QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Ġunju, 2021.

Numru 4

Rikors numru 43/15/1 JRM

Joseph Difesa u Rita Difesa

v.

L-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-Avukat Ġenerali, u b'digriet tat-30 ta' Jannar, 2020, l-Avukat Ġenerali nbidel għall-Avukat ta' l-Istat

1. Dan huwa appell wara ilment intavolat mill-atturi appellanti illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni. L-attur kien akkwista proprjeta` fl-1984 u kien ottjena permess mill-awtoritajiet responsabbli sabiex jiżviluppa r-residenza tiegħu. Ftit ta' snin wara kien applika għal u ottjena permess sabiex jibni *basement*, liema permess kien inħareġ bil-

kondizzjoni illi dan il-*basement* ma jintużax għal skopijiet kummerċjali. Minkejja dan, fl-1992 l-attur kien applika għal-liċenzja tal-pulizija sabiex ikun jista' juża l-istess *basement* bħala sala għat-tiġijiet. Din il-kwistjoni kienet għaddiet għalhekk quddiem l-Awtorita` appellata u kien irriżulta li kien hemm xi irregolaritajiet fil-bini tal-attur li kellhom jiġu ndirizzati. L-applikazzjoni tal-attur kienet ġiet miċħuda, u għalhekk, wara li eżawrixxa l-appelli a dispożizzjoni tiegħu l-attur kien reġa' applika għall-istess permess fl-1997. Din l-applikazzjoni kienet is-suġġett ta' diversi deċiżjonijiet u appelli, kemm amministrattivi u kif ukoll ġudizzjarji. L-applikazzjoni intavolata mill-attur kienet ġiet approvata fl-2011, iżda kien ġie intavolat appell kontra din id-deċiżjoni mill-*objectors,* u wkoll appell inċidentali mill-Awtorita` konvenuta, liema appelli kienu ġew dikjarati nulli permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Ottubru 2013. L-atturi jilmentaw permezz ta' din il-kawża illi l-proċeduri in kwistjoni kienu aflitti minn dewmien irraġonevoli li jikser id-dritt tagħhom għal smigħ xieraq u d-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lill-ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara li d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti taht l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni, u cioe d-dritt ghall decizjoni fi zmien ragonevoli u d-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta tieghu gew lesi fil-konfront tar-rikorrenti bhala konsegwenza tal-fatti fuq esposti u in partikolari minhabba t-tul esagerat sabiex ittiehdet decizjoni biex jinhareg permess ghall-izvilipp li r-rikorrenti xtaqu jaghmlu u sabiex ir-rikorrenti jigi premess lilhom li jaghmlu in-negozju li huma xtaqu jaghmlu fil-proprjeta taghhom;

> 2. Tiddikjara li n-nuqqas da parti ta' l-intimati jew uhud minnhom li jhejju policy appozitu hekk kif kienu obbligati li jaghmlu jilledi d-dritt fundamentali tal-esponenti ghall-uzu tal-proprjeta tieghu bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> 3. Taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa, sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.
>
> 4. Tiffissa kumpens xieraq u adegwat biex jaghmel tajjeb ghal ksur tad-drittijiet imsemmija, inkluz dan f'likwidazzjoni tad-danni pekunjarji li sofrew ir-rikorrenti minhabba li ma giex lilhom permess jaghmlu l-izvilupp li riedu ghal dan iz-zmien kollu."

3. L-Awtorita` konvenuta eċċepiet *inter alia* illi Rita Difesa m'għandhiex interess ġuridiku, li l-atturi naqsu milli jagħmlu użu minn rimedju ordinarju a dispożizzjoni tagħhom, li l-atturi ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom u li ma hemm l-ebda dritt li l-atturi jużaw il-proprjeta` tagħhom bħala sala għat-tiġijiet.

4. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li m'huwiex il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni, li l-atturi naqsu milli jagħmlu użu minn rimedju ordinarju a dispożizzjoni tagħhom, li Rita Difesa m'għandhiex interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri, li l-atturi jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom, li ma hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali kif ilmentat mill-atturi, li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjeta` u li ma jeżisti l-ebda dritt li proprjeta` tintuża għal funzjonijiet speċifiċi.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-5 ta' Frar 2021 ġie deċiż hekk:

> "Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:
>
> Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u ssib li ma huwiex il-kontradittur leġittimu tal-azzjoni attriċi u b'hekk teħilsu mill-ħarsien tal-ġudizzju, bi spejjeż għar-rikorrenti;
>
> Tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Awtorità intimata u ssib li r-rikorrenti Rita Difesa għandha l-interess ġuridiku li tressaq din il-kawża;
>
> Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari ta' kull wieħed miż-żewġ intimati u ssib li hija għandha twettaq is-setgħat tagħha li tisma' u tqis il-każ imressaq quddiemha mir-rikorrenti, għaliex ma kellhomx rimedju ieħor x'ifittxu jekk mhux b'kawża bħal din tallum
>
> Tiċħad l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi billi mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, għaliex ir-rikorrenti ma seħħilhomx juru li huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għal smigħ xieraq u lanqas għal dak tat-tgawdija paċifika ta' ġidhom;
>
> Tilqa' l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorità intimata; u
>
> Tordna li r-rikorrenti jħallsu l-ispejjeż tal-kawża."

6. L-atturi preżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom mis-sentenza appellata fl-24 ta' Frar 2021 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn ċaħdet it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita` konvenuta u t-tieni eċċezzjoni preliminari ta' kull wieħed miż-żewġ konvenuti u tħassar, tirrevoka u tikkanċella l-bqija tas-sentenza u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attriċi u tibgħat l-atti lura lill-ewwel Qorti sabiex jiġi stabbilit kumpens jew tgħaddi sabiex tillikwida kumpens hija stess, u fin-nuqqas li tilqa' l-ewwel tlett aggravji tagħha tħassar, tirrevoka u tikkanċella l-ordni tal-ħlas ta' spejjeż u tordna li jkun hemm temperament.

7. L-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, illum l-Awtorita` tal-Ippjanar, ressqet ir-risposta tal-appell tagħha fit-22 ta' Marzu 2021 permezz ta' liema ssottomettiet illi l-appell odjern għandu jiġi miċħud.

8. L-Avukat tal-Istat, ippreżenta r-risposta tiegħu fis-26 ta' April 2021 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-istess atturi.

Ikkonsidrat;

L-Ewwel Aggravju

9. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellanti jilmentaw illi l-Avukat tal-Istat ma kellux jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Jargumentaw illi huwa l-obbligu tal-Istat, hawn rappreżentat mill-Avukat tal-Istat, li jara li meta wieħed japplika quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar ma jieħux sitta u għoxrin sena biex jieħu risposta finali. Iżidu illi parti minn dan il-proċess kien jinkludi aspetti ta' proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Qrati u għal dawn il-fażijiet jirrispondi l-Avukat tal-Istat. Skont l-appellanti l-kwistjoni dwar jekk dik il-parti tal-proċess ma kinitx aflitta minn dewmien eżaġerat hija parti mill-mertu u għalhekk l-Avukat tal-Istat ma kellux jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

10. L-Awtorita` ma ressqet l-ebda argument dwar dan l-aggravju.

11. L-Avukat tal-Istat jirribatti illi l-ewwel Qorti kienet korretta meta kkonkludiet illi huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri għaliex huwa m'għandux il-mansjoni li jirċievi, jipproċessa u jagħti deċiżjonijiet dwar applikazzjonijiet għall-ħruġ ta' permessi tal-ippjanar. L-Avukat tal-Istat isostni illi m'hemm xejn fit-talbiet tal-atturi li jirrigwarda xi aġir tiegħu fil-konfront tagħhom u għaldaqstant huwa ġie mħarrek inutilment, ikkonsidrat dak li jipprovdi l-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

12. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dan il-punt:

> "Illi fl-imsemmija eċċezzjoni preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li huwa ma kien imdaħħal f'xejn minn dak kollu li dwaru jilmintaw rrikorrenti. Dwar din l-eċċezzjonijiet preliminari, ir-rikorrenti fit-trattazzjoni tagħhom jgħidu li l-Avukat tal-Istat ġie mħarrek minħabba l-kawżali marbuta mad-dewmien tal-proċeduri, l-aktar f'dak iż-żmien li ttieħed quddiem l-istrutturi tal-Awtorità. Min naħa l-oħra, fis-Sottomissjonijiet, jistqarru li d-dewmien quddiem il-Qrati kien wieħed insinifikanti;
>
> Illi l-Qorti ma jidhrilhiex li għandha għalfejn toqgħod tidħol f'ħafna konsiderazzjonijiet dottrinali dwar min hu l-kontradittur leġittimu f'kawża ta' lment ta' ksur ta' jedd fundamentali. Tagħraf ukoll li l-kwestjoni ta' min imissu jwieġeb għal allegazzjoni ta' ksur ta' jedd fundamentali tiddependi ħafna u b'mod ewlieni mill-premessi li fuqhom ikun inbena r-rikors promotur. Meta wieħed jara fuq liema ħwejjeġ ir-rikorrenti jibnu l-ilmenti tagħhom, issib li jidher ċar li r-rikorrenti jilmentaw dwar id-dewmien fil-ħruġ ta' permess mill-Awtorità u filfatt li ġew imċaħħda milli jagħmlu użu minn ħwejjiġhhom minħabba dak iddewmien. Il-Qorti tagħraf ukoll li l-azzjoni li għandha quddiemha ma titlob blebda mod is-

sejbien li xi parti minn xi liġi nnifisha qiegħda tikser il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti;

Illi, wara li semgħet ix-xhieda u rat il-provi kollha li jinsabu fl-atti tal-kawża, tasal għall-fehma li ma ntwera bl-ebda mod kif l-intimat Avukat tallIstat jista' b'xi mod jitqies li huwa l-kuntradittur leġittimu tal-azzjoni attriċi. Bi tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tqis li l-intimat Avukat tal-Istat ma jista' jwieġeb għall-ebda waħda mill-ilmenti mressqa mir-rikorrenti u l-ġudizzju, għal dak li jirrigwarda l-istess ilmenti u t-talbiet korrispondenti, huwa sħiħ bil-preżenza fil-kawża tal-Awtorità intimata waħedha;

Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti ssib li l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat hija tajba u sejra tilqagħha billi teħilsu milli jibqa' aktar fil-kawża;"

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Mill-provi jirriżulta illi l-proċeduri li dwarhom jittratta dan l-ilment kienu jinkludu ħames proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Qrati tal-Ġustizzja, u senjatament il-Qorti tal-Appell. Fil-fatt ingħataw ħames sentenzi mill-Qorti tal-Appel dwar il-permess li kien qed jintalab mill-atturi, u ċioe` fl-24 ta' Ġunju 1998, fit-28 ta' Ġunju 2002, fis-26 ta' Mejju 2004, fis-6 ta' April 2005 u fid-9 ta' Ottubru 2013, inkluż sentenza wara talba għar-ritrattazzjoni. L-appellanti għandhom raġun fl-aggravju tagħhom illi l-kwistjoni dwar jekk kienx hemm dewmien eżaġerat jew le waqt il-proċeduri ġudizzjarji hija parti mill-mertu tal-proċeduri u għalhekk hija relevanti għall-finijiet tad-determinazzjoni dwar jekk l-Avukat tal-Istat huwiex leġittimu kontradditur f'dawn il-proċeduri. Id-determinazzjoni dwar min huwa leġittimu kontradittur f'kawża trid issir a bażi ta' eżami tal-fatti *prima facie,* u f'dan il-każ b'referenza wkoll għall-Artikolu 181B tal-

Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. L-iskop ta' dan l-eżami huwa biss sabiex jiġi determinat jekk il-konvenut in kwistjoni jistax legalment jiġi mġiegħel jirrispondi għall-egħmil allegatament dannuż, u dan irrispettivament mill-kwistjoni dwar ir-responsabilita` fil-mertu.

14. Fil-fehma ta' din il-Qorti għalhekk dan l-aggravju għandu mis-sewwa. Ġaladarba l-proċeduri li dwarhom jilmentaw l-appellanti kienu jinkludu numru ta' appelli quddiem dawn il-Qrati l-preżenza tal-Avukat tal-Istat hija meħtieġa. Dan għaliex huwa l-Avukat tal-Istat biss jista' jirrispondi għall-ilment tal-appellanti safejn dan jindirriza l-proċeduri ġudizzjarji. Huwa cert illi l-Awtorita` appellata m'hijiex u ma tistax tinstab responsabbli għal kwalunkwe dewmien fil-proċeduri ġudizzjarji quddiem dawn il-Qrati li jista' jinstab li kien hemm, fl-eżami tal-mertu. Jekk jirriżulta tali dewmien, huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jirrispondi għalih.

15. Għaldaqstant, dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

It-Tieni Aggravju

16. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellanti jilmentaw illi l-ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-fatti, tal-liġi u anke tal-ġurisprudenza meta kkonsidrat illi huma ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom minħabba d-dewmien fil-proċeduri. L-appellanti jargumentaw

illi għalkemm huwa minnu illi l-proċeduri mertu ta' din il-kawża kienu ta' ċerta kumplessita dan żgur ma kienx tort tagħhom għaliex l-irregolarita` li kellhom fil-bini kienet minima u ġiet issorvolata mill-ewwel. Jgħidu li huwa irrelevanti illi saru numru ta' appelli u li kien hemm aspetti differenti tal-istess proċedura għaliex huwa obbligu tal-Istat li jfassal proċeduri b'tali mod li applikazzjoni bħal dik in kwistjoni tiġi trattata u deċiża mill-aktar fis u mhux ikollhom jistennew sitta u għoxrin sena sabiex ikollhom deċiżjoni. Jgħidu dan speċjalment meta l-permess ingħata lilhom wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tad-9 ta' Ottubru 2013 li allura jfisser li kellhom raġun jippersistu. Isostnu illi ma kinitx konsiderazzjoni importanti li kellhom xi nuqqasijiet li wasslu għal dewmien fil-ħruġ finali tal-"*final compliance certificate*" għaliex dan kien l-aħħar tentattiv tal-Awtorita` appellata li żżomm lura milli toħroġ il-permess mitlub. Jargumentaw ukoll illi l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonsidrat illi l-Awtorita` appellata kellha *planning policy* għaliex fil-verita` l-Awtorita` ma kellha l-ebda *policy* speċifika dwar swalijiet tat-tiġijiet iżda waħda ġenerali dwar stabbilimenti ta' attendenza kbira ta' nies, tant illi l-Bord dwar l-Appell tal-Ippjanar kien ikkummenta dwar dan fid-deċiżjonijiet tat-23 ta' Mejju 2003 u tat-30 ta' Ġunju 2011.

17. L-Awtorita` appellata tirribatti illi huwa punt ta' relevanza massima illi wieħed ma jistax iħares lejn dan il-każ daqs li kieku kien wieħed sħiħ għaliex fil-verita` kien maqsum f'seba' fażijiet li kull waħda kienet teħtieġ

l-attenzjoni tagħha, żmien biex jitressqu l-provi, biex isiru l-argumenti u biex dan kollu jiġi eżaminat u biex tittieħed deċiżoni fuqu. Targumenta wkoll illi fid-deċiżjoni tagħha l-ewwel Qorti ġustament ħadet in konsiderazzjoni l-fatt illi ż-żmien li l-appellanti damu sabiex ikkonformaw ruħhom mal-permessi oriġinarjament maħruġa u li ta lok għat-tressiq ta' applikazzjoni ġdida minn naħa tagħhom m'għandhiex responsabilita` għalih l-Awtorita` appellata. Rigward l-eżistenza ta' *policy* o meno targumenta illi hemm differenza bejn sitwazzjoni fejn ma jkunx hemm *policy* b'mod ġenerali u sitwazzjoni fejn ma jkunx hemm *policy* li tirrigwarda speċifikatament swali tat-tiġijiet. Skont l-Awtorita` appellata, ix-xewqa tal-Bord tal-Appelli tal-Ippjanar li jkun hemm *policy* aktar speċifika li tirregola s-swali tat-tiġijiet ma jnaqqas xejn mill-fatt illi kienet teżisti *policy* ġenerali u dan ittieħed in konsiderazzjoni mill-ewwel Qorti u mhux ġie injorat kif qed jallegaw l-appellanti. Tgħid ukoll illi l-appellanti damu tliet snin u tliet xhur sħaħ sabiex għamlu l-parti tagħhom biex ikun jista' joħroġ *final compliance certificate* u dan juri kemm l-appellanti stess għandhom ħtijiet varji fid-dewmien minnhom ilmentati. Dwar l-argument tal-appellanti li hija kellha obbligu li tfassal proċeduri b'mod li deċiżjoni tingħata aktar malajr, l-Awtorita` appellanti tikkontendi illi hija m'hijiex leġislatur u għalhekk m'huwiex ir-rwol tagħha li tfassal liġijiet iżda li ssegwihom, u dan jgħodd ukoll għall-proċeduri li għaddew minnhom l-appellanti. Tgħid ukoll illi l-ewwel Qorti ġustament ikkonsidrat li l-proċess kollu dam sbatax-il sena, u mhux sitta u għoxrin sena kif jikkontendu l-

appellanti, għaliex l-applikazzjoni saret fl-1997 filwaqt illi l-permess inħareġ fl-2014. Targumenta illi fir-rigward tal-proċedura li kienet bdiet fl-1987 din kienet ġiet istitwita quddiem il-PAPB u ġaladarba l-Awtorita` appellanti m'hijiex is-suċċessur tal-PAPB ma tistax tinstab ħatja għal xi dewmien li seħħ qabel ma ġiet ikkostitwita fl-1992.

18. L-Avukat tal-Istat jargumenta illi meta wieħed iqis il-proċeduri kollha li ġew użati mill-atturi, jirriżulta ċar li l-proċeduri ma ħadux fit-tul u li kienu l-atturi li baqgħu jittantaw xortihom sabiex fl-aħħar forsi tiġihom tajba. Jargumenta illi fi kwalunkwe każ l-atturi ibbenefikaw mit-trapass taż-żmien għaliex malli ottjenew il-permess huma biegħu din il-proprjeta` għal prezz ta' €6,200,000 fl-2018 meta kienu xtrawha fl-1984 għal prezz ta' Lm6,000. Iżid illi l-fatt li l-permess inħareġ fl-2014 jindika diversi bidliet li saru matul iż-żminijiet, u li m'huwiex sewwa illi wieħed jintavola proċeduri kostituzzjonali sempliċiment għaliex ma jinħariġlux il-permess li jkun applika għalih.

19. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fir-rigward ta' dan il-punt:

> "Il-Qorti tibda l-istħarriġ tagħha billi tqis l-ilment tarrikorrent dwar il-ksur tal-jedd għal smigħ xieraq taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni; Illi, fil-parti rilevanti tiegħu għal din il-kawża, l-artikolu 6 jaqra hekk: "Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali tiegħu, kulħadd huwa titolat għal smiegħ xieraq imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi.."

Illi r-rikorrenti jisħqu li l-proċeduri kollha quddiem il-Bord u kif ukoll quddiem l-Awtorità jdaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu. Huma jisħqu li l-Awtorità hija setgħa pubblika u li d-deċiżjonijiet li ttieħdu dwar it-talba tiegħu (mhux jirreferu għal dawk quddiem il-Qrati, li minnhom ma jressqu l-ebda lment dwar dewmien fit-teħid tad-deċiżjonijiet minnaħa tagħhom) kienu deċiżjonijiet minn tribunali b'setgħa li jaqtgħu kwestjonijiet li jorbtu u li ma setgħux jinbidlu minn xi awtorità oħra mhux ġudizzjarja. B'mod partikolari, r-rikorrenti jsemmu l-artikoli 63(1) u 64 tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta u d-dispożizzjonijiet relattivi fil-liġi ta' qabel50 u kif ukoll l-artikolu 41 tal-Kapitolu 551 dwar is-setgħat tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u lIppjanar biex jippruvaw juru li l-kwestjonijiet imressqin quddiem dawk l-organi tal-Awtorità jiġbdu fuqhom it-tħaddim tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni;

Illi l-Qorti tirrileva li l-ilment tar-rikorrenti dwar il-ksur tal-jedd tagħhom għal smigħ xieraq jinsab fl-aspett tad-dewmien fil-proċess li wassal biex, wara ħafna żmien, intlaqgħet it-talba tagħhom għall-ħruġ ta' permess biex parti mill-ġid tagħhom jinħarġilha permess għal użu bħala sala tat-tiġijiet. Minn dak kollu li ressqu quddiemha r-rikorrenti u mis-sottomissjonijiet tagħhom, ma ressqu l-ebda lment ta' ksur tal-jedd minħabba l-imparzjalità oġġettiva jew soġġettiva tal-Bord u lanqas mill-aspett ta' ċaħda għal aċċess għal qorti jew tribunal. Għall-kuntrarju, jidher li huma saħansitra jistrieħu fuq waħda middeċiżjonijiet tal-Bord sewwasew biex juru kemm l-Awtorità ma qagħditx għal rakkomandazzjoni li huwa kien għamel dwar it-tfassil tal-politika dwar swali għat-tiġijiet. Minbarra dan, mill-atti tal-kawża joħroġ ċar ukoll kemm ir-rikorrent inqeda bir-rimedji ta' appelli quddiem il-qrati u proċeduri oħrajn ġudizzjarji u amministrattivi kważi-ġudizzjarji tul it-taqbida li kellu biex jikseb il-permess mixtieq;

Illi għalhekk, wieħed irid jara jekk l-Awtorità għandhiex titqies ħatja li kisret il-jedd tar-rikorrenti għal smigħ xieraq minħabba d-dewmien filproċedura msemmija u fit-tfassil tal-politika tagħha dwar permessi għal postijiet maħsuba bħala swali għat-tiġijiet. Għandu jingħad li, bħala prinċipju, t-teħid jew tmexxija ta' proċedimenti marbuta ma' politika dwar l-ippjanar jew l-iżvilupp jagħtu diskrezzjoni wiesgħa ħafna lill-awtorità pubblika u, l-aktar fejn jidħol il-jedd ta' smigħ xieraq, ġeneralment ma jqajjimx kwestjoni taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni jekk mhux fl-aspetti ta' proċeduri amministrattivi jew kważiġudizzjarji li jitlobu l-ħarsien u t-tħaddim tal-prinċipji ta' ħaqq naturali u dan kollu safejn dawk il-proċeduri jikkostitwixxu "d-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi" tal-persuna li tkun imdaħħla f'dawk il-proċeduri;

Illi l-Qrati tagħna wkoll stħarrġu każijiet li qanqlu lment ta' ksur ta' jedd għal smigħ xieraq fi żmien raġonevoli marbuta ma' teħid ta' deċiżjonijiet amministrattivi b'rabta ma' ħruġ jew bdil ta' permessi ta' żvilupp, u r-rimedju xieraq;

Illi f'dan il-każ partikolari, ir-rikorrenti jisħqu ħafna li l-ksur tal-jedd tagħhom ġarrbuh għaliex l-Awtorità tnikkret u baqgħet ma ħarġitx "policy" marbuta mal-ħruġ ta' permessi għal użu ta' postijiet biex jintużaw bħala swali għat-tiġijiet. Huma jaqbdu wkoll ma' kunsiderazzjoni magħmula "obiter" mill-Bord fid-deċiżjoni tiegħu tat-30 ta' Ġunju, 2011, li fiha josserva li baqgħet ma tħejjietx "planning policy" dwar swali għat-tiġijiet. Ir-rikorrenti jgħidu li, kieku l-Awtorità ħarġet tali politika, il-każ tagħhom ma kienx jgħaddi mill-martirju ta' proċeduri li kellhom jgħaddu sakemm, fl-aħħar, intlaqgħet it-talba tagħhom;

Illi l-Qorti jidhrilha li biex tqis sewwa l-ilment tar-rikorrenti dwar id-dewmien fil-proċess, irid jitqies sewwa fiex kien jikkonsisti. Dan qiegħed jingħad għaliex, kif intwera fil-ġabra tal-fatti li saret aktar 'il fuq, joħroġ ċar li dan ma kienx każ sempliċi fejn ir-rikorrenti ressqu talba waħda u l-proċess baqa' jiġġebbed dwarha. Li kieku kien hekk, allura mad-daqqa t'għajn il-fatt li l-permess inħareġ fl-2014 wara l-ewwel talba li tressqet fl-1997 kien jagħti raġun lir-rikorrenti li l-każ tagħhom ħa tul iżżejjed biex inqata', għaliex sbatax-il (17) sena biex tintlaqa' talba għal żvilupp mhix waħda mogħtija fi żmien raġonevoli. Madankollu, il-każ tar-rikorrenti ma kienx hekk. Din il-Qorti tqis li kien hemm mhux anqas minn seba' (7) fażijiet proċedurali distinti marbuta mat-talba tagħhom biex parti mill-ġid tagħhom jikseb il-permess biex isir sala tat-tiġijiet. Dawn il-fażijiet kienu, fi tliet ċirkostanzi minnhom, imnedija mir-rikorrent Joseph Difesa nnifsu, u dan kif kellu kull jedd li jagħmel. Ta' min jirrileva li dawn il-fażijiet, għalkemm maqtugħa minn xulxin, kienu jixxiebhu u qishom ittennija ta' talbiet li bħalhom ikunu tressqu qabel, b'xi sfumaturi ġodda. Kemm hu hekk, għal minn tal-anqas darbtejn, l-Awtorità qajmet l-eċċezzjoni tal-ġudikat quddiem il-Bord (li l-Bord ċaħadhom fiż-żewġ okkażjonijiet u għalhekk wera li l-proċeduri ma kinux jirrigwardaw l-istess kwestjonijiet bħal dawk ta' qabel);

Illi wieħed irid iqis ukoll li t-tressiq tat-talba tar-rikorrenti għall-permess li jawtorizza l-bdil tal-użu kien jiddependi wkoll fuq il-fatt li l-bini ma kienx jaqbel mal-permessi oriġinarjament maħruġa. Kien jaqa' fuq ir-rikorrenti li jieħdu ħsieb li jikkonformaw irwieħhom, u ż-żmien li ttieħed sakemm għamlu dan (u li ta lok għat-tressiq ta' applikazzjoni ġdida min-naħa tagħhom) ma tistax taħti għalih l-Awtorità jew l-organi tagħha;

Illi dwar il-kwestjoni tal-ħruġ ta' "planning policy", l-Awtorità wriet li fil-fatt kien hemm politika tal-ippjanar dwar postijiet maħsuba biex jintużaw għat-tiġijiet, u li din kienet waħda ġenerali li tgħodd għal stabilimenti ta' din l-għamla li jiġbru l-attendenza ta' bosta persuni f'salt u wkoll f'liema ambjenti jistgħu jinżammu. Uriet li dik il-politika kien ilha li saret sa mill-2006 fil-Pjan Lokali ta' Żvilupp għall-Majjistral (li hija ż-żona fejn tinsab il-proprjetà mertu tal-każ). Il-Qorti ssib li l-Awtorità lanqas tista' titqies ħatja tad-dewmien fil-ħruġ tal-"final compliance certificate" (f'April tal-2017) ladarba dak il-ħruġ kien jiddependi mit-tressiq ta' ċertifikati min-naħa tar-rikorrenti (ir-rikorrent jisħaq li l-Awtorità ma kinitx tkun kuntenta biċ-ċertifikati li jressaq u titolbu oħrajn) u dawn ħadu ż-żmien tagħhom biex ressquhom kif imiss. L-Awtorità wkoll ma tistax tingħata tort li

nqdiet bil-jeddijiet tagħha biex tirrikorri għall-Qrati u tappella minn deċiżjonijiet li ttieħdu mill-Bord, għaliex hi ma kinitx mistennija li tgawdi jeddijiet anqas mir-rikorrent li fejn deherlu nqeda bl-istess dritt ta' appell;

Illi fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi fattwali kollha meqjusa fil-qafas xieraq tagħhom kronoloġiku, il-Qorti tasal għall-fehma li ma ntweriex li ntuża żmien mhux raġonevoli biex ittieħdet deċiżjoni f'kull fażi proċedurali mill-bosta li saru. Għalhekk, ladarba l-ilment tar-rikorrenti huwa marbut mal-kwestjoni tażżmien raġonevoli u mhux ma' xi aspett ieħor dwar il-jedd għal smigħ xieraq, ma ssibx li r-rikorrenti ġarrbu xi ksur tal-jedd tagħhom għal smigħ xieraq, taħt lartikolu 6 tal-Konvenzjoni, u għalhekk mhijiex sejra tilqa' l-ewwel talba safejn mibnija fuq ksur ta' dan l-artikolu;"

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

20. Parti mill-aggravju tal-appellanti jidher illi jitratta ż-żmien li għandu jitqies li damu għaddejin il-proċeduri in kwistjoni. L-ewwel Qorti kkonsidrat illi l-proċeduri relevanti bdew fl-1997 u għalhekk damu sbatax-il sena, filwaqt illi l-appellanti jsostnu illi l-proċeduri damu għaddejin sitta u għoxrin sena għaliex bdew fl-1987. Jirriżulta mill-atti illi l-applikazzjoni u l-permess relattiv għall-1987 kienu sabiex l-appellanti jibnu dar u garaxx għal użu privat u ma kien hemm l-ebda kwistjoni dwar l-użu ta' parti mill-proprjeta` bħala sala tat-tiġijiet. Jirriżulta illi l-appellanti kienu sussegwentement ingħataw permess sabiex jibnu *basement*, bil-kundizzjoni illi dan l-ispazju ma jintużax għal skopijiet kummerċjali. Nonostante din il-kondizzjoni, l-appellanti kienu xorta waħda applikaw għal ħruġ ta' liċenzja mingħand il-pulizija sabiex jużaw dan il-*basement* bħala sala tat-tiġijiet, u għalhekk kienet saret applikazzjoni mal-P.A.P.B. f'dan ir-rigward, liema applikazzjoni kienet ġiet miċħuda fl-1994.

Għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti l-proċess relevanti għall-finijiet ta' din il-kawża huwa dak li nbeda fl-1992, peress illi l-ilment tal-appellanti anki kif jidher min-nota ta' sottomissjonijiet huwa dwar dewmien sabiex jinħareġ permess biex jużaw parti mill-proprjeta` tagħhom bħala sala tat-tiġijiet. Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri għandu jitqies illi l-proċeduri impunjati damu għaddejin wieħed u għoxrin sena.

21. Detto dan, din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti illi għalkemm il-proċess kien wieħed verament twil, minn eżami tal-provi ma jistax jingħad illi t-tul ta' żmien kien leżiv tad-drittijiet fondamentali tal-appellanti. Jirriżulta illi tul dawn is-snin kollha ġew sottomessi aktar minn applikazzjoni waħda, għalkemm dejjem sabiex parti mill-proprjeta` tal-appellanti tintuża bħala sala tat-tiġijiet, u dawn l-applikazzjonijiet kienu jgħaddu minn proċess li kien jinvolvi deċiżjoni dwar l-applikazzjoni, appell minn dik id-deċiżjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar u appell ieħor minn dik id-deċiżjoni quddiem il-Qrati tal-Ġustizzja. Fi kliem ieħor, prattikament kull sett ta' proċeduri kien jinvolvi tliet deċiżjonijiet differenti, u f'okkażjoni minnhom kienu saħansitra ġew intavolati proċeduri ta' ritrattazzjoni mid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell. Fil-fatt, matul dawn il-wieħed u għoxrin sena ngħataw mhux anqas minn erbatax-il deċiżjoni mill-awtoritajiet konċernati.

22. Inoltre, kien hemm ben erbgħin *objector* għall-applikazzjoni tal-appellanti, u l-Kunsill Lokali wkoll kien intervjena sabiex joġġezzjona għall-istess applikazzjoni. Fil-fatt kien hemm okkażjonijiet fejn kienu l-*objectors* stess li intavolaw appell għaliex kienet inħarġet l-applikazzjoni mitluba mill-appellanti, kif wara kollox kellhom id-dritt li jagħmlu. Żgur li ma tistax tiġi attribwita xi responsabbilita` lill-konvenuti għaliex ir-residenti tal-istess żona kienu eżerċitaw id-dritt legali tagħhom li jfittxu rimedju għall-oġġezzjoni tagħhom kontra l-permess mitlub mill-appellanti, li skont huma kien ser jikkawżalhom inkonvenjent irraġonevoli.

23. Minn eżami tal-atti jirriżulta illi l-proċeduri ta' appell quddiem il-Qrati ma kinux aflitti minn xi dewmien eżaġerat. Jirriżulta anzi illi dawn l-appelli kienu jiġu appuntanti xi xhur wara l-intavolar tar-rikors tal-appell, u ġeneralment kienu jkunu deċiżi fi żmien sena minn meta jkun ġie preżentat ir-rikors tal-appell. L-unika appell illi dam aktar minn hekk kien dak deċiż fid-9 ta' Ottubru 2013. Jirriżulta pero` illi fil-mori tal-appell il-partijiet, inkluż l-appellanti kienu ressqu talbiet sabiex jagħmlu sottomissjonijiet ulterjuri, u li l-appellanti stess kienu ressqu eċċezzjoni ulterjuri kontra l-appell li ma kinux resqu fir-risposta tagħhom. Għalhekk ma jirriżultax illi waqt il-proċeduri ġudizzjarji kien hemm xi dewmien eżaġerat, u dan fil-fatt huwa rikonoxxut mill-appellanti stess fin-nota ta' sottomissjonijiet preżentata minnhom quddiem l-ewwel Qorti.

24. Fir-rigward tal-proċeduri quddiem l-Awtorita` appellata, jidher illi l-ilment tal-appellanti huwa sewwasew illi l-proċeduri damu aktar milli huwa raġonevoli għaliex l-Awtorita` ma ħarġitx *policy* speċifika rigward swali tat-tiġijiet. Fl-aggravju tagħhom l-appellanti jargumentaw illi l-ewwel Qorti ma kellhiex issib illi fil-fatt kien hemm *policy* għaliex il-*policy* li kien hemm kienet tirregola postijiet kummerċjali b'mod ġenerali u mhux swali tat-tiġijiet b'mod speċifiku. Jirriżulta pero` illi l-ewwel Qorti bbażat din il-konsiderazzjoni tagħha fuq ix-xhieda ta' Oliver Magro, in rappreżentanza tal-Awtorita` konvenuta, li spjega li kien hemm *policies* li jirregolaw swali tat-tiġijiet sa mill-2006. Inoltre, minn eżami tad-deċiżjonijiet ta' rifjut tal-applikazzjonijiet tal-appellanti jirriżulta illi dan ir-rifjut ma kienx dovut għal xi nuqqas ta' *policy* speċifika iżda kien ibbażat fuq *policies* eżistenti u kwistjonijiet ta' "*bad neighbourliness*" minħabba l-inkonvenjent li użu bħal dak propost mill-appellanti joħloq lil ġirien f'żona residenzjali.

25. Inoltre, għalkemm l-appellanti jitkellmu dwar tul ta' sitta u għoxrin sena daqs li kieku dan kien proċess lineari wieħed, fil-verita` fil-wieħed u għoxrin sena li huma relevanti għal dawn il-proċeduri[1] kien hemm mhux anqas minn tliet tentattivi separati sabiex jinħareġ il-permess mitlub mill-appellanti. It-talba oriġinali saret fl-1992 meta l-appellanti pruvaw jottjenu liċenzja tal-pulizija sabiex jużaw il-*basement* tagħhom bħala sala tat-tiġijiet, liema talba kienet ġiet mgħoddija lil P.A.P.B u miċħuda.

[1] Ara l-paragrafu numru 18 ta' din is-sentenza.

Sussegwentement l-appellanti intavolaw applikazzjoni oħra fl-1994 bin-numru PA5883/94, liema applikazzjoni kienet ukoll ġiet miċħuda. L-appellanti mbagħad kienu intavolaw applikazzjoni oħra fit-3 ta' Diċembru 1997 bin-numru PA6914/97. Bejn id-data tal-intavolar ta' din l-applikazzjoni u d-data meta eventwalment inħareġ il-permess fl-2011 ingħataw tmien deċiżjonijiet, mill-Awtorita` appellata, mill-Bord ta' l-Appelli Dwar l-Ippjanar u mill-Qorti tal-Appell, u kienet ingħatat sentenza oħra fl-2013 li ddikjarat nulli l-appell tal-*objectors* kontra d-deċiżjoni tal-ħruġ tal-permess u l-appell inċidentali tal-Awtorita` appellata.

26. Minn eżami tal-atti ma jirriżultax illi kien hemm xi perjodi twal ta' inattivita attribwibbli lill-konvenuti. Dak li jirriżulta huwa li l-persuni kollha involuti, u ċioe` l-appellanti, l-Awtorita` u l-erbgħin *objectors* użaw il-mezzi kollha li tagħtihom il-liġi sabiex iħarsu d-drittijiet vantati minnhom. Għalkemm ta' dan żgur li ma jaħtux l-appellanti, lanqas jista' validatament jingħad li l-appellanti sofrew ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif lamentat minnhom. Il-konvenuti żgur li ma jistgħux jiġu penalizzati għaliex il-persuni kollha involuti fil-proċess użaw leġittimament il-mezzi mogħtija lilhom mil-liġi sabiex jittutelaw id-drittijiet tagħhom. Għalhekk ġaladarba d-dewmien fil-proċess illi dan ħoloq ma jirriżultax illi huwa attribwibbli lill-konvenut peress illi ma jirriżultax li naqsu mid-dmir

tagħhom li jeżaminaw il-każ b'mod spedit, l-ilment tal-appellanti huwa infondat.[2]

27. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

It-Tielet Aggravju

28. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellanti jargumentaw illi l-ewwel Qorti għamlet żball fil-liġi meta kkonkludiet illi huma ma kellhomx aspettattiva leġittima illi l-applikazzjoni tagħhom għall-bdil fl-użu tal-proprjeta` minn wieħed residenzjali għal wieħed kummerċjali kien ser jintlaqa'. L-appellanti jsostnu illi kieku huma ma kellhomx aspettattiva leġittima li l-applikazzjoni tagħhom kienet ser tiġi milqugħa l-eżitu tad-deċiżjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tal-2011 kienet tkun waħda differenti. Jgħidu li għalhekk it-trapass taż-żmien sakemm finalment ġiet iffinalizzata l-applikazzjoni in kwistjoni jmur kontra l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex jikkostitwixxi kontroll mhux ġustifikat tad-tgawdija tal-proprjeta` akkwistata minnhom.

[2] Ara per eżempju **Buchholz v. Germany** (QEDB, 06/05/1981); **Humen v. Poland** (QEDB, 15/10/1999); **Pereira de Silva v. Portugal** (QEDB, 22/03/2016); **Virgilu Tanase v. Romania** (QEDB, 25/06/2019).

29. L-Awtorita` appellata tirribatti illi ma tistax tifhem kif l-appellanti jargumentaw li kien hemm aspettitiva leġittima meta l-proprjeta` tagħhom kienet tinstab f'żona li fiha kien hemm permessi għal residenzi u vilel u mhux swali tat-tiġijiet jew postijiet kummerċjali tal-massa. Issostni li biex ikun hemm aspettattiva leġittima din trid tinħoloq miċ-ċirkostanzi u f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda ċirkostanza fil-bidu tal-proċess illi kienet tindika li kien hemm tali aspettattiva. Iżżid illi barra minn hekk il-fatt li wieħed japplika għal permess ma jfissirx li hemm ċertezza li ser jinħareġ il-permess.

30. L-Avukat tal-Istat jargumenta illi mill-provi ma rriżultax li kien hemm il-limitazzjoni msemmija fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta kkonkludiet li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-Artikolu. Fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Avukat tal-Istat jargumenta illi għalkemm l-atturi huma s-sidien tal-proprjeta` in kwistjoni, dan ma jfissirx illi għandhom id-dritt li jagħmlu li jridu bil-proprjeta` tagħhom mingħajr ma jirrispettaw il-liġijiet tal-pajjiż u li l-fatt li l-applikazzjoni tagħhom għal bidla fl-użu ma kinitx ġiet aċċettata ma jfissirx illi l-Istat kasbar id-dritt tagħhom sanċit permezz ta' dan l-artikolu. Iżid illi fiż-żmien meta kien għaddej il-proċess in kwistjoni, l-atturi ma kellhom l-ebda dritt li jużaw parti mill-proprjeta` tagħhom bħala sala għat-tiġijiet u d-dritt tal-atturi għal tali użu skatta fil-mument illi ġiet approvata l-applikazzjoni tagħhom.

31. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fir-rigward ta' dan il-punt:

> "Illi l-Qorti sejra tistħarreġ issa l-ilment tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan jipprovdi li: "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika talpossedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bilprinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni";
>
> Illi l-imsemmi artikolu jitkellem kemm dwar it-teħid u kif ukoll dwar il-kontroll ta' possediment. Dak l-artikolu, kif ilu jingħad u kif ilu stabilit, huwa ġabra ta' tliet (3) regoli msenslin waħda mal-oħra u li għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta' dan l-artikolu, il-Qrati tagħna bosta drabi taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u ħarġu b'sensiela ta' prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet talindividwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra. Għalhekk, filwaqt li lliġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi;
>
> Illi għall-finijiet ta' dan l-artikolu, ikun hemm "teħid ta' possedimenti" biss "when all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. .... In the absence of a formal extinction of the owner's rights, the Court has been very cautious about accepting that a de facto deprivation of property qualifies as a deprivation for the purposes of Article 1/2". B'"de facto deprivation" wieħed jifhem dawk il-każijiet fejn "the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title". Għalhekk, b'teħid ta' ġid mingħand is-sid għall-finijiet ta' dan l-artikolu, jidher li wieħed ifisser il-każ fejn il-jeddijiet proprjetarji jinġiebu fix-xejn;
>
> Illi min-naħa l-oħra għal dak li jirrigwarda l-indħil fl-użu tal-ġid min-naħa tal-Istat, jidher li dan l-indħil jista' jieħu s-sura ta' kull għamla ta' kontroll (bla ma jċaħħad lis-sid mit-titolu), sakemm dan isir billi jitħares il-bilanċ

bejn il-ħtieġa jew interess pubbliku jew ġenerali u l-jeddijiet tas-sid fuq dak ilġid. Għalhekk ingħad ukoll li "Article 1 protects 'peaceful enjoyment'. That implies that this provision may also have been violated when a person has not been affected as to his property or possessions per se, but is not accorded an opportunity to use that property, for instance because a necessary permit is refused to him, or because in some other way such restrictions ensue from the legislation or from government measures to the extent that there is no longer any question of a 'peaceful possession'";

Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali, hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies bħala "interess pubbliku", l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta' diskrezzjoni. Madankollu, l-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-għarbiel talbilanċ mistenni bejn l-interessi tas-soċjetà u dawk tal-individwu mġarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-għemil ikun ta' teħid ta' proprjetà u kif ukoll jekk ikun "sempliċement" dwar indħil fl-użu tagħha;

Illi f'dan ir-rigward, l-ilmenti tar-rikorrenti huma tnejn. L-ewwel ilment hu li l-fatt li għaddew ħafna snin qabel ma ġiet determinata l-applikazzjoni tagħhom wassal biex huma ġew imċaħħda mit-tgawdija ta' ġidhom. Jaċċennaw ukoll għat-telf li ġarrbu billi ma setgħux jagħmlu negozju minn ħwejjiġhom. Ittieni lment hu li l-Awtorità naqset li tħejji "policy" appożita dwar postijiet li jintużaw bħala swali tat-tieġ, kontra dak li kienet obbligata li tagħmel Illi min-naħa tagħha, l-Awtorità twarrab l-argumenti tar-rikorrenti billi tgħid li huma ma kellhom ebda aspettattiva leġittima li għax jagħżlu li jibdlu dar residenzjali f'waħda ta' natura kummerċjali, dik ix-xewqa kellha tintlaqa' bilfors. Tisħaq li, sa minn meta r-rikorrenti kisbu l-ġid imsemmi, dan kien jaqa' f'żona mibnija bħala residenzjali u, b'mod partikolari, f'vilel. Fl-imkien li jinsab fih il-ġid tar-rikorrenti ma kienx mogħti li jsir żvilupp kummerċjali bħal dak propost mir-rikorrenti. Ittenni li b'dak li sar, ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda tnaqqis fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imma, għall-kuntrarju, ingħataw jeddijiet li, fiż-żmien li kiseb il-post, ma kellux. Għalhekk tgħid li ma seħħ l-ebda ksur taljedd tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi jibda biex jingħad li l-fatt waħdu li persuna titlob permess ta' żvilupp ma jfissirx li t-talba trid tintlaqa' bilfors: kull talba trid titqies fil-qafas tar-regolamentazzjoni li tgħodd għall-iżvilupp li jkun u l-inħawi fejn jintalab li jsir, b'mod partikolari dwar aspetti ambjentali li jirrigwardaw il-jeddijiet ta' ħaddieħor li jintlaqat bi żvilupp bħal dak. Min-naħa l-oħra, jidher li l-każ tarrikorrenti jissejjes fuq il-premessa li kien mistenni li t-talba tagħhom tintlaqa' meta jitqies il-ġid tagħhom u l-għan tax-xewqa tagħhom li jibdlu l-użu ta' parti minnu minn wieħed residenzjali għal wieħed kummerċjali. Tabilħaqq, il-Qorti tqis li l-ilmenti tar-rikorrenti jeħtieġ li jitqiesu fil-qafas tal-kunċett ta' aspettattiva leġittima. Kif ingħad, dan l-aspett tqanqal mill-intimati fit-Tweġiba tagħhom, meta saħqu li jekk ir-rikorrent kellu xi aspettativa din żgur ma kenitx waħda

leġittima fiċ-ċirkostanzi, jekk din l-aspettattiva kienet marbuta ma' xi jedd li jgħidu li jgawdu li jibnu bla ma jitħarsu l-kriterji tal-bini fl-inħawi partikolari. Ir-rikorrenti dan l-element iqisuh wieħed ewlieni fit-tmexxija tal-każ tagħhom ukoll;

Illi biex aspettativa tkun waħda leġittima ma tridx tkun waħda li biex isseħħ tkun tikser xi jedd fundamentali ta' ħaddieħor. Lanqas ma jista' jkun hemm aspettattiva bħal dik fejn l-ewwel jinħalaq stat li jikser il-liġi u mbagħad dak li jkun jippretendi li jkun imħares f'dak l-istat;

Illi l-Qorti ssib li fl-ebda waqt rilevanti taż-żmien li dwaru jinbena l-ilment tar-rikorrenti ma jista' jingħad li huma kellhom xi aspettativa leġittima li jiksbu permess biex jibdlu l-użu tal-imsemmi ġid fit-termini u fil-kundizzjonijiet li riduhom hu. Dan qiegħed jingħad għaliex, sa minn meta r-rikorrenti akkwistaw l-art bil-permessi li kellha dak inhar (f'Lulju tal-1984) il-ġid tagħhom kien jaqa' f'żona maħsuba bħala waħda residenzjali u l-permessi li kellhom dak iż-żmien kienu għal din l-għamla ta' żvilupp. Dan fil-fatt kien il-permess li l-art kienet iġġor fuqha u li seta' jinbena fuqha fid-data ta' l-akkwist. Minbarra dan, jidher li l-ewwel talba għal għoti ta' permess dwar bdil ta' użu mir-rikorrenti saret għaxar (10) snin wara li kisbu l-ġid u dan żgur ma jfissirx li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti jistgħu jmorru lura sa minn dakinhar li kisbu l-art;

Illi l-Qorti żżid tqis li mal-ħruġ tal-permess mill-Awtorità fis-sena 2014, mhux talli r-rikorrenti ma ġarrbux telf, iżda talli ngħataw aktar milli kellhom qabel. Minn dan kollu joħroġ ukoll li lanqas jista' wieħed jitkellem dwar tnaqqir tal-jedd ta' tgawdija tal-ġid, għaliex intwera li, sa minn dakinhar li nkisbet l-art, ir-rikorrenti ma tilfu xejn mit-tgawdija ta' dak il-ġid. Il-Qorti tqis ukoll li, tenut kont tan-natura tal-attività kummerċjali li r-rikorrenti riedu jwettqu fil-post, li fin-natura tagħha tinvolvi attività tal-massa, b'numru sostanzjali ta' karozzi li jiffrekwentaw l-inħawi kull darba li jkun hemm attività organiżżatta fil-ġid tar-rikorrenti, tenut kont ukoll id-dmir tal-Istat li jipproteġi n-nies tal-madwar, il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fiċ-ċaħdiet li tat l-Awtorità għat-talbiet li r-rikorrenti kienu għamlu għal permess dwar tali bdil ta' użu. Meta l-Bord, fl-aħħar, qatagħha li jordna l-ħruġ tal-permess, l-Awtorità qagħdet għal dik id-deċiżjoni u ħarġet il-permess (suġġett għall-kundizzjonijiet li ssemmew qabel). Tqis ukoll li l-kundizzjonjiet meħtieġa magħmula fil-permess maħruġ lir-rikorrenti, għalkemm fihom infushom wieħed jista' jqishom bħala ndħil fl-użu mir-rikorrenti ta' ġidhom, ma jistgħux jitqiesu bħala miżura sproporzjonata, għaliex bihom inżamm bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti u l-interess generali, l-aktar ta' dawk li għandhom ġid tagħhom fil-qrib;

Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal għallfehma li t-talbiet tar-rikorrent dwar ilment ta' ksur tal-jeddijiet tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mhuwiex mistħoqq u għalhekk mhijiex sejra tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tagħhom safejn mibnija fuq dak l-ilment;

Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan jipprovdi li "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist – (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....";

Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra rrieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà";

Illi l-Qorti mhux ser terġa' ttenni dak li ntqal aktar 'il fuq, ħlief li tgħid li, mill-atti tal-kawża, ma jirriżultax li kien hemm il-limitazzjoni imsemmija f'dan l-artikolu. Il-kunsiderazzjonijiet li saru qabel hi u tistħarreġ l-ilment tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jgħoddu hawn ukoll u ma tarax li għandha għalfejn ittennihom. Dan iwassal lill-Qorti għallfehma li l-ilment tar-rikorrenti taħt dan l-artikolu tal-liġi ukoll ma jirriżultax mistħoqq u għaldaqsant it-tieni talba tagħhom mhux ser tintlaqa';

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

32. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju huwa infondat. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-isperanza jew ix-xewqa tal-appellanti illi jinħareġ permess sabiex jużaw il-*basement* tagħhom b'ċertu mod ma tistax tikkostitwixxi *legitimate expectation* li hija tutelabbli bħala possediment għall-finijiet tal-Konvenzjoni jew Kostituzzjoni. Dan speċjalment ikkonsidrat illi ż-żona

fejn kienet tinsab il-proprjeta` tagħhom kienet waħda residenzjali, u *multo magis* meta l-permess sabiex jibnu *basement* kien inħareġ taħt il-kondizzjoni espressa illi dan il-*basement* ma jintużax għal skopijiet kummerċjali.

33. Jinsab ritenut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea illi "*A legitimate expectation must be of a nature more concrete than a mere hope and be based on a legal provision or a legal act such as a judicial decision*."[3] Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, aspettattiva leġittima "*may be regarded as an "asset" only where it has a sufficient basis in national law, for example where there is settled case-law of the domestic courts confirming it*."[4] Kien jeħtieġ lill-appellanti għalhekk illi jippruvaw li huma kellhom "*an assertable right which…may not fall short of a sufficiently established, substantive proprietary interest under the national law*."[5]

34. Huwa ċar fil-każ preżenti illi l-appellanti ma kellhomx "*assertable right*" li kien suffiċjentement konkret u bbażat fuq il-liġi. Mhux biss l-appellanti ngħataw permess li jibnu *basement* bil-kondizzjoni espressa li dan ma jiġix użat għal skopijiet kummerċjali, iżda wkoll kien hemm numru ta' regolamenti u *policies* illi l-Awtorita` appellata straħet fuqhom sabiex ma jinħariġx il-permess mitlub u dan partikolarment għaliex iż-żona in

[3] **Belane Nagy v. Hungary** (QEDB, 13/12/2016).
[4] **Kopecky v. Slovakia** (QEDB, 28/09/2004).
[5] **Belane Nagy v. Hungary** (QEDB, 13/12/2016).

kwistjoni kienet waħda residenzjali. Għalhekk huwa indiskuss illi l-appellanti kellhom biss xewqa li jużaw il-*basement* tagħhom bħala sala tat-tiġijiet, iżda żgur mhux aspettattiva leġittima tutelabbli bil-liġi. Il-fatt illi eventwalment inħareġ il-permess rikjest ma jfissirx, kif isostnu l-appellanti illi huwa minnu li kellhom aspettattiva leġittima li jottjenu dan il-permess, ġaladarba ma kienx suffiċjentement stabbilit fil-liġi illi huma kienu intitolati li jużaw il-*basement* tagħhom bħala sala tat-tiġijiet.

35. Għaldaqstant dan l-aggravju huwa infondat u qiegħed jiġi miċħud.

Il-kap tal-ispejjeż

36. Il-Qorti tqis illi l-appellanti għandhom raġun li għandu jkun hemm temperament fl-ispejjeż. L-appellati ressqu numru ta' eċċezzjonijiet preliminari. L-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet preliminari kollha, ħlief l-eċċezzjoni li l-Avukat tal-Istat m'huwiex il-leġittimu kontradittur, liema eċċezzjoni qed tiġi milqugħa f'dan l-appell. Ikkonsidrat dan, l-appellanti m'għandhomx jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-ispejjeż kollha, inkluż tal-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti, għandhom jitħallsu in kwantu għal 10% mill-appellati u in kwantu għal 90% mill-appellanti, u dan sabiex jirrifletti l-fatt li ġew miċħuda numru ta' eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-appellati.

Deċide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellanti u konsegwentement tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, tiċħad il-bqija tal-appell tal-appellanti, u tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

L-ispejjeż kollha, inkluż tal-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti, jitħallsu in kwantu għal 90% mill-appellanti u in kwantu għal 10% mill-appellati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm