QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.

Numru 19

Rikors numru 37/2007 GM

Emvic Limited (C-4318)

v.

Il-Prim Ministru, Ministru inkarigat mill-Ambjent u Affarijiet Rurali u l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti:

1. Din is-sentenza hi b'referenza għall-appell tal-Prim Ministru u l-Ministru nkarigat mill-Ambjent u Affarijiet Rurali minn sentenza *in parte* mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Novembru 2019.

2. Il-proċeduri fil-prim' istanza żvolġew kif ġej:

2.1. Permezz ta' rikors maħluf preżentat fil-11 ta' Jannar, 2007, il-kumpanija attriċi talbet li (i) jiġi dikjarat li d-deċiżjoni li l-imħarrkin jew min minnhom, kif konkretizzata bil-pubblikazzjoni tal-Pjan Lokali għal Għawdex f'Lulju 2006, li rrifjutaw li jirreintegraw it-territorju ta' art tagħhom f'Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex bħala art li tista' tinbena u tkun żviluppata, tammonta għal egħmil amministrattiv illi ċaħħadha minn dritt li kellha sa qabel dik id-deċiżjoni, illi l-art titqies bħala art fabbrikabbli; (ii) jiġi dikjarat li dak l-egħmil jikser il-liġi u għalhekk huwa *ultra vires*; (iii) konsegwentement jiġi dikjarat li dan l-egħmil huwa null, invalidu u bla effett; (iv) jiġi dikjarat inoltre illi li d-deċiżjoni li l-imħarrkin, jew min minnhom, li biha rrifjutaw li jerġgħu ipoġġu l-art bħala żviluppabbli u fabbrikabbli qiegħda illegalment iċċaħħadha minn dritt vestit li kienet tgawdi sa dakinhar li jkollha l-art tagħha konsidrata bħala art fabbrikabbli u żviluppabbli għal finijiet u effetti kollha tal-liġi; (v) jiġi dikjarat li l-imħarrkin, jew min minnhom, irrendew ruħhom responsabbli għad-danni li ġarrbet minħabba tali deċiżjoni; (vi) jiġu likwidati d-danni mġarrba, jekk meħtieġ bil-ħatra ta' perit; u (vii) jiġu kkundannati, jew lil min minnhom, iħallsuha d-danni hekk mġarrba. Talbet ukoll l-ispejjeż, magħduda dawk ta' protest ġudizzjarju mressaq fl-14 ta' Lulju, 2006;

2.2. Permezz ta' tweġiba maħlufa mressqa fl-10 ta' Jannar, 2008,[1] l-imħarrkin Prim Ministru u Ministru inkarigat mill-Ambjent u l-Affarijiet Rurali laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qalu li l-azzjoni hija preskritta skond id-disposizzjoni tal-Artikolu 469A(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u li l-azzjoni hija nulla billi ir-Rikors Maħluf inħalef biss minn wieħed mid-diretturi meta l-Memorandum u l-Istatut tas-Soċjeta` attriċi jvesti r-rappreżentanza legali tagħha f'żewġ diretturi. Fil-meritu, isostnu li l-proċess li l-kumpanija attriċi qiegħda tattakka huwa wieħed leġislattiv u mhux amministrattiv; li l-approvazzjoni tal-pjan ta' struttura sar skond il-liġi u li l-kumpanija attriċi mhux tassew ġarrbet danni;

2.3. Permezz ta' tweġiba maħlufa mressqa fl-4 ta' Settembru, 2008,[2] l-Awtorita` mħarrka laqgħet għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qalet li ma kinitx il-leġittimu kontradittur peress li l-inklużjoni tal-art fiż-żona ta' l-iżvilupp ma taqax fis-setgħat tagħha imma "*fil-ġurisdizzjoni parlamentari*"; il-proċess li ġab fis-seħħ il-Pjan ta' Struttura huwa wieħed legislattiv u mhux amministrattiv u għaldaqstant mhux suġġett li jiġi mistħarreġ taħt l-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u li, f'kull każ, bħala azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju saret wara ż-żmien maħsub fl-Artikolu 469A(3) tal-istess Kodiċi. Fil-meritu,

[1] Fol. 9 et seq.
[2] Fol. 26 et seq.

laqgħet billi qalet li l-kumpanija attriċi ma għandha ebda permess maħruġ fuq isimha u għaldaqstant m'għandha ebda dritt vestit fiha biex tiżviluppa l-imsemmi territorju ta' art. Żiedet tgħid li m'għandha ebda bażi fuq xiex titlob li l-art tagħha tiġi nkluża fiż-żona ta' żvilupp. Tgħid ukoll li m'għandha ebda danni xi tħallas lill-kumpanija attriċi;

2.4. Fl-udjenza tas-16 ta' Ġunju, 2009,[3] l-imħarrkin Prim'Ministru u Ministru rtiraw it-tieni eċċezzjoni preliminari;

2.5. Fl-udjenza tal-4 ta' Novembru, 2009,[4] u permezz ta' nota mressqa fit-22 ta' Marzu, 2010,[5] il-kumpanija attriċi rrinunzjat għall-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tagħha, u żammet ferm ir-raba' talba li titratta l-ilment li l-attriċi ġiet imċaħħda minn dritt vestit. Min-naħa tagħha l-Awtorita` mħarrka rtirat it-tieni eċċezzjoni preliminari u l-imħarrkin Prim Ministru u Ministru rtiraw l-ewwel eċċezzjoni preliminari;

2.6. Fl-udjenza tal-5 ta' Mejju, 2015,[6] il-partijiet qablu li, f'dan l-istadju, il-Prim'Awla tal-Qorti għandha tisma' l-provi u tiddeċiedi dwar il-kwistjoni tar-responsabbilta` biss;

[3] Fol. 106.
[4] Fol. 111.
[5] Fol. 113 – 114.
[6] Fol. 116.

2.7. Permezz ta' sentenza parzjali mogħtija fl-14 ta' Novembru 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet illi:

> "***Tastjeni milli tqis aktar*** *l-ewwel tliet talbiet attriċi, billi l-kumpanija attriċi ċediethom;*
>
> "***Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari*** *tal-Awtorita` mħarrka u ssib li ma hijiex il-leġittima kontradittriċi tal-azzjoni attriċi u b'hekk teħlisha mill-ħarsien tal-ġudizzju, bi spejjeż għall-kumpanija attriċi;*
>
> "***Tilqa' r-raba talba attriċi*** *bħala mistħoqqa, u ssib li meta l-Prim' Ministru u l-Ministru mħarrek naqsu li jirreintegraw il-biċċiet ta' l-art tal-kumpanija attriċi koperti bil-permessi tal-bini bħala art żviluppabbli u fabbrikabbli, ċaħdu d-dritt li l-kumpanija attriċi kienet tgawdi sa dakinhar illi jkollha l-art koperta bil-permess kunsidrata bħala art fabbrikabbli u żviluppabbli għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi;*
>
> "***Tilqa' il-ħames talba attriċi*** *bħala mistħoqqa, u ssib li l-Prim Minsitru u l-Ministru mħarrek responsabbli għad-danni mġarrba mill-kumpanija attriċi;*
>
> "***Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Prim Ministru u l-Ministru mħarrek*** *bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, safejn jirrigwardaw ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi;*
>
> "**Tordna** *li l-imħarrkin Prim'Ministru u Ministru jħallsu l-ispejjeż tal-kawża marbuta mar-raba' u l-ħames talbiet attriċi, filwaqt li l-kumpanija attriċi tħallas l-ispejjeż tal-Awtorita` mħarrka u kif ukoll dawk marbuta mal-ewwel tliet talbiet tagħha li hija ċediet; u*
>
> *"***Tordna** *li s-smigħ tal-kawża jitkompla bit-trattazzjoni dwar il-mertu tas-sitt u tas-seba' talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet fil-mertu dwarhom. Għal dan il-għan, tordna li l-atti ta' din il-kawża jintbagħtu lir-Reġistratur ta' din il-Qorti biex jassenja l-kawża quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u li quddiemha jkompli jinstema' l-każ."*

3. Rat illi permezz ta' rikors preżentat fit-18 ta' Novembru 2019, il-Prim Ministru u l-Ministru nkarigat mill-Ambjent u Affarijiet Rurali talbu l-permess tal-ewwel Qorti sabiex jappellaw mis-sentenza *in parte*. B'digriet tat-12 ta' Diċembru 2019 il-qorti tathom permess.

4. Rat illi permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fl-4 ta' Diċembru 2019, is-soċjeta` Emvic Limited appellat mis-sentenza *in parte* tal-14 ta' Novembru 2019 inkwantu ħassitha aggravata mill-fatt li r-raba' u l-ħames talbiet tagħha ġew milqugħa biss limitatament għal dik il-parti mit-territorju li kien kopert b' permessi ta' bini iżda ġew miċħuda fir-rigward ta' dik il-parti mit-territorju tagħha li, għalkemm mhux kopert b'permessi ta' bini, kien oriġinarjament jidħol fiż-żona ta' żvilupp;

5. Rat illi fl-10 ta' Diċembru 2019, is-soċjeta` attriċi ċediet l-appell *'sabiex tidderiġi ruħha aħjar'*;

6. Rat illi fl-24 ta' Diċembru 2019, il-Prim Ministru u l-Ministru nkarigat mill-Ambjent u Affarijiet Rurali ntavolaw kontestwalment <u>żewġ appelli</u> mill-imsemmija sentenza *in parte,* wieħed quddiem din il-Qorti u l-ieħor quddiem il-Qorti tal-Appell. <u>Il-kontenut tar-rikors tal-appell huma identiċi.</u> Permezz tal-istess, l-appellanti jiddikjaraw ruħhom aggravati illi:

i. l-ewwel Qorti ma kellhiex il-kompetenza sabiex tisma' u tiddeċiedi l-kawża odjerna;

ii. l-ewwel Qorti kienet skorretta meta ddeċidiet li l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar m'hijiex leġittimu kontradittur;

iii. l-ewwel Qorti kienet skorretta meta ddeċidiet illi s-soċjeta` appellanti kellha aspettattiva leġittima li tiżviluppa l-art li fuqhom kienu nħarġu l-permessi.

7. Rat illi l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, illum Awtorita` tal-Ippjanar wieġbet illi:

i. l-appell tal-Prim Ministru u l-Ministru nkarigat mill-Ambjent u Affarijiet Rurali huwa tardiv; u

ii. it-tieni aggravju ma fih ebda siwi u għandu jiġi miċħud;

8. Rat illi is-soċjeta` Emvic Limited wieġbet fl-4 ta' Frar 2020 billi, filwaqt li rrimettiet ruħha fir-rigward tat-tieni aggravju, irrespinġiet l-ewwel aggravju u t-tielet aggravju (illi fir-rikors tal-appell huwa erronjament indikat bħala t-tieni aggravju) billi fissret għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-aggravji. Inoltre, inqdiet bl-appell prinċipali sabiex tippreżenta l-appell inċidentali tagħha mill-istess sentenza *in parte* inkwantu aggravata bil-fatt li r-raba' u l-ħames talbiet tagħha ġew milqugħa biss limitatament għal dik il-parti mit-territorju tagħha li kien kopert b'permessi ta' bini iżda ġew miċħuda fir-rigward ta' dik il-parti mit-territorju tagħha li, għalkemm mhux kopert b'permessi ta' bini, kien oriġinarjament jidħol fiż-żona ta' żvilupp.

Ikkunsidrat

9. Il-Prim Ministru u l-Ministru inkarigat mill-Ambjent u Affarijiet Rurali ppreżentaw kontestwalment żewġ appelli identiċi mis-sentenza *in parte* tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Novembru 2019, wieħed quddiem il-Qorti Kostituzzjonali u l-ieħor quddiem din il-Qorti.

10. Jirriżulta mill-atti illi l-kawża tal-lum inbdiet b'rikors maħluf u ma saret l-ebda talba għall-interpretazzjoni tal-Kostituzzjoni taħt l-Artikolu 95(2)(d) li m'humiex disposizzjonijiet li jaqgħu taħt l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, l-appell tal-lum jintlaqat mill-Artikolu 34 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili fis-sens li din il-Qorti trid tiddeċiedi dwaru.

<u>Tieni aggravju u l-eċċezzjoni tal-Awtorita` tal-Ippjanar li l-appell hu null għaliex tardiv.</u>

11. Permezz tat-tieni aggravju l-appellanti kkontestaw ukoll dik il-parti tas-sentenza tal-14 ta' Novembru 2019 li biha l-Awtorita` tal-Ippjanar ġiet meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex m'hijiex leġittimu kontradittur.

12. L-Awtorita` tal-Ippjanar issostni li ġialadarba ġiet meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju, il-kwistjoni fil-konfront tagħha ġiet deċiża b'mod

definittiv, bil-konsegwenza li l-proviso ta' subinċiż (1) tal-artikolu 231 tal-Kap. 12 ma japplikax. Argumentat li fil-konfront tagħha japplika subinċiż (2) tal-istess disposizzjoni u għalhekk it-terminu ta' 20 ġurnata bdew jgħaddu mid-data tas-sentenza (14 ta' Novembru 2019).

13. B'referenza għat-tieni aggravju, l-attriċi appellata ddikjarat li ser toqgħod fuq dak li tiddeċiedi l-Qorti, u għaliha ma jagħmel l-ebda differenza jekk ir-rimedju li qiegħda tfittex jingħatax minn wieħed jew l-ieħor mill-konvenuti.

14. Madankollu fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2020 l-appellanti rrinunzjaw għal dak l-aggravju *"sa fejn jolqot il-leġittimita tal-Awtorita tal-Ippjanar"* (ara verbal). Għaldaqstant, il-Qorti m'hijiex ser tqis it-tieni aggravju u l-eċċezzjoni dwar in-nullita` tal-appell fil-konfront tal-istess Awtorita` tal-Ippjanar.

<u>Kompetenza tal-Qorti sabiex tiddeċiedi l-kawża.</u>

15. Fl-**ewwel aggravju** l-appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti ma kelliex kompetenza sabiex tisma' u tiddeċiedi l-kawża. Minkejja li dan il-punt ġie trattat fis-sottomissjonijet tal-konvenuti u kkunsidrat fis-sentenza appellata, ma jirriżultax li l-appellanti kienu ressqu xi eċċezzjoni formali f'dan is-sens. Fir-rigward, l-Ewwel Qorti qalet:

"Fl-istadju ta' sottomissjoniijiet, Emvic tidħol saħansitra fil-qasam tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali u tisħaq li jekk, fl-istħarriġ tagħha, il-Qorti tasal għal fehma li l-jedd fundamentali ta' Emvic li tgawdi ġidha kif imħares mill-Kostituzzjoni jew Konvenzjoni Ewropea ġie miksur, il-Qorti għandha l-poter u l-obbligu li tapplika l-protezzjoni mogħtija bil-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea, inkluż jekk hemm bżonn, billi tiddikjara inapplikabbli l-liġijiet li waqqfu l-Pjan Lokali;

"*Illi għal dawn l-aħħar sottomissjonijet, l-imħarrkin jwieġbu billi jgħidu li fil-kompetenza ordinarja tagħha, il-Qorti m'għandhiex is-setgħa li tqis kwestjonijiet marbuta ma allegat ksur ta' jedd fundamentali;*

...

"*Illi llum il-ġurnata huwa aċċettat illi għalkemm f'kawża jissemma l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u ssir trattazzjoni estensiva dwar il-materja tad-dritt fundamentali, u għalkemm il-Qorti trid tħares id-drittijiet kollha tal-pajjiż inkluż dawk li jħarsu d-drittijiet fundamentali, xorta waħda proċeduri li jinbdew quddiem din il-Qorti għandhom jitqiesu li huma proceduri istitwiti taħt il-liġi ordinarja u mhux taħt il-proċedura li tirregola kawżi dwar drittijiet fundamentali tal-bniedem. Jingħad ukoll li azzjoni għal stħarriġ ġudizzjarju taħt l-artikolu 469A (bħal ma nbdiet din il-kawża) ma għandhiex tieħu l-post u lanqas titqies bħallikieku kienet azzjoni kostituzzjonali (jew konvenzjonali). Minbarra dan, ir-rimedju li jista' jingħata f'kawża kostituzzjonali jidher li jkun usa' minn dak li jista' jingħata lir-rikorrenti f'kawża ta' stħarriġ ġudizzjarju. Madanakollu, l-Qrati wrew li huma disposti li jikkonsidraw ilmenti relatati mad-drittijiet fundamentali f'każ fejn m'hemmx rimedju ieħor jew fejn l-indaġni dwar drittijiet fundamentali tqieset mill-Qorti bħala waħda inċidentali għat-talbiet imressqa ...*"

16. Fil-konsiderazzjonijiet tagħha fuq din il-kwistjoni l-ewwel Qorti straħet fuq is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Dr. Frank Portelli v. Dr Josella Farrugia et*** fejn ingħad kif ġej:

"*33. ... Illum il-ġurnata huwa aċċettat illi għalkemm f'att li bih tinbeda kawża jsiru riferenzi għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, u għalkemm il-Qorti trid tħares id-drittijiet kollha magħduda dawk li jħarsu d-drittijiet fundamentali, xorta waħda tgħid li proċeduri li jinbdew quddiemha għandhom jitqiesu li huma proċeduri istitwiti taħt il-liġi ordinarja u mhux taħt il-proċedura li tirregola kawżi dwar drittijiet fundamentali tal-bniedem. Jingħad ukoll li azzjoni għal stħarriġ ġudizzjarju ma għandhiex tieħu l-post u lanqas titqies bħallikieku kienet azzjoni kostituzzjonali (jew konvenzjonali). Minbarra dan, ir-rimedju li jista'*

jingħata f'kawża kostituzzjonali jidher li jkun usa' minn dak li jista' jingħata lir-rikorrenti f'kawża bħal din, jiġifieri dik ta' stħarriġ ġudizzjarju;'

"*34. Illi ... il-Qrati wrew li huma disposti li jikkonsidraw ilmenti relatati mad-drittijiet fundamentali f'każ fejn m'hemmx rimedju ieħor. Is-setgħat li l-liġi tagħti lill-Qrati f'azzjonijiet bħal din iridu jitwettqu fil-parametri preċiżi li tistabilixxi l-liġi speċjali. Min-naħa l-oħra, fejn din il-Qorti tissejjaħ biex twettaq is-setgħa tagħha li tistħarreġ għemil ta' xi Awtorita` pubblika, u x'aktarx minħabba li dan l-istħarriġ huwa r-rimedju waħdieni li jingħata lil min iħossu mġarrab b'dak l-għemil, din għandha twettaqha safejn possibbli u safejn il-liġi ma teskludihiex milli tindaħal, u għandha tagħti lill-esklużjoni tifsira mill-idjaq kontra li terħi milli twettaq is-setgħat tagħha*"

17. L-appellanti jilmentaw li l-proċeduri odjerni bdew bħala kawża fejn kien qiegħed jintalab stħarriġ ta' egħmil amministrattiv (għalkemm wara s-soċjeta` attriċi vverbalizzat li l-kawża hija waħda *sui generis*) u għalhekk l-ewwel Qorti ġiet vestita biss b'ġurisdizzjoni ordinarja b'dan illi ma kellhiex il-kompetenza tistħarreġ il-meritu mill-ottika ta' allegat ksur ta' drittijiet fundamentali. Isostnu inoltre li s-soċjeta` attriċi fl-ebda waqt ma ddikjarat a bażi ta' liema disposizzjoni tal-liġi ibbażat il-kawża, u jekk din saret a tenur tal-artikolu 32 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta xorta hemm diversi limitazzjonijiet.

18. Hekk kif diġa` ingħad, fl-udjenza tal-4 ta' Novembru 2009,[7] possibilment minħabba l-eċċezzjoni ta' dekadenza mogħtija mill-intimati, is-soċjeta` attriċi ddikjarat li safejn l-azzjoni saret skont l-Artikolu 469A tal-Kap. 12, qed tirrinunzja għaliha. Madanakollu, żammet ferm it-talbiet l-oħra tagħha u b'referenza għar-raba' talba tagħha u dawk sussegwenti

[7] Fol. 111.

għaliha ddikjarat li l-azzjoni minnha proposta hija waħda mibnija fuq aspettattiva leġittima.

19. It-talbiet li s-soċjeta` attriċi nsistiet dwarhom huma sabiex il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili:

> "*4. Tiddikjara ... illi, indipendentement mill-kwistjoni jekk dan l-aġir amministrattiv jikkwalifikax bħala tali fit-termini tal-artikolu 469A tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, id-deċiżjoni meħuda minnkom intimati – kif konkretizzata bil-pubblikazzjoni tal-Pjan Lokali għal Għawdex f' Lulju 2006 – illi tirrifjutaw illi tirreintegraw l-art fuq deskritta bħala art żviluppabbli u fabbrikabbli qegħda llegalment u kontra lil-liġi ċċaħħad lill-esponenti minn dritt vestit illi hija kienet tgawdi sa dakinhar illi jkollha l-art tagħha kunsidrata bħala art fabbrikabbli u żviluppabbli għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi;*
>
> "*5. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq premessi, intom irrendejtu ruħkom passibbli għal talba da parti tal-esponenti għar-riżarċiment tad-danni kollha sofferti minnha per konsegwenza ta' tali deċiżjoni;*
>
> "*6. Tillikwida dan id-danni, okkorrendo ad opera ta' perit nominand;*
>
> "*7. Tikkundannakom jew min minnkom għall-ħlas u riżarċiment ta' dawn id-danni kif likwidati.*"

20. Sussegwentement, b'nota ppreżentata fit-22 ta' Marzu 2010,[8] l-attriċi ddikjarat li qed tibbaża l-azzjoni tagħha fuq aspettattiva leġittima u qalet hekk:

> "*Hija tissottometti li iva l-organu leġislattiv tal-Istat għandu iva d-dritt illi jilleġiżla fl-interess komuni, imma jekk per konsegwenza ta' tali leġislazzjoni individwu partikolari jiġi żvestit minn drittijiet tiegħu, jew isofri danni attribwibbli għal dik il-leġislazzjoni, is-soċjeta` in ġenerali għandha tikkumpensa lil tali ndividwu għat-telf illi huwa jsofru sabiex jiġi avvanzat il-bene komuni.*
>
> "*Din l-azzjoni odjerna ma hix regolata mill-artikolu 469A tal-Kap 12 iżda hija azzjoni sui generis.*

[8] Fol. 113.

> "*L-azzjoni taħt l-artikolu 469A jirregola biss l-istħarriġ ġudizzjarju ta' atti amministrattivi. Iżda kif spjegaw l-intimati l-mertu ta' din il-kawża ma hix att amministrattiv iżda* ***att leġislattiv****.*"

21. Kien biss fis-sottomissjonijiet finali li l-appellanti ilmentaw dwar il-fatt li l-kawża tal-lum ma saritx skont l-Artikolu 46(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas ma ġiet istitwita a bażi tal-proċedura skont l-Artikolu 4(1) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja. Għalhekk isostnu li l-ewwel Qorti kienet nieqsa mill-kompetenza li tistħarreġ il-meritu tal-każ.

22. Din il-Qorti ma taqbilx. Issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Michael Debono Limited et v. L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u Ippjanar et*** tas-27 ta' Mejju 2016:

> "*Dwar is-"sede ordinarja tagħha" li jsemmi l-Avukat Ġenerali, kif tajjeb irrispondew is-soċjetajiet atturi fir-risposta tal-appell tagħhom, għandu jingħad li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili hija sede waħda, u għalkemm daħlet il-prassi li tinkiteb "Sede Kostituzzjonali" taħt ir-riferenza tal-Qorti, din ssir għal raġuni ta' pratiċità u ma hijiex għal kollox korretta. Il-Prim'Awla għandha fil-fatt il-kompetenza li tiddeċiedi kwistjonijiet ta' ksur ta' jedd fundamentali kemm taħt il-Kostituzzjoni kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea.*"

23. F'dik il-kawża kien ġie vverbalizzat li l-azzjoni kienet waħda ta' stħarriġ ġudizzjarju ta' egħmil amministrattiv abbinat ma' ksur ta' drittijiet fundamentali. Fil-kuntest tal-fatt li fl-imsemmija proċeduri l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabet ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, din il-Qorti kienet għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

> "*Din il-Qorti ma tarax li tali dikjarazzjoni għandha tiġi kkonsidrata nulla anke jekk ma kienx hemm talba speċifika biex tippronunzja ruħha b'dan*

il-mod. Fil-fatt, li kieku saret talba speċifika l-kawża kien ikollha tinbeda b'rikors kostituzzjonali u mhux b'rikors maħluf kif fil-fatt ġara. Effettivament, l-indaġni dwar drittijiet fundamentali tqieset mill-ewwel Qorti bħala waħda inċidentali li kellha tqisha bis-saħħa tal-Artikolu 4(3) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea a contrario sensu. Wara kollox, il-proviso għall-art. 34 tal-Kap. 12 jipprovdi espressament għall-possibilità li jiġu diskussi u deċiżi punti ta' liġi dwar drittijiet fondamentali meta ma tkunx intalbet deċiżjoni dwar hekk. Anke jekk dehrilha li dan il-ksur fil-konfront tas-soċjetajiet atturi ma kellux iwassal għan-nullita` tad-deċiżjoni tal-MEPA (kif mitlub fl-ewwel talba) din il-Qorti ma tarax għaliex ma kellhiex tagħmel id-dikjarazzjoni li għamlet ladarba kien parti mill-kompitu tagħha u marbut indirettament mal-ewwel talba."

24. Huwa minnu li f'dan il-każ, wara li s-soċjeta` attriċi ċediet l-ewwel tlett talbiet tagħha, fil-meritu l-kwistjoni baqgħet l-aspettattiva leġittima marbuta mal-premessa numru 15, ossija, l-allegata privazzjoni tal-proprjeta` tal-attriċi bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem taħt il-Kostituzzjoni kif ukoll il-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Madanakollu, kemm il-Kostituzzjoni kif ukoll il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili l-*vires* li tisma' u tiddeċiedi dwar dan.

25. Dan l-aggravju hu għalhekk miċħud.

Il-meritu.

26. It-tielet aggravju tal-appellanti u l-aggravju tas-soċjeta` attriċi fl-appell inċidentali tagħha huma dwar dik il-parti tas-sentenza li biha ġew deċiżi r-raba' u l-ħames talbiet tal-attriċi.

27. Il-Prim Ministru u l-Ministru inkarigat mill-Ambjent u Affarijiet Rurali jikkontendu li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta ddeċidiet illi s-soċjeta` appellanti kellha aspettattiva leġittima li tiżviluppa l-art li fuqha kienu nħarġu l-permessi. Jisħqu li fejn hemm bini kopert bil-permessi relattivi ma ntlaqatx mir-reviżjoni tal-pjan ta’ struttura. Iżda l-permessi li bbażat ruħha fuqhom l-ewwel Qorti biex waslet għad-deċiżjoni tagħha kienu **permessi maħruġa fl-1985 għal sena waħda biss. Meta skadew, ma baqgħet l-ebda distinzjoni bejn l-art li għaliha kienu jirreferu u l-art rimanenti.** Għalhekk, meta dik l-art ġiet skedata bħala *ODZ,* kienet kollha fl-istess keffa, ċioe`, ma kellhiex permessi ta’ żvilupp. Jinsistu għalhekk li s-soċjeta` appellanti ma seta’ kellha l-ebda dritt kweżit jew aspettattiva leġittima. Inoltre, fl-1989 kienu ħarġu t-*temporary provision schemes* u safejn jikkonċerna l-art mertu ta’ dan il-każ, il-linja ta’ demarkazzjoni taż-żona ta’ żvilupp baqgħet bejn wieħed u ieħor ugwali għal dik adottata mill-pjan lokali tal-2006. Isegwi għalhekk li kull aspettativa leġittima li s-soċjeta` appellata seta’ kellha meta kellha l-permessi ta’ żvilupp fis-seħħ, spiċċat meta l-istess permessi skadew mingħajr ma kien sar l-iżvilupp hemm approvat.

28. Min-naħa l-oħra s-soċjeta` attriċi tilmenta li l-ewwel Qorti kienet skorretta kemm fl-interpretazzjoni li hija tat lill-prinċipji li joħorġu mis-sentenza ta’ ***Michael Debono Limited et v. Awtorita` ta’ Malta dwar l-***

Ambjent u l-Ippjanar et kif ukoll tal-prinċipji li jirregolaw l-aspettattivi leġittimi li jitnisslu mill-fatt li l-art tal-esponenti kienet oriġinarjament taqa' *within development zone* u għalhekk il-konklużjonijiet tagħha dwar l-eżistenza o meno ta' dritt għall-kumpens minħabba l-esklużjoni definittiva ta' dik l-art mill-iżvilupp huma ukoll skorretti. Hija tissottometti li ladarba dakinhar tal-akkwist tagħha, l-art imberfla bil-blu fuq il-pjanta a fol. 89 kienet taqa' f'żona ta' żvilupp u għalhekk kienet fabrikabbli, meta kważi għoxrin sena wara l-Istat Malti ddeċieda b'mod definittiv li joħroġ dik l-art minn żona ta' żvilupp mingħajr ma pprospetta l-ebda forma ta' kumpens fil-konfront tagħha minħabba l-iżvalutar tal-istess, seħħet leżjoni tad-drittijiet u aspettattivi leġittimi tagħha fir-rigward ta' dik l-art. Tinsisti li l-fatt innifsu li fuq partijiet minn dik l-art kienu għadhom ma nħarġux permessi tal-bini ma jiswiex sabiex jeskludi lil sid dik l-art mid-dritt li jiġi kkumpensat għad-danni li jsofri.

29. L-ewwel Qorti osservat:

> "*Illi f'din il-kawża, ġie ppruvat li fuq l-art ta' Emvic li bis-saħħa tal-Pjan Lokali ġiet klassifikata li taqa' 'l barra miż-żona ta' żvilupp, kienu laħqu nħarġu tliet (3) permessi mill-Awtorita` responsabbli mill-ħruġ tal-permessi ta' dak iż-żmien, iżda bini ma ttellax. Jirriżulta wkoll li l-art miksuba minn Emvic hija ferm akbar minn hekk u mifruxa saħansitra san-naħa l-oħra ta' Triq il-Qbajjar ġewwa f'Marsalforn, kif joħroġ ċar mill-pjanti li ġew eżebiti mill-kumpanija attriċi stess;*
>
> "*Illi filwaqt li huwa minnu li l-binjiet li tagħhom inħareġ permess (li l-ebda wieħed minnhom ma kien inħareġ fuq isem Emvic) ma ġewx żviluppati, jibqa' l-fatt li meta ngħata permess għal żvilupp mill-Awtorita` responsabbi mill-ħruġ tal-permessi ta' dak iż-żmien, Emvic kellha 'aspettattiva leġittima' fuq dik il-parti tal-art koperta bil-permess, u l-Ministru responsabbli mill-iżvilupp ma setax b'daqqa ta' pinna jneħħi*

dan il-jedd bla ma jinħalqu konsegwenzi legali f'għemil bħal dak. Naturalment, seta' kien hemm raġunijiet tajba biex ittieħdet deċiżjoni bħal din, imma l-effetti patrimonjali mġarrba minn Emvic ma kinux effetti mistħajla. Madanakollu, din il-Qorti tiċċara li fuq dik il-parti tagħha li ma nħarġux permessi, Emvic ma kellha u lanqas għandha ebda 'aspettattiva legittima' favur tagħha, ukoll jekk meta xtrat l-art kienet "fabrikabbli" jew safejn seta' jingħad li kienet hekk. It-tismija waħedha f'kuntratt li art miksuba hija fabrikabbli (bla ma jkun hemm Awtorita` legali li turi d-destinazzjoni ta' art bħal dik) ma joħloqx il-jedd li min ikun sidha jista' jibniha. Dan jingħad aktar u aktar fid-dawl ta' leġislazzjoni li tkun tirregola x'jista' jsir minn art u l-konsiderazzjonijiet ambjentali marbuta ma' liġi bħal dik. B'hekk jintlaħaq il-bilanċ mistenni bejn l-interess ġenerali tal-komunità u dak tal-privat;"

30. Fil-pubblikazzjoni tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem bl-isem *Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights*[9] jingħad is-segwenti:

"*notwithstanding the diversity of the expressions in the case-law referring to the requirement of a domestic legal basis generating a proprietary interest, their general tenor can be summarised as follows: for the recognition of a "possession" consisting in a "legitimate expectation", the applicant must have an assertable right which, applying the principle enounced in paragraph 52 of Kopecký v. Slovakia [GC] ... may not fall short of a sufficiently established, substantive proprietary interest under the national law (Béláné Nagy v. Hungary [GC], § 79).*"

31. Fl-appell ***Michael Debono Limited et v. Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et*** deċiż fis-27 ta' Mejju 2016, li l-ewwel Qorti għamlet referenza għalih, din il-Qorti qalet:

"*Fil-kaz Frinjs (imsemmi supra) art agrikola saret żviluppabbli fl-1952 imbagħad reġgħet ġiet klassifikata bħala agrikola fl-1997 (u mill-1973 kien diġa ċar li l-awtoritajiet kienu se jirrevedu d-destinazzjoni tal-art).* ***Il-Qorti Ewropea irriteniet li kienet deċiżjoni u riskju tal-applikanti li ma bnewx meta setgħu u għalhekk il-bdil fid-destinazzjoni tal-art mingħajr kumpens ma kinitx miżura sproporzjonata. Din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-każ in kwistjoni, fejn diġa hemm***

[9] Verżjoni aġġornata sat-30 ta' April 2020

fabbrika mibnijia in segwitu għal permess ta' żvilupp, hija ferm differenti.

...

"*Is-soċjetajiet atturi jilmentaw li għalkemm jaqblu mas-sejbien li ġew vjolati d-drittijiet fundamentali, tali vjolazzjoni mhix limitata għall-fabbrika iżda testendi għall-art adjaċenti għall-fabbrika li minn dejjem kienet parti integrali mill-fabbrika.*

...

... "fejn is-soċjetajiet għażlu li jagħmlu l-"puntini" fil-parti ċitata minnhom, kien hemm osservazzjoni tal-ewwel Qorti li tgħid hekk: "F'dan ir-rigward ma ngħatatx prova li meta ħareġ il-pjan lokali kien diġa jeżisti permess ta' żvilupp fuq l-art mhux żviluppata". L-ewwel Qorti ukoll kienet qalet illi "MDL għandha aspettattiva leġittima li fil-futur f'dik il-parti tal-art fejn inbniet il-fabbrika, ikun jista' jsir żvilupp skont il-policies li japplikaw għal Outside Development Zones".

"*Dan jindika li meta l-ewwel Qorti iddikjarat li l-inklużjoni tal-"proprjeta" fi strategic open gap jammonta għal ksur tad-dritt ta' proprjeta` hija kienet qiegħda tirreferi għall-parti* ***mibnija*** *skont il-permess tal-1971.*

"***Fil-fehma ta' din il-Qorti fir-rigward tal-kumplament tal-art ma jistax jingħad li l-inklużjoni fl-istrategic open gap tikkostitwixxi ksur tad-dritt tal-proprjeta`. L-"aspettattiva leġittima" ovvjament hija marbuta mal-parti mibnija skont il-permess tal-1971 u mhux mal-kumplament tal-art.***" (enfasi tal-Qorti)

32. Fil-każ ta' ***Frijns v. The Netherlands***,[10] il-Qorti Ewropeja għamlet is-segwenti evalwazzjoni:

"*... the Court notes at the outset that there had been no formal expropriation of the plot in question and finds that it cannot be said that there was a de facto deprivation of property.* ***The case concerns the permissible use of the plot which is a form of control of use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1.***

"*The Court reiterates that, in an area as complex and difficult as that of spatial development, the Contracting States should enjoy a wide margin of appreciation in order to implement their town - and country - planning policy.* ***Nevertheless, the Court must determine whether the requisite balance was maintained in a manner***

[10] Application Number 11838/06, deċiż fit-13 ta' Novembru 2008

***consonant with the applicants' right of property** (see Housing Association of War Disabled and Victims of War of Attica and Others v. Greece, no. 35859/02, § 37, 13 July 2006).*

"*The Court observes that the applicants, like their legal predecessors, have always used the plot for agricultural purposes. The Court appreciates that both the 1952 Outline Extension Plan – which allowed for the construction of hotels and country houses on this agricultural plot – and the 1997 revised zoning plan – which changed the planning destination of the plot from constructible land to a protected landscape with an agricultural destination must have affected the market value of the plot.*

"***Against this background, the Court considers that, by deciding not to construct any buildings on the plot or to sell the plot for that purpose whilst this was possible under the 1952 zoning plan until 1997 when the possibility to build on the plot became finally defunct whereas it was clear as from 1973 that the local authorities were planning a revision of this zoning plan including the plot's destination, the applicants and their legal predecessors were actually making entrepreneurial choices which, by their very nature, involve an element of risk. This being so, the Court does not consider that the ultimate change in destination of the plot in the revised zoning plan without granting the applicants compensation can be regarded as a disproportionate measure contrary to Article 1 of Protocol No. 1** (see Pine Valley Developments Ltd and Others v. Ireland, 29 November 1991, §§ 59-60, Series A no. 222)*" (enfasi tal-Qorti)

33. Fil-każ in diżamina, jirriżulta li:-

33.1. Bejn is-sena 1979 u s-sena 1980 is-soċjeta` attriċi akkwistat medda mdaqqsa ta' art ġewwa Marsalforn, fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex. Fl-affidavit tiegħu, id-direttur tas-soċjeta` attriċi jgħid li dak iż-żmien il-parti tal-istess art immarkata bil-blu fil-pjanta a fol. 89 kienet fabbrikabbli.[11] Dan kien konfermat minn Ivor Robinich, uffiċjal tal-Awtorita` tal-Ippjanar, li jgħid li l-parti indikata bil-blu konfinata bit-toroq

[11] Fol. 32.

kienet indikata fiż-żona ta' żvilupp fis-snin 70.[12] L-istess xhud ikkonferma wkoll li fis-snin tmenin ġiet approvata triq li tgħaddi minn fuq parti minnha immarkata bl-isfar fid-dokument IR1;[13]

33.2. Ta' rilevanza wkoll ix-xhieda ta' Mark Cini, ukoll uffiċjal tal-istess Awtorita` (fol. 236 *et seq.* tal-proċess). Xehed li minn riċerka li għamel irriżultalu li parti mill-art tas-soċjeta` attriċi kienet ġiet approvata bħala ***development zone*** b'minuta 22 datata 8 ta' Ġunju 1970[14] hekk kif indikata f''**Dok MC2**' a fol. 232. Iżda din l-iskema ġiet revokata **fl-1983** bid-dħul fis-seħħ tal-*Building Development Area Act*. Madanakollu, kien baqa' jispetta lill-Ministru kkonċernat sabiex jistabbilixxi u japprova l-linji tat-toroq mal-*building line.* Fir-rigward tal-porzjon art mertu ta' dawn il-proċeduri, dan effettivament sar fl-1986[15] hekk kif tidher fil-pjanta '**Dok MC3**' a fol. 233;

33.3. Fil-frattemp fuq parti mill-istess art, bejn is-snin 1984 u 1987, is-soċjeta` attriċi applikat u ngħatat diversi permessi għal żvilupp mill-entita` responsabbli mill-ħruġ tal-permessi ta' dak iż-żmien, jiġifieri il-Planning Area Permits Bord[16] u effettivament bniet ukoll xi blokki ta' appartamenti;[17]

[12] Fol 123.
[13] Fol. 121.
[14] Fol. 238.
[15] Fol. 240.
[16] Fol. 143 et seq. u fol. 169-170.
[17] Fol. 167 affidavit tal-Perit Saviour Micallef.

33.4. Sussegwentement, permezz tal-*Att tal-1988 dwar Permessi ta' Bini (Provvedimenti Temporanji)*, fir-rigward tal-art in kwistjoni, ħarġet l-iskema li tirriżulta minn '**Dok MC4**' a fol. 234 (Mappa Nru 2). Il-parti tat-tarf immarkata bil-kannella hija dik il-parti li kienet żviluppata;[18]

33.5. F'Mejju tal-2006 inħareġ għall-konsultazzjoni l-Pjan Lokali għar-Razzjonalizzazzjoni tal-konfini għall-Iżvilupp.[19] Ftit taż-żmien wara, il-Pjan Lokali ta' Għawdex ġie finalizzat wara li kien approvat mill-Kabinett tal-Ministri u eventwalment b'riżoluzzjoni tal-Kamra tar-Rappreżentanti.[20] Dan il-pjan lokali għamel korrezzjoni, hekk kif jirriżulta f''**Dok MC5**' a fol. 235, sabiex dik iż-żona ta' żvilupp tiġi mdawwra bit-toroq dawra mejt. Għall-kumplament, minkejja li s-soċjeta` attriċi talbet bosta drabi li l-bqija tal-art titqies mill-ġdid bħala art li taqa' f'żona ta' żvilupp,[21] l-art rimanenti appartenenti lilha baqgħet barra miż-żona fl-iżvilupp.

34. Isegwi minn dan li l-parti l-kbira tal-art oġġett tal-kawża, bid-dħul fis-seħħ tal-Building Development Areas Act (Att 1 tal-1983), l-art kienet taqa' barra l-Area għall-Iżvilupp tal-Bini. Skont l-Artikolu 13 ta' dak l-Att:

---

[18] Att 10 tal-1988, fol. 213 u fol. 240.
[19] Fol. 172 – 181 għalkemm il-Perit Arkitett Francis Mallia xehed li l-proċess ta' konsultazzjoni pubblika beda fl-2002, ara fol. 252.
[20] Fol. 381 – 3.
[21] Fol. 187 *et seq*.

> *"Minkejja l-għoti ta' xi permezz jew awtorita' taħt xi liġi oħra, b'effett mill-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, ebda persuna ma tista' tibni bini ġdid fuq xi ar f'Malta li ma tkunx dikjarata bħala Area għall-Iżvilupp tal-Bini skond l-artikolu 3 ta' dan l-Att".*

35. Ma saret l-ebda prova li l-art oġġett tal-kawża kienet wara d-dħul fis-seħħ tal-Att I tal-1983 ġiet dikjarata bħala Area għall-Iżvilupp tal-Bini. Mela hu ovvju li fuqha ma setax isir żvilupp sakemm il-Ministru kkonċernat ma jawtorizzax li jinbena bini barra Area għall-Iżvilupp tal-Bini.

36. Madanakollu, bħala stat ta' fatt, fuq l-istess art (*illum ODZ)* matul is-snin tmenin kienu nħarġu tliet permessi ta' żvilupp f'partijiet minnha (ara site plan a fol. 162).

37. Il-Pjan Lokali għal Għawdex tal-2006 sostanzjalment ikkonferma l-linja ta' demarkazzjoni taż-żona tal-iżvilupp *a tenur* tal-Att tal-1988 dwar Permessi ta' Bini (Provvedimenti Temporanji), għajr li saret korrezzjoni sabiex tinkludi triq madwar il-binja li kienet tinsab fit-tarf taż-żona ta' żvilupp.

38. Rigward dik il-parti tal-art proprjeta` tal-kumpanija attriċi li fuqha qatt ma kien hemm talba jew permess għall-bini, ma jistax jingħad li l-attriċi seta' kellha aspettattiva leġittima li tiżviluppa l-istess. L-attriċi ma tat l-ebda prova li wara d-dħul fis-seħħ tal-Att I tal-1983 l-art kollha li

dwarha hemm il-kwistjoni, kienet iddaħħlet fl-Area għall-Iżvilupp tal-Bini. Bil-kawża li pproponiet l-attriċi qiegħda tikkontesta dak li sar wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-1988 (l-Att dwar Permessi ta' Bini (Provvedimenti Temporanji)) u mhux dak li ġara bl-Att I tal-1983. L-Att X tal-1988 ta definizzjoni tal-kliem 'Area Żviluppata' u dan kien jinkludi *"... dawk l-arei li wara li daħal fis-seħħ l-imsemmi Att tal-1983 dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini, kienu skond dak l-Att dikjarati u approvati bħala Arei għall-Iżvilupp tal-Bini"*. Prova li l-attriċi m'għamlitx fir-rigward tal-art oġġett tal-kawża.

39. Il-fatt waħdu li nħarġu tliet permessi ta' żvilupp fuq parti żgħira ta' din l-art ma jfissirx li b'daqshekk l-art kollha ddaħħlet f'area għall-iżvilupp.

40. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet ***George Ciappara v. L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et*** fit-13 ta' April, 2018 intqal:-

> "*36. Il-kuncett ta' aspettattivi legittimi fil-qafas tal-protezzjoni tal-Artikolu 1 gie espressament trattat fil-kaz ta'* ***Saghinadze and others v. Georgia*** *fejn gie ritenut:-*
>
> > *"The concept of "possessions" is not limited to "existing possessions" but may also cover assets, including claims, in respect of which the applicant can argue that he or she has <u>at least a reasonable and "legitimate expectation" of obtaining effective enjoyment of a property right</u> [see, for instance, Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany [GC], no. <u>42527/98</u>, § 83, ECHR 2001-VIII]. An "expectation" is "legitimate" if it is based on either a legislative provision or a legal act bearing on the property interest in question [see Kopecký v. Slovakia [GC], no. 44912/98, §§ 45-52, ECHR 2004-IX]".*
>
> "*37. Inoltre, fil-kaz Antonakopoulos v. Greece, il-Qorti osservat illi:-*

> *"… as long as the holder of a claim can have a "legitimate expectation" of realizing the claim, that is, that the claim is "sufficiently established" to the extent of being executable, then this claim is in principle to be accepted as on par with "possession" capable of being protected by Article 1 Protocol Number 1".*

> "*38. Din il-Qorti zzid in propositu illi t-tifsira ta' possediment ma tistax tiggebbed biex tkopri pretensjoni li mhijiex gustifikabbli, u jekk allura l-pretensjoni ma hijiex kapaci li tigi realizzata ma jistax jinghad li hemm aspettattiva legittima.*"

41. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-oħra li kif qalet il-QEDB fis-sentenza **Sporrong and Lonnroth v Sweden** tat-23 ta' Settembru 1982 (paragrafu 69):-

" *(.......) in an area as complex and difficult as that of the development of large cities, the Contracting States should enjoy a wide margin of appreciation in order to implement their town-planning policy"*.

42. Wieħed irid jiftakar li meta tqis iċ-ċokon ta' Għawdex, hu essenzjali li l-Istat ikollu *a wide margin of appreciation* meta jiġi sabiex ifassal u jimplementa *policies* li għandhom x'jaqsmu ma' żvilupp. Dak li kien tajjeb fis-snin sebgħin ma jfissirx li baqa' tajjeb fis-snin ta' wara.

43. Applikati l-istess konsiderazzjonijiet għall-każ in eżami, din il-Qorti hi tal-fehma li l-appell inċidentali tal-attriċi ma jistax jintlaqa'.

44. Imiss issa li jitqies it-tielet aggravju tal-appell tal-Prim' Ministru u Ministru inkarigat mill-Ambjent u Affarijiet Rurali fis-sens illi l-ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' r-raba' u l-ħames talbiet attriċi lanqas fir-rigward ta' dik

il-parti tal-art *de quo* illum *outside development zone* li kienet qabel koperta b'permessi ta' bini.

45. Dwar il-permessi maħruġa fuq dik il-porzjon art, Mark Cini in rappreżentanza tal-Awtorita`, ikkonferma illi:-

> *"żewġ permessi issa llum, jien irreferejt għal tnejn jew tlieta fl-ewwel xhieda tiegħi, dawk huma fil-parti esklużа*"

46. A fol. 162 hemm *site plan* li ppreżenta Emidio Azzopardi għan-nom tal-attriċi fejn hemm indikati siti li fuqhom ħarġu tliet permessi ta' bini '*fil-perjodu mmedjatament qabel ma kienu ħarġu t-Temporary Provisions Schemes tal-1988'* hekk kif ikkonfermat mill-Perit Saviour Micallef li pplottja l-istess.[22] Il-permessi huma:-

i. **PB3093/84/1540/83** inħareġ fil-21 ta' Awwissu 1987 għall-perjodu ta' **sena** '*to erect dwellings with underlying garages for private cars, subject to conditions on form TH (already sent) and as per plans submitted and amended and returned'*;[23] Permess li nħareġ f'isem **Joseph Attard**.

ii. **PB2099/85/1085/84** inħareġ fl-14 ta' Ġunju 1985 għall-perjodu ta' **sena** '*to erect dwellings, subject to conditions on Form*

[22] Fol. 167.
[23] Fol. 149.

TH and as per plans submitted, subject to departmental alignment'[24] Permess li nħareġ f'isem **George Buttigieg**.

iii. **PB2100/85/1081/84** inħareġ fl-14 ta' Ġunju 1985 għall-perjodu ta' **sena** '*to erect dwellings, subjecct to conditions on Form TH and as per plans submitted, subject to departmental alignment'*.[25] Permess li nħareġ f'isem **Victor Refalo**.

47. Emidio Azzopardi ma ta l-ebda spjegazzjoni għalfejn l-applikazzjonijiet saru f'isem terzi, u x'konnessjoni jista' għandhom mal-kumpanija attriċi. M'hemmx prova li dawk il-persuni kienu diretturi jew azzjonisti tal-kumpanija jew li kellhom xi konnessjoni magħha.

48. Il-Perit Saviour Micallef xehed:-

> "*... l-kumpanija kienet applikat għal, u ottjeniet, permessi għal żvilupp fuq din l-art, u saħansitra bniet diversi blokki ta' appartamenti fuq din l-art. Hawnhekk nagħmel referenza għal dawn il-permessi: PB2099/85; PB1081/84; PB4332/86; PB4331/86; PB4789/87 u PB4784/87.*
>
> "*Oltre dawn il-klijent għamel riferenza għal żewġ permessi oħra bin-numri PB4346/86; PB4790/87; iżda jiena sa issa ma rnexxilix nirrintraċċja dawn il-permessi.*
>
> "*Barra dawn hemm ukoll is-segwenti permessi li jirreferu għal partijiet mill-art in kwistjoni:*
>
> "*PB436/87/1541/83; PB2303/87/2771/86 u ta' dawn qed neżebixxi kopja mmarkata bħala Dokument SM1 u SM2 rispettivament. Peress li għandi fil-pussess tiegħi biss l-ewwel paġna minn kull permess, ma*

[24] Fol. 145.
[25] Fol. 143.

stajtx nindika bi preċiżjoni s-sit kopert b'dawn il-permessi fuq il-pjanta li ser insemmi iktar 'l isfel, iżda l-klijenti assigurawni li dawn il-permessi jirreferi għal porzjonijiet minn din l-art."

49. Dawn iż-żewġ permessi ulterjuri, eżebiti bħala **Dok SM1**[26] u **Dok SM2**[27] inħarġu fit-3 ta' Frar 1987 u fl-1 ta' Mejju 1987 iżda peress li l-perit tas-soċjeta` attriċi ma kienx f'pożizzjoni jidentifika s-sit speċifiku li għalihom jirreferu, din il-prova hija inkonklussiva u għalhekk ma tistax tiġi kkunsidrata.

50. Din il-Qorti qiegħda għalhekk tifhem li l-Ewwel Qorti laqgħet *in parte* ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi abbażi tal-PB3093/84/1540/83, PB2099/85/1085/84, PB2100/85/1081/84 ipplottjati fuq il-pjanta a fol. 162 mill-Perit Saviour Micallef. Dwar l-istess, f'ittra datata 17 ta' Ġunju 2006 is-soċjeta` attriċi tgħid li:

'*fuq in-naħa tal-punent jeżistu żewġ korpi ta' flats illi huma koperti bil-permessi (PB1540/83; PB2100/85/1081/84 u diversi oħrajn).*'[28]

51. Ta' rilevanza hi wkoll ix-xhieda ta' Mark Cini tad-29 ta' Jannar 2013[29] li jgħid:-

"*naf li nbnew żewġ binjiet f'din iż-żona li tifred, jew qabel ma tkun dieħel lejn il-bajja tal-Qbajjar, u jien naf li kont għamilt riċerka fuq dawn iż-żewġ binjiet, huma żewġ block ta' flats illi llum għadhom fi stat ta' shell form u kont sibt li f' dik iż-żona kienu nħarġu xi permessi. Il-permessi li jien kont sibt kienu PB1540/1983, li l-aħħar tiġdid tiegħu nħareġ fil-21 ta' Awissu tan-1987, dan kien permess maħruġ lil Joseph Attard u s-sit*

[26] Fol. 169.
[27] Fol. 170.
[28] Fol. 190.
[29] Fol. 212 *et seq*.

> *kien kważi fil-kantuniera li minn St Mary Street tkun taqbad il-bajja tal-Qbajjar. Kien hemm ukoll żewġ permessi oħra wieħed PB1081/1984, permess maħruġ fl-14 ta' Ġunju 1985 u permess ieħor PB1085/1984, permess ukoll maħruġ fl-14 ta' Ġunju 1985.'*[30]

52. Permessi li ma jirriżultax li huma indikati fis-*site plan* a fol. 162 li ippreżentat l-istess soċjeta` attriċi.

53. Il-Qorti tirreferi wkoll għall-fatt li t-tliet permessi fuq imsemmija inħarġu a bażi tal-artikolu 14 tal-Building Development Act, 1988. Hekk hemm dikjarat f'kull wieħed minnhom. Skond l-Artikolu 13 ta' dik il-liġi:-

> "*Minkejja l-għoti ta' xi permess jew awtorita' taħt xi liġi oħra, b'effett mill-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, ebda persuna ma tista' tibni bini ġdid fuq xi art f'Malta li ma tkunx dikjarata bħala Area għall-Iżvilupp tal-Bini skond l-artikolu 3 ta' dan l-Att.*"

54. L-attriċi ma ressqet l-ebda prova li l-art in kwistjoni kienet f'Building Development Area. Fil-fatt it-tliet permessi li nħarġu u li tant saret enfażi fuqhom, inħarġu a bażi tal-artikolu 14 tal-Att I tal-1983. Dik id-disposizzjoni kienet tagħti l-opportunita` lill-Ministru responsabbli għax-xogħlijiet li jagħti permess għall-bini f'art li taqa' barra l-Area għall-Iżvilupp tal-Bini, għal xi waħda mir-raġunijiet li jissemmew fl-istess disposizzjoni. Pero` f'dan il-każ m'hemmx prova dwar x'kienet ir-raġuni li wasslet sabiex jinħarġu dawk it-tliet permessi, u l-Qorti m'hijiex ser toqgħod tispekula.

---

[30] Fol. 213.

55. Rilevanti hu imbagħad l-Att X tal-1988, li daħal fis-seħħ fis-6 ta' Ġunju 1988 (Avviż Legali 52 ta' dik is-sena bl-eċċezzjoni ta' artikolu 10), ipprovda:-

> "*13. Kull permess mogħti qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att u li jkun għadu fis-seħħ minnufih qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, għandu minkejja kull ħaga li tinsab f'dan l-Att, jibqa' fis-seħħ wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, u għandu jkun jista' jiġġedded u jkompli jkun regolat b'dawk il-liġijiet li kienu fis-seħħ qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att.*"

56. Il-permess ta' żvilupp bir-referenza PB3093/84/1540/83 baqa' għalhekk fis-seħħ ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-1988. F'dan ir-rigward l-Awtorita` tal-Ippjanar qalet illi *a tenur* tal-artikolu 18(3A) tal-Kap. 356, ir-reviżjoni tal-pjan ta' struttura ma jolqotx b'mod negattiv permessi għal żvilupp maħruġa qabel id-data tal-bidu fis-seħħ tar-reviżjoni in kwistjoni. Tgħid illi '*il-bini kollu, validament kopert bil-permessi relattivi, li kien ġja eżistenti fuq l-art in kwistjoni qabel ir-reviżjoni tal-Pjan ta' Struttura bl-ebda mod ma ġie ppreġudikat bid-desinjazzjoni tal-art bħala Outside Development Zone. In effetti s-soċjeta` rikorrenti għandha kull fakulta` illi tibqa' tgawdi minn kull żvilupp, kopert bil-permess, illi jinsab mibni fuq l-art in kwistjoni, u dan irrispettivament miż-zoning attwali tas-sit.*'[31]

[31] Fol. 473.

57. Iżda wkoll f'każ li l-iżvilupp relattiv għall-permess PB3093/84/1540/83 ma sarx, l-attriċi ma għandha l-ebda *legitimate expectation* peress li l-istess permess kien għadu validu bis-saħħa tal-Att X tal-1988, għalkemm eventwalment s-sit relattiv ġie klassifikat bħala *outside development zone.* Għalhekk, jekk min ingħata l-iżvilupp għażel li ma jiżviluppax l-art skond il-permess ta' żvilupp jew li jġedded il-permess ta' żvilupp, dak jammonta għal għażla libera tal-persuna ikkonċernata u l-attriċi m'għandhiex jedd tilmenta.

58. Fir-rigward tal-permess PB3093/84/1540/83, din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma li l-ewwel Qorti ma kellhiex tikkonkludi li, '... *meta l-Prim' Ministru u l-Ministru mħarrek naqsu li jirreintegraw l-art koperta bl-imsemmi permess tal-bini bħala art żviluppabbli u fabrikabbli ċaħdu dritt li l-kumpanija attriċi kienet tgawdi sa dakinhar illi jkollha l-art koperta bil-permess kunsidrata bħala art fabbrikabbli u żviluppabbli għall-finijet u effetti kollha tal-liġi'*. Kull ma kellha tagħmel is-soċjeta` attriċi kien li tieħu ħsieb li ġġedded il-permess ta' żvilupp.

59. Dwar iż-żewġ permessi maħruġa fl-14 ta' Ġunju 1985, ossija PB2099/85/1085/84, PB2100/85/1081/84 ma jirriżultax li l-iżvilupp sar. Għallinqas dan a bażi ta' dak li jirriżulta mill-*aerial photo* a fol. 231.

60. Dawk il-permessi ta' żvilupp skadew wara sena u għalhekk ma kinux għadhom fis-seħħ meta snin ferm wara l-art in kwistjoni u l-artijiet ta' madwar ġew klassifikati bħala *outside development zone*. Evidentement, bil-ħruġ tal-permessi ta' żvilupp kien ifisser li fuq dawk iż-żewġ siti seta' jsir żvilupp, għalkemm kienu jaqgħu barra l-Building Development Area.

61. Pero` il-fatt waħdu li mill-14 ta' Ġunju 1985 kien hemm żewġ permessi ta' żvilupp li skadew u ma ġewx imġedda qabel daħal fis-seħħ l-Att X tal-1988, ma jistax jingħad li taw aspettattiva leġittima lill-attriċi. Fiż-żmien rilevanti, ċioe` meta daħal fis-seħħ l-imsemmi Att (25 ta' Marzu 1988) ma kienx hemm permessi ta' żvilupp fuq dawk iż-żewġ porzjonijiet art li fuqhom inħareġ il-permess ta' żvilupp u l-art kienet barra l-Area għall-lżvilupp tal-Bini. Dan apparti li l-permessi ta' żvilupp ma nħarġux f'isem l-attriċi iżda f'isem terzi. Kien ċar li l-permess ta' żvilupp kien ħareġ għall-perjodu ta' sena. Il-fatt li min ingħata l-permess ta' żvilupp ħalla l-permess ta' żvilupp jiskadi mingħajr ma sar żvilupp jew ġie mġedded, mhu tort ta' ħadd ħlief tiegħu. Għalkemm fuq parti mill-art kienu nħarġu żewġ permessi ta' żvilupp, ma kien hemm l-ebda garanzija li fil-futur ser jerġa' jinħareġ permess ta' żvilupp. Kien ikun differenti li kieku per eżempju kien hemm permess ta' żvilupp u dan tneħħa. Bil-mod kif argumentat l-attriċi jkun ifisser li l-awtoritajiet ma jistgħu qatt ibiddlu l-policies.

62. Dak li sar kien evidentement maħsub sabiex jipproteġi l-ambjent, li għandu jiġi protett għalina u l-ġenerazzjonijiet tal-futur. L-attriċi kienet taf li l-art kienet taqa' barra l-area tal-art għall-iżvilupp taħt l-Att I tal-1983. Hu veru li ħarġu żewġ permessi favur terzi, iżda dawk skadew. Li xi darba kien hemm permess ta' żvilupp fuq parti mill-art, ma jagħtix lill-attriċi aspettattiva leġittima li jerġa' jinħareġ permess ta' żvilupp snin wara. Dak li kien tajjeb fis-snin sebgħin u tmenin ma jfissirx li baqa' tajjeb fis-seklu ta' wara.

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddisponi mill-appell prinċipali tal-konvenuti Prim Ministru u Ministru inkarigat mill-Ambjent u Affarijiet Rurali u mill-appell inċidentali tas-soċjeta` attriċi billi:-

i. Ma tqisx iktar it-tieni aggravju tal-appellanti in kwantu jirreferi għall-Awtorita` tal-Ippjanar ġialadarba irrinunzjaw għat-tieni aggravju. Ovvjament spejjeż tal-Awtorita' tal-Ippjanar huma a karigu tal-appellanti.

ii. Fil-meritu tilqa' l-appell tal-Prim'Ministru u Ministru inkarigat mill-Ambjent u Affarijiet Rurali u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tal-14 ta' Novembru 2019 fis-sens li tiċħad ir-raba' talba fl-intjier tagħha. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

iii. Tiċħad l-appell inċidentali tas-soċjeta` attriċi.

Salv għal dak li ngħad hawn fuq, spejjeż huma a karigu tal-attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr