QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzjonali Nru.: 41/2011 MH

Illum, 7 ta' Lulju, 2021

Julia Briffa (K.I. Nru 1052847M)

vs

Il-Kummissarju tal-Artijiet flimkien mal-Onorevoli Prim Ministru u l-Onorevoli Ministru responsabbli għall-Ambjent, l-Onorevoli Ministru tal-Intern u l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar[1] u b'digriet tas-27 ta' Settembru 2011 ġie msejjaħ fil-kawża l-Avukat Ġenerali

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-28 ta' Ġunju 2011** permezz ta' liema ppremettiet -

[1] Korrezzjoni fl-okkju magħmula skont digriet tas-27 ta' Settembru 2011

Tesponi u tissottometti reverentement.

Illi l-esponenti Giulia Briffa hija legatarja tad-decujus zijuha, Andrea Borg, li miet fl-10 ta' Gunju 2006 u dan permezz ta' zewg testmenti, wiehed testment unica carta flimkien ma martu Concetta Borg, imdahhal fl-atti tan-nutar Herbert Cassar, fis-27 ta' Novembru, 2003, li, sussegwentament gie modifikat b'testment iehor maghmul wahdu, imdahhal fl-attitan-Nutar Herbert Cassar fis-16 ta' Jannar, 2006 u fejn inter alia halla b'titolu ta' legat lin-neputija tieghu Giulia Briffa, it-terran numru hmistax(15). Gharghur Street, Birkirkara u l-Ghalqa tal-Madliena, fil-limiti tal-Gharghur.

Illi, permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis datat 3 ta' Jannar 2007 u imdahhalfl-atti tan-nutar Herbert Cassar, kopja ta' liema att huwa hawn anness u immarkata bhala Dok A, l-eredi Anthony u John Borg, imittew lil ohthom Giulia Briffa fil-pussess shih u assolut tal-legati imhollija lilha , fuq imsemmija, senjatament, izda mhux esklussivament , l-ghalqa imsejha tal-Madliena li tinsab fi Triq il-Fortizza , fil-limiti tal-Gharghur, u li ghandha l-kejl superficjali taghha ta' cirka elfern, erbgha mija u tmienja u hamsin punt tnejn u sebghin metri kwadri (2458.72) u li hija accessibbli minn fuq propjeta ta' terzi, imqabbla ghaxar liri (Lm10), tmiss dina l-art minn Nofsinhar ma sqaq pubbliku bla isem, mill-Grigalk u mill-Majjistral ma propjeta tal-Gvern.

Illi skond il-pjan regolatorju tal-1989, validu sa Awwissu 2006, porzjon minn din l-ghalqa imsejha tal-Madliena, tal-kejl superficjali ta' sitt mija wiehed u tletin metru kwadru (631) kienet inkluza fiz-zona ta' zvilupp. Ghaldaqstant, tlett mija wiehed u hamsin metru kwadru (351) kienu adibiti ghal bini ta' vilel, filwaqt li mitejn u tmenin metru kwadru (280) kienu adibiti ghal formazzjoni ta' toroq.

Illi, permezz ta' rizoluzzjoni Parlamentari f'Awwissu tas-sena 2006, il-Gvern ta' Malta iddellimita artijiet li ghal diversi ragunijiet ma baqghux fil-limiti tal-izvilupp minhabba ragunijiet ambjenatli bhalma huma dawk ta' sensittivita biologika importanti, u ohrajn, kemm il-darba li baqghu fiz-zona ta' zvilupp, huma xorta ohra indikati bhala spazju miftuh ghal pubbliku (Public Open Space).

Illi skond rapport redatt mill-Perit Arkitett Anthony Fenech Vella A&CE, iddatat it-30 ta' Mejju 2011 kopja ta' liema qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok B, dan it-tibdil fl-istat legali tal-art ikkomporta tibdil fil-valur taghha minn dak inizjali jew precedenti ghal Awwissu 2006 ta' erba' mija u sbatax il-elf ewro (€417000) ghal mija sitta u ghoxrin elf ewro (€126,000).

Illi permezz ta' ittra legali iddatata l-4 ta' April, 2011, l-esponenti Giulia Briffa, bghatet ittra ta' oggezzjoni lill-Awtorita Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar, kopja ta' liema ittra qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok C1 sa Dok C5, fejn inter alia talbet ghal kumpenss xieraq dovut lilha kagun it-tibdil fid-destinazzjoni tal-art propjeta taghha.

Illi l-esponenti Giulia Briffa tissottometti li bhala propjetarja tal-art hija ghandha dritt ta' utendi, fruendi u abituendi u li permezz tar-rizoluzzjoni parlamentari ta' Awwissu 2006 dawn id-drittijiet gew mittiefsha b'mod irregolari u anti kostituzzjonali, stante li l-gvern permezz ta' Ligi unilateralmet ghamel espropjazzjoni de facto ghal Protezzjoni minn Privazzjoni ta' proprjeta minghajr kumpens ai termini tal-Art 37 tal-istess senjatament izda mhux esklussivament, ghar-raguni li ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju hlief meta hemm disposizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist", u rizoluzzjoni parlamentari ta' Awwissu 2006 ma tikkontemplax specifikament tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta fl-interess pubbliku.

Illi , sussidjarjament u minghajr pregudizzju, permezz tar-rizoluzzjoni parlamentari ta' Awwissu, 2006 il-Gvern ta' Malta nehha lir-rikorrent Briffa d-dritt li tizviluppa din l-art taghha skond il-ligi, minghajr ma inghatala hlas ta' kumpens xieraq u dan bi ksur tal-Art 37(1)(a) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi, sussegwentament u minghajr pregudizzju, il-ligi li ghaddiet permezz ta' rizoluzzjoni parlamentari ta' Awwissu 2006 ma tassigurax li ".. lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' access lil qorti jew tribunal indipendemti u imparzjali mwaqqaf b'ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq

propjeta u l-ammont ta' kull kumpens li ghalih tista tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta' dak il-kumpens", dan bi ksur tal-Art 37(1)(b) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, Art 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghal Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, hekk kif inkorporati fl-ewwel skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant , l-esponenti Giulia Briffa , in virtu tal-provi kollha hawn prodotti u dawk producibbli fl-istadju opportun tal-kawza, titlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. *Tiddikjara li r-rizoluzzjoni parlamentari li bis-sahha taghha sar il-pjan lokali tat-3 ta' Awwissu , 2006 biddlet id-destinazzjoni tal-porzjon tal-propjeta tal-esponenti Giulia Briffa, tal-kejl superficjali ta' sitt mija wiehed u tletin metru kwadru (631) hekk kif indikata fil-mappa CV5 u immarkata bil-kulur ahmar (Dok C5), minn art fabbrikabbli ghal art li hija jew ta' importanza , jew sensssittiva, biologika jew ghal art li hija Spazju Miftuh Pubbliku (Public Open Space). U*
2. *Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel talba, , tiddikjara r-rizoluzzjoni parlamentari li bis-sahha taghha sar il-pjan lokali tat-3 ta' Awwissu 2006, nulla u bla effett, in kwantu tilliedi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti Giulia Briffa hekk kif protett permezz tal-Art 37(1)(a) u 37(1)(b) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Art 6(1) tal-Ewwel Skeda tal-Konvenzjoni ghal Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali u l-Art 1 tal-Ewwel Protocol tal-istess Konvenzjoni, inkorporati fl-ewwel skeda tal-att dwar il-konvenzjoni Ewropea Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta jew alternattivament*
3. *Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel talba, , tiddikjara r-rizoluzzjoni parlamentari li bis-sahha taghha sar il-pjan lokali tat-3 ta' Awwissu 2006, nulla u bla effett, in kwantu tilliedi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti Giulia Briffa hekk kif protett permezz tal-Art 37(1)(a) u 37(1)(b) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Art 6(1) tal-Ewwel Skeda tal-Konvenzjoni ghal Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-*

Libertajiet Fundamentali u l-Art 1 tal-Ewwel Protocol tal-istess Konvenzjoni, inkorporati fl-ewwel skeda tal-att dwar il-konvenzjoni Ewropea Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, tillikwida l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti, okkorendo bin-nomina ta' periti nominandi, bi stima li tirrifletti il-pozizzjoni tas-suq edili fl-2006; u

4. *Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel u t-tielet talba, u flimkien maghhom, tordna lill-konvenuti ihallsu il-kumpens hekk kif komputat u likwidat ai terminitat-tielet talba, lill-esponenti Giulia Briffa, bl-ispejjez kollha u l-imghax legali mit-3 ta' Awwissu, 2006 il-quddiem; u*
5. *Sussidjarjament u minghajr pregudizzjughar-raba talba, tordna kull provvediment iehor skond il-Ligi*

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors.

Rat **ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet, tal-Onorevoli Prim Ministru, tal-Onorevoli Ministru responsabbli għall-Ambjent u tal-Onorevoli Ministru tal-Intern tad-19 t'Awissu 2011**[2] **u tal-kjamat fil-kawża Avukat Ġenerali**[3] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet-

Jesponu bir-rispett

Illi r-rikors promotur, ir-rikorrenti qeghda tallega illi bit-tibdiliet fil-North Harbours Local Plan li sehh fis-sena 2006 fejn parti mill-propjeta taghha giet klassifikata bhala public open space allegatament jivvjola id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u ta' l-Artikolu 37(1)(a) u (b) tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi l-esponenti jikkontestaw l-allegazzjoinijietu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti

---

[2] Fol 32 et seq

[3] Skont digriet tas-27 ta' Settembru 2011 a fol 39

Illi preliminarjament u ghal kull buon fini ma tezisti ebda kariga "Onorevoli Ministru responsabbli ghall-Ambjent"

Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti mhumiex il-legittimu kontradittur ai termini ta' l-Artikolu 181B tal-Kodici ta' Organizzazjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta)

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, had mill-esponenti intimate m'ghandu relazzjoni guridika mar-rikorrenti kwantu huma m'ghandhomx il-mansjoni li jirregolaw il-hrug o meno tal-permessi ghall-bini u r-Rizoluzzjoni msemmija fir-rikors promotur li minnha tilmenta r-rikorrenti hija wahda Parlamentari.

Ebda ksur ta' l-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-Artikolu 37 tal Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi minn imkien ma jirrizulta illi kull fejn l-awtorita pubblika timpani restrizzjonijiet fuq il-bini tkun qieghdha necessarjament twettaq indhil fit-tgawdija tal-propjeta b'mod illi jrid jinghata kumpens.

Illi kull area ta' Malta hija suggetta ghal xi forma jew ohra ta' restrizzjonijiet maghmula fl-interess ta' l-ambjent, l-ippjanar u ta' l-izvilupp jikkostitwixxu interferenzi fit-tgawdija tal-propjeta u wisq inqas ifisser li jikkostitwixxu xi forma ta' esproprjazzjoni de facto jew li jpoggu fuq is-sidien ta' tali propjeta xi piz sproporzjonat.

l-esponenti jissottomettu illi wiehed jista jitkellem biss dwar deprivazzjoni ta' tgawdija tal-propjeta f'kaz illi wiehed jigi zvestit minn kull dritt. F'dan ir-rigward l-appellat jirreferi ghall-insenjament ta' l-awturi Harris u O'Boyle fejn osservaw illi "In principle, there will be deprivation of propertu only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal powerto the same effect". Fil-kaz odjern r-rikorrenti kienet baqghet is-sid tal-proprjeta mertu tal-kawza u ghalhekk ma jistax jinghad illi d-dritt tal-proprjeta ser jispicca u ghalhekk t-tezi tar-rikorrenti illi hemm deprivazzjoni tal-proprjeta ma tregix.

Dan peress li had ma ghandu dritt illi jibni fuq l-art tieghu u tali dritt jirrizulta biss meta l-awtorita kompetenti taghti permess biex l-art tinbena. L-esponenti jissottomettu illi qatt ma kien hemm permess mill-awtorita kompetenti u ghalhekk qatt ma kien hemm dritt.

l-esponenti jissottomettu illi l-Local Plan in kwistjoni hu biss kontroll ta' uzu ta' propjeta, liema kontroll huwa gustifikat skond ghan legittimu li hu l-protezzjoni tal-ambjent, u dan certament ma gab l-ebda piz eccessiv jew sproporzjonat fuq ir-riukorrent proprjetarja ta' l-art mertu tal-kawza odjerna.

l-esponenti jissottomettu wkoll illi r-rikorrenti qatt ma kellha xi aspettattiva legittima li jinhargilha xi permess tal-bini fuq din l-art ghaliex l-art meta ghaddiet ghand ir-rikorrenti u cioe wara li saret l-immissjoni fil-pussess permezz ta' l-att pubbliku datat 3 ta' Jannar 2007 kien diga inbidel il-pjan lokali u seta' jsir biss zvilupp limitat fuq din il-propjeta

illi l-pjan lokali li qed tilmenta minnu ir-rikorrenti ma jirreferix specifikament ghall-proprjeta tar-rikorrenti, izda joffri vizjoni generali ta' ippjanar f'lokalita shiha.

Ghalhekk m'hemm ebda ksur ta' dawn l-Artikoli

Ebda ksur ta' l-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem

l-esponenti jissottomettu illi l-ilment tar-rikorrenti f'dan ir-rigward huwa allaccat ma' dak kontenut fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jipprovdi illi kull persuna li tippretendi kumpens ghat-tehid ta' proprjeta ghandha tinghata dritt ta' access ghall-Qorti.

l-esponenti jissottomettu illi l-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni jista jigi invokat biss fir-rigward tal-harsien dwar smiegh xieraq fejn tidhol decizjoni dwar l-ezistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi civili. Fil-kaz odjern , ir-rikorrenti ma applikat ghall-ebda permess ghal zvilupp tal-proprjeta , li dwarha kien hemm xi decizjoni, izda semplicement qeghda tippretendi li tinghata kumpens minghajr ma qatt biss kellha permess ta' zvilupp.

Illi l-awturi Gordon Ward & Eicke (The Strasbourg Case Law, 2001, pagna 366) jissottomettu illi "Article 6 doea not apply to the exercise of an administrative decision making power by a public authority itself, but only to any dispute arising therefrom". Illi r-rikorrenti ma ghandha l-ebda dritt x'tivvanta li jinkwadra ruhu that l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Ghalhekk m'hemm ebda ksur ta' dan l-artikolu.

Ghaldaqstant l-esponenti jopponu t-talbiet tar-rikorrenti u umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad ir-rikors tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat **ir-risposta tal-Awtorita' ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar tat-22 t'Awissu 2011**[4] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet-

Tesponi bir-rispett.

1. *Illi fl-ewwel lok, ir-rikors odjern ma jaghmilx stat fil-konfront tal-Awtorita esponenti in kwantu din m'hix korrettament citata;*

[4] Fol 34 et seq

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u b'mod preliminari, l-azzjoni odjerna hija intempestiva in kwantu r-rikorrenti m'ezawrietx ir-rimedji ordinarji kollha lilha disponibbli u ghalhekk dan ir-rikors ghandu jigi michud;*
3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u wkoll b'mod preliminari, l-Awtorita esponenti m'hix il-legittimu kontradittur in kwantu l-pjan lokali mertu tar-rikors odjern m'huwiex approvat u mahrug mill-Awtorita esponenti;*
4. *Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, m'huwiex minnu li l-pjan lokali mertu tar-rikors jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti;*
5. *Illi mkien ma jidher illi r-rikorrenti ghandha xi permess ghall-izvilupp ta' l-art mahrug mill-Awtorita kompetenti u ghaldaqstant m'ghandha l-ebda drittvestit;*
6. *Illi ghalhekk it-talbiet kollha rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.*

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat **is-sentenza preliminari tagħha tal-21 ta' Ġunju 2013**[5] permezz ta' liema ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari li r-rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji[6].

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet u semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensur tar-rikorrenti.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

[5] Fol 89 et seq

[6] Kienet l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar li ssollevat il-kwistjoni tad-disponibilita' ta' rimedji ordinarji fit-tieni eċċezzjoni tagħha. Sussgewentement waqt is-seduta tal-25 ta' Novembru 2011 l-intimati l-oħra assoċjaw ruħhom ma' din l-eċċezzjoni.

Rat l-atti tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna r-rikorrenti bħala sid tal-għalqa msejħa "Tal-Madliena" ġewwa Triq il-Fortizza, limiti tal-Għargħur tallega li nkisrulha d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"), l-artikolu 37 (1) (a) u (b) tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni. Dan kollu minħabba li allegatament il-Pjan Lokali li daħal fis-seħħ fit-3 t'Awissu 2006 - speċifikatament in-*North Harbours Local Plan* - biddel id-destinazzjoni ta' porzjon mill-proprjeta' tagħha minn art fabbrikabbli għal art indikata bħala Spazju Miftuħ għall-Pubbliku (Public Open Space). Konsegwentement hija qegħda titlob li dan it-tibdil skont il-Pjan Lokali għandu jiġi dikjarat null u bla effett ghax leżiv ta' dawn id-drittijiet fundamentali taghha. Bħala rimedju hija qegħda titlob il-likwidazzjoni u l-ħlas ta' kumpens adegwat.

Minn naha tagħhom l-intimati, apparti xi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, irrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Wara l-mewt ta' zijuha fl-10 ta' Ġunju 2006, tħalliet b'legat lir-rikorrenti għalqa msejħa "Tal-Madliena" li tinsab fi Triq il-Fortizza fil-limiti tal-Għargħur ta' kejl superfiċjali ta' circa 2458.72 metri kwadri[7];

2. Permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* datata 3 ta' Jannar 2007[8] l-eredi tad-decujus imittew lir-rikorrenti oħthom, u hi aċċettat, fil-pussess sħiħ u assolut tal-legati mħollija lilha fosthom l-għalqa msemmija;

[7] Affidavit tar-rikorrenti a fol 26A
[8] Fol 8 et seq

3. Skont il-Pjan Regolatur (Provvedimenti Temporanji) (TPS) tal-1988 u li dam validu sa Awissu 2006, porzjon minn din l-għalqa tal-kejl ta' 631m^2 kienet inkluża f'żona ta' żvilupp;

4. Madankollu bis-saħħa tal-Pjan Lokali li daħal fis-seħħ fit-3 t'Awissu 2006 id-destinazzjoni ta' din il-porzjon tal-għalqa nbidlet għal art meqjusa bħala Spazju Miftuħ Pubbliku (*Public Open Space*);

5. F'dikjarazzjoni ġuramentata[9] r-rikorrenti qalet li minn Awissu 2006 'l quddiem din il-porzjon art ma setgħetx tinbena aktar u ma setgħetx iġġib il-prezz li kieku kienet iġġib tagħha meta rċevitha b'legat. Hija kompliet tgħid li l-pjan regolatorju tal-2006 mhux biss neħħielha t-tgawdija ta' dik il-porzjon art imma neħħielha wkoll parti mit-titolu tagħha fuqha peress li ma tistax tagħmel li trid biha[10]. Hija tinsisti li għandha tiġi kumpensata għal dan it-telf li hija sofriet minħabba d-deċiżjoni tal-Gvern. Xehdet ukoll li ħadet dawn il-passi bil-Qorti sabiex tkun tista' tbiegħ l-għalqa. Mill-bqija tħalli kollox f'idejn żewġha u bintha[11];

6. F'rapport redatt mill-perit Anthony Fenech Vella nkarigat mir-rikorrenti[12] ingħad hekk –

"Din l-art, ta' forma dejqa u tawwalija u b'kejl komplessiv ta' cirka 2459 metru kwadru hi ffurmata minn żewġ qatat kontigwi li kellhom l-aċċess oriġinali minn trejqa żgħira li tagħti għal fuq Triq il-Madliena fil-ponta l-aktar lejn Nofs in Nhar tagħha u kważi terġa' tasal sat-Triq fuq il-ġenb l-aktar lejn it-Tramuntana tagħha. Illum dan l-aċċess hu minn Triq il-Fortizza li, skont l-aħħar Pjan Lokali, spiċċat cul-de-sac u tieqaf hemm, minflok tibqa' sejra kif ipproġettata oriġinarjament fil-Pjan Regolatur Provvedimenti Temporanji (TPS) tal-1988. Il-ħamrija hija ta' kwalita' medja , pero' ma hijiex fonda.

*.....parti minn din l-art, b'kejl superfiċjali ta' 631 m^2 kienet inkluża fiż-żona tal-iżvilupp bi Triq il-Fortizza indikata li ser tkompli tgħaddi mal-kumplament tagħha u li minnhom 351 m^2 kienu adebiti għal bini ta' vilel waqt li l-kumplament ta' 280 m^2 circa kienu ddedikati għal formazzjoni tat-*toroq*. Il-kumplament ta' 1829 m^2 kienu barra ż-żona. F'tali sitwazzjoni, jiena nistma l-valur ta' din il-porzjoni ta' l-art, ċioe' 631 m^2 tiswa waħedha erba' mija u sbatax 'il elf euro (€417,000).*

---

[9] Fol 6

[10] Fol 28

[11] Fol 111 et seq (il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatt li waqt ix-xhieda tagħha in kontro-eżami hija qalet ripetutament li ma tafx il-fatti li ssemmew fl-affidavit minnha preżentat – verbal a fol 110)

[12] Fol 13 et seq

Bl-approvazzjoni tal-Pjanijiet Lokali f'Awissu 2006....din il-porzjoni ta' l-art, avolja baqgħet inkluża fil-limitu ta' l-iżvilupp, ġiet indikata titħalla għal "Public Open Space"...u l-kontinwazzjoni ta' Triq il-Fortizza twaqqfet eżatt ma' din l-art. Għaldaqstant il-valur tagħha tbiddel għal kollox u waqa' għal mija u sitta u għoxrin elf euro (€126,000) minkejja li peress li tmiss ma' "green area", ċioe' ma' żona diġa' dedikata għal ambjent naturali, jibqa' ftit possibilita' li tinbidel u b'hekk jista' jittieħed il-potenzjal ta' tali tibdil."

7. Quddiem il-Qorti l-perit Fenech Vella xehed[13] li fil-fehma tiegħu l-art in kwistjoni minkejja d-daqs u l-forma tagħha tista' tkun ta' mportanza fi żvilupp ta' proprjeta' li tmiss magħha u ċioe' tista' sservi bħala faċċata għal artijiet li jikkonfinaw magħha. Għalhekk hu jgħid li l-valur tagħha fis-suq ma jkunx wieħed insinifikanti. Pero' waħedha l-art mhix żviluppabbli. Oriġinarjament din l-art kienet parti minn *villa zoning*. Qal li ma kienx ġie avviċinat mir-rikorrenti fi stadju ta' konsultazzjoni pubblika biex jagħmel rappreżentazzjonijiet għan-nom tagħha dwar din l-art. L-istimi li huwa ta tal-art huma dawk kurrenti. Għalkemm hemm il-possibilta' li wieħed jitlob li jsir *re-zoning* biex l-art terġa tiddaħħal fiż-żona ta' żvilupp, dan huwa proċess twil u kkumplikat u jinkludi li jkun irid jinġieb il-kunsens tal-ġirien sabiex jinbidel iz-*zoning*. Ir-rikorrenti ma kellmitux dwar re-zoning tal-porzjon art in kwistjoni. Il-pjanijiet lokali li ħarġu fl-2006 kienu deskritti bħala temporanji u fil-fehma tiegħu dan l-impediment għall-iżvilupp huwa wieħed ta' natura temporanja.

8. Jirriżulta li fit-23 t'April 2014 u ċioe' aktar minn sitt xhur wara l-għeluq tal-perjodu li fih il-pubbliku seta' jressaq sottomissjonijiet mal-Awtorita' ntimata, ir-rikorrenti permezz tal-perit tagħha Anthony Fenech Vella talbet sabiex l-art tar-rikorrenti terġa tiddaħħal fiż-żona ta' żvilupp bħala parti minn sit tal-bini[14];

9. Minn riċerka li saret mill-perit Peter Cefai, rappreżentant tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar[15] intwera li mill-għalqa sħiħa tar-rikorrenti, kien hemm parti li setgħet tiżviluppa, parti oħra li kienet *Outside Development Zone* u parti oħra li kienet tgħaddi triq minnha. Il-parti li minnha kellha ssir triq hi fil-limiti "within development zone". Bil-pjan lokali l-parti li qabel setgħet tiġi żviluppata u li kienet tinkludi parti minn fejn ser tgħaddi t-triq issa qegħda spazju miftuħ pubbliku;

10. Il-perit Frans Mallia, in rappreżentanza tal-Awtorita' ntimata kkonferma[16] li qabel il-Pjan Lokali tal-2006, fil-lokalita' seta' jsir bini ta' vilel. Hu spjega pero' li mid-daqs u l-forma tal-art kien hemm diffikulta' biex din tissodisfa l-kriterji

[13] Fol 99 et seq u fol 107 et seq
[14] Fol 117
[15] Fol 45 et seq
[16] Fol 113 et seq

kollha għall-bini ta' villa skont il-linji gwida għal DC 2005. Inoltre, fejn hemm żona għal vilel, jistgħu jinbnew biss vilel u mhux strutturi oħra. Bid-dħul fis-seħħ tal-Pjan Lokali tal-2006 dik il-parti tal-lokalita' fejn Briffa għandha l-għalqa ma baqgħetx żviluppabli għal vilel. Qal ukoll li fil-perjodu li huwa xehed quddiem il-Qorti kien għaddej proċess ta' reviżjoni ral-Pjan Lokali tal-2006, liema proċess kien infetaħ għas-sottomissjonijiet tal-pubbliku fil-perjodu bejn l-1 ta' Lulju 2013 sat-30 ta' Settembru 2013. Jekk issiru sottomissjonijiet wara dan il-perjodu, l-Awtorita' tista' tikkunsidraha imma m'għandhiex obbligu tagħti tweġiba. Ma dehrlux li r-rikorrenti għamlet xi rappreżentazzjonijiet fir-rigward ta' l-art mertu tal-kawża odjerna. Xehed ukoll li jekk ir-rikorrenti tressaq sotomissjonijiet biex l-art tagħha terġa' titqiegħed fiż-żona tal-vilel, din tiġi kkunsidrata mill-Awtorita'. Pero' finalment huwa l-Ministru li jiddeċiedi. Huwa kkonferma wkoll li ftit aktar 'l isfel mill-art tar-rikorrenti hemm wied. Huwa ċċara wkoll li l-għalqa in kwistjoni xorta tinsab f'development zone. Inbidlulha biss iz-zoning conditions fis-sens li qabel kienet villa zone u llum hija meqjusa bħala public open space. F'*public open space* xorta jsir żvilupp.

11. Waqt is-seduta ts-27 ta' Settembru 2011 ir-rikorrenti tramite d-difensur tagħha ddikjarat fost affarijiet oħra li –

a. Kienet biss parti mill-art li taqa' f'żona fabbrikabbli anke meta wirtet

b. Wara li wirtet dik l-art, dik il-parti fabbrikabbli ma baqgħetx tikkwalifika bħala art fabbrikabbli

ċ. La r-rikorrenti u lanqas l-awtur tagħha qatt ma ppreżentaw applikazzjoni biex jiżviluppaw dik il-parti tal-art li kienet fabbrikabbli u ċioe' dik mertu tal-kawża

12. F'valutazzjoni ġuramentata tal-perit Joseph Spiteri[17], nkarigat mill-Kummissarju tal-Artiijiet ingħad li minn riċerka li huwa għamel irriżulta li ebda permessi tal-iżvilupp qatt ma nħarġu fuq l-għalqa sħiħa tar-rikorrenti.

Inoltre skont il-Pjan Regolatur (Provvedimenti Temporanji) 1988 l-art in kwistjoni kienet tokkupa art parzjalment indikata għall-proġettazjoni ta' triq u parzjalment indikata f'żona ta' vilel *semi-detached* inkluż front garden ta' 6 metri. Skont dak l-istess pjan regolatur l-art proġettata għal triq kienet ta' kejl ta'

[17] Fol 120 et seq

280 metri kwadri filwaqt li l-art sitwata fiż-żona residenzjali kienet ta' kejl ta' 351 metri kwadri. Huwa ddikjara madankollu li l-art ta' porzjon 280 m^2 kellha biss impatt limitat għall-valur tal-artijiet adjaċenti. Filwaqt li fir-rigward tal-porzjon art tal-kejl 351 m^2, minħabba l-kejl u d-daqs tagħha din ma kinitx żviluppabli waħedha għax ma kinitx tilħaq id-daqs minimu rikjest biex tottjeni permess ta' żvilupp għal dik iż-żona ta' vilel u inoltre ma kinitx tippreżenta valur għal propjeta' adjaċenti;

Fir-rigward tal-art meħuda fil-kuntest tal-Pjan Lokali tal-2006, dan il-perit qal li ġjaladarba l-porzjon art ta' 631 m^2 ġiet indikata għall-użu pubbliku, fl-opinjoni tiegħu din tiġi klassifikata bħala art agrikola u l-valur tagħha jkun tali. Peress li mhux biss din l-art imma anke areas adjaċenti ġew ukoll indikati bħala *public open space*, il-ġeometrija tal-art innifisha anke fil-kuntest ta' artijiet adjaċenti ma ġġorx sinifikat partikolari.

Dan il-perit wasal għall-konklużjoni li l-valur tal-art mertu tal-kawża fid-dawl tal-Pjan Lokali 2006 huwa ta' €126,000 filwaqt li l-valur tagħha qabel ma daħal fis-seħħ dan il-Pjan Lokali u kwindi skont il-Pjan Regolatur (Provvedimenti Temporanji) tal-1988 kien ta' €209,300;

13. Xehed Carl Borg in rappreżentanza tal-Kummissarju tal-Artijiet[18] u fost affarijiet oħra rrefera għal dak li qal il-perit tar-rikorrenti Anthony Fenech Vella li l-art tagħha għandha potenzjal ta' żvilupp kemm il-darba huma jakkwistaw l-art adjaċenti għalihom. Huwa xehed li l-art adjaċenti tappartjeni lill-Gvern[19] u fil-fatt tinsab għand terzi bi qbiela u li l-istess Gvern ma jbiegħx il-qbiela;

[18] Illum Awtorita' tal-Artijiet
[19] Pjanta a fol 149

14. Waqt is-seduta tal-15 ta' Lulju 2014[20] ġie verbalizzat hekk -

"Id-difensuri tal-awtorita' ddikjaraw li wara talba bil-miktub li saret mir-rikorrenti, l-awtorita' qegħda tikkunsidra bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet li għadhom ma ġewx deċiżi li l-proprjeta' tar-rikorrenti tiġi nkluża f'żona desinjata għall-iżvilupp li bħalissa qegħda tagħmel il-Mepa. Dan qiegħed jiġi kkunsidrat fl-esercizzju li qiegħed isir bħalissa dwar reviżjoni ta' pjanijiet ta' żvilupp."

15. Sussegwentement, waqt is-seduta tal-24 ta' Ġunju 2015[21] id-difensur tal-Awtorita' ntimata –

"*...spjega li għal dak li qegħda titlob ir-rikorrenti, hemm bżonn emenda fil-pjan ta' struttura li kien ġie approvat mill-Parlament fl-1994. Huma biss minor amendments fil-pjan lokali li m'għandhomx bżonn l-approvazzjoni tal-kamra tar-rappreżentanti. Sallum l-istadju tar-reviżjoni tal-pjan ta' struttura għadu miftuħ, fil-fatt ir-rikorrenti għamlet ukoll is-sottomissjonijiet tagħha dwar dan il-każ. Mhux f'posizzjoni jgħid meta dan il-proċess quddiem il-Mepa ser jitlesta peress li l-pjan tal-istruttura jkopri Malta u Għawdex kollha."*

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-intimati ssollevaw numru ta' eċċezzjonijiet preliminari li għandhom jiġu ndirizzati qabel kull kwistjoni oħra:

1. Ir-rikors promotur ma jagħmilx stat

[20] Fol 129
[21] Fol 133

Fl-ewwel eċċezzjoni tagħha l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar argumentat li r-rikors kostituzzjonali ma jagħmilx stat fil-konfront tagħha in kwantu hija ma ġietx korrettement ċitata.

Jirriżulta pero' li waqt is-seduta tas-27 ta' Settembru 2011[22] il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u awtorizzat id-debita korrezzjoni fl-isem ċitat tal-Awtorita' u għalhekk din l-eċċezzjoni hija ormai sorvolata.

2. <u>Leġittimu kontradittur u relazzjoni ġuridika</u>

L-intimati kollha jsostnu li mhumhiex leġittimi kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti.

Fit-tielet eċċezzjoni tagħha l-Awtorita' ntimata targumenta li l-Pjan Lokali mertu tar-rikors odjern mhuwhiex approvat u maħruġ minnha.

Minn naħa tagħhom l-intimati l-oħra, fl-ewwel żewġ eċċezjonijiet tagħhom, apparti li ssollevaw li ma teżisti ebda kariga "Onorevoli Ministru responsabbli għall-Ambjent", argumentaw li ħadd minnhom mhu leġittimu kontradittur ai termini tal-artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Huma jissottomettu[23] li l-entita' kompetenti u responsabbli mit-tfassil u l-proċess kollu tal-pjanijiet lokali, inkluż dak mertu tal-kawża odjerna, hija l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u li għalhekk għandha tkun hi li twieġeb għall-ilmenti tar-rikorrenti.

[22] Fol 39
[23] Fol 212 et seq

Dawn l-intimati jkomplu jargumentaw li skont kif irriżulta mill-estratt tal-Gazzetta tal-Gvern esibit in atti, l-Awtorita' msemmija bdiet taqa' taħt id-dekasteru tal- Onorevoli Prim Ministru minn Marzu 2008[24] u għalhekk huwa m'għandux jirrispondi għall-azzjonijiet tal-Awtorita' li seħħew fl-2006.

Inoltre fil-fehma ta' dawn l-intimati minn imkien ma jirriżulta l-involviment tal-Ministru tal-Intern u l-Ministru responsabbli għall-Ambjent u għalhekk anke dawn għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Għal dak li jirrigwarda l-Avukat ta' l-Istat, l-intimati saħqu wkoll li hu m'għandux il-mansjoni li joħroġ *policies*, iħejji pjanijiet lokali eċċ. Lanqas ma sar xi lment mir-rikorrenti dwar l-aġir tiegħu.

Il-Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorita' tal-Artjiet, ukoll jargumenta li fl-eżerċizzju tal-funzjonijiet tiegħu m'għandu ebda nvolviment fi kwalunke stadju li jinvolvi l-Pjani Lokali.

Dwar dawn l-eċċezzjonijiet il-Qorti tibda billi tinnota li r-rikorrenti ma ressqet ebda sottomissjoni jew argument sabiex tirribatti l-pożizzjonijiet rispettivi meħuda mill-intimati.

L-intimati għajr l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar jistrieħu fuq l-artikolu 181B tal-Kap 12 li jipprovdi hekk -

"(1) Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni:

[24] Fol 174 et seq

Iżda, mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu:

(a) kawżi għall-ġbir ta' ammonti dovuti lill-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mill-Accountant General;

(b) kawżi li jinvolvu kwistjonijiet dwar impieg jew obbligu ta' servizz mal-Gvern jistgħu f'kull każ isirumis-Segretarju Permanenti Ewlieni;

(ċ) kawżi dwar kuntratti ta' provvista jew ta' appalt mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mid-Direttur tal-Kuntratti.

(2) L-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern."

Issir referenza partikolarment għax-xhieda ta' Francis Mallia[25] u ta' Silvana Debono[26], it-tnejn rappreżentanti tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, fejn ingħatat spjega dettaljata tal-proċess kollu li jwassal għad-dħul fis-seħħ tal-Pjani Lokali. Għalkemm jirriżulta li l-Awtorita' għandha rwol attiv u dirett f'dan il-proċess fosthom bl-involviment tagħha fil-konsultazjoni pubblika u r-rakkomandazzjonjiet li jsegwu tali konsultazzjoni, kien il-Ministru responsabbli mill-ambjent li fl-epoka approva l-Pjani Lokali tal-2006 fosthom in-North Harbours Local Plan . Kien biss wara l-approvazzjoni tal-Ministru li l-Pjani Lokali ġew ippublikati.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li **l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju u għaldaqstant sejra tintlaqa' t-tielet eċċezzjoni preliminari tagħha.**

---

[25] Fol 50 et seq
[26] Fol 53 et seq

Fir-rigward tal-bqija tal-intimati:

i. Il-Ministru responsabbli għall-Ambjent, irrispettivament mid-desinjazzjoni preċiża u uffiċjali tal-kariga tiegħu, għandu jibqa' fil-kawża sabiex iwieġeb għall-lanjanzi tar-rikorrenti peress li l-approvazzjoni tal-Pjani Lokali kienet responsabbilta' tiegħu. Konsegwentement anke **l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' dawn l-intimati sejra tiġi miċħuda**;

ii. Mill-provi rriżulta wkoll li fil-perjodu meta ġew fis-seħħ il-Pjani Lokali, dawn ma kinux jaqgħu taħt id-dekasteru tal-Prim Ministru u għalhekk anke huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

iii. Lanqas ma jirriżulta li l-Kummissarju tal-Artijiet kellu xi rwol fir-rigward tal-Pjani Lokali. Dwar dan xehdu wkoll ir-rappreżentanti tal-Awtorita' tal-Artijiet[27]. Għalhekk lanqas huwa ma jista' jitqies leġittimu kontradittur;

iv. Jifdal il-Ministru tal-Intern u l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat ta' l-Istat. Ħadd minnhom ma jirriżulta li kellu xi rwol dirett jew indirett fil-proċess in kwistjoni. Di piu' ma hemm ebda liġi li qegħda tiġi attakkata. Konsegwentement anke dawn iż-żewġ intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Għaldaqstant it-tieni eċċezzjoni ta' dan l-intimati, ai termini tal-artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, sejra tintlaqa' ħlief safejn tolqot lill-Ministru responsabbli għall-Ambjent.

[27] Xhieda tal-perit Stefan Scotto a fol 104 u l-Kap Eżekuttiv tal-Awtorita' Carl Borg a fol 145 et seq

Ukoll, peress li permezz tat-tielet eċċezzjoni preliminari tagħhom dawn l-intimati qegħdin subordinament jargumentaw li ħadd minnhom m'għandu relazzjoni ġuridika mar-rikorrenti, **il-Qorti sejra wkoll tilqa' din it-tielet l-eċċezzjoni ħlief safejn jirrigwarda l-Ministru responsabbli għall-Ambjent.**

Ċ. MERTU

Fl-ewwel lok u bħala fatt irriżulta mill-atti li d-decujus miet fl-10 ta' Ġunju 2006 u l-immissjoni fil-pussess tal-legat tal-għalqa in kwistjoni seħħet fit-3 ta' Jannar 2007. Il-Pjan Lokali mpunjat daħal fis-seħħ fil-frattemp u ċioe' fit-3 t'Awissu 2006.

A skans ta' kull ekwivoku jiġi sottolineat li ai termini tal-artikolu 721 (1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta –

"Kull legat pur u sempliċi jagħti lil-legatarju, minn dak in-nhar tal-mewt tat-testatur, jedd, li jista' jgħaddi għall-werrieta tal-istess legatarju, jew għal dawk li l-jeddijiet tagħhom ġejjin minnu, li jirċievi l-ħaġa mħollija lilu bil-legat."

U ai termini tal-artikolu 726 (1) tal-Kap 12 -

"Il-legatarju għandu jitlob lill-werriet il-pussess tal-ħaġa imħollija legat."

Fil-każ **Grace Attard vs L-Avukat Dr Georgine Grech noe et deċiż fit-23 ta' Mejju 2008** ingħad hekk –

"Wieħed irid ukoll jiftakar li l-proprjeta' tal-legat tgħaddi għand il-legatarju mal-ftuħ tas-suċċessjoni (ara f'dan is-sens ***Rev. Patri Franġisku Azzopardi***

nomine* vs *Maria Hilda sive Hilda Cauchi *hawn fuq ċitata). Din hi l-interpretazzjoni li ngħatat lill-Artikolu 721(1) tal-Kodiċi Ċivili:"*

Fil-każ **Mario Testa et vs Rose Marie Testa deċiż fit-18 ta' Lulju 2014** kompla jingħad hekk -

*"**12.** Din il-Qorti tosserva li l-vertenza odjerna tinsab regolata b' dak li jgħidu l-Artikoli 721 u 726 tal-Kodiċi Ċivili, u ċioe` li l-proprjeta` ta' legat pur u sempliċi, bhalma huwa dak in ezami, jghaddi ghand il-legatarju mal-mewt tattestatur, u li l-legatarju ghandu jitlob il-pussess tal-legat minghand l-eredi.*

13. Kif ritenut fil-ġurisprudenza l-immissjoni fil-pussess tal-legat hija "ċ-ċavetta" tal-istitut kollu. Mal-mewt tat-testatur il-proprjeta` tal-legat pur u semplici tgħaddi għand il-legatarju li minn dak il-mument jiskatta d-dritt tiegħu li jikkonsegwixxi l-pussess ta' dak il-legat mill-eredi.

"Il-liġi tipprovdi li kull legat pur u sempliċi jagħti lill-legatarju d-dritt li jirċievi l-ħaġa mħollija lilu b'legat.

"Waqt li hu minnu li l-liġi tagħti d-dritt lil-legatarju li jiġi immess fil-pussess tal-oġġett lilu mħolli b'legat, dan il-jedd ma jistax jiġi interpretat li jfisser li l-proprjeta' ta' dak l-oġġett ma tkunx ghaddiet fil-persuna tal-legatarju fil-mument tal-mewt, jew li sakemm issir l-immissjoni fil-pussess, l-oġġett legat jibqa' proprjeta' tat-testaturi jew l-aventi kawża minnhom.

"Din l-immissjoni fil-pussess għandha prinċipalment l-iskop li tistabilixxi defenittivament illi l-legatarju aċċetta l-legat lilu mħolli .... Fil-ġurisprudenza l-importanza u l-portata ta' din l-immissjoni hija enfatika u paċifika ....".

Fil-każ **Meniar Sagar Khazaey Gharz Eddin vs Ralf Waller et deċiż fil-5 ta' Novembru 2019** il-Qorti qalet hekk -

*"Żgur li l-liġi riedet illi l-legatarju, anke jekk isir effettivament proprjetarju tal-legat fil-mument tal-mewt tat-testatur, **ma għandux id-disponibilita' sħiħa** ta' l-oġġett lilu legat sakemm ma jiġix immess fil-pussess tiegħu mill-werrieta li minn naħa tagħhom sa dak il-mument ma jistgħux jiddisponu minnu proprju għaliex ikun tħalla lil ħaddieħor......*

*Il-legat ma jiġix trasferit ipso jure; u l-legatarju ma jistax jeżerċita ebda azzjoni kontra t-terzi fuq l-oġġett tal-legat qabel ma jkun sar il-pussessur tal-legat [PA **Antonia Grech vs Carmelo Farrugia**].*

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum, dan ifisser li r-rikorrenti hija meqjusa li saret proprjetarja tal-għalqa mħollija lilha b'legat sa mid-data tal-mewt ta' zijuha, u kwindi qabel ma daħal fis-seħħ il-Pjan Lokali in kwistjoni. Imbagħad sa mill-10 ta' Ġunju 2006 hija akkwistat id-dritt li titlob mingħand il-werrieta l-kunsinna tal-legat imsemmi, liema dritt ġie eżerċitat u effetwat wara d-dħul fis-seħħ tal-Pjan Lokali u ċioe' fit-3 ta' Jannar 2007. B'hekk kien biss wara din id-data li hija setgħet tieħu azzjoni fil-konfront ta' terzi rigwardanti l-għalqa.

Ferm il-premess, imiss li jiġu evalwati t-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet sollevati dwarhom.

Fl-ewwel talba tagħha r-rikorrenti qegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li r-riżoluzzjoni parlamentari li bis-saħħa tagħha sar il-Pjan Lokali tat-3 t'Awissu 2006 biddlet id-destinazzjoni tal-porzjon tal-proprjeta' tar-rikorrenti tal-kejl superfiċjali ta' 631 m^2 minn art fabbrikabbli għal art li hija ta' mportanza jew sensittivita bioloġika jew għal art li hija Spazju Miftuħ Pubbliku (Public Open Space).

Fl-ewwel lok kif diġa' aċċennat mill-Qorti fis-sentenza preliminari tagħha tal-21 ta' Ġunju 2013, ma kien hemm ħtieġa ta' ebda liġi jew riżoluzzjoni parlamentari għad-dħul fis-seħħ tal-Pjan Lokali in kwistjoni. Għaldaqstant l-evalwazzjoni ta' din it-talba u t-talbiet sussegwenti ser issir direttament fil-kuntest tal-Pjan Lokali innifsu.

Mill-provi mressqa rriżulta li mill-għalqa sħiħa tar-rikorrenti, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Pjan Lokali, il-porzjon ta' kejl 631 m^2 kienet parzjalment indikata għall-proġettazjoni ta' triq u parzjalment indikata f'żona ta' vilel *semi-detached* inkluż *front garden* ta' 6 metri. Skont dak l-istess pjan regolatur l-art proġettata għal triq kienet ta' kejl ta' 280 metri kwadri filwaqt li l-art sitwata fiż-żona residenzjali kienet ta' kejl ta' 351 metri kwadri. Il-bqija tal-għalqa tar-rikorrenti kienet taqa' barra miż-żona ta' żvilupp.

Il-Pjan Lokali tal-2006 affetwa l-porzjon tal-art ta' kejl 631 m^2 peress li għalkemm baqgħet inkluża fil-limitu ta' l-iżvilupp, din ġiet klassifikata biex titħalla *Public Open Space.*

Isegwi għalhekk li l-ewwel talba tar-rikorrenti hija pruvata.

Fit-tieni talba, r-rikorrenti qegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-Pjan Lokali tal-2006 in kwistjoni huwa null u bla effett in kwantu leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 (1) (a) u 37 (1) (b) tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni kif inkorporati fil-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

(a) <u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk -

(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 disposizzjoni 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;"

L-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu

meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Dawn il-prinċipji japplikaw ukoll għall-miżuri li jieħu l-Istat (fosthom bil-Pjani Lokali tal-2006) sabiex jipproteġi l-ambjent naturali fl-interess ġenerali.

Fl-estratt mill-Pjan Lokali mertu tal-proċeduri odjerni jingħad hekk[28] -

*"**Loss of Urban Open Space and Playing/Sports Spaces***

Planning Permission will not be granted for development resulting in the loss of urban public open spaces, sports areas or areas previously designated as green areas in the TPS (1988) unless:

i.Public open space or sports areas as applicable of equivalent or greater area are provided in the same locality within the development zone; or,
ii. Its use is complimentary to the function of the public open space or sports area where the development occurs and occupies only a part of the open space; or
iii. The space has been re-zoned for community or other uses through other policies within this Local Plan.

9.4.1. The opportunities for the provision of new areas of public space within the built-up areas are limited. This policy protects remaining open public spaces and prevents their development to other uses. Where community or other uses are designated through area policies on public open space or green areas, MEPA will normally require that significant proportion of the site is retained for open space."

[28] Fol 16

Fid-dawl ta' dan il-Qorti hija sodisfatta li l-miżura li ħa l-Istat sabiex jipprovdi u jipproteġi l-ispazji miftuħin għall-pubbliku - li ormai huma ferm limitati qalb iż-żoni żviluppati - għandha għan leġittimu. Konsegwentement, l-inklużjoni ta' artijiet, fosthom dik tar-rikorrenti għal dan il-għan hija meqjusa li saret fl-interess ġenerali komunitarju. Inoltre ma jirriżultax li hemm xi projbizzjoni fil-liġijiet nostrali sabiex l-Istat jikklassifika art bħala *Public Open Space* u għalhekk huwa meqjus li l-Ministru konċernat kellu s-setgħa li jikklassifika art bħala Spazju Miftuħ għall-Pubbliku.

Fil-każ **Trimeg Limited vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Mejju 2010** ingħad hekk –

"25. Din il-Qorti tikkondividi sostanzjalment dak li l-ewwel Qorti aċċennat għalih f'din il-parti tas-sentenza tagħha u bħalha tafferma li s-soċjeta` Trimeg ma rnexxiliex tipprova li l-iskedar tal-art in kwistjoni ma sarx fl-interess ġenerali. Anke jekk baqa' parti żgħira minn biċċa art jew area li għandha tiġi protetta għal xi raġuni – ekoloġika, arkeoloġika, arkitettonika ecc. – il-protezzjoni ta' dik il-biċċa tibqa' xorta waħda fl-interess ġenerali......"

Anke fil-każ **Michael Debono Ltd et vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar deċiż fis-7 t'April 2014 u konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Mejju 2016** fir-rigward ta' *Strategic Open Gaps* li ġiet klassifikata fihom l-art tas-soċjetajiet rikorrenti bil-Pjan Lokali tal-2006, il-Qorti qalet hekk –

"Hu pożittiv li jkun hawn żoni ta' strategic open gaps, fejn ma jkunx jista' jsir żvilupp. Il-qorti m'għandix dubju li l-klassifikazzjoni tas-sit ta' MDL ma' oħrajn bħala strategic open gaps saret fl-interess ġenerali tal-komunita'.

Fil-każ ***Allan Jacobbson vs Sweden (10842/84)*** *deċiż fil-25 ta' Ottubru 1989, il-Qorti Ewropea osservat:*

"Moreover, nothing suggests that the impugned prohibitions were not aimed at ***facilitating town planning, which purpose undoubtedly falls within the general***

***interest as envisaged in Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1)**."(enfażi miżjuda). M'huwiex il-kompitu tal-qorti li tindaga jekk kienx hemm alternattivi oħra. Fil-każ **Mellacher v Austria** (1989) il-Qorti Ewropea, f'każ li kien jitratta liġi relatata ma' kirjiet, osservat:*

"The possible existence of alternative solutions does not in itself render the contested legislation unjustified. Provided that the legislature remains within the bounds of its margin of appreciation, it is not for the court to say whether the legislation represented the best solution for dealing with the problem or whether the legislative discretion should have been exercised in another way."

Madankollu, dawn id-drittiijiet u obbligi tal-Istat huma kontro-bilanċjati bid-drittijiet taċ-ċittadini li jgawdu l-proprjeta' tagħhom. Għalhekk kwalunkwe interferenza mill-Istat fit-tgawdija tagħhom għandha tkun waħda propozjonata li ma tgħabbix liċ-ċittadin b'piżijiet sproporzjonati u eċċessivi.

Fis-sentenza ta` **Amato Gauci vs Malta**[29] **deċiż fil-15 ta` Settembru 2009** il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk :-

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the

[29] App.Numru 47045/06

Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."

L-istess prinċipji japplikaw għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Sostanzjalment permezz tal-proċeduri odnerni r-rikorrenti qegħda tilmenta li l-Istat interferixxa b'mod anti-kostituzzjonali fit-tgawdija tad-drittijiet proprjetarji tagħha, senjatament id-drittijiet *utendi, fruendi u abutendi* meta bis-saħħa tal-Pjan Lokali in kwistjoni unilateralment wettaq esproprjazzjoni *de facto* tal-proprjeta' tagħha mingħajr kumpens. Issostni li l-Pjan Lokali ma jikkontemplax speċifikatament it-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' fl-interess pubbliku u inoltre neħħielha d-dritt li tiżviluppa din l-art bla ma tħallset kumpens xieraq.

L-ilment l-ieħor tar-rikorrenti huwa li l-Pjan Lokali mertu tal-proċeduri odjerni ma jassigurax li kull min jippretendi kumpens ikollu dritt t'aċċess għall-Qorti jew tribunal indipendenti u mparzjali 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;"

F'dan l-istadju l-Qorti tirreferi għall-ġurisprudenza in materja sabiex minnhom tislet kunsiderazzjonijiet għall-każ odjern -

(a) Fil-każ suċċitat **Trimeg Limited vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar,** l-Awtorita' msemmija permezz t'Avviż fil-Gazzetta tal-Gvern iddikjarat li kienet qegħda tinkludi fil-lista ta' Proprjeta' Skedata skont l-Att dwar l-Ippjanar u l-Iżvilupp, proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti ġewwa Pembroke bħala parti mill-*valley protection zone* u l-*buffer zone* taghha ta' Livell 4. Il-Qorti Kostituzzjonali ikkunsidrat il-lanjanza dwar jekk l-iskedar mingħajr il-ħlas ta'

kumpens kienx jikser id-dritt ta' Trimeg Limited għat-tgawdija ta' ħwejjiġha. Hija qalet hekk -

*"**28.** Fil-fehma ta' din il-Qorti l-iskedar in kwistjoni ċertament ma jistax jitqies bħala teħid de jure tal-proprjeta` u lanqas u bħala esproprju de facto għaliex Trimeg baqgħet dejjem fil-pussess u t-titolu shih tal-art in kwistjoni, u dejjem baqgħet tista' tagħmel dak l-użu minnha – primarjament użu agrikolu – li kienet tagħmel qabel. Ċertament ukoll, l-iskedar impona fuq l-art restrizzjoni akbar milli kellha fuqha qabel, ċioe` id-desinjazzjoni ta' white area. Dan għaliex jekk qabel kien hemm il-possibbilta` li d-desinjazzjoni ta' white area tinbidel biex ikun jista' jsir żvilupp sħiħ tal-art, bl-iskedar taħt livell 4 AEI/SSI il-possibbilta` ta' żvilupp ġiet ristritta għal 'small to medium scale physical development' u dan taħt ċerti kundizzjonijiet indikati fil-paragrafu 15.40 (paġna 102) tal-Explanatory Memorandum tal-Pjan ta' Struttura.*

***29.** Is-setgħa mogħtija mil-liġi tal-Ippjanar lil MEPA biex tiskeda proprjeta` huwa wieħed mill-għodod mogħtija lilha biex tkun tista' effettivament tipproteġi l-ambjent u dak kollu li għad fadal, li, għal raġuni leġittima, għandu jiġi salvagwardat għall-ġenerazzjonijiet preżenti u futuri. Dan għal ġid komuni u fl-interess ġenerali. Ċertament meta proprjeta` tiġi skedata bilfors li dan iġib interferenza mat-tgawdija tal-possedimenti, imma dan jikkostittwixxi biss kontroll ta' użu ta' possedimenti, u l-istat, skond il-proviso tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll imsemmi, għandu d-dritt li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skond l-interess ġenerali. Fl-eżerċizzju ta' dan id-dritt l-Istat igawdi marġini pjuttost wiesgħa ta' diskrezzjoni diment li l-użu li jsir minn dan id-dritt jkun leġittimu u ma jkunx oppressiv. Kif ġie osservat:*

"The convention organs accept without particular scrutiny planning restrictions which affect development of property or occupation rights. Environmental concerns provide grounds of justification in the most general terms."

***30.** Din il-Qorti jidhrilha li d-dictum tal-ewwel Qorti msemmi fil-paragrafu **26** supra li donnu jimplika li f'kull każ ta' skedar għandu jitħallas kumpens, huwa, bir-rispett kollu, azzardat għaliex kif sewwa rrimarka l-Avukat Ġenerali, huwa ġeneriku wisq. Mhux eskluż li jista' jkun hemm każijiet, pjuttost eċċezzjonali, ta' skedar li jkunu jiġġustifikaw il-ħlas ta' kumpens lis-sid, jekk ikun jirriżulta li nkiser il-bilanċ ġust bejn id-dritt tal-interess ġenerali u bejn id-dritt tal-individwu billi intefa' fuq dan tal-aħħar piż sproporzjonat. Hekk, per eżempju, wieħed jista'*

jimmaġina sitwazzjoni fejn, wara li jkunu nħarġu l-permessi kollha biex tinbena biċċa art, jirriżulta waqt it-tħaffir li hemm taħt hemm nekropoli sħiħa li għandha tiġi protetta billi jigu revokati l-permessi u l-art tiġi skedata. Kif imfisser fir-raba' edizzjoni (2006) ta' ***Jacobs & White: The European Convention on Human Rights****, "Some of the early case law suggested that, where a state can bring its actions within the scope of the second paragraph, there is no need for the balancing of interests to take place. But later case law has moved to a position where the fair balance test which applies to deprivations and other interferences is also applied to matters within the second paragraph of Article 1 of Protocol 1."*

31. *Fil-każ in diżamina, u għalhekk biex wieħed jiġi għall-każ konkret, mhux kontestat li Trimeg akkwistat l-art in kwistjoni meta kienet desinjata bħala white area u għalhekk f'sitwazzjoni ta' inċertezza jekk qatt setax joħroġ permess ta' bini fuqha. Il-ħsieb ta' Trimeg kien li jiżviluppawha għall-bini, għax deherilhom li kien hemm probabbilta` li jinhargilhom tali permess minhabba li l-istess art kienet ċirkondata bi żvilupp edilizju. Fi kliem iehor, l-għan tas-soċjeta` kien dak ta' spekulazzjoni kummerċjali. Hija akkwistat l-art bil-prezz ta' sittin elf Lira Maltija f'Jannar 1988, u mill-atti jirriżulta li l-Perit tagħhom jistma li l-istess art ghandha valur fis-suq ta' madwar ħames miljun Liri Maltin li kieku inħarġulha permessi għall-bini.*

32. *Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, Trimeg ma kellhiex stennija leġittima li jinħarġulha l-permessi fil-bini għaliex l-art li akkwistat kienet taf li kienet desinjata bħala white area bl-inċertezza kollha assoċjata ma' din id-desinjazzjoni. Ma xtratx art fabrikabbli li wara tneħħielha l-permess tal-beni. Hija xtrat art b'potenzjal inċert ta' żvilupp. L-iskedar fil-livell imsemmi irrestringa dan l-potenzjal inċert ta' żvilupp. L-iskedar irriżulta li sar għal skop leġittimu mingħajr ma jirriżulta li tpoġġa fuq Trimeg xi piż sproporzjonat għaliex hija qatt ma kienet akkwistat "dritt" jew almenu stennija leġittima li fuq l-art jinħarġu permessi għall-bini. Għalhekk f'dan il-każ ma jistax jingħad li hemm xi dritt ta' kumpens. F'dawn iċ-ċirkostanzi isegwi li l-appelli tal-Avukat Ġenerali u tal-Awtorita` huma ġustifikati u qegħdin jintlaqgħu."*

B'hekk il-Qorti Kostituzzjonali f'dak il-każ kienet irrevokat dik il-parti tas-sentenza li fiha kien instab ksur ta' drittijiet fundamentali u sabet minflok li l-iskedar tal-proprjeta` ta' Trimeg Limited ma jiksirx id-dritt għat-tgawdija ta' ħwejjiġha kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

(b) Imbagħad fil-każ **Frijns vs Netherlands deċiż mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Novembru 2008**[30] il-proprjeta' in kwistjoni kienet oriġinarjament intiża ghall-agrikoltura, eventwalment ġiet klassifikata bħala art żvilupabbli pero' snin wara l-Awtoritajiet kompetenti kienu reġgħu ikklassifikaw l-art bħala waħda agrikola. Il-Qorti ċahdet l-ilment tar-rikorrent għax qieset 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. Il-Qorti qalet hekk -

"As regards the question whether the decision to reject the applicants' claim for compensation for damage under section 49 of the Town and Country Planning Act was compatible with Article 1 of Protocol No. 1, 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 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

[30] Din is-sentenza kienet dwar l-ammissibilita' tal-applikazzjoni quddiem dik il-Qorti

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).”

(ċ) Fil-każ suċċitat **Michael Debono Ltd et vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**[31] il-Qorti kkonkludiet li l-inklużjoni tal-proprjeta` tas-soċjetajiet rikorrenti fi *Strategic Open Gap* kien jekwivali għal kontroll ta' użu ta' art, u ma ħoloqx bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid u dak tal-pubbliku bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan il-ksur pero' nstab **biss** fir-rigward ta' dik il-parti tal-proprjeta' li fuqha kien diġa hemm fabbrika mibnija. Dan peress li tali fabbrika kienet inbniet wara l-ħruġ regolari ta' permess ta' żvilupp snin qabel ma ġie fis-seħħ il-Pjan Lokali u li għalhekk fil-fehma tal-Qorti s-soċjeta' rikorrenti kienet meqjusa li kellha aspettativa leġittima li f'dik il-parti tal-art fejn inbniet il-fabbrika, ikun jista' jsir żvilupp skont il-policies li japplikaw għal *Outside Development Zones* (kif kienet klassifikata l-art qabel ma' ġiet meqjusa *Strategic Open Gap*). Madankollu ebda ksur ta' drittijiet fundamentali ma nstab fuq dik il-parti ta' l-art li fuqha ma kien hemm ebda bini minkejja li spiċċat ukoll klassifikata bħala *Strategic Open Gap*. Kif qalet l-ewwel Qorti dwar din l-parti ta' l-art -

“m'hemmx dubju li l-presenza tal-fabbrika m'hijiex garanzija u wisq inqas jagħti xi dritt li fuq il-kumplament tal-art ta' MDL jista' jsir bini. F'dan ir-rigward ma ngħatatx prova li meta ħareġ il-pjan lokali kien diġa jeżisti permess ta' żvilupp fuq l-art mhux żviluppata.”

---

[31] Dan kien każ ċivili ta' stħarriġ ġudizzjarju ta' egħmil amministrattiv marbut ma' lanjanzi ta' ksur ta' drittijiet fundamentali

Applikati dawn il-prinċipji għall-fattispeċje tal-każ odjern, kif irriżulta mill-provi, **qabel** ma daħal fis-seħħ il-Pjan Lokali tal-2006, il-porzjon art mertu tal-proċeduri odjerni ta' kejl 631m^2 kienet strixxa ta' art agrikola li tifforma parti miż-żona tal-iżvilupp in kwantu għal 280 m^2 li jaqgħu f'*area* għal formazzjoni tat-toroq u in kwantu għal 351 m^2 li jaqgħu f'żona residenzjali senjatament adebiti għal bini ta' vilel *semi-detached*.

Madankollu l-Qorti hija tal-fehma li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni.

L-introduzzjoni tal-Pjan Lokali mpunjat, fl-ewwel lok ma jistax jitqies li jammonta għal teħid tal-għalqa tar-rikorrenti, la *de jure* u lanqas *de facto* stante li effettivament ir-rikorrenti baqgħet f'kull ħin fil-pussess tal-għalqa li fuqha żammet ukoll it-titolu ntier fuq l-art.

Intwera wkoll mill-provi li fil-perjodu kollu bejn l-1988 (meta ġie fis-seħħ it-TPS 1988) u l-2006 (meta ġie fis-seħħ il-Pjan Lokali in kwistjoni) *"the area remained one in which no designation of potential development was established*[32]*."*

Infatti **fuq l-art mertu tal-kawża la qatt kienu ntalbu u lanqas inħarġu permessi għall-bini u lanqas instabet xi applikazzjoni pendenti għall-iżvilupp quddiem l-Awtorita' ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar.**

B'hekk kemm qabel u anke wara l-ħruġ tal-Pjan Lokali, l-għalqa kienet u baqgħet utilizzabbli għal skop agrikolu.

Ukoll bħala fatt, peress li r-rikorrenti ġiet immessa fil-pussess tal-art wara d-dħul fis-seħħ tal-Pjan Lokali, ma kienx possibbli għaliha li tressaq applikazzjoni għall-iżvilupp ta' l-art, li kieku hi hekk riedet. Madankollu fuq dikjarazzjoni tagħha stess fl-atti tal-kawża, hija ma kellha ebda nteress li tiżviluppa l-għalqa mertu tal-proċeduri odjerni iżda l-uniku nteress tagħha kien wieħed ta' lukru u ċioe' li tbiegħha kif inhi u tagħmel qliegħ minnha.

[32] Fol 125

Dawn il-konsiderazzjonijiet fattwali isaħħu l-fehma tal-Qorti li ma tirriżulta ebda aspettativa leġittima tar-rikorrenti dwar l-iżvilupp tal-art li timmerita l-protezzjoni tad-drittijiet proprjetarji tagħha skont l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Huwa konċess li l-introduzzjoni tal-Pjan Lokali mpona restrizzjonijiet fuq l-artijiet fiż-żona in kwistjoni li qabel kienu jaqgħu f'żona ta' żvilupp u li issa ġew dikjarati bħala Spazju Miftuħ għall-Pubbliku għalkemm xorta f'żona ta' żvilupp.

Madankollu huwa doveruż għall-Qorti li tanalizza dawn ir-restrizzjonijiet fil-kuntest speċifiku tal-art mertu tal-proċeduri odjerni:

(i) Fir-rigward tal-porzjon tal-art tal-kejl 280 m^2 li, kif intwera kien jaqa' f'żona ta' formazzjoni ta' toroq qabel ma daħal fis-seħħ il-Pjan Lokali, il-Qorti tissottolinea li huwa l-Gvern li li għandu d-dritt u d-dmir li jfassal u jippjana tali proġettar ta' toroq. Ebda ċittadin m'għandu dritt jippretendi li għax l-art tiegħu kienet f'xi żmien tifforma parti minn żona għal formazzjoni tat-toroq, allura bi dritt, din għandha tibqa' dejjem hekk. Dan għaliex l-esiġenzi tal-komunita' jistgħu jinbidlu minn żmien għal żmien. Fil-fatt jekk fil-każ odjern l-Istat iddeċieda fl-2006 li żona li qabel kienet intiża li sservi għall-formazzjoni ta' toroq issa kellha tibda titqies bħala Spazju Miftuħ Pubbliku din hija meqjusa ġustifikabbli bħala parti mid-diskrezzjoni wiesgħa li għandu l-Istat biex jaġixxi fl-interess ġenerali tal-komunita' mingħajr l-obbligu li joffri kumpens lis-sid li preċedentement l-art tiegħu kienet tifforma parti miż-żona ta' formazzjoni tat-toroq.

Di piu' m'għandhomx lanqas jiġu skartati l-konstatazzjonijiet li saru mill-perit Joseph Spiteri fir-rapport tiegħu – u li ma ġewx kontradetti – fejn huwa qal li anke fiż-żmien tal-iskema TPS 1988 u kwindi **qabel** id-dħul fis-seħħ tal-Pjan Lokali

tal-2006, din il-porzjon art ta' 280 m^2 diġa' kellha mpatt limitat f'termini ta' għoti ta' valur lil artijiet adjaċenti. Huwa qal hekk –

"6.9 In order to establish the value of the part of the site that is zoned as a projected street, one has to consider its potential utility in serving as access to land that abuts into it. It is clear from Figure 3 above that as a projected street it has insignificant bearing on the land due west of the street, since this land already had access to a public road out with the land in question.

As regards to land that lies due north of the projected road, this area lies outside the development zone. Moreover, by virtue fo the presence of two roads (Triq il-Madliena and the main road from Gharghur) that proceed in a north-westerly direction in the vicinity of the site, there appears to be no critical traffic management or planning requirements for Triq il-Fortizza to be extended northwards.

With reference to land due east of the projected street, the projected street provides no critical access to lands by virtue of the fact that these lands, as can be clearly seen in Figure 3 above have access to an already-formed public thoroughfare.

6.10 ***In the light of the above ....the portion of land in question (measuring 280 m^2) which lies within the street formation area in the TPS 1988 scheme..... is considered land with limited impact in terms of providing value to adjacent lands[33].*** *"*

[33] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti

(ii) Anke fir-rigward tal-porzjon art tal-kejl ta' 351 m^2, li qabel ma daħal fis-seħħ il-Pjan Lokali kienet tifforma parti miż-żona ta' żvilupp għal vilel, huwa paċifiku kif intwera mill-provi, li minħabba d-daqs u l-kejl tagħha, din l-art waħedha ma kinitx żviluppabbli għax il-qisien tagħha ma kinux jissodisfaw il-kriterji tal-bini ta' vilel applikabbli għaż-żona fl-epoka. Inoltre, għalkemm il-perit tar-rikorrenti b'mod ġeneriku ssottometta li din il-porzjon art kelha potenzjal li sservi bħala faċċata għal żvilupp ta' proprjeta' adjaċenti li kieku din kellha tiġi żviluppata, mill-provi u pjanti mressqa ntwera mod ieħor. Kif ikkonstata b'mod għal darb'oħra mhux kontradett il-perit Joseph Spiteri[34] -

Significantly, this land measures 351 m^2 which means that the land cannot be developed because it does not reach the treshold minimum plot size to qualify for development permission. Moreover, the land immediately due east of the site is large enough and achieves this treshold and hence would not have depended on the acquisition of the whole or part of the land in question to achieve a developable critical area. It is also noted that the land lying immediately due east of the site is government owned land granted to third parties under an agricultural lease.

6.12 In the light of the above the rate applied to the portion of land (351 m^2) that lies in the erstwhile residential development zone is valued at a rate for comparable building sites and duly factored to take account that it could not be developed in its own right, and held no ransom value on adjacent land, which is government owned and hence, subject to legislation governing the disposal of public land.

6.13. Thus given that the basis of the valuation is:

[34] Fol 127 et seq

'the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had acted knowledgeably, prudently and without compulsion'

One must take into serious consideration what a willing buyer would be ready to pay for the land given that development permission would not have been forthcoming for the land in its own right, coupled with the fact that the adjacent land, which could hypothetically benefit from the annexation of the land in question, or alternatively would have to be acquired prior to achieving planning critical area, is, in fact, government owned property (Tenement 51888)[35]***."***

Fid-dawl ta' dawn il-konstatazzonijiet il-Qorti tqis li hija aktar realistika l-valutazzjoni tal-art li ngħatat mill-perit Spiteri għal qabel u wara l-Pjan Lokali u ċioe' €209,300 u €126,000 rispettivament.

Għadaqstant il-Qorti tqis li komplessivament ma mmanifestawx ruħhom ċirkustanzi tali fil-każ odjern li, b'riżultat tad-dħul fis-seħħ tal-Pjan Lokali tal-2006, ħolqu żbilanċ sproporzjonat bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti. Mhuwhiex kwindi ġustifikat l-għoti ta' xi kumpens lir-rikorrenti biex tagħmel tajjeb għal xi nuqqas. Bażat anke fuq il-prinċipji riżultanti mill-ġurisprudenza suċċitata, il-każ odjern *non si tratta* ta' xi sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti kien inħarġilha xi permess ta' żvilupp li kkonċedielha l-aspettativa leġittima li tibni l-art biex imbagħad wara l-effett ta' tali permess inġieb fix-xejn bil-ħruġ tal-Pjan Lokali. Imma anzi mmanifestat ruħha sitwazzjoni fejn **sa minn qabel Awissu 2006**, nonostante li l-art mertu tal-proċeduri odjerni kienet tinsab

[35] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti

f'żona ta' żvilupp, din xorta kienet afflitta minn inċertezza sostanzjali dwar il-potenzjal reali tagħha għall-iżvilupp.

U fuq kollox, la għal tant snin l-art ma ġietx żviluppata meta kienet għadha klassifikata f'żona ta' żvilupp, il-bdil fid-destinazzjoni tal-art mingħajr kumpens meta daħal fis-seħħ il-Pjan Lokali ma hijiex meqjusa miżura sproporzjonata.

Għal kull buon fini jingħad ukoll li l-fatt waħdu li kien hemm żmien fil-kors tal-kawża meta l-Awtoritajiet kompetenti, in vista' tal-proċess ta' reviżjoni tal-Pjani Lokali li kien qiegħed isir, kienu qed jikkunsidraw jekk l-art proprjeta' tar-rikorrenti għandhiex terġa tiddaħħal fiż-żona ta' żvilupp ma jimpinġix fuq il-kunsiderazzjonijet ta' din il-Qorti magħmula fil-kuntest ta' ksur ta' drittijiet fundamentali.

In fine, u għal fini tal-artikolu 37 (1) (b) tal-artikolu 37 il-Qorti tqis li fir-rigward tal-pretensjoni tagħha għal ħlas ta' kumpens hija kellha l-aċċess, kif fil-fatt ġara, għall-Qorti li hija ndipendenti u mparzjali li eżaminat it-talbiet tagħha dwar il-proprjeta' nkluż il-pretensjoni għall-ħlas ta' kumpens minnha vantat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti ssib li ma hemmx ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

(b) <u>L-artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni</u>

Fit-tieni talba tagħha r-rikorrenti tressaq ilment ai termini tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni li jipprovdi li –

"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta'xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jista' jiġi eskluż mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew il-protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."

Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-fattispeċje tal-każ, dan l-ilment huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt għax ir-rikorrenti, kif diġa' ngħad anke fil-kuntest tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, qatt ma ġiet imċaħħda minn aċċess għall-Qorti ndipendenti u mparzjali.

Konsegwentement anke l-ilment tar-rikorrenti ai termini ta' dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Għalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti ser tiġi miċħuda. U ġjaladarba t-talbiet rimanenti tar-rikorrenti huma subordinati għal u konsegwenzjali għal din it-tieni talba, anke dawn ser jiġu miċħuda.

Għall-istess raġunijiet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Ministru ntimat ser jintlaqgħu.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u tiddikjaraha li mhijiex leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti u għalhekk tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-bqija tal-intimati;

3. Tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-bqija tal-intimati ħlief l-intimat Onorevoli Ministru responsabbli għall-Ambjent u tiddikjara li dawk l-intimati m'għandhomx relazzjoni ġuridika mar-rikorrenti u li mhumhiex leġittimi kontradituri għat-talbiet tagħha u għalhekk tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju;

3. Tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Onorevoli Ministru responsabbli għall-Ambjent;

4. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti iżda tiċħad il-bqija tat-talbiet tagħha bl-ispejjeż kontra tagħha.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.