-liġi, l-imsemmija triq proġettata għandha tiġi proġettata mal-parti oskura, altrimenti kienu ser jiġu ppreġudikati fid-drittijiet proprjetarji tagħhom;

U wara li ppremettew illi minkejja diversi interpellanzi u kif ukoll diversi proċeduri istitwiti kontra l-konvenuti, *inter alia* mandat ta' inibizzjoni 1031/89, il-konvenuti għadhom jippersistu li l-proprjetà ta' l-atturi ma hijiex mibnija skond il-liġi fis-sens li l-fondi in kwistjoni ma humiex eretti skond il-linja tal-bini uffiċjali, u għalhekk parti minnhom trid taqa';

U wara li ppremettew illi l-atturi qegħdin f'posizzjoni li jippruvaw li huma fil-fatt u fil-liġi għandhom u jippossjedu l-fondi imsemmija skond il-liġi u li ċjoè ma hemm xejn irregolari u illegali, kif mibnija u inoltre dak li sar 23 sena ilu li ġie awtorizzat mill-awtoritajiet kompetenti ta' dak iż-żmien u għalhekk għandhom dritt kweżit indipendentement mill-istat tal-liġi kif inhu llum;

U wara li ppremettew illi l-konvenuti debitament interpellati b'ittra uffiċjali tal-15 ta' Novembru, 1989, baqgħu ma għamlux dak mitlub minnhom fl-imsemmija ittra uffiċjali;

Jgħidu għalhekk l-istess konvenuti jew min minnhom, għaliex dina l-Qorti għar-raġunijiet fuq premessi ma għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-fondi ossia *garages* fuq imsemmija u elenkati huma mibnija skond il-liġi u li ma hemm xejn irregolari

kif inhuma eretti u kostruwiti fl-intier tagħhom, u

2. Sussegwentement għal din id-dikjarazzjoni, tinibixxi lill-konvenuti jew min minnhom, milli jagħmlu kwalunkwe ħaġa jew li joħorġu kwalunkwe permessi fil-konfront ta' terzi li b'xi mod jistgħu jippreġudikaw jew jiddiminwixxu d-drittijiert proprjetarji ta' l-atturi qua proprjetarji tal-*garages* fuq imsemmija u deskritti;

Bl-ispejjeż u bil-konvenuti minn issa nġunti għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew:

1. Illi hemm il-mankanza ta' l-interess ġuridiku ta' l-atturi peress li t-talba tagħhom biex jiġi ddikjarat illi l-*garages "de quo"* huma mibnija skond il-liġi u li ma hemm xejn irregolari kif inhuma eretti u kostruwiti fl-intier tagħhom ma tistax tiġi kkunsidrata minn dina l-Onorabbli Qorti, imma hija mansjoni esklussiva ta' l-esponenti li jiddeċidu jekk jiħdux passi kriminali kontra l-atturi minħabba li l-istess *garages* allegatament m'humiex mibnija skond il-liġi, anke fuq bażi ta' ordni pubbliku;

2. Illi t-talba sabiex il-konvenuti, jew min minnhom, jiġu inibiti milli jagħmlu kwalunkwe ħaġa jew li joħorġu kwalunkwe permessi fil-konfront ta' terzi, ukoll ma tistax tiġi kkunsidrata minn dina l-Onorabbli Qorti peress li timpinġi fuq id-disposizzjoni ta' l-artikolu 742(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12) li minħabba fiha dina l-Qorti ma għandhiex ġurisdizzjoni tissindika l-operat tad-diskrezzjoni amministrattiva ta' l-esponenti f'dan il-każ;

3. Illi jekk talvolta l-esponenti joħorġu xi permessi fil-

konfront ta' terzi, kif għandhom dritt skond il-liġi, l-atturi b'ebda mod ma *jkunu* ser jiġu ppreġudikati rrimedjabilment kif ikkontemplat bl-artikolu 873(3) tal-Kapitolu 12 u l-kwistjoni, f'tali eventwalità, tirrisolvi ruħha, semmai, f'waħda ta' *quantum* ta' danni;

4. Illi fl-aħħarnett, jiġi ribadit li l-atturi ma bnewx il-*garages "de quo"* skond il-linja tal-bini uffiċjali;

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta' April, 1990, li bih il-Qorti nnominat lill-Avukat Dottor Joseph Refalo bħala perit legal biex, bl-assistenza ta' l-A.I.C. Michelangelo Refalo, jirrelataw dwar it-talbiet ta' l-atturi wara li jieħdu konjizzjoni ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess periti esperti;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti eżibiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Rat il-verbal tat-2 ta' Lulju, 1992, li bih il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

L-atturi qed jitolbu mill-Qorti, qabel xejn, dikjarazzjoni li l-*garages* imsemmija fiċ-ċitazzjoni, proprjetà tagħhom, mibnija f'*Tunnel* San Gaetano, *Lyceum Avenue,* Ħamrun, huma mibnija skond il-liġi u li ma hemm xejn irregolari, kif inhuma eretti u kostruwiti. Huma jikkontendu li bnew skond il-linja lilhom mogħtija minn uffiċjali fid-dipartiment tax-Xogħlijiet

Pubbliċi u li konsegwentement "**għandhom dritt kweżit**" li jkomplu jgawdu l-proprjetà tagħhom fl-istat li hi "indipendentement mill-istat tal-liġi kif inhi llum". Il-konvenuti qed isostnu li "l-proprjetà ta' l-atturi **ma hijiex mibnija skond il-liġi** fis-sens li l-fondi in kwistjoni ma humiex eretti **skond il-linja tal-bini uffiċjali u għalhekk parti minnhom trid taqa'** ". Il-konflitt ta' fatt bejn il-kontendenti hu ovvju u frontali, kif hu wkoll ċar li tali konflitt jagħti lok għall-proposizzjonijiet ġuridiċi differenti b'effett dirett fuq id-drittijiet u l-obbligi tal-kontendenti;

F'din is-sitwazzjoni hu għalhekk diffiċli għall-Qorti tifhem kif il-konvenuti jistgħu jsostnu l-eċċezzjoni tagħhom ta' karenza ta' interess fl-atturi. Mal-konsiderazzjonijiet validi sottomessi mill-perit legali in rigward, il-Qorti żżid illi l-interess ġuridiku ma jitkejjilx biss mit-termini ta' l-azzjoni imma wkoll mill-eċċezzjonijiet li tali azzjoni tipprovoka. In fatti n-neċessità ta' l-atturi li jitolbu mill-Qorti dikjarazzjoni ġudizzjarja illi l-bini tagħhom hu in regola temani proprju mid-dikjarazzjoni tal-konvenuti illi huma jqisu li tali kostruzzjoni hi in parti abbusiva, mhux skond ir-regolamenti u addirittura għandha tiġi in parti demolita. Tali dikjarazzjoni mhux biss ipprovokat l-azzjoni attriċi, imma rrendietha għal kollox meħtieġa bħala mezz – jekk tentata b'suċċess – biex tarġina għat-theddieda amministrattiva għad-drittijiet tagħhom ta' proprjetà fi sforz biex tistabbilihom u tipproteġihom. Ma hemmx dubju li l-azzjoni kif proposta hi intiża biex tagħti riżultament utili lil minn ipproponiha. L-interess ġuridiku allura ċertament jeżisti jekk xejn biex jiġi ddikjarat li l-kostruzzjoni tagħhom hi skond il-liġi u li ma kinitx u ma hiex in vjolazzjoni tal-permessi mogħtija mill-Awtorità kompetenti. Anke dana biss ikollu effetti li jistgħu jiġu kkwantifikati f'vantaġġ materjali finanzjarju u patrimonjali favur l-atturi;

Il-Qorti lanqas tifhem il-motivazzjoni ta' l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' interess fis-sens li t-talba "biex jiġi ddikjarat illi l-*garages de quo* huma mibnija skond il-liġi ... ma tistax tiġi kkonsiderata mill-Qorti, imma hija **massjoni esklussiva** tal-konvenuti, li jiddeċidu jekk jeħdux passi kriminali kontra l-atturi minħabba li l-istess *garages* allegatament ma humiex mibnija skond il-liġi, anke fuq bażi ta' ordni pubbliku". Waqt li hu veru li ħadd ma jikkontesta d-dritt tal-konvenuti li jekk hekk jidhrilhom li hu l-każ, jipproċedu kontra l-atturi quddiem il-Qorti kompetenti biex jassiguraw l-osservanza tar-regolamenti in materja u l-ordni pubbliku, hu paċifiku li kull sitwazzjoni tagħti lok għall-azzjoni ċivili apparti l-proċeduri kriminali. Il-konvenuti, *ex admissis,* qed jesiġu li l-atturi jwaqqgħu parti mill-bini tagħhom. L-atturi qegħdin qabel kollox jikkontestaw din l-allegazzjoni. Hu ovvju illi jekk jagħmlu dan b'suċċess, huma għandhom kull jedd li jesigu kumpens skond il-liġi għal dak li huma bnew validament, irrispettivament mill-fatt jekk għandhomx xi jedd li jostakolaw effikaċament id-deċiżjoni tal-konvenuti li jagħmlu triq bil-wisgħa propost. Daqs kemm hu ovvju li ma jkollhomx tali dritt għal kumpens jekk tiġi milqugħa r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti fil-mertu li l-atturi "ma bnewx skond il-linja tal-bini uffiċjali". L-azzjonijiet ċivili u kriminali huma proċedimenti separati u distinti minn xulxin u l-Qorti ma tarax x'jista' josta li hi tinvestiga l-validità ta' l-aġir ta' l-atturi u tal-konvenuti, anke limitatament biex jiġu salvagwardati u protetti d-drittijiet patrimonjali tagħhom. U dan anke jekk xejn, għall-eventwali kumpens li huma jkunu allura intitolati għalih;

L-eċċezzjoni ta' karenza ta' interess qed tiġi għalhekk miċħuda;

Il-Qorti qed tiċħad ukoll ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti

illi l-atturi ma bnewx il-garages de quo skond il-linja tal-bini uffiċjali. Hi sodisfatta li l-kuntrarju ġie ppruvat anke mix-xiehda ta' l-uffiċjali tad-Dipartimenti nvoluti fil-każ u mid-dokumenti esibiti bħala prova. Il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tirrepeti l-analiżi eżawrjenti u akkurata tal-provi li għamlu l-periti minnha nnominati, imma hu ovvju li kien jispetta lill-konvenuti li jippruvaw l-allegazzjoni tagħhom ta' inadempjenza da parti ta' l-atturi. Għall-kuntrarju ġie ppruvat li meta bnew l-atturi l-garaxxijiet tagħhom, il-linja tal-bini kienet ingħatat lilhom mill-persuni responsabbli fid-dipartiment u skond ma kien ġie dak iż-żmien approvat. IL-fatt li **fil-ħsieb** ta' xi ħadd f'awtorità kien maħsub li t-triq il-ġdida "ilha pproġettata mill-1963" – kumbinazzjoni s-sena meta bnew l-atturi – bl-ebda mod ma jnaqqas il-validità tal-permess li ngħatalhom uffiċjalment biex jibnu kif bnew. Dan ifisser li anke kieku kellu jiġi għall-grazzja ta' l-argument ammess li l-linja ngħatat lill-atturi erba' u għoxrin sena ilu **bi żball,** dan xorta ma jirrendix il-kostruzzjoni abbusiva u illegali. *Jingħad biss illi l-atturi ma humiex jistrieħu biss fuq* il-fattur **negattiv** illi l-bini ilu mibni kważi kwart ta' seklu u ħadd sa reċentement ma deherlu li kellu jikkontesta il-mod kif ġie kostruwit, imma wkoll fuq il-fattur **posittiv** tal-prova li l-linja tal-bini kienet ġiet uffiċjalment approvata. Approvazzjoni din li ma tista' bl-ebda mod u għall-ebda raġuni ta' konvenjenza tiġi smentita;

Il-Qorti għalhekk issib l-ewwel talba ta' l-atturi pjenament ġustifikata u f'dan l-aspett tadotta r-relazzjoni peritali;

Mill-banda l-oħra l-Qorti ma tqiesx li hu l-każ li tilqa' t-tieni talba ta' l-atturi li l-konvenuti jiġu inibiti milli jagħmlu kwalunkwe ħaġa jew li joħorġu kwalunkwe permess fil-konfront ta' terzi li b'xi mod jistgħu jippreġudikaw jew jiddiminiwixxu

d-drittijiet proprjetarji ta' l-atturi bħala **proprjetarji** tal-*garages*. Stabbilit b'din is-sentenza illi l-bini sar skond il-liġi u mhux abbusivament u illegalment, toħroġ waħedha l-konklużjoni illi l-konvenuti, persuni f'awtorità, għandhom neċessarjament jieħu konjizzjoni ta' dan il-fatt u jaġixxu in pjena konoxxenza illi l-aġir tagħhom ikun meqjus bħala meħud fir-rigward ta' l-atturi li għandhom proprjetà mibnija skon dil-liġi. Dan il-fatt ta' legalità għandu ċerti konsegwenzi legali li l-konvenuti obbligati jirrispettaw taħt is-sanzjonijiet li l-vari liġijiet fil-pajjiż jipprovdu għal min jivvjola d-drittijiet ta' proprjetà. Però entro dawn il-limiti, il-Qorti ma għandha l-ebda dritt li tillimita l-operat tal-konvenuti jew li tissindika l-eżerċizzju tad-diskrezzjoni amministrattiva li indubbjament għandhom, **sakemm tali diskrezzjoni tkun eżerċitata strettament *entro i termini* tal-leġislazzjoni li bis-saħħa tagħhom tkun qed tiġi operata**. Kull eżerċizzju diskrezzjonali biex jitqies li jkun leżiv tad-drittijiet ta' proprjetà ta' l-atturi jeħtieġ jitqies fl-isfond ta' l-azzjoni partikolari li tkun ser tittieħed in forza tal-liġi li tawtorizzaha u fi proċeduri *ad hoc* ibbażati fuq premessi li jaddebitaw lill-awtorità kompetenti abbuż fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni lilhom mogħtija, b'riferenza speċjali għal tali liġi. Mhux il-każ għalhekk li l-Qorti tinibixxi lill-konvenuti milli b'mod ġeneriku joperaw li jaġixxu b'mod li jilledu d-drittijiet tal-proprjetà ta' l-atturi – drittijiet li fil-kamp amministrattiv ma humiex assoluti, imma soġġetti għall-ġid komuni kif ipprovdut minn liġi għal liġi. Kieku kellha tiġi akkolta t-tieni talba ta' l-atturi, din tkun tammonta għall-inġerenza inadebita fil-funzjonijiet amministrattivi tal-konvenuti u restrizzjoni inaċċettabbli li tammonta għall-inibizzjoni ta' l-awtorità pubblika milli jeżerċitaw diskrezzjoni leġittima tagħha fuq il-presuppost li tista' tinkiser il-liġi. Filwaqt li l-fatt li l-garaxxijiet huma mibnija skond il-liġi, ma jipprekludux lill-konvenuti li jaġixxu fil-konfront ta' l-atturi kif jistgħu, skond

il-liġi jaġixxu, kontra kull min bħalhom għandu bini erett legalment. Xejn ma jżomm lill-atturi li jaġixxu kontra l-konvenuti jew kull awtorità oħra jekk u meta tirriżulta **posittivament** it-theddieda għad-drittijiet ta' proprjetà tagħhom, meta tali theddieda tkun ir-riżultat ta' vjolenza ta' xi liġi jew abbuż ta' poter;

Il-Qorti apprezzat diversi aspetti tar-rapport peritali li jagħtu lok għall-ħsieb dwar is-sindikabilità tad-diskrezzjoni amministrattiva u l-mod kif din tista' tiġi arġinata bil-liġijiet li jirregolaw l-iżvilupp fiżiku u l-ipjanar. Il-Qorti tħares b'simpatija lejn diversi konsiderazzjonijiet lilha sottomessi in rigward. Hi tal-fehma però illi l-każ preżenti ma jippreżentax almenu għalissa fatti maturi biex il-materja tiġi approfondita;

It-tieni talba għalhekk qed tiġi miċħuda;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeiċidi l-kawża billi tiċħad l-ewwel u r-raba' eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u tilqa' l-ewwel talba ta' l-atturi u konsegwentement tiddikjara illi l-*garages* imsemmija fiċ-ċitazzjoni huma mibnija skond il-liġi u li ma hemm xejn irregolari kif inhuma eretti u kostruwiti fl-intier tagħhom. Tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti u tiċħad it-tieni talba ta' l-atturi;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti.