QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 11 ta' Ottubru, 2021

Rikors Guramentat Nru: 39/2007 AF

Concorde Properties Limited (C-9506)

vs

Il-Prim Ministru

Ministeru inkarigat mill-Ambjent u Affarijiet Rurali

u

Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u Ippjanar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà attriċi Concorde Properties Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti hija proprjetarja ta' territorju maghruf bhala "Ta' Dun Anton" fil-limiti ta' Xagħra, Għawdex. Din l-art hija murija delineata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa bħala Dokument A.

Oriġinarjament parti sostanzjali minn din l-art, delineata bil-blu fuq il-pjanta Dokument A, kienet taqa' f'area ta' pjan regolatur fit-termini tal-artikolu 16 tal-Ligijiet tal-Pulizija, u dan minn ferm qabel ma gie promulgat l-Att dwar Arei ghall-Izvilupp tal-Bini (Kap. 303 tal-Ligijiet ta' Malta) fl-1981.

Difatti, din l-art kienet, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tal-24 ta' Marzu 1988, inxtrat bħala art fabbrikabbli sa mill-bidu nett da parti tal-esponenti illi ghalhekk ħallset għal din l-art bħala art fabbrikabbli.

Meta imbaghad ġie promulgat l-Att dwar Permessi ta' Bini (Provvedimenti Temporanji, Kap. 322, il-ligi espressament inkludiet tali arei, inkluz allura l-art tal-esponenti, bhala 'area zviluppata'.

Meta daħlu fis-sehh it-Temporary Provisions fl-1988, il-Gvern ripetutament iddikjara illi b'daqshekk l-arei illi kienu jaqghu taht pjan regolatur ma nhargux barra miz-zona ta' zvilupp, izda biss gew 'iffrizati' sakemm jithejjew il-pjanijiet lokali.

Meta imbaghad beda l-proċess biex jigi finalizzat il-Pjan Lokali ghal Ghawdex, l-esponenti, tramite d-direttur taghha Paul Scicluna, kienet talbet, fis-6 ta' Settembru 2002, illi l-art taghha tigi rilaxxjata, u b'hekk tiġi meqjusa mill-ġdid bħala art li taqa' fiż-żona ta' żvilupp u hekk tigi reintegrata u ripristinata bħala art fabbrikabbli – talba illi ġiet debitament rikonoxxuta mill-awtoritajiet u illi jgib ir-referenza GZ/XGR/077.

L-esponenti issostni illi l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar kienet effettivament obbligata, skond il-ligi, illi teżegwixxi tali ripristinar u reintegrazzjoni.

F'Ġunju 2006, il-Gvern ħabbar il-proposti tieghu dwar kif ghandhom jigu razzjonalizzati z-zoni ta' zvilupp; u skond il-kriterji elenkati f'dawn il-proposti, u illi fuqhom kellha timxi l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex tirrazzjonalizza z-zoni ta' zvilupp, l-art tal-esponenti tikkwalifika sabiex tigi nkluza fiz-zona ta' zvilupp.

Wara dik il-pubblikazzjoni, u entro t-terminu iffissat ghal daqshekk, permezz ta' ittra mibghuta mill-Perit Salvu Micallef fil-15 ta' Gunju 2006, l-esponenti ressqet is-sottomissjonijiet dettaljati taghha dwar ir-ragunijiet il-ghala l-art taghha ghandha titqies bhala art fabbrikabbli; u ghal dawn il-proposti rceviet *acknowledgement* bir-referenza PSPR0001480.

Effettivament, u indipendentement mill-konsiderazzjoni illi l-art kienet fil-passat già nkluza bhala area ta' zvilupp, l-art giet tikkwalifika bhala area ta' zvilupp skond il-kriterji imhabbra mill-awtoritajiet kompetenti infushom sabiex art tigi dikjarata illi tista' tigi zviluppata.

Minkejja dan, skont l-aħħar verżjoni tal-Pjan Lokali relativ, din l-art tħalliet barra miż-żona tal-iżvilupp u ghalhekk giet, b'mod permanenti jew kwazi permanenti, meqjusa bħala art mhix tajba għall-iżvilupp.

L-aġir tal-intimati huwa wieħed abbużiv u diskriminatorju fil-konfront tal-esponenti, u jammonta ghal abbuz minn diskrezzjoni amministrattiva.

Per konsegwenza tas-suespost, l-esponenti qeghda, u ser issofri danni ingentissimi – konsistenti fit-telf ta' profitti illi l-esponenti kienet legittimament tistenna illi tirrealizza mill-eventwali bejgh tal-art taghha bhala art fabbrikabbli.

Dan kollu jmur kontra d-drittijiet u aspettattivi legittimi taghha, u jammonta ghal privazzjoni tal-proprjetà tal-esponenti bi ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem kif sanciti sia fil-

Kostituzzjoni kif ukoll fil-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Ghal dawn id-danni ghandhom iwiegbu l-intimati jew min minnhom.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi d-decizjoni taghkom – kif konkretizzata bil-pubblikazzjoni tal-Pjan Lokali ghal Ghawdex f'Lulju 2006 – illi tirrifjutaw illi tirreintegraw l-art fuq deskritta bhala art zviluppabbli u fabbrikabbli – tammonta ghal ghemil amministrattiv illi zvesta lill-esponenti minn dritt vestit illi hija kellha sa qabel dik id-decizjoni illi l-art tigi kunsidrata bhala art fabbrikabbli.

2. Tiddikjara illi ghalhekk dan l-ghemil amministrattiv imur kontra l-ligi u ghalhekk huwa *ultra vires*.

3. Konsegwentement tiddikjara dan l-ghemil amministrattiv null, invalidu u minghajr effett.

4. Tiddikjara inoltre illi, indipendentement mill-kwistjoni jekk dan l-agir amministrattiv jikkwalifikax bhala tali fit-termini tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, id-decizjoni mehuda minnkom intimati – kif konkretizzata bil-pubblikazzjoni tal-Pjan Lokali ghal Ghawdex f'Lulju 2006 – illi tirrifjutaw illi tirreintegraw l-art fuq deskritta bhala art zviluppabbli u fabbrikabbli qeghda illegalment u kontra l-ligi ccahhad lill-esponenti minn dritt vestit illi hija kienet tgawdi sa dakinhar illi jkollha l-art taghha kunsidrata bhala art fabbrikabbli u zviluppabbli ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

5. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq premessi, intom irrendejtu ruhkom passibbli ghal talba da parti tal-esponenti ghar-rizarciment tad-danni kollha sofferti minnha per konsegwenza ta' tali decizjoni.

6. Tillikwida dawn id-danni, okkorrendo ad opera ta' perit nominand.

7. Tikkundannakom jew min minnkom ghall-hlas u rizarciment ta’ dawn id-danni kif likwidati.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest tal-14 ta’ Lulju 2006, kontra taghkom.

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni, illi ghaliha minn issa ngunti.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta maħlufa tal-Awtorità ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, illum l-Awtorità tal-Ippjanar, li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament, in kwantu ghat-talbiet relattivi ghall-inkluzjoni tal-art *de quo*, fiz-zona tal-izvilupp, l-Awtorità esponenti mhijiex il-legittimu kontradittur, stante illi l-Awtorità esponenti m’ghandhiex il-vires legali illi tinkludi art fiz-zona tal-izvilupp, u dan peress illi kull inkluzjoni gdida fiz-zona tal-Izvilupp taqa’ fil-gurisdizzjoni parlamentari.

L-involviment tal-Awtorità esponenti fil-kaz ta’ tfassil u l-approvazzjoni ta’ Pjan Lokali huwa li tapprova abbozz tal-istess Pjan Lokali, liema abbozz, biex jigi fis-sehh jehtieg ad validadtem, l-approvazzjoni ministerjali jew parlamentari skond dak kontenut fih, u stante illi l-parti relattiva ghal dawk iz-zoni li kien propost li jkunu inkluzi fiz-zona tal-izvilupp, u ghaldaqstant li kienet tehtieg approvazzjoni parlamentari, kienet lesta, ppubblikata u maghrufa qabel il-hamsa (5) ta’ Lulju 2006, u cioè d-data meta tressqet ir-risoluzzjoni parlamentari mill-Onor. Ministru quddiem il-Kamra tad-Deputati, l-azzjoni tar-rikorrent fil-konfront tal-Awtorità esponenti hija preskritta a tenur tal-provvedimenti tal-artikolu 469A(3) tal-Kap. 12.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-process li gab fis-sehh id-dispozizzjonijiet dwar il-pjan ta’ struttura huwa wiehed legislattiv u mhux amministrattiv u ghaldaqstant huwa assurd li dawn il-provvedimenti jigu mpunjati abbazi tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-process ta' approvazzjoni tal-pjan ta' struttura, u dana a tenur tal-Artikolu 22 tal-Kap. 356, sar permezz tal-Mozzjoni nru. 245 imressqa ghall-approvazzjoni tal-Kamra tad-Deputati fil-5 ta' Lulju 2006.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-pretensjoni illi l-art inxtrat bhala art fabbrikabbli hija infondata stante li din il-vantazzjoni tohrog biss mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo, u hija ghaldaqstant dikjarazzjoni unilaterali tal-partijiet, minghajr l-ebda bazi sew fil-fatt u sew fid-dritt.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, imkien ma jidher illi s-socjetà rikorrenti ghandha xi permess ghall-izvilupp tal-art mahrug mill-Awtorità kompetenti u ghaldaqstant m'ghandu l-ebda dritt vestit, u ghaldaqstant it-tezi proposta mis-socjetà rikorrenti illi l-Awtorità Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar kienet obbligata, skond il-ligi, li tezegwixxi tali ripristinar u reintegrazzjoni hija assurda stante illi l-artikolu 18(3A) tal-Kap. 356 jistabilixxi li l-pjani ta' struttura ma jolqtux b'mod negattiv arei li fuqhom inghataw permessi ghall-izvilupp validi mahruga qabel id-data tal-bidu fis-sehh tar-revizjoni tal-pjan ta' struttura.

L-Awtorità esponenti qdiet l-inkarigu taghha fil-kumpilazzjoni u tlestija tal-Pjan Lokali, liema ezercizzju kien jinkludi l-estenzjoni taz-zoni tal-Izvilupp, skond il-provvedimenti tal-Ligi, kif ukoll skond il-kriterji applikabbli, u skond liema kriterji l-art *de quo* ma kienitx tikkwalifika biex tkun inkluza fiz-zona tal-izvilupp.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, m'hemm l-ebda bazi fuq xhiex is-socjetà rikorrenti tista' titlob id-danni sofferti mid-decizjoni tal-Parlament dwar l-emendi taz-zoni ta' konfini.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, it-talbiet tas-socjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjetà rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta maħlufa tal-Prim Ministru u tal-Ministru għall-Affarijiet Rurali u l-Ambjent li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament, l-esponenti mhumiex il-legittimi kontradditturi stante li l-process ta' preparazzjoni u sorveljar tal-pjan ta' struttura kien f'idejn l-Awtorità Maltija ghall-Ippjanar u l-Ambjent.

Preliminarjament, l-azzjoni migjuba mis-socjetà rikorrenti hija intempestiva stante li din l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-Artiklu 2153 u, subordinatament tal-Artiklu 2156(b), kif ukoll dekaduta fit-terminu tal-Artiklu 469A(3).

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-process ta' approvazzjoni tal-pjan ta' struttura, sar permezz tal-Mozzjoni Nru. 245 imressqa ghall-approvazzjoni tal-Kamra tad-Deputati fil-5 ta' Lulju 2006, u dana a tenur tal-Artikolu 22 tal-Kap. 356.

Ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-process li gab fis-sehh id-dispozizzjonijiet dwar il-pjan ta' struttura huwa wiehed legislattiv u mhux amministrattiv u ghaldaqstant mhuwiex ipunjabbli abbazi tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-pretensjoni illi l-art inxtrat bhala art fabrikabbli hija infondata stante li din il-vantazzjoni tohrog biss mill-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Michael Refalo, u hija ghaldaqstant dikjarazzjoni unilaterali tal-partijiet, li b'ebda mod ma torbot lill-Awtoritajiet ikkoncernati.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors promotur, ma saret l-ebda dikjarazzjoni mill-Gvern, wisq anqas b'mod ripetuttivament, illi l-arei li kienu jaqghu taht il-pjan regolatur se jibqghu formanti parti bl-istess pjan regolatur jew li dan kien biss iffrizar temporanju sakemm ikunu decizi finali.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba ghad-danni hija nfundata fil-fatt u fid-dritt stante li l-kwistjoni kollha si tratta ta' decizjoni ta' natura legislativa da parti tal-parlament Malti dwar l-emendi taz-zoni ta' konfini.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet tat-3 ta' Ġunju 2014 li permezz tiegħu laqgħet it-talba tas-soċjetà attriċi u kkonvertiet ruħha f'Qorti ta' sede Kostituzzjonali sabiex tiddeċiedi dwar il-lanjanzi tas-soċjetà attriċi sa fejn dawn jirrigwardaw allegat ksur tal-jeddijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u ordnat notifika tad-digriet lill-Avukat Ġenerali.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fl-ewwel lok u permezz tal-prezenti l-esponenti qeghdin jaghtu ruhhom b'notifikati bid-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tat-3 ta' Gunju 2014 u li permezz tieghu din il-Qorti laqghet it-talba tas-socjetà rikorrenti kif kontenuta fir-rikors tal-10 ta' Jannar 2012 sabiex tikkonverti ruhha f'Sede Kostituzzjonali u tiehu konjizzjoni tal-lamentali tal-istess socjetà rikorrenti in kwantu dawn jitrattaw allegat ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Is-socjetà rikorrenti qeghda tallega li agir bhal dak deskritt fir-rikors promotur taghha, senjatament it-tnehhija tal-art proprjetà taghha miz-zona tal-izvilupp a tenur tal-pjan lokali tal-2006, huwa leziv tad-drittijiet fundamentali taghha.

L-esponenti jirrespingu dawn l-allegazzjonijiet bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Kif tghid l-awtrici *Karen Reid* fil-ktieb taghha "*A practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights*"[1]:

> *"Three limbs or distinct rules for the protection of property rights are contained in Article 1 Protocol No 1 – in the first sentence of the first paragraph which generally sets out the principle of non-interference with property; in the second sentence relating to the deprivation subject to conditions; and in the second paragraph relating to control of use, also subject to specific conditions…Interference with property, whether expropriation or control of use, will generally be*

[1] It-Tielet Edizzjoni 2008

justified if it respects the requirement of lawfulness and can be regarded as pursuing the general or public interest……General and public interest is given a wide meaning…"

Inoltre fil-kaz, ***Depalle v France***[2] deciz fid-29 ta' Marzu 2010 il-Qorti Ewropea kkummentat hekk –

"According to well-established case-law, the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 is to be read in the light of the principle enunciated in the first sentence. Consequently, an interference must achieve a "fair balance" 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 this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole, and therefore also in the second paragraph thereof: there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued. In determining whether this requirement is met, the Court recognises that the State enjoys a wide margin of appreciation with regard both to choosing the means of enforcement and to ascertaining whether the consequences of enforcement are justified in the general interest for the purpose of achieving the object of the law in question (see Chassagnou and Others v. France [GC], nos. 25088/94, 28331/95 and 28443/95, § 75, ECHR 1999-III). The requisite balance will not be achieved if the person concerned has had to bear an individual and excessive burden.

*84. **The Court has, moreover, often reiterated that regional planning and environmental conservation policies, where the community's general interest is pre-eminent, confer on the State a margin of appreciation that is greater than when exclusively civil rights are at stake** (see, mutatis mutandis, Gorraiz Lizarraga and Others v. Spain, no. 62543/00, § 70, ECHR 2004-III; Alatulkkila and Others v. Finland, no. 33538/96, §*

[2] Applikazzjoni numru 34044/02

67, 28 July 2005; Valico S.r.l. v. Italy (dec.), no. 70074/01, ECHR 2006-III; and Fägerskiöld v. Sweden (dec.), no. 37664/04, 26 February 2008).

Fid-dawl ta' dan l-insenjament, isegwi ghalhekk li l-Istat ghandu mhux biss id-dritt izda fuq kollox l-obbligu li fl-ahjar interess tas-socjetà Maltija minn zmien ghal zmien jirrevedi u jippromulga fejn u skond kif mehtieg ligijiet u *policies* intizi biex jilhqu bilanc gust bejn zoni ta' zvilupp sostenibbli u l-preservazzjoni u l-garanzija ta' protezzjoni tal-ambjent u z-zoni li jkunu ghadhom ma gewx zviluppati. L-esponenti jirrilevaw li kien proprju sabiex jintlahaq dan il-bilanc gust li gew promulgati l-Pjani Lokali tal-2006, inkluz dak mertu tal-procedura odjerni.

Inoltre u bla pregudizzju ghas-suespost, meta wiehed jezamina l-assjem u c-cirkostanzi kollha tal-kaz odjern, anke jekk jinstab minn din il-Qorti li l-Pjan Lokali in dezamina b'xi mod jinterferixxi fid-drittijiet ta' proprjetà tas-socjetà rikorrenti, din l-interferenza hija kemm gustifikata ghax hija parti mid-diskrezzjoni wiesgha li ghandu l-Istat intiza sabiex tikkontrolla l-uzu u l-izvilupp tal-proprjetà fl-interess pubbliku; kif ukoll hija nterferenza li tilhaq bilanc proporzjonat bejn id-drittijiet tas-socjetà rikorrenti – li ghad ghandha l-pjena tgawdija tal-proprjetà koperta bil-permess fuq l-art taghha – u d-drittijiet tal-bqija tas-socjetà Maltija li fir-rigward taghha l-Istat ghandu l-obbligu li jipprotegi l-ambjent minn zvilupp mhux kontrollat.

Finalment dwar il-kaz *Z.A.N.T.E. – Marathonisi v Grecja*[3] kwotat mir-rikorrenti in sostenn tal-allegazzjonijiet taghhom, l-esponenti jeccepixxu li l-fattispecie ta' dak il-kaz huma fi kwalunkwe kaz ferm il-boghod minn dak tal-kaz odjern u ghalhekk l-analogija li qeghda tipprova taghmel is-socjetà rikorrenti bejn dak il-kaz u l-kaz odjern hija skorretta.

Ghaldaqstant u fid-dawl tas-suespost l-esponenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad l-allegazzjonijiet kollha tas-socjetà rikorrenti billi ssib li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti bl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-

[3] App Nru 14216/03 deciz 6 ta' Dicembru 2007

Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta tal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar wara d-digriet tat-3 ta' Ġunju 2014, li permezz tagħha eċċepiet illi:

In primis l-Awtorità tirrileva illi hija ma tistax, u m'ghandhiex, twiegeb ghall-lanjanza konvenzjonali sollevata mis-socjetà rikorrenti. Dan qed jinghad fuq il-bazi tal-istess konsiderazzjonijiet sollevati mill-Awtorità fl-ewwel paragrafu tar-risposta guramentata pprezentata minnha fl-atti ta' din il-kawza, u cioè illi l-Awtorità mhijiex il-legittimu kontradittur in kwantu m'ghandhiex il-vires legali illi tinkludi art fiz-zona tal-izvilupp, u dan peress illi kull inkluzjoni gdida fiz-zona tal-izvilupp taqa' fil-gurisdizzjoni parlamentari.

Il-Prim'Awla tal-Qorti già esprimiet ruhha fuq dan il-punt fis-sentenza fl-ismijiet "***Gozowide Properties Limited vs Il-Prim Ministru et***" deciza fil-31 ta' Mejju, 2011, fejn inghad illi "*r-rwol tal-Awtorità intimata premessa fil-process ta' tibdil fl-iskemi tal-izvilupp, u kwindi fl-inkluzjoni ta' artijiet fiz-zoni tal-izvilupp, kien limitat ghall-interpretazzjoni tal-kriterji approvati mill-Kabinett fuq it-tibdil fiz-zoni ta' zvilupp u sabiex taghti r-rakkomandazzjonijiet taghha, filwaqt illi d-decizjoni ahharija rigward l-inkluzjoni ta' artijiet fiz-zoni tal-izvilupp ttiehed u fil-fatt ittiehdet mill-Parlament u mhux mill-Awtorità intimata … l-Awtorità ntimata effettivament mhix il-legittimu kontradittur stante illi m'ghandix is-sahha legali li tinkludi art fiz-zona tal-izvilupp, liema poter jinsab f'idejn il-Kamra tad-Deputati skond id-disposizzjonijiet appositi u anke fuq citati tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta [***l-Artikoli 18 u 22 tal-Kap. 356*] u ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni tal-intimata Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u Ippjanar ghandha tigi milqugha*."

Ukoll, fis-sentenza fl-ismijiet "***Michael Debono Limited u MDL Capital Investments Limited vs Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-Avukat Generali***" Citaz. Nru. 959/2011 AE, deciza 7 t'April 2014, l-Prim'Awla tal-Qorti Civili

kkonfermat illi "*<u>b'riferenza ghat-tielet eccezzjoni tal-Awtorità, kien il-Ministru responsabbli ghall-ippjanar tal-izvilupp li ta l-approvazzjoni tieghu ghall-pjan lokali South Malta Local Plan. Il-pjan lokali dahal fis-sehh bl-approvazzjoni tal-Ministru, ghalkemm hu minnu li l-Awtorità konvenuta kienet direttament involuta fit-thejjija tal-pjan lokali. Fil-fatt hu biss wara li l-pjan lokali jigi approvat mill-Ministru li jigi ppubblikat mill-Awtorità. Ghalhekk it-tielet u raba' eccezzjoni, li huma abbinati wahda mal-ohra, huma gustifikati</u>*."

Fil-mertu, u minghajr l-ebda hsara ghall-premess, l-allegazzjonijiet tas-socjetà rikorrenti huma pjenament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ghalhekk jigu respinti fuq il-bazi tar-ragunijiet illi jsegwu.

Il-lanjanza tas-socjetà rikorrenti hija fis-sens illi hija tilfet il-jedd illi twettaq zvilupp fuq l-art taghha per konsegwenza tad-desinjazzjoni li nghatat fil-Pjan Lokali tal-2006 taz-zona fejn tinsab l-art tal-istess rikorrenti – ossia zona li ma taqax fil-konfini tal-izvilupp. Is-socjetà rikorrenti tallega illi dan l-agir jammonta ghall-lezjoni tad-dritt taghha ghat-tgawdija tal-possedimenti hekk kif sancit fl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Però dak illi s-socjetà rikorrenti ma ssemmix huwa l-fatt illi hija qatt ma kellha premess validament mahrug mill-Awtorità kompetenti sabiex twettaq zvilupp fuq l-art taghha.

Hadd m'ghandu dritt awtomatiku illi jwettaq zvilupp fuq l-art tieghu. Tali dritt jigi akkwistat biss meta l-Awtorità kompetenti taghti l-permess sabiex tali zvilupp isir. Wara li s-socjetà rikorrenti kienet akkwistat l-art mertu tal-kaz *de quo* hija qatt ma talbet u ottjeniet permess sabiex tizviluppa din l-art mill-Awtorità kompetenti ta' dak iz-zmien u kwindi ma tistax tilmenta minn lezjoni ta' dritt li hija <u>qatt ma kellha/akkwistat</u>.

Il-Ligi (dak iz-zmien il-Kap. 356) kienet mahsuba sabiex tipprotegi d-dritt akkwistat minn kull persuna illi kellu premess ghall-izvilupp mahrug favur tieghu qabel id-dhul fis-sehh tar-revizjonijiet fil-Pjan ta' Struttura (liema revizjonijiet gew riflessi ukoll fil-Pjanijiet Lokali). L-Artikolu 18(3A) tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta, kien jistabilixxi bic-car illi r-revizjoni tal-pjan

ta' struttura ma jolqotx b'mod negattiv permessi ghall-izvilupp validament mahruga qabel id-data tal-bidu fis-sehh tar-revizjoni in kwistjoni. Izda fil-kaz *de quo* s-socjetà rikorrenti ma kellha l-ebda permezz ghall-izvilupp mahrug favur taghha *ergo* l-ebda jedd li twettaq zvilupp li kien mehtieg illi jigi tutelat; r-rikorrenti qeghda ghalhekk tilmenta minn lezjoni ta' dritt li hija qatt ma kellha.

Il-fatt semplici li l-art in kwistjoni kienet taqa' fil-konfini tal-izvilupp ma jfissirx b'daqshekk li r-rikorrenti akkwistat, awtomatikament, id-dritt illi twettaq zvilupp fuq l-art taghha. Tali jedd seta' jigi radikat biss bil-hrug ta' permess ghall-izvilupp – permess illi r-rikorrenti qatt ma ottjeniet. Li kieku wiehed kellu jargumenta illi huwa jkun akkwista l-jedd li jizviluppa l-art tieghu sempliciment ghaliex akkwista art li taqa' f'zona ta' zvilupp, allura jkun ifisser illi kull min ghandu art f'*development zone* ikun inghata *charte blanche* sabiex jizviluppa litteralment li jrid (sempliciment ghaliex d-*designation* tal-art hija wahda li, fil-principju, tippermetti zvilupp) u l-funzjoni principali li ghandha l-Awtorità, ossia dik li tirregola l-ippjanar tal-izvilupp illi jsir madwar Malta, tisfaxxa litteralment fix-xejn, bil-konsegwenza illi l-unika rwol li jispicca jkollha l-istess Awtorità ikun dak illi sservi litteralment bhala *rubber stamp* li tapprova awtomatikament kull proposta ghal zvilupp illi titressaq quddiemha.

Il-fatt li l-art in kwistjoni kienet, f'xi zmien, taqa' fil-konfini tal-izvilupp lanqas ma jfisser illi r-rikorrenti akkwistat xi dritt assolut jew *an indefinite guarantee* li tinghata l-awtorizzazzjoni sabiex twettaq zvilupp fuq l-art taghha. Huma dejjem ir-regolamenti u l-*policies* attwalment vigenti illi ghandhom jirregolaw l-ippjanar tal-izvilupp u kull min jipproponi zvilupp ghandu jissoggetta t-talba tieghu ghall-*policies*, regolamenti u ligijiet tal-ippjanar li jkunu attwalment fis-sehh, u mhux dawk illi kienu vigenti zmien twil ilu u li llum gew abrogati[4]. Gjaladarba r-rikorrenti qatt ma talbet u ottjeniet il-permess – u kwindi d-dritt – sabiex twettaq

---

[4] Ara fost ohrajn "Ivan Grima Hammett vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" (Appell Civili Numru 32/2003) deciza fl-24 ta' Frar, 2005, ara wkoll is-sentenza ta' "Frankie Tonna vs. l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (Appell Civili Numru. 22/2002); is-sentenza fl-ismijiet "Charles Demicoli vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp" (App. Nru: 41/01/RCP – 27 ta' Jannar 2003) u s-sentenza fl-ismijiet "Emanuel Mifsud vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp" (Q.A. (JSP) 31 ta' Mejju 1996).

l-izvilupp li riedet twettaq fiz-zmien illi fih l-*policies* tal-ippjanar setghu kienu anqas restrittivi, ma tistax issa tippretendi li ghandha l-jedd illi twettaq dak l-istess zvilupp u tinvoka *policies* li llum m'ghadhomx fis-sehh.

Inoltre, lanqas ma jistghu jigu nvokati l-effetti tal-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fuq il-bazi tal-aspettativa illi s-socjetà rikorrenti tippretendi illi kellha li twettaq zvilupp fil-futur, ghaliex *altrimenti* jkun ifisser illi l-Gvern huwa awtomatikament prekluz milli jimplimenta ligijiet u regolamenti godda ntizi illi jirregolaw l-izvilupp illi jista' jsir madwar Malta. Bl-argument tar-rikorrenti, kull regolament, *policy* u ligi tal-ambjent u l-ippjanar illi tigi implimentata sabiex tindirizza l-esigenzi u *concerns* – kemm ambjentali u kif ukoll dawk ta' *planning* – illi jirrizultaw minn zmien ghal zmien, tkun awtomatikament tivvjola l-ewwel Artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni in kwantu ser taffettwa l-aspettativa li wiehed seta' kellu illi xi darba fil-futur jwettaq zvilupp fuq l-art tieghu. Argument bhal dan huwa legalment inammissibli u ma jistax jigi accettat minn dina l-Qorti.

Tajjeb tosserva l-awtrici Monica Carss-Frisk, *in order to invoke the protection of Article 1, a person must enjoy some right as a matter of domestic law, which may be regarded as a property right from the Convention perspective*.[5] Certament illi zvilupp ipotetiku li s-socjetà rikorrenti qeghda tippretendi li kellha l-aspettativa li twettaq fil-futur fuq l-art in kwistjoni ma jistax jitqies bhala *a property right from the Convention perspective*. *In oltre*, dan mhuwiex kaz fejn l-*ownership rights u/jew t-titolu illi r-rikorrenti ghandha fuq l-art taghha gew b'xi mod ippregudikati (la b'mod dirett u lanqas b'xi mod indirett), u kwindi ma jissussisti l-ebda tehid forzuz tal-art* tar-rikorrenti. Huwa minnu illi l-Pjan Lokali tal-2006 irregola l-izvilupp illi jista' jsir fiz-zona fejn tinsab l-art tar-rikorrenti, però, kif gia rrilevat, il-jedd illi *din l-art tintuza ghall-iskop tal-izvilupp*, huwa jedd illi s-socjetà rikorrenti qatt ma kellha jew akkwistat.

[5] The right to property; A guide to the implementation of Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights; Human rights handbooks, No. 4

Għalhekk, hawn wieħed m'għandux xenarju fejn ir-rikorrenti kellha xi dritt li ttieħdilha mill-Awtorità esponenti, imma xenarju fejn ir-rikorrenti qed tivvanta sempliċiment aspettattiva li issa hi aktar diffiċli milli kien qabel biex xi darba ssir realtà. Però sempliċiment aspettattiva kienet, u aspettattiva għadha.

It-talba tar-rikorrenti ma timmeritax akkoljiment mhux biss għaliex l-aspettattiva illi r-rikorrenti tallega li għandha ma tikkostitwixxix *a property right from the Convention perspective*, iżda wkoll għaliex kif tajjeb tispjega l-awtriċi Monica Carss-Frisk, sabiex tirnexxi azzjoni msejsa fuq l-allegat ksur tal-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, *the measures taken by a State [must] interfere with property rights to such an extent that these rights are rendered so useless that they must be deemed to have been expropriated, even though the State does not purport to have expropriated them and the legal title to the property formally remains with the original owner*[6]; u dan ċertament illi mhuwiex ix-xenarju illi għandha quddiemha dina l-Onorabbli Qorti fil-każ *de quo*.

Di più, u mingħajr l-ebda ħsara għall-premess, jingħad bir-rispett illi l-*policies* u r-regolamenti tal-ippjanar li jistabilixxu ċertu limitazzjonijiet fuq l-iżvilupp illi jista' jsir f'ċertu żoni madwar Malta, huma maħsuba fl-aħjar interessi tal-ippjanar tal-iżvilupp u l-ħarsien tal-ambjent ta' madwarna; u kwindi fl-interess ġenerali ta' kull ċittadin Malti.

Kif tgħid l-awtriċi Monica Carss-Frisk *any interference with property can only be justified if it is in the* ***public, or general, interest*** *… One of the earliest cases in which this requirement was considered is James v. the United Kingdom… On the question of whether the taking of the properties could be justified by the State, the applicants argued that the relevant legislation could not be in the public interest, because the properties were not taken for the benefit of the community generally. The applicants contended that the transfer of property from one person to another could not, as a matter of principle, be "in the public interest".* *<u>But the Court disagreed</u>*

[6] The right to property; A guide to the implementation of Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights; Human rights handbooks, No. 4

and held that compulsory transfer of property from one individual to another may constitute a legitimate aim in the public interest. The Court added that the taking of property pursuant to a policy calculated to enhance social justice within the community could properly be described as being in the public interest. F'dan il-kaz, citat mill-Awtrici Monica Carss-Frisk, il-Qorti Ewropea rriteniet illi:-

Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken… Here as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation.

Ukoll, fil-kaz ***Depalle v France***[7] deciz fid-29 ta' Marzu 2010 il-Qorti Ewropea kkummentat hekk – *According to well-established case-law, the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 is to be read in the light of the principle enunciated in the first sentence. Consequently, an interference must achieve a "fair balance" 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 this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole, and therefore also in the second paragraph thereof: there must be a reasonable relationship of proportionally between the means employed and the aim pursued. In determining whether this requirement is met, the Court recognises that the State enjoys a wide margin of appreciation with regard both to choosing the means of enforcement and to ascertaining whether the consequences of enforcement are justified in the general interest for the purpose of achieving the object of the law in question (see Chassagnou and Others v. France [GC], nos. 25088/94, 28331/95 and 28443/95, § 75, ECHR 1999-III). The*

[7] Applikazzjoni numru 34044/02

requisite balance will not be achieved if the person concerned has had to bear an individual and excessive burden.

The Court has, moreover, often reiterated that regional planning and environmental conservation policies, where the community's general interest is pre-eminent, confer on the State a margin of appreciation that is greater than when exclusively civil rights are at stake (see, mutatis mutandis, Gorraiz Lizarraga and Others v. Spain, no. 62543/00, § 70, ECHR 2004-III; Alatulkkila and Others v. Finland, no. 33538/96, § 67, 28 July 2005; Valico S.R.l. v. Italy (dec.), no. 70074/01, ECHR 2006-III; and Fägerskiöld v. Sweden (dec.), no. 37664/04, 26 February 2008).

L-insenjamenti rapportati fil-kawzi tal-Qorti Ewropea citati *supra* gew abbracjati fl-*intier* taghhom mill-Qrati taghna, u f'dan ir-rigward insibu, fost ohrajn, is-sentenza fl-ismijiet "***Trimeg Limited v. Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar***" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Mejju 2010 fejn inghad is-segwenti:-

Tassew illi, kif stqarr il-funzjonarju tal-awtorità intimata responsabbli ghall-harsien tal-ambjent, kien ikun ahjar li kieku ma sarx l-izvilupp li lahaq sar qabel l-iskedar, u huwa minnu wkoll illi l-ligijiet li jharsu l-ambjent f'pajjizna dahlu fis-sehh u bdew jitwettqu wara li ntilfet parti sew mill-patrimonju ekologiku, izda dan ma jfissirx illi dak li ghadu hemm, u ghadu jista' jithares ghandha tmissu l-istess xorti li messet lil dak li nqered. Anzi, il-htiega li thares dak li fadal issir aktar urgenti, ukoll jekk ghal dan ikunu mehtiega mizuri aktar drastici.

L-ghanijiet li l-awtorità intimata fittxet li tilhaq bl-iskedar kienu u huma legittimi, u ghalhekk ma jistax jinghad illi l-iskedar ma sarx fl-interess generali.

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-iskedar in kwistjoni certament ma jistax jitqies bhala tehid de jure tal-proprjetà u lanqas u bhala esproprju de facto ghaliex Trimed baqghet dejjem fil-pussess u t-titolu shih tal-art in kwistjoni, u dejjem baqghet tista' taghmel dak l-uzu minnha – primarjament uzu agrikolu – li kienet taghmel qabel… Is-setgha moghtija mil-ligi tal-Ippjanar lil MEPA biex tiskeda proprjetà huwa wiehed mill-ghodod moghtija lilha

biex tkun tista' effettivament tipprotegi l-ambjent u dak kollu li ghad fadal, li, ghal raguni legittima, ghandu jigi salvagwardat ghall-generazzjonijiet prezenti u futuri. Dan ghal gid komuni u fl-interess generali …

L-istat, skond il-proviso tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll imsemmi, ghandu d-dritt li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali. Fl-ezercizzju ta' dan id-dritt l-Istat igawdi margini pjuttost wiesgha ta' diskrezzjoni diment li l-uzu li jsir minn dan id-dritt jkun legittimu u ma jkunx oppressiv. Kif gie 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."

Din il-Qorti jidhrilha li d-dictum tal-ewwel Qorti li donnu jimplika li f'kull kaz ta' skedar ghandu jithallas kumpens, huwa, bir-rispett kollu, azzardat ghaliex kif sewwa rrimarka l-Avukat Generali, huwa generiku wisq. Mhux eskluz li jista' jkun hemm kazijiet, pjuttost eccezzjonali, ta' skedar li jkunu jiggustifikaw il-hlas ta' kumpens lis-sid, jekk ikun jirrizulta li nkiser il-bilanc gust bejn id-dritt tal-interess generali u bejn id-dritt tal-individwu billi ntefa' fuq dan tal-ahhar piz sproporzjonat. Hekk, per ezempju, wiehed jista' jimmagina sitwazzjoni fejn, wara li jkunu nhargu l-permessi kollha biex tinbena bicca art, jirrizulta waqt it-thaffir li hemm taht hemm nekropoli shiha li ghandha tigi protetta billi jigu revokati l-permessi u l-art tigi skedata". Bl-istess mod fil-kaz de quo ma kien hemm l-ebda permess ghall-izvilupp mahrug favur is-socjetà rikorrenti illi gie rtirat u/jew b'xi mod iehor ippregudikat bid-desinjazzjoni tal-art bhala wahda li taqa' barra l-konfini tal-izvilupp.

Rilevanti wkoll f'dan ir-rigward hija s-sentenza fl-ismijiet ***"Philip Mifsud vs. l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar***" deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-26 ta' Gunju 2014 (Appell numru 70/2013 MCH), fejn inghad illi "…… *l-appellant ma jistax jippretendi xi dritt kwezit meta l-applikazzjoni ghall-izvilupp kienet ghadha pendenti. Il-fatt li l-iskedar biddel dak li qabel kien permess b'policy ma jfissirx li l-appellant gjà kellu dritt*" – [*multo magis* allura kemm f'dan il-

kaz, fejn *addirittura* r-rikorrenti qatt ma ressqet applikazzjoni ta' zvilupp, ma jezisti l-ebda dritt kwezit li jappartjeni l-istess rikorrenti sabiex twettaq zvilupp fuq din l-art.] Il-principju regolatur hu illi l-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti fil-mument tad-decizjoni dwar l-applikazzjoni ta' zvilupp li huma applikabbli u dan il-principju ma fih ebda eccezzjoni."

Fid-dawl tal-insenjamenti rapportati kemm mill-Qorti Ewropea u kif ukoll mill-Qrati taghna, isegwi li l-Istat ghandu mhux biss id-dritt izda fuq kollox l-obbligu li fl-ahjar interess tas-socjetà Maltija minn zmien ghal zmien jirrevedi u jippromulga fejn u skond kif mehtieg ligijiet u *policies* intizi biex jilhqu bilanc gust bejn zoni ta' zvilupp sostenibbli u l-preservazzjoni u l-garanzija ta' protezzjoni tal-ambjent u z-zoni li jkunu ghadhom ma gewx zviluppati. L-esponenti tirrileva li kien proprju sabiex jintlahaq dan il-bilanc gust li gie mniedi process ta' revizjoni tal-Pjan ta' Struttura (liema revizjoni setghet tidhol fis-sehh biss bl-approvazzjoni Parlamentari, u tali approvazzjoni kienet ukoll mehtiega sabiex l-istess revizjonijiet jigu implimentati fil-Pjanijiet Lokali).

Li tigi accettata l-bazi illi fuqha r-rikorrenti qed isejjes it-talba taghha effettivament ikun ifisser illi kull *policy*, jew revizjoni ta' *policy*, mahsuba sabiex tirregola l-ippjanar tal-izvilupp, u li allura tkun timponi certu restrizzjonijiet fuq x'jista' jew ma jistax jigi zviluppat, hija leziva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. M'hemmx ghalfejn jinghad li ragunament bhal dan ixejjen l-iskop kollu illi ghalih ghandna Ligi mahsuba illi tirregola l-ippjanar tal-izvilupp u tizgura l-harsien tal-ambjent ta' madwarna fl-interess ta' kull cittadin, u bl-akkoljiment tat-talba tar-rikorrenti, jkollok sitwazzjoni fejn il-MEPA tista' xxolji, ghax kull persuna f'Malta ghandha l-aspettattivi taghha dwar il-proprjetà u jekk dawn l-aspettattivi jikkonvertu ruhhom fi dritt sancit taht il-Konvenzjoni, allura ma jibqa' l-ebda skop ghall-ligijiet tal-ippjanar u kull persuna tista' taghmel dak li jidhrilha bhala zvilupp, jew trid tigi kumpensata biex tinzamm milli taghmel l-izvilupp li jidhirlha li ghandha aspettattiva li taghmel.

Finalment dwar il-kaz *Z.A.N.T.E. – Marathonisi v Grecja*[8] ikkwotat mir-rikorrenti in sostenn tal-allegazzjonijiet taghhom, l-esponenti teccepixxi li l-fattispecie ta' dak il-kaz huma fi kwalunkwe kaz 'l ferm boghod minn dak tal-kaz odjern u ghalhekk l-analogija li qeghda tipprova taghmel is-socjetà rikorrenti bejn dak il-kaz u l-kaz odjern hija skorretta.

Ghaldaqstant u fid-dawl tas-suespost l-esponenti titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad il-pretensjonijiet kollha tas-socjetà rikorrenti billi ssib li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha kif protetti bl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat li din tal-lum hija kawża li oriġinarjament saret ai termini tal-artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioè għal stħarriġ ta' għemil amministrattiv. Madanakollu, u skont id-digriet ta' din il-Qorti tat-3 ta' Ġunju 2014, fid-deċiżjoni tal-lum ser jiġi mistħarreġ biss l-ilment tas-soċjetà attriċi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-kawża tikkonċerna l-inklużjoni jew aħjar l-esklużjoni tal-art tal-attriċi miż-żona ta' żvilupp. Mill-provi prodotti jirriżulta li s-soċjetà attriċi hija l-proprjetarja ta' biċċa art magħrufa bħala 'Ta Dun Anton', fil-limiti tax-Xagħra, Għawdex. Skont l-attriċi, meta hija akkwistat din l-art permezz ta' kuntratt tan-Nutar Dottor Michael Refalo tal-24 ta' Marzu 1988, din kienet taqa' f'żona ta' żvilupp iżda maż-żmien, u ċioè meta sar il-Pjan Lokali għal Għawdex fl-2006, din l-art saret taqa' barra miż-żona ta' żvilupp

[8] App Nru 14216/03 deciz 6 ta' Dicembru 2007

(*outside development zone*). L-attriċi tgħid li peress li skont il-Pjan Lokali viġenti ma tistax tiżviluppa l-art tagħha, qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà u li qiegħda ssofri danni. Din l-asserzjoni hija kontestata mill-intimati li da parti tagħhom jinsistu li l-art tal-attriċi sa minn dejjem kienet taqa' barra miż-żona ta' żvilupp.

Il-Perit Saviour Micallef, perit tal-attriċi, xehed illi skont hu, parti sostanzjali mill-art tal-attriċi kellha tiġi klassifikata bħala li taqa' f'żona ta' żvilupp peress li kienet tinsab 'il ġewwa minn dak magħruf bħala l-'*blue line*' li skont hu kien litteralment linja mmarkata bil-blu fuq il-pjan regolatur li jindika l-limiti taż-żona ta' żvilupp. Skont hu wkoll, l-art baqgħet tikkwalifika bħala art li taqa' fiż-żona ta' żvilupp anke skont il-kriterji tal-Att I tal-1983 imsejjaħ L-Att dwar l-Arei għall-Iżvilupp tal-Bini u kif ukoll meta daħal fis-seħħ l-Att X tal-1988 b'dan illi l-art ġiet eskluża kompletament miż-żona ta' żvilupp meta ġie approvat il-Pjan Lokali għal Għawdex fil-2006.

L-attriċi kienet ressqet talba sabiex l-art tagħha tiġi inkluża fil-Pjan Lokali għal Għawdex għaliex, skont hi, l-art tagħha kienet tikkwalifika sabiex tiġi nkluża bħala art tajba għal żvilupp skont il-kriterji stabbiliti. Madanakollu, meta ġie approvat il-Pjan Lokali relattiv, din l-art ma ġietx hekk inkluża, u allura l-attriċi qiegħda tallega li dan in-nuqqas ta' inklużjoni huwa bi ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà.

L-intimati kollha f'din il-kawża baqgħu jżommu ferm mal-eċċezzjoni preliminari tagħhom li huma mhumiex leġittimi kontradittturi għat-talbiet attriċi. L-Awtorità intimata fil-fatt teċċepixxi li l-involviment tagħha fil-każ tat-tfassil u approvazzjoni ta' Pjan Lokali huwa limitat għall-approvazzjoni ta' abbozz tal-Pjan Lokali, liema abbozz, biex jiġi fis-seħħ, jeħtieġ li jiġi approvat mill-Parlament.

Da parti tagħhom, l-intimati Prim Ministru u l-Ministru inkarigat mill-Ambjent u Żvilupp Rurali jeċċepixxu li l-proċess ta' preparazzjoni u sorveljar tal-pjan ta' struttura kien f'idejn l-Awtorità intimata u li allura huma mhumiex leġittimi kontradittturi.

In linea ta' prinċipju ġenerali, fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Abela vs Onor. Prim Ministru et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990, ingħad illi:

"F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dawk li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Il-kawża fl-ismijiet Gozowide Properties Limited vs Il-Prim Ministru et, deċiża nhar il-31 ta' Mejju 2011, kienet ġiet intavolata flimkien ma dik tal-lum minn kumpannija oħra ta' Paul Scicluna, li qiegħed jirrappreżenta lill-attriċi fil-kawza tal-lum, kontra l-istess intimati f'din il-kawża. Dik il-kawża wkoll saret a tenur tal-artikolu 469A u kienet ukoll dwar art li ma ġietx inkluża fil-Pjan Lokali għal Għawdex. Dwar l-eċċezzjoni tal-leġittimu kontradittur imressqa mill-Awtorità intimata, il-Qorti kellha xi tgħid hekk:

"Illi mill-atti processwali jirrizulta illi r-rwol ta' l-Awtorità intimata premessa fil-process ta' tibdil fl-iskemi ta' l-izvilupp, u kwindi fl-inkluzjoni ta' artijiet fiz-zoni ta' l-izvilupp, kien limitat ghall-interpretazzjoni tal-kriterji approvati mill-Kabinett fuq it-tibdil fiz-zoni ta' zvilupp u sabiex taghti r-rakkomandazzjonijiet taghha, filwaqt illi d-decizjoni ahharija rigward l-inkluzjoni ta' artijiet fiz-zoni ta' l-izvilupp ttiehed u fil-fatt ittiehdet mill-Parlament u mhux mill-Awtorità intimata. Dan jirrizulta kemm mix-xhieda tal-Perit Frans Mallia u tal-Perit John Ebejer, li t-tnejn kienu nvoluti fil-process tar-razzjonalizzazzjoni tal-konfini ta' l-

izvilupp, u anke mill-Mozzjoni numru 245 imressqa ghall-approvazzjoni tal-Kamra tad-Deputati fil-5 ta' Lulju 2006..."

Il-Qorti ċċitat mill-imsemmija Mozzjoni:

""U billi fil-Pjan Lokali gew indikati artijiet biex jigu nkluzi fiz-zoni ta' l-izvilupp skond kriterji mfassla mill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u skond sett ta' kriterji approvati mill-Kabinett sabiex ikun hemm aktar konsistenza fid-decizjonijiet;

"U billi tibdil fil-konfini ta' l-izvilupp jifforma parti integrali mill-process ta' Pjani Lokali;

"U billi r-revizjoni parzjali tal-Pjan ta' Struttura, kif qed tigi sottomessa lill-Kamra b'din ir-rizoluzzjoni, giet approvata mill-Bord ta' l-Awtorità u giet ikkunsidrata mill-Kabinett tal-Ministri, skond l-artikolu 22 (1) ta' l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp;

Din il-Kamra ghalhekk tirrisolvi illi:

Tapprova r-Revizjoni Parzjali tal-Pjan ta' Struttura ghall-gzejjer Maltin, skond il-provvedimenti ta' artikolu 18(3A) u 22(3) ta' l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp ghall-iskop illi l-artijiet murija fil-pjanti annessi ma' din ir-rizoluzzjoni u li jiffurmaw parti integrali minnha, jkunu inkluzi fiz-zona ta' l-izvilupp bhala parti integrali mill-istess Pjan Lokali.""

Qieset ukoll li l-liġi rilevanti kienet taqra hekk:

"Illi fil-fatt artikolu 18 (3A) tal-Kap. 356 hawn fuq citat fil-mozzjoni jipprovdi illi, "il-pjan ta' struttura jista' jigi rivedut f'partijiet minnu kull meta jkun hemm il-htiega permezz ta' Rizoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati u ghandu jigi fis-sehh kif provdut fid-disposizzjonijiet li gejjin ta' din it-Taqsima ta' dan l-Att."

Illi l-artikoli sussegwenti filwaqt jipprovdu dwar kif ghandu jsir il-process ta' revizjoni u jinkludu r-rwol ta' l-Awtorità

intimata f'dan il-process u dan jikkonsisti li l-Awtorità ghandha, inter alia, taghmel surveys; tgharraf lill-pubbliku b'dawk il-materji li bi hsiebha tqis u taghti opportunita' sabiex isiru sottomissjinijiet lill-istess Awtorità; u tippublika l-pjan flimkien ma' stqarrija tas-sottomissjonijiet li tkun irceviet u r-rejazzjoni taghha ghal tali sottomissjonijiet.

Illi mbgahad l-artikolu 22 (1) jipprovdi illi:-

"Ma' l-eghluq tal-proceduri stabbiliti mid-disposizzjonijiet ta' qabel din, il-pjan ta' struttura, u kull revizjoni tieghu, ghandhom jigu kunsidrati mill-Kabinett flimkien ma' l-istqarrija ta' pozizzjoni dwar l-ippjanar tal-Ministru u s-sottomissjonijiet li jkunu saru dwar il-pjan jew revizjoni tieghu."

Illi fl-ahharnett, l-artikolu 22 subinciz (2) u (3) jipprovdi:-

"...wara dan il-Ministru ghandu jara li l-pjan ta' struttura jew revizjoni tieghu, flimkien ma' l-istqarrija ta' pozizzjoni dwar l-ippjanar tal-Ministru, jitqieghdu quddiem il-Kamra flimkiem ma mozzjoni ghal rizoluzzjoni li l-pjan ta' struttura jigi approvat mill-Kamra, b'dawk l-emendi, jekk ikun hemm, li jigu specifikati fir-rizoluzzjoni ... Il-pjan ta' struttura u kull revizjoni tieghu kif approvati mill-Kamra jibdew isehhu minn dik id-data li tista' tigi specifikata ghal hekk mill-Ministru b'ordni fil-Gazzetta...""

Ikkonkludiet illi:

"Illi in konformità ma' din il-procedura Il-Perit Frans Mallia, li kien Assistant Direttur mal-Mepa xehed illi din ir-risoluzzjoni giet approvata mill-Kamra fis-26 ta' Lulju 2006 u ghalhekk minn dan kollu jirrizulta li l-Awtorità ntimata effettivament mhix il-legittimu kontradittur stante illi m'ghandix is-sahha legali li tinkludi art fiz-zona ta' l-izvilupp, liema poter jinsab f'idejn il-Kamra tad-Deputati skond id-disposizzjoni appositi u anke fuq citati tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimata Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ghandha tigi milqugha."

Dwar l-istess eċċezzjoni mressqa mill-intimati l-oħra f'dik il-kawża, il-Prim Ministru u l-Ministru inkarigat mill-Ambjent u l-Żvilupp Rurali, il-Qorti ddikjarat:

"Illi l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati l-Prim Ministru u l-Ministeru ghall-Affarijiet Rurali u l-Avukat Generali hija wkoll fis-sens li huma ma humiex il-legittimi kontraditturi u f'dan ir-rigward u a skans ta' ripetizzjoni, qed issir referenza ghal dak trattat aktar 'l fuq relattivament ghall-ewwel eccezzjoni ta' l-intimata Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u qed jigi kkonfermat li hija l-Kamra tad-Deputati li hija vestita bil-poter illi tinkludi art fiz-zona ta' l-izvilupp ai termini tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk a bazi ta' dak hawn ritenut l-intimati l-Prim Ministru, l-Avukat Generali u l-Ministru ghall-Affarijiet Rurali m'humiex il-legittimi kontradditturi. Ghalkemm il-Ministru ghall-Affarijiet Rurali ghandu rwol fil-process ta' revizjoni tal-Pjan ta' Struttura ai termini tal-Kap. 356, id-decizjoni dwar ir-revizjoni tal-Pjan ta' Struttura u allura dwar l-inkluzjoni ta' art fiz-zona ta' l-izvilupp ghandha tittiehed u fil-fatt giet mehuda mill-Kamra tad-Deputati u mhux mill-intimati. Ghaldaqstant, din l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati l-Prim Ministru u l-Ministeru ghall-Affarijiet Rurali u l-Avukat Generali qed tigi milqugha."

Hekk ukoll, fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Vanna Arrigo et vs Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar et, tas-27 ta' Ottubru 2017 intqal hekk:

"Is-saħħa legali tal-Pjan Lokali, imressaq permezz ta' mozzjoni da parti tal-ministru konvenut, jirriżulta mill-approvazzjoni li ngħatat fis-26 ta' Lulju 2006, mill-Kamra tad-Deputati, kompitu li jaqa' esklussivament f'ħoġor il-Parlament u mhux tal-Awtorità appellanti."

Minkejja li dan kollu ngħad fil-kuntest ta' kawża għal stħarriġ ta' egħmil amministrattiv, din il-Qorti tqis illi dawn il-konklużjonijiet isibu applikazzjoni fil-kawża tal-lum in kwantu li l-ebda wieħed mill-intimati f'din il-kawża ma jista' jwieġeb għal-lanjanza tas-soċjetà attriċi li hija dwar il-Pjan Lokali għal Għawdex, approvat

mill-Parlament fl-2006. Il-Pjan Lokali jiġi mħejji mill-Awtorità imma approvat mill-Parlament. Isegwi għalhekk li l-intimati Awtorità tal-Ippjanar, Prim Ministru u Ministru inkarigat mill-Ambjent u l-iŻvilupp Rurali mhumiex il-leġittimi kontraditturi għal-lanjanzi konvenzjonali tal-attriċi.

It-tieni u tielet eċċezzjoni tal-Awtorità intimata u t-tieni u raba' eċċezzjoni tal-intimati Prim Ministru u Ministru għall-Affarijiet Rurali u l-Ambjent mhux ser jiġu mistħarrġa f'din is-sentenza mhux għaliex l-azzjoni ġiet 'rekassifikata' kif tissottometti l-attriċi, imma għaliex id-deċiżjoni tal-lum hija limitatament dwar allegat leżjoni ta' drittijiet fundamentali.

Madanakollu, u proprju għaliex fid-digriet tagħha tat-3 ta' Ġunju 2014 il-Qorti ddikjarat li ser tikkunsidra l-ilmenti tas-soċjetà attriċi sa fejn dawn jirrigwardaw ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha, ser tkompli billi tistħarreġ il-mertu tal-ilment konvenzjonali tal-attriċi u tindirizza l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-intimati.

Hija ormai ġurisprudenza kostanti li:

> "*Under the Court's case-law, Article 1 of Protocol No. 1, which guarantees in substance the right of property, comprises three distinct rules (see the James and Others v. the United Kingdom judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, pp. 29-30, § 37). The first, which is expressed in the first sentence of the first paragraph and is of a general nature, lays down the principle of peaceful enjoyment of property. The second rule, in the second sentence of the same paragraph, covers deprivation of possessions and makes it subject to certain conditions. The third, contained in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, among other things, to control the use of property in accordance with the general interest. The second and third rules, which are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property, must be construed in the light of the general principle laid down in the first rule (see Iatridis v. Greece [GC], no. 31107/96, § 55, ECHR 1999-II) -* **Immobiliare Saffi v Italy**, deċiża fit-28 ta' Lulju 1999."

Tlieta huma r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun waħda permissibbli ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ċioè:

1. Il-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali;

2. L-iskop tal-miżura jkun wieħed għal għan leġittimu; u

3. Il-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

Fir-rigward, ġie ritenut fis-sentenzaTrimeg Limited vs Malta, deċiża fis-27 ta' Settembru 2011 in materja illi:

> "*Not only must an interference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle a legitimate aim in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State .... The requirement is expressed by the notion of 'fair balance' that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 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" [Hutten Czapyuska v Poland – para.166 – 19 Gunju 2006].*"

Kif diġà ntqal, il-partijiet fil-kawża mhumiex jaqblu dwar jekk l-art tal-attriċi qattx kienet taqa' f'żona ta' żvilupp kif tikkontendi l-attriċi jew kinetx minn dejjem taqa' barra ż-żona ta' żvilupp kif jargumentaw l-intimati.

Il-Qorti fliet bir-reqqa l-provi kollha prodotti mill-partijiet u ma tistax ħlief taqbel mal-intimati li l-attriċi ma rnexxiliex turi li xi

parti tal-art tagħha kienet, qabel ma ġew ippublikati l-Pjanijiet Lokali fl-2006, taqa' f'żona ta' żvilupp.

Oliver Magro, in rappreżentanza tal-Awtorità intimata xehed, aktar minn darba, li t-teżi tal-attriċi mhijiex korretta għaliex skont ir-records tal-Awtorità, l-art in kwistjoni dejjem kienet taqa' barra miż-żona ta' żvilupp. Huwa jispjega kif la skont il-pjan regolatur tal-1962, li kienu l-ewwel skemi tal-iżvilupp li ħareġ il-Gvern, u lanqas skont it-*Temporary Provision Schemes* tal-1989, l-art tal-attriċi ma kienet taqa' f'żona ta' żvilupp. Il-Qorti tinnota wkoll li l-kuntratt t'akkwist tal-attriċi imkien ma jiddiskrivi l-art bħala fabrikabbli.

Dan ifisser li ma hemm l-ebda pjanta maħruġa mill-Awtorità intimata li turi li fil-passat l-art tal-attriċi kienet fi skema ta' żvilupp. L-attriċi ttendi tippretendi li kien hemm xi regoli speċjali li japplikaw għal Għawdex biss, iżda din it-teżi ma ssibx fondament fil-provi.

Il-pjanta li ppreżenta l-perit tal-attriċi flimkien mal-affidavit tiegħu, fejn hemm immarkat parti mill-art in kwistjoni, allegatament għaliex taqa' fiż-żona ta' żvilupp, mhijiex pjanta uffiċjali maħruġa mill-Awtorità intimata, nonostante l-fatt li Paul Scicluna jinsisti li din il-pjanta kien ġabha mill-uffiċju tal-PAPB (*Planning Area Permits Board*). Dan aktar u aktar meta huwa stess jammetti li l-linji bil-kulur fuq din il-pjanta kienu għamluhom hu jew il-perit.

Paul Scicluna jsemmi lil Victor Borg Fiorentino, impjegat tal-Awtorità intimata li skont hu kien fl-uffiċju minn fejn ġab din il-pjanta. Madanakollu, skont Borg Fiorentino, huwa qatt ma kellu xi involviment rigward pjanti ta' Għawdex. Filwaqt illi huwa minnu li l-istess Victor Borg Fiorentina jgħid illi l-pjan regolatur tas-Sittinijiet kien fil-fatt '*tip ta' survey sheets immarkati b'xi boundaries*' ma jfissirx illi l-pjanta ossia *survey sheet* esebita mill-perit tal-attriċi hija ta' bilfors dik uffiċjali li kienet tistabbilixxi ż-żona ta' żvilupp in kwistjoni. Speċjalment meta l-Awtorità intimata qiegħda tinsisti li din il-pjanta mhijiex u qatt ma kienet il-pjan regolatur.

Survey sheets, *site plans* u *aerial photos* juru biss is-sitwazzjoni

eżistenti fiż-żmien illi jkunu saru u mhumiex *policies* tal-Awtorità jew il-pjan regolatur li jistabbilixxi l-konfini taż-żona ta' iżvilupp sakemm mill-provi ma jirriżultax ieħor.

L-attriċi tipprova tistrieh ukoll fuq ix-xhieda tal-Perit Raymond Farrugia, in rappreżentanza tad-Dipartiment tax-Xogħlijiet. Huwa veru li dan ix-xhud qal illi *jahseb* li l-art in kwistjoni kienet '*within the scheme*' imma fil-fatt huwa m'għandu x'jaqsam xejn mal-Awtorità intimata u kien qiegħed jixhed biss fil-kuntest tat-talba ta' Paul Scicluna għall-bidla fl-iskema u ċioè sabiex toroq proġettati fuq l-art tal-attriċi jgħaddu minn passaġġi eżistenti. Rilevanti wkoll huwa l-fatt illi mill-korrispondenza mill-*file* tad-Dipartiment li preżenta l-Perit Farrugia jirriżulta li fl-1989, ma kien hemm l-ebda triq iffurmata li tgħaddi minn fuq l-art tal-attriċi iżda biss passaġġi.

Il-Qorti żżid tgħid ma dan kollu li l-attriċi lanqas tista' tivvanta xi pretensjoni abbażi ta' xi permess għall-iżvilupp tal-art tagħha għaliex qatt ma applikat għall-permess għall-iżvilupp ta' din l-art. L-artikolu 18(3A) tal-Kap. 356 kien jagħmilha ċara illi r-reviżjoni tal-pjan ta' struttura ma jolqotx b'mod negattiv permessi għall-iżvilupp validament maħruġa qabel id-data tal-bidu fis-seħħ tar-reviżjoni imma fil-każ tal-lum, sid l-art, l-attriċi, ma kellha l-ebda permess ta' żvilupp favur tagħha. L-attriċi m'għandha l-ebda aspettattiva leġittima li tiżviluppa l-art tagħha, għaliex sa minn meta xtrat din l-art lura fis-sena 1988, din kienet u għadha taqa' barra ż-żona ta' żvilupp.

Stabbilit dan kollu, ma tista' ssir l-ebda analoġija mal-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Z.A.N.T.E. Marathonisi v Greece, tas-6 ta' Diċembru 2007. F'dak il-każ il-Qorti Ewropea kienet sabet li ma ntlaħaqx bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet tal-applikanta għaliex l-iskop li suppost għaliha ġie limitat l-iżvilupp fuq il-gżira in kwistjoni kien prattikament intilef peress li l-Gvern Grieg kien qiegħed jippermetti influss ta' turisti fuq il-gżira. Dan kien fi kliem il-Qorti Ewropea 'kontradittorju'. Il-Qorti Ewropea qieset ukoll li meta l-gżira kienet ġiet akkwistata mill-applikanta din setgħet tiżviluppaha għall-esplojtazzjoni turistika bil-kunsens tal-Ministru tal-Finanzi u tal-Organizzazzjoni tal-Greċja għat-Turiżmu imma maż-żmien kwalunkwe żvilupp fuq il-gżira

kien ġie ristrett progressivament sakemm fl-aħħarnett ġie projbit għal kollox.

Mit-traduzzjoni li ppreżentat l-attriċi, jirriżulta li Qorti Ewropea wara li rriaffermat il-prinċipju li:

> *"Il-Qorti tqis li huwa naturali li, f'settur daqstant ikkumplikat u diffiċli bħall-immaniġġjar tal-artijiet, l-Istati kontraenti igawdu minn marġini wiesgħa ta' diskrezzjoni sabiex imexxu l-politika ta' żvilupp tal-bini tagħhom..."*

Qieset li:

> *"Imma, fil-fehma tal-Qorti, meta l-Istat jimponi restrizzjonijiet importanti fuq l-użu ta' proprjetà privata bl-iskop li jiggarantixxi l-protezzjoni effettiva tal-ambjent, huwa obbligat li almenu ma jittollerax attivitajiet li kapaċi jtellfu t-twettiq ta' dak il-għan. F'każ kuntrarju, l-iskop tar-restrizzjoni jista' jintilef u l-piż inizjalment impost fuq il-persuna interessata jirriżulta huwa stess iktar diffiċli li jiġi ttolerat, element li għandu jittieħed in kunsiderazzjoni fl-evalwazzjoni tal-proporzjonalità fil-konfront tal-għan imfittex. F'dan il-każ, ikun irraġjonevoli li l-Istat jeżiġi li r-rikorrenti tikkonforma ruħha mar-restrizzjonijiet severi fuq il-proprjeta tagħha bl-għan li jippreżerva l-fekruna "caretta-caretta", meta l-awtorità kompetenti tonqos fl-istess waqt li tadotta l-miżuri neċessarji fil-konfront ta' attivitajiet li jipperkolaw l-otteniment ta' dak il-għan."*

Kien f'dan il-kuntest illi l-Qorti Ewropea sabet leżjoni tad-dritt tal-applikanta għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha sanċit permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Lanqas jista' jsir xebħ mas-sentenza ta' Housing Association of War Disabled and Victims of War of Attica and Others v Greece, tat-13 ta' Lulju 2006, għaliex f'dak il-każ ukoll il-Qorti Ewropea bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq l-inċertezza dwar il-futur tal-art tal-applikanti kif ukoll illi l-art in kwistjoni kienet inizjalment żvilupabbli. Fil-każ tal-lum, l-art tal-attriċi qatt ma kienet f'żona ta' żvilupp.

Il-Qorti taqbel mal-intimati li f'dan il-każ si tratta minn kontroll ta' użu tal-proprjetà. M'hemmx dubju li l-pjan lokali huwa kontroll ta' użu li sar skont il-liġi. Li jrid jiġi stabbilit huwa jekk inżammx bilanċ bejn id-drittijiet tal-attriċi u l-interessi tas-soċjetà in ġenerali. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza l-Istat għandu marġini wiesa sabiex jikkontrolla x'użu ċ-ċittadin jista' jagħmel mill-proprjetà tiegħu u dan speċjalment fl-interess tal-preservazzjoni tal-ambjent u spazju miftuħ biex l-iżvilupp ma jkomplix joħnoq il-pajjiż.

Is-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Depalle v France, deċiża fid-29 ta' Marzu 2010, irriteniet illi:

> "*The Court has, moreover, often reiterated that regional planning and environmental conservation policies, where the community's general interest is pre-eminent, confer on the State a margin of appreciation that is greater than when exclusively civil rights are at stake.*"

Ħadd m'għandu dritt awtomatiku li jiżviluppa l-art tiegħu tkun fejn tkun. Huwa d-dmir tal-istat li jieħu miżuri sabiex jiġi salvagwardjat l-ambjent, b'dan illi għandu jintlaħaq bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u l-interess taċ-ċittadin. Fil-każ ta' Trimeg Limited vs Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, tal-14 ta' Mejju 2010, li kienet dwar skedar ta' proprjetà ta' importanza ekoloġika, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> "*Is-setgha moghtija mil-ligi tal-Ippjanar lil MEPA biex tiskeda proprjetà huwa wiehed mill-ghodod moghtija lilha biex tkun tista' effettivament tipprotegi l-ambjent u dak kollu li ghad fadal, li, ghal raguni legittima, ghandu jigi salvagwardat ghall-generazzjonijiet prezenti u futuri. Dan ghal gid komuni u fl-interess generali. Certament meta proprjetà tigi skedata bilfors li dan igib interferenza mat-tgawdija tal-possedimenti, imma dan jikkostittwixxi biss kontroll ta' uzu ta' possedimenti, u l-istat, skond il-proviso tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll imsemmi, ghandu d-dritt li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali. Fl-ezercizzju ta' dan id-dritt l-Istat*

igawdi margini pjuttost wiesa' ta' diskrezzjoni diment li l-uzu li jsir minn dan id-dritt jkun legittimu u ma jkunx oppressiv. Kif gie 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."

...

Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, Trimeg ma kellhiex stennija legittima li jinhargulha l-permessi fil-bini ghaliex l-art li akkwistat kienet taf li kienet desinjata bhala white area bl-incertezza kollha assocjata ma' din id-desinjazzjoni. Ma xtratx art fabrikabbli li wara tnehhielha l-permess tal-beni. Hija xtrat art b'potenzjal incert ta' zvilupp. L-iskedar fil-livell imsemmi irrestringa dan il potenzjal incert ta' zvilupp. L-iskedar irrizulta li sar ghal skop legittimu minghajr ma jirrizulta li tpogga fuq Trimeg xi piz sproporzjonat ghaliex hija qatt ma kienet akkwistat "dritt" jew almenu stennija legittima li fuq l-art jinhargu permessi ghall-bini. Ghalhekk f'dan il-kaz ma jistax jinghad li hemm xi dritt ta' kumpens. F'dawn ic-cirkostanzi isegwi li l-appelli tal-Avukat Generali u tal-Awtorità huma gustifikati u qeghdin jintlaqghu."

Wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-Qorti qiegħda tasal għall-konklużjoni li l-interferenza fit-tgawdija tal-proprjetà kienet u għadha ġustifikata għaliex saret fl-interess pubbliku u fl-aħjar interess tas-soċjeta sabiex jintlaħaq bilanċ bejn iż-żona ta' żvilupp u dik barra l-iżvilupp.

L-Istat għandu mhux biss id-dritt imma wkoll l-obbligu li fl-aħjar interess taċ-ċittadini jagħmel liġijiet intiżi sabiex jilħqu bilanċ ġust bejn żoni ta' żvilupp sostenibbli u l-preservazzjoni u l-protezzjoni tal-ambjent fost iż-żoni li għadhom mhumiex żviluppati. Kien proprju għal dan il-għan li ġew promulgati l-Pjani Lokali tal-2006.

Għalhekk għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tiddikjara li ma seħħet l-ebda leżjoni tad-dritt tal-attriċi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha kif sanċit permezz tal-

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-ispejjez ta' din il-proċedura jitħallsu mis-soċjetà attriċi.

IMHALLEF

DEP/REG