MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta ta' l-14 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 14/2005/1

Trimeg Limited

v.

Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti:

I Preliminari

1. Quddiem din il-Qorti hawn zewg appelli u appell incidentali minn decizjoni moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza Kostituzzjonali taghha wara li lil din il-

Qorti kienet saritilha referenza taht l-Art. 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("Il-Kostituzzjoni") u taht l-Art. 4(3) tal-Kap. 319 mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) dwar kwistjoni mressqa mis-socjeta` rikorrenti Trimeg Limited fil-kawza fl-ismijiet premessi.

2. Ghal ahjar intendiment ta' dan l-appell, qeghda tigi riprodotta hawn taht id-decizjoni tal-ewwel Qorti dwar din ir-referenza:

"Din hija referenza maghmula mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) (Appell mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar) taht l-Art. 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-Art. 4(3) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja [Kap. 319] dwar kwistjoni mqanqla mis-socjetà Trimeg Limited ["ir-rikorrenti"] b'rikors tal-4 ta' Frar 2004.

"L-episodji procedurali li wasslu ghal din ir-referenza sehhew hekk:

"B'avviz numru 583 migjub fil-harga tas-6 ta' Settembru 1996 tal-Gazzetta tal-Gvern, l-Awtorità tal-Ippjanar ["l-intimata"] iddikjarat li kienet qeghda tinkludi fil-lista ta' Proprjetà Skedata, skond l-Art. 46 tal-Att tal-1992 dwar l-Ippjanar u l-Izvilupp, bicca art, proprjetà tar-rikorrenti, li qeghda fuq il-Punent ta' Triq Saint Andrew f'Pembroke bhala parti mill-*valley protection zone* u l-*buffer zone* taghha ta' Livell 4. Ir-rikorrenti appellat minn dik id-decizjoni tal-intimata izda l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, b'decizjoni tal-20 ta' Settembru 2002, cahad l-appell.

"B'rikors tas-7 ta' Ottubru 2003, ir-rikorrenti appellat minn din id-decizjoni quddiem il-Qorti tal-Appell. Waqt is-smiegh tal-kawza quddiem il-Qorti tal-Appell, ir-rikorrenti, b'rikors iehor ipprezentat fl-4 ta' Frar 2004, fissret illi meta hi kienet kisbet l-art skedata dik l-art kienet gà f'nofs zona zviluppata ghal kollox, fejn hemm djar, lukandi, kumplessi ta' divertiment u hwienet, li tasal ghalihom minn zewg toroq ewlenin. Parti mill-art li llum hija tar-rikorrenti kienet ittiehdet biex tghaddi triq minnha sabiex l-izviluppi msemmija jkollhom access dirett mit-triq ewlenija li twassal ghat-Triq Regjonali.

"Ir-rikorrenti kompliet tfisser illi, b'konsegwenza tal-iskedar, il-proprjetà taghha giet ma tiswa xejn ghax hi ma tista' tinqeda biha b'ebda mod, u ghalhekk l-iskop ghala kienet kisbet l-art, u mieghu l-investiment li hi ghamlet, sfaw fix-xejn, bi hsara kbira ghaliha. Barra minnhekk, l-art mhux biss ma tistax tigi zviluppata minhabba fl-iskedar izda wkoll lanqas tista' tintuza ghall-agrikoltura ghax qeghda f'nofs zona ta' zvilupp.

"Ghalhekk, tghid ir-rikorrenti, l-iskedar huwa tehid forzuz tal-proprjetà taghha, ghax qeghda tigi mizmuma milli tgawdi u taghmel uzu shih mill-proprjetà taghha. Aktar minnhekk, proprjetà tista' tittiehed minghand l-individwa meta jkun hemm skop pubbliku ghal dak it-tehid, waqt illi fil-kaz tal-lum it-tehid ma sarx kif tghid u trid il-ligi dwar l-esproprjazzjoni ta' proprjetà privata, l-aktar ghax ebda kumpens ma nghata lir-rikorrenti ghal dak it-tehid.

"Ghal dawn ir-ragunijiet, tkompli tghid ir-rikorrenti, l-iskedar sar bi ksur tal-jedd fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha, imhares taht l-Art 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 1 tall-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni"]. Tghid ukoll illi hemm art ohra fil-qrib li, ghalkemm tassew kellha valur ambjentali, inghatat permess ghall-izvilupp meta l-art tar-rikorrenti giet skedata u ma tistax tigi zviluppata. Dan huwa trattament diskriminatorju kontra r-rikorrenti, bi ksur tal-Art. 45 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"]

"Ir-rikorrenti ghalhekk talbet illi l-Qorti tal-Appell taghmel ordni ta' referenza lil din il-Qorti sabiex il-kwistjoni dwar il-ksur tad-dritt taghha ghat-tgawdija tal-proprjetà, imhares taht l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, bl-iskedar fuq imsemmi tigi trattata u deciza.

"B'digriet moghti fit-2 ta' Marzu 2005 il-Qorti tal-Appell laqghet it-talba u ghamlet referenza lil din il-Qorti kif mitluba mir-rikorrenti.

"Din il-Qorti tifhem illi l-kwistjoni quddiemha hija dwar jekk l-iskedar jolqotx xi dritt fundamentali mhares taht id-dispozizzjonijiet imsemmija fuq tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni; ma jidhrilhiex illi ghandha tidhol fil-kwistjoni jekk l-iskedar sarx kif iridu d-dispozizzjonijiet rilevanti tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp [Kap. 356] billi dik hija kwistjoni ta' ligi ordinarja li tidhol fil-kompetenza tal-Qorti li ghamlet ir-referenza.

"Il-kwistjoni ewlenija hija jekk kienx hemm ksur tal-jedd ghat-tgawdija tal-proprjetà; it-tieni kwistjoni hija jekk l-awtorità intimata mxietx b'mod diskriminatorju kontra r-rikorrenti.

"Inqisu l-ewwel il-jedd tal-proprjetà. Dan huwa mhares taht l-Art 37 tal-Kostituzzjoni:

""**37.** (1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà 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 -

"(a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq;

"(b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' access lill-Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li ghalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta' dak il-kumpens; u

"(c) li tizgura lil kull parti fi proceduri f'dik il-Qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta' appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:"

… … …

"u l-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni:

""Artikolu 1

"Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.

"Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni."

"Li gara hu illi l-art proprjetà tar-rikorrenti kienet skedata taht id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 356 u meqjusa bhala *white area*, li jfisser illi l-izvilupp li seta' jsir fiha kien limitat hafna. Waqt is-smiegh tal-kawza l-i*status* tal-art inbidel ghax minn *white area* saret *green area*[1], li jfisser illi ma jista' jsir zvilupp ta' xejn fuqha. Ir-raguni ghal dan hija l-harsien ta' wied illi l-art qeghda fil-periferija tieghu. Huwa wkoll relevanti l-fatt illi, meta s-socjetà rikorrenti kisbet l-art b'kuntratt tal-5 ta' Jannar 1988, id-diretturi taghha kienu jafu li s-socjetà kienet qeghda tikseb art li gà kienet *white area*[2], u li ghalhekk, ghalkemm kienet ghadha ma gietx skedata, il-possibbiltajiet ta' zvilupp kienu gà limitati sew.

"Sabiex naraw kienx hemm ksur tal-jedd ta' proprjetà, jehtieg li qabel xejn naraw kienx hemm xi ndhil li jfixkel it-tgawdija tar-rikorrenti.

"Ghalkemm ma kien hemm ebda esproprjazzjoni formali taht l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici [Kap. 88] jew taht xi ligi ohra, ghax ir-rikorrenti baqghet sidt l-art u setghet taghmel uzu minnha kompatibilment ma' l-i*status* tal-art bhala *white area* u art

---

[1] Ara x-xhieda ta' Richard Lia fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2006, *foll*. 222 *et seq*.

[2] Ara x-xhieda ta' Paul Camileri, direttur tas-socjetà rikorrenti, fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2006, *fol*. 2247.

skedata, u setghet ukoll tiddisponi minnha, fil-prattika il-kontenut tal-jedd taghha – il-fakultajiet tal-proprjetà – kienu limitati ferm. Dan ifisser illi kien hemm indhil li jfixkel it-tgawdija tal-proprjetà.

"Irridu naraw ghalhekk jekk dan l-indhil kienx gustifikat jew sarx bi ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti.

"Ghall-ghanijiet tal-jedd taht il-Konvenzjoni, rajna illi ma kienx hemm tehid tal-proprjetà b'esproprjazzjoni u ghalhekk il-materja hija regolata mhux bit-tieni sentenza tal-ewwel paragrafu[3] izda b'dik il-parti tat-tieni paragrafu tal-Art.1 tal-Ewwel Protokoll li taghti lill-istat is-setgha "li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali".

"Ir-rikorrenti qeghdin jichdu illi l-iskedar sar fl-interess generali. Qeghdin jghidu illi l-inhawi tal-wied huma zviluppati u li ghalhekk ma ghadx ghandu valur ekologiku li jista' jithares; jghidu illi ladarba l-bicca l-kbira hija zviluppata *tanto vale* tizviluppa l-bicca li fadal; jekk il-musbieh qieghed biss inemnem *tanto vale* li titfih ghal kollox.

"Il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument.

"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.

[3] Ara **Sporrong u Lönnroth kontra l-Isvezja**, Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, 23 ta' Settembru 1998 (rikk. n. 7151-2/19750), para. 63.

"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.

"Ir-rikorrenti tghid ukoll, izda, illi biex l-indhil mill-awtorità jkun legittimu, ghandha tkun hemm proporzjonalità bejn l-ghan li l-awtorità riedet tilhaq u l-mezzi li nqdiet bihom, kif riedet il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz *e.g.* ta' **Broniowski kontra l-Polonja**[4]:

""The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In particular, there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures depriving a person of his of her possessions. In each case involving the alleged violation of that Article the Court must, therefore, ascertain whether by reason of the State's action or inaction the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden[5]*."*

"Il-kriterji tal-proporzjonalità kienu identifikati mill-istess Qorti Ewropeja fil-fattur taz-zmien u l-fattur tal-kumpens xieraq:

""72. The Court also finds that the existence throughout this period of prohibitions on construction accentuated even further the prejudicial effects of the length of the validity of the permits. Full enjoyment of the applicants' right of property was impeded for a total period of twenty-five years in the case of the Sporrong Estate and of twelve years in the case of Mrs. Lönnroth. In this connection, the Court notes that in 1967 the Parliamentary Ombudsman considered that the adverse effects on property owners that could result from extended prohibitions were irreconcilable with the position that should obtain in a State governed by the rule of law (see paragraph 42 above).

---

[4] Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, 22 ta' Gunju 2004 (rik. n. 31443/1996).

[5] Para. 150.

"73. Being combined in this way, the two series of measures created a situation which upset the fair balance which should be struck between the protection of the right of property and the requirements of the general interest: the Sporrong Estate and Mrs. Lönnroth bore an individual and excessive burden which could have been tendered legitimate only if they had had the possibility of seeking a reduction of the time-limits or of claiming compensation[6]."

"Fil-kaz tal-lum il-fattur taz-zmien huwa perpetwu, u ghalhekk biex ipatti ghal dan, jikseb aktar rilevanza l-fattur tal-kumpens. Safejn, ghalhekk, il-ligi li taghti lill-awtorità intimata s-setgha li ddahhal l-art tar-rikorrenti fil-lista ta' proprjetà skedata ma tahsibx ukoll ghall-hlas ta' kumpens xieraq, hemm ksur tal-jedd ta' proprjetà tar-rikorrenti mhares taht l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Naturalment, fil-likwidazzjoni ta' dak il-kumpens ikun xieraq illi jitqies ukoll il-fatt illi meta kisbet l-art fl-1988 is-socjetà rikorrenti kienet taf illi l-art, ghalkemm mhux gà skedata, kienet *white area*.

"Il-hlas ta' kumpens jillegittima l-iskedar ukoll ghall-ghanijiet tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni fil-kaz illi dak l-iskedar jitqies bhala tehed *de facto* tal-proprjetà, u ghalhekk ma huwiex mehtieg illi nqisu wkoll jekk hemmx ksur ta' dak l-artikolu.

"Nghaddu issa biex naraw kienx hemm ksur tal-jedd ghal harsien kontra trattament diskriminatorju. Dan il-jedd huwa mhares taht l-Art. 45(2) u (3) tal-Kostituzzjoni:

""45. (2)… … … [H]add ma ghandu jigi trattat b'mod diskriminatorju minn xi persuna li tagixxi bis-sahha ta' xi ligi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta' xi kariga pubblika jew xi awtorità pubblika.

"(3) F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser ghoti ta' trattament differenti lil persuni differenti

---

[6] **Sporrong u Lönnroth kontra l-Isvezja**, Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, 23 ta' Settembru 1998 (rikk. n. 7151-2/19750), para. 72 *et seq*.

attribwibbli ghal kollox jew principalment ghad-deskrizzjoni taghhom rispettiva skond ir-razza, post ta' origini, opinjonijiet politici, kulur, fidi jew sess li minhabba fihom persuni ta' deskrizzjoni wahda bal dawn ikunu suggetti ghal inkapacitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni ohra bhal dawn ma jkunux suggetti ghalihom jew ikunu moghtija privileggi jew vantaggi li ma jkunux moghtija lil persuni ta' deskrizzjoni ohra bhal dawn."
u l-Art. 14 tal-Konvenzjoni:

""Artikolu 14

"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status iehor."

"Ghalkemm, taht il-Kostituzzjoni, id-diskriminazzjoni illecita trid tkun ghal wahda mir-ragunijiet elenkata fl-Art. 45(3), il-lista ta' ragunijiet ta' diskriminazzjoni taht il-Konvenzjoni ma hijiex tassativa[7], u ghalhekk ma huwiex mehtieg ghar-rikorrenti li turi li r-raguni ghad-diskriminazzjoni kienet xi wahda mir-ragunijiet imsemmija.

"Diskriminazzjoni bi ksur tal-Konvenzjoni ssehh meta persuni li bejniethom ma hemmx differenzi rilevanti ghal ghanijiet partikolari, madankollu jinghataw trattament differenti ghal dawk l-istess ghanijiet:

""45. The Court points out in the first place that, according to its case-law, Article 14 (Art. 14) will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this article (Art. 14) to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been

---

[7] Ara **Rasmussen kontra d-Danimarka**, Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, 28 ta' Novembru 1984 (rik. n. 8777/1997), para. 34.

better treated (see the Fredin v. Sweden (no. 1) judgement of 18 February 1991, Series A no. 192, p. 19, para. 60)[8].”

“Is-socjetà rikorrenti tghid illi saret diskriminazzjoni kontriha ghax proprjetajiet ohra fl-istess inhawi nghataw permess ghall-izvilupp waqt li l-proprjetà taghha ma nghatatx dak il-permess.

“Ghandu jinghad qabel xejn illi s-socjetà rikorrenti ma ressqitx provi illi l-permessi nghataw wara li l-art kienet skedata; fil-fatt mix-xhieda hareg illi, hlief ghal triq pubblika, ma nghatawx permessi ghal zvilupp wara li sar l-iskedar[9]. Ghalhekk, jekk kien hemm trattament diskriminatorju, dan kien bejn il-progett ta’ zvilupp kummercjali li riedet permess ghalih is-socjetà rikorrenti, u l-progett ta’ triq pubblika li nghata permess biex issir.

“Fil-kaz tal-lum ma jistax jinghad illi ma hemmx differenza “rilevanti” bejn il-progett tas-socjetà rikorrenti u dak tat-triq pubblika li tiggustifika trattament differenti; tal-ahhar huwa progett pubbliku fl-interess tal-komunità, waqt li tal-ewwel huwa progett kummercjali fl-interess tal-privati.
“Ghalhekk il-Qorti ma ssibx li kien hemm diskriminazzjoni bi ksur tal-Kostituzzjoni jew tal-Konvenzjoni.

“Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti hekk twiegeb ghar-referenza lilha maghmula mill-Qorti tal-Appell:

“1. l-iskedar tal-proprjetà tar-rikorrenti jikser il-jedd ghat-tgawdija ta’ hwejjigha safejn il-ligi li taghti lill-awtorità s-setgha li taghmel l-iskedar ma tahsibx ukoll ghall-hlas ta’ kumpens xieraq; ghall-ghanijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens huwa relevanti l-fatt illi meta kisbet il-proprjetà r-rikorrenti kienet taf illi gà kienet tinsab f’*white area*; u

[8] **Spadea u Scalabrino kontra l-Italja**, Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, 1 ta’ Settembru 1995 (n. 23/1994/470/551), para. 45.

[9] Ara xhieda ta’ Richard Lia fis-seduta tat-3 ta’ Mejju 1996, *foll*. 217 *et seqq*.

“2. ma hemmx ksur tal-jedd tar-rikorrenti ghall-harsien kontra trattament diskriminatorju.

“Il-Qorti tordna illi l-atti jintbaghtu lura lill-Qorti tal-Appell li ghamlet ir-referenza. L-ispejjez ta’ dan l-episodju jkunu regolati skond l-ezitu tal-proceduri li fihom saret ir-referenza.”

II **L-appell**

3. L-Avukat Generali ma kienx parti fil-kawza quddiem l-ewwel Qorti, izda, bhala persuna li ghandha interess fil-kawza, huwa pprezenta rikors ta’ appell fil-25 ta’ Ottubru 2007 mill-imsemmija decizjoni, in kwantu din sabet mankanza fil-ligi li tipprovdi ghall-iskedar ta’ proprjeta`. Bazikament dan l-appellant jikkontesta d-decizjoni tal-ewwel Qorti li sabet li “l-iskedar tal-proprjeta` tar-rikorrenti jikser il-jedd ghat-tgawdija ta’ hwejjigha safejn il-ligi li taghti lill-awtorita` s-setgha li taghmel l-iskedar ma tahsibx ukoll ghall-hlas ta’ kumpens xieraq”.

Dan l-appellant issottometta illi ma kien hemm l-ebda tfixkil fit-tgawdija tal-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti, issa appellata, ghaliex l-art akkwistata minnha ma setghetx tigi zviluppata ghall-bini, u l-iskedar ma biddilx dan l-istat ta’ fatt. Ghalhekk, kontrarjament ghal dak ritenut mill-ewwel Qorti, ma nxtehet ebda piz sproporzjonat fuq is-socjeta` appellata bl-istess skedar. L-appellant Avukat Generali jsostni li s-socjeta` appellata ma kellha ebda dritt kwezit illi sussegwentement gie ppregudikat. Jikkontendi wkoll illi l-ewwel Qorti kienet generika wisq meta pprovdiet illi l-ligi dwar l-iskedar trid tipprovdi ghall-hlas ta’ kumpens kull fejn isir skedar.

4. Wara li dawn l-aggravji gew spjegati b’mod dettaljat, dan l-appellant talab lil din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha f’dik l-parti fejn sabet li ma kien hemm ebda ksur tad-dritt ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif sancit fl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, thassarha fil-kumplament taghha u minflok tichad il-pretensjonijiet kollha tas-socjeta` appellata, kif riflessi fl-

ordni ta' referenza – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjeta`.

5. L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ("MEPA") ukoll ipprezentat rikors ta' appell, ezattament fis-26 ta' Ottubru 2007, fejn ressqet l-aggravji taghha li bazikament huma simili ghal dawk imressqa mill-Avukat Generali. Hija talbet lil din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha f'dik il-parti fejn sabet illi ma kien hemm l-ebda ksur tad-dritt ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif sancit fl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll illi l-Ordni tal-Iskedar kienet legittima, thassarha fil-kumplament taghha u minflok tichad il-pretensjonijiet kollha tas-socjeta` Trimeg Limited – bl-ispejjez taz-zewg istanzi.

6. Din l-ahhar imsemmija socjeta` pprezentat ir-risposta ghal dawn z-zewg appelli fl-14 ta' Novembru 2007, li permezz taghha kkontestat is-sottomissjonijiet kollha taz-zewg appellanti.

7. Inoltre, l-istess socjeta` Trimeg Limited inqdiet bl-appell li interponew l-Avukat Generali u l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u flimkien ma' l-imsemmija risposta tal-appell taghha, resqet ukoll appell incidentali taghha. Is-socjeta` Trimeg Limited elenkat erba' aggravji li trattathom taht dawn il-Kapi:-

(a) Illi t-tehid tal-proprjeta` taghha ma sarx fil-parametri permessi mil-ligi;

(b) li l-iskedar tal-art taghha ma saritx fl-interess generali;

(c) li l-kwistjoni tal-*white area* m'ghandhiex tittiehed in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tad-danni;

(d) li saret diskriminazzjoni fil-konfront taghha fir-rigward tal-art mertu tal-kawza.

8. Is-socjeta` Trimeg Limited temmet ir-risposta tal-appell taghha, kif ukoll l-appell incidentali taghha billi talbet li din il-Qorti:

“......joghgobha tichad l-appelli interposti mill-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u mill-Avukat Generali u tirriforma l-precitata sentenza tas-16 ta’ Ottubru 2007 fil-kawza fl-ismijiet premessi billi:

“(i) Tikkonferma in kwantu gie deciz illi: “1. L-iskedar tal-proprjeta` tar-rikorrenti jikser il-jedd ghat-tgawdija ta’ hwejjigha safejn il-ligi li taghti l-awtorita` s-setgha li taghmel l-iskedar ma tahsibx ukoll ghall-hlas ta’ kumpens xieraq.”

“(ii) Tirrevoka u thassar in kwantu ddikjarat u ddecidiet illi:

“- “L-ghanijiet li l-awtorita` intimata fittxet li tilhaq bl-iskedar kienu u huma legittimi, u ghalhekk ma jistax jinghad illi l-iskedar ma sarx fl-interess generali”;

“- “ghall-ghanijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens huwa rilevanti l-fatt illi meta kisbet il-proprjeta` r-rikorrenti kienet taf illi gia` kienet tinsab f’*white area*;

“- “ma hemmx ksur tal-jedd tar-rikorrenti ghall-harsien kontra trattament diskriminatorju”; u wkoll,

“- ghan-nuqqas tal-ewwel Onorabbli Qorti li tinvestiga l-validita` per se tal-iskedar mertu tal-kawza odjerna u minflok tiddeciedi billi tilqa’ talbiet attrici fl-intier taghhom u minghajr ebda rizerva dwar in-natura tal-kumpens u dan bl-ispejjez kontra l-appellanti.”

III <u>Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti</u>

9. Il-fatti li taw lok ghal dawn il-proceduri, li issa jinsabu quddiem din il-Qorti, huma korrettement u dettaljatament riportati fis-sentenza appellata li giet riprodotta aktar qabel f’din is-sentenza, u din il-Qorti mhix ser terga’ tirrepetihom. Tillimita ruhha biss illi tosserva illi l-art

meritu tal-kawza kienet inxtrat mis-socjeta` rikorrenti Trimeg Limited fil-5 ta' Jannar 1988 bil-konsapevolezza illi din kienet art desinjata bhala *white area* fit-Temporary Provisions Scheme b'Att tal-Parlament tal-1988. Dan ifisser illi l-izvilupp ta' din l-art kien wiehed incert u limitat, ghax art bhal din ma ghandiex desinjazzjoni partikolari. Infatti l-Perit Conrad Thake spjega (ara fol. 258) li art li tkun desinjata bhala *white area* tkun bazikament f'sitwazzjoni ta' limbu ghaliex "jista' jsir certu tip ta' zvilupp imma ghadu ma giex definit il-parametri, il-*guidelines*, il-*framework* fejn jista' jsir." Effettivament, x'jista' jsir ezattament minn *white area* cioe` jekk ikunx hemm permess zvilupp jew le, jigi determinat fil-Local Plan. Sussegwentement, permezz ta' Avviz Numru 583 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Settembru 1996 giet skedata diversi proprjeta` skond l-Artikolu 46 tal-Att tal-1992 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp. Fost dawn is-siti kien hemm Wied Harq Hammiem innifsu, li gie skedat *"as Level 1. Area of Ecological Importance and Level 1 Site 7 Scientific Importance"*. Kien hemm ukoll l-art mertu tal-kawza li tinsab fl-*upper reaches* tal-istess wied u din l-art mertu tal-kawza (flimkien ma' art ohra ta' terzi li tmiss ma' l-istess wied) giet skedata bhala '*a level 4 buffer zone'*. L-iskedar tal-wied u tal-art mertu tal-kawza sar skond it-termini tal-policies RCO 10, RCO 11 u RCO 12 u Pjan ta' Struttura u b'hekk gew li jgawdu l-protezzjoni skond il-Kawsoli 15.34, 15.35 u 15.40 tal-Explanatory Memorandum tal-istess Pjan ta' Struttura. B'hekk, billi l-art mertu tal-kawza giet skedata bhala Level 4 AEI *(Area of Ecological Importance)* u Level 4 SSI (Site of Scientific Importance) biex tipprotegi u tissalvagwardja Wied Harq Hammiem, skond l-imsemmija Klawsola 15.40 li tapplika ghal Level 4 AEIs u SSIs *"Small to medium scale physical developments can be considered, provided no suitable alternatives exist and features of ecological and scientific interest are protected",* izda jkun irid isir *"a suitable environmental impact assessment.".*

10. Ghandu jigi rilevat ukoll illi skond ix-xhieda ta' Richard Lia, Environment Protection Officer impjegat mal-MEPA, li xehed quddiem l-ewwel Qorti fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2006 (ara fol. 281 *et seq.*), l-art mertu tal-kawza, (kif

ukoll il-Wied innifsu bil-*bufferzone* kollu li kien skedat) giet approvata mill-Bord tal-MEPA bhala *Green Area* “li ma jistax isir zvilupp fiha ta’ xejn” (ara xhieda ta’ Richard Lia a fol. 288, 296 sa 298). Dan ifisser li fil-mori tal-odjerna kawza l-art in kwistjoni ma baqghetx *white area* u saret *green area*. Jidher (ara fol. 343 tal-process quddiem l-ewwel Qorti u fol. 10 tal-process tal-appell) li illum l-art in kwistjoni hija *green area* skond il-pjan lokali li gie fis-sehh fis-sena 2006.

11. Fil-kaz odjern il-kwistjoni jekk setax isir appell tat-terz fil-proceduri bhal dawn, sollevata mill-Qorti stess fis-seduta tas-7 ta’ April 2008, hija wahda prettament akkademika ghaliex kif sewwa gie rimarkat fit-trattazzjoni orali (ara seduta tad-19 ta’ Jannar 2009) il-bazi tal-appell tal-Avukat Generali tista’ tghid li hija identika ghall-appell li sar mill-MEPA. M’hemmx dubju li l-Avukat Generali kellu interess f’din il-kawza, jekk xejn ghax id-decizjoni tal-ewwel Qorti sabet mankanza Kostituzzjonali u Konvenzjonali fil-ligi li tipprovdi ghall-iskedar ta’ proprjeta` in kwantu ma pprovdietx ghal kumpens meta jsir l-iskedar. Ghalhekk l-Avukat Generali seta’ jressaq l-appell tieghu quddiem din il-Qorti nonostante li ma kienx parti fil-kawza quddiem l-ewwel Qorti (ara wkoll is-sentenza ta’ din il-Qorti, diversament komposta, tal-15 ta’ April 2008 fl-ismijiet **Il-Pulizija (Spettur Jesmond Borg) v. Kevin Gatt**).

12. Nigu issa ghall-mertu proprju. Fl-ewwel lok, din il-Qorti sejra taghti harsa generali lejn il-lanjanzi tal-kontendenti. Peress illi l-aggravji mressqa kemm mill-Avukat Generali kif ukoll mill-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar huma simili hafna, din il-Qorti sejra tqishom flimkien. Imbaghad sejra tikkunsidra l-appell incidentali interpost mis-socjeta` Trimeg Limited sabiex, fit-tieni lok, tiddetermina s-sekwenza logika li fihom l-istess lanjanzi ghandhom jigu decizi.

13. L-Avukat Generali hass ruhu aggravat partikolarment b’dik il-parti tas-sentenza li sabet li “l-iskedar tal-proprjeta` tar-rikorrenti jikser il-jedd ghat-tgawdija ta’ hwejjigha safejn il-ligi li taghti lill-awtorita` s-

setgha li taghmel l-iskedar ma tahsibx ukoll ghall-hlas ta' kumpens xieraq". L-appellant jissottometti illi ma jsegwix li fejn l-awtorita` pubblika timponi restrizzjonijiet fuq il-bini din tkun qeghda twettaq indhil fit-tgawdija tal-proprjeta` b'mod illi bilfors jaghti lok ghall-kumpens. L-appellant jghid illi kull sit f'Malta huwa sottomess ghal xi forma ta' restrizzjoni maghmula fl-interess tal-Ippjanar tal-Izvilupp, u li b'daqshekk ma jfissirx illi hemm interefernzi fit-tgawdija tal-proprjeta`. L-appellant isostni illi tali restrizzjonijiet ma jammontawx ghal esproprjazzjoni *de facto*. Marbut ma' dan l-argument huwa t-tieni aggravju tal-Avukat Generali li bih ikkontesta d-decizjoni tal-ewwel Qorti fejn din irriteniet li bl-iskedar kien intefa' piz sproporzjonat fil-konfront tas-sid tal-art. L-appellant isostni illi galadarba s-sid ma kellu l-ebda dritt illi jibni meta xtara din l-art ghax l-art kienet f'*white area*, allura ma seta' jigi vjolat l-ebda dritt tieghu meta din l-art giet skedata. L-Avukat Generali kkritika d-decizjoni appellata in kwantu din rriteniet li l-ligi dwar l-iskedar trid tipprovdi ghall-hlas ta' kumpens kull fejn isir tali skedar. Dan ghaliex, fil-fehma tieghu, l-ewwel Qorti kienet generika wisq u l-element tal-kumpens ma jistax japplika f'kull kaz u generalment. L-Avukat Generali insista li l-iskedar tal-art in kwistjoni kien biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta`, liema kontroll kien gustifikat skond ghan legittimu li hu l-protezzjoni tal-ambjent, u certament dan ma gabx xi piz eccessiv jew sproporzjonat fuq is-socjeta` Trimeg Limited, proprjetarja tal-istess art.

14. L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, fir-rikors ta' appell taghha, sostanzjalment ressqet l-istess aggravji li ressaq l-appellant Avukat Generali. Din l-Awtorita` rrilevat li hija ghandha s-setgha bil-ligi li tiskeda proprjeta`, liema skedar necessarjament iwassal ghall-imposizzjoni ta' restrizzjonijiet fuq dik il-proprjeta` partikolari. Is-sit mertu tal-kawza gie skedat fil-Livell 4, li kien jippermetti *"small to medium scale physical development"* taht certi kundizzjonijiet. Izda l-istess sit kien desinjat qabel l-iskedar bhala *white area* u cioe` li art m'ghandhiex destinazzjoni partikolari. L-appellanti ssostni illi s-socjeta` Trimeg Limited qatt ma kellha verament xi aspettativa legittima li jinhargilha xi permess tal-bini fuq din l-art ghaliex l-art, qabel ma giet skedata, kienet ukoll

desinjata bhala *white area*, liema fatt kien jirrestringi dak li s-socjeta` appellata setghet taghmel fuq il-proprjeta` taghha. L-Awtorita` appellanti, inoltre, accennat ukoll ghall-obbligu li Malta ghandha, bhala membru tal-Unjoni Ewropeja, li timplimenta d-direttivi Komunitarji li huma applikabbli f'Malta bis-sahha tal-Avviz Legali 311 tal-2006, u b'hekk tipprotegi siti minhabba l-importanza ekologika u ambjentali taghhom.

15. Is-socjeta` appellata Trimeg Limited irrispondiet ghal-lanjanzi taz-zewg appellanti l-ohra billi argumentat illi minhabba l-fatt illi din l-art hija desinjata bhala *white area* fit-Temporary Provisions Schemes u wkoll skond il-Pjan ta' Struttura hija kellha aspettativa legittima u gustifikata illi l-art tista' tigi zviluppata, u dan mhux biss ghaliex ma kien hemm l-ebda divjet konkret, izda wkoll a bazi tal-izvilupp massic li jiccirkonda l-art mertu tal-kawza. B'hekk fuq is-socjeta` Trimeg Limited intefa' piz sproporzjonat tant li l-applikazzjonijiet li ressqet, anke dik b'*footprint* ta' bini ta' 15% biss, ma gewx milqugha, ghax l-iskedar kien fattur principali tar-rifjut. Is-socjeta` appellata nsistiet li fil-kaz tal-proprjeta` taghha, ghalkemm il-pussess tal-art baqa' f'idejha, madankollu, b'konsegwenza tal-iskedar, il-valur ekonomiku tal-istess proprjeta` gie ridott ghal wiehed negligibbli. B'hekk gie impost fuqha piz ferm iebes meta komparat mal-interess li l-iskedar allegatament qed jipprova jilhaq, aktar u aktar meta tali piz laqghet fil-maggor parti tieghu lis-socjeta` appellata biss.

16. Is-socjeta` Trimeg Limited interponiet appell incidentali fil-konfront ta' dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti:

"(a) fejn hija ddecidiet li ma tinvestigax il-validita` *per se* tal-iskedar mertu tal-kawza;

"(b) fejn gie dikjarat illi "L-ghanijiet li l-awtorita` intimata fittxet li tilhaq bl-iskedar kienu u huma legittimi, u ghalhekk ma jistax jinghad illi l-iskedar ma sarx fl-interess generali";

"(c) fejn gie deciz illi "ghall-ghanijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens huwa rilevanti l-fatt illi meta kisbet il-proprjeta` r-rikorrenti kienet taf illi gia` kienet tinsab f'*white area"*;

"(d) fejn gie deciz illi "ma hemmx ksur tal-jedd tar-rikorrenti ghall-harsien kontra trattament diskriminatorju"."

17. Din il-Qorti jidhrilha li logikament ghandha titratta l-lanjanzi tal-kontendenti f'din l-ordni:

i) il-lanjanza tas-socjeta` Trimeg Limited imsemmija fil-para. **16(a)** *supra*;

ii) il-lanjanza tas-socjeta` Trimeg Limited imsemmija fil-para. **16(b)** *supra*;

iii) il-lanjanza tal-appellanti Avukat Generali u l-MEPA msemmija fil-para. **13** u **14** *supra*;

iv) il-lanjanza tas-socjeta` Trimeg Limited indikata fil-para. **16(c)** *supra*; u

v) fl-ahhar nett il-lanjanza tal-istess socjeta` msemmija fil-para. **16(d)** *supra*.

<u>In-nuqqas ta' investigazzjoni tal-validita` *per se* tal-iskedar</u>

18. Is-socjeta` Trimeg Limited issottomettiet quddiem l-ewwel Qorti li meta l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar skedat l-art mertu tal-kawza, hija ghamlet hekk illegalment u dan ghaliex, dak li sar, ma sarx fil-parametri permessi mill-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp. Hija ssostni li l-ewwel Qorti ma qisitx l-argument taghha illi Artikolu 46 tal-Kap. 356 ma jirrikonoxxix il-kuncett ta' *valley zone protection* u li l-ligi dwar l-Ippjanar ma taghtix il-jedd lill-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex tiskeda art bhala zona ta' *valley protection* jew bhala *buffer zone.* Is-socjeta` Trimeg Limited ziedet tghid illi sabiex il-MEPA setghet tiskeda l-art in kwistjoni a tenur ta' dan l-artikolu, hija riedet qabel xejn <u>turi li l-art innifisha</u> kienet ta' importanza geologika jew ta' valur ekologiku. B'referenza ghax-

xhieda ta' Richard Lia (ara fol. 281 *et seq.*) li xehed illi Artikolu 46 jaghti l-fakulta` lil Awtorita` biex tipproponi *buffer zones* ukoll fil-widien, is-socjeta` Trimeg Limited issostni li dan mhux minnu ghax dan l-Artikolu la jaghti definizzjoni tat-terminu *buffer zone* u lanqas ma jaghti s-setgha li jinholqu dawn il-*buffer zones* u jitqiesu bhala skedati. Is-socjeta` Trimeg Limited issostni li sabiex l-Awtorita` setghet tiskeda a tenur ta' dan l-artikolu hija riedet l-ewwel turi li l-art mertu tal-kawza nnifisha kienet ta' importanza geologika jew ta' valur ekologiku

19. Is-socjeta` msemmija tilmenta li l-ewwel Qorti naqset li tezamina u tiddeciedi l-imsemmi punt li jattakka l-validita` tal-iskedar. Tghid li l-ewwel Qorti ma ghamlet l-ebda accenn ghal dan l-argument li s-socjeta` ressqet quddiemha.

20. Is-socjeta` Trimeg mhix korretta dwar dan l-ahhar ilment. L-ewwel Qorti accennat (b'mod konciz) ghall-argument imsemmi, izda konsapevolment iddecidiet li ma tidholx f'din il-kwistjoni. Hija rriflettiet hekk:

"Din il-Qorti tifhem illi l-kwistjoni quddiemha hija dwar jekk l-iskedar jolqotx xi dritt fundamentali mhares taht id-dispozizzjonijiet imsemmija fuq tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni; ma jidrilhiex illi ghandha tidhol fil-kwistjoni jekk l-iskedar sarx kif iridu d-dispozsizzjonijiet rilevanti tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp [Kap. 356] billi dik hija kwistjoni ta' ligi ordinarja li tidhol fil-kompetenza tal-Qorti li ghamlet ir-referenza."

21. Din il-Qorti tikkondividi pjenament dan il-hsieb tal-ewwel Qorti billi dan huwa aspett ta' ligi ordinarja li jirrientra direttament fil-kompetenza tal-Qorti li ghamlet ir-riferenza. Kwindi dan ir-rimedju kellu jigi ezawrit qabel ma l-argument relattiv jipprova jinghata deherha ta' lezjoni ta' dritt fundamentali. Ghalhekk din il-lanjanza tas-socjeta` Trimeg hija respinta.

<u>**Jekk l-iskedar sarx fl-interess generali**</u>

22. Is-socjeta` Trimeg rriferiet ghal dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni li l-iskedar kien wiehed legittimu u li sar fl-interess generali. Is-socjeta` msemmija illanjat li l-ewwel Qorti interpretat hazin l-argument li hija kienet esponiet quddiemha ghaliex hija qatt ma sostniet li "la darba l-bicca l-kbira [tal-Wied] hija zviluppata *tanto vale* tizviluppa l-bicca li fadal" kif irriteniet l-ewwel Qorti. Fl-appell incidentali taghha, din is-socjeta` tghid testwalment hekk:

"It-tezi tal-esponenti hija dik illi l-ewwel nett tresqet prova li turi li: *"ecologically the site does not manifest significant scope for conservation – with the exception of the maquis community located at its north-east sector"* (pagna 4 tar-rapport imhejji mill-EMDP [Dok TR13 liema dokument ma nghatax fol. numru]) u t-tieni nett illi matul is-snin tant sar zvilupp fl-inhawi tal-Wied mertu tal-kawza odjerna illi anke jekk ghall-grazzja tal-argument ghad hemm x'tiprotegi f'dan il-Wied mil-lat ta' importanza ekologika, is-sitwazzjoni giet reza tali li huwa mpossibbli li tipprotegi dan il-Wied u ghalhekk l-iskop li jkun hemm *buffer zone* (u cioe` l-funzjoni li qed jippretendu li ghandha sservi l-art mertu tal-kawza odjerna) intilfet kompletament u ma ghandha l-ebda validita`. Gialadarba din hija r-realta` fil-konfront tal-Wied Harq Hammiem, liema realta` giet pruvata permezz tal-provi mressqa mill-esponenti kif ser jigi spjegat aktar 'il quddiem, l-interess generali wara l-iskedar tilef ukoll kull validita` billi ma tistax l-Awtorita` zzomm bhala skedata art li finalment ma sservi l-ebda funzjoni versu l-protezzjoni ta' lok partikolari, f'dan il-kaz Wied Harq Hammiem."

23. Imbaghad is-socjeta` Trimeg elenkat u ikkummentat fuq l-izvilupp massicc li sar madwar u fuq il-Wied, kif ukoll dwar it-triq progettata, cioe` dik tat-Trans-European Transport Network, li argumentat hekk:

"Fid-dawl ta' dawn il-fatti kollha dwar l-izvilupp li gia` sehh u li ghadu qed isehh fl-akwati tal-Wied in kwistjoni l-Perit Mariello Spiteri spjega illi l-Wied innifsu huwa wiehed *commited* u cioe` illi minhabba fl-ammont ta' zvilupp li sar

fil-madwar tieghu u wkoll minhabba fl-ammont ta’ traffiku li jghaddi minn mieghu huwa mpossibli li tipprotegih. Minhabba f’din ir-raguni, in-necessita li inti tahseb ghal dak li qed jirreferu ghaliha l-Awtorita` intimata bhala *buffer zone,* hija inezistenti. Il-funzjoni mahsuba mill-Awtorita` ghall-art mertu tal-kawza odjerna hija wahda fittizja.”

24. Din il-Qorti jidrilha li l-ewwel Qorti fehmet tajjeb l-argument relattiv tas-socjeta` Trimeg u b’dak li qalet (ara para. 22 supra) wasslet l-argument ghall-konkluzjoni logika tieghu anke bil-metafora espressiva “jekk il-musbieh qieghed biss inemnem *tanto vole* li titfih ghal kollox.”

25. Din il-Qorti tikkondividi sostanzjalment dak li l-ewwel Qorti accennat ghalih f’din il-parti tas-sentenza taghha u bhalha tafferma li s-socjeta` Trimeg ma rnexxiliex tipprova li l-iskedar tal-art in kwistjoni ma sarx fl-interess generali. Anke jekk baqa’ parti zghira minn bicca art jew *area* li ghandha tigi protetta ghal xi raguni – ekologika, arkeologika, arkitettonika ecc. – il-protezzjoni ta’ dik il-bicca tibqa’ xorta wahda fl-interess generali. Ghalhekk, anke dan l-aggravju tal-istess socjeta` qieghed jigi respint.

<u>Jekk l-iskedar minghajr il-hlas ta’ kumpens jiksirx il-jedd ta’ Trimeg Limited ghat-tgawdija ta’ hwejjigha</u>

26. F’din il-parti se jigu investiti l-appelli principali tal-Avukat Generali u tal-MEPA. Huma bazikament jillanjaw li l-ewwel Qorti ma kienitx korretta meta rriteniet li l-iskedar tal-proprjeta` tar-rikorrenti jikser il-jedd ghat-tgawdija ta’ hwejjigha safejn il-ligi, li taghti lill-awtorita` s-setgha li taghmel l-iskedar, ma tahsbix ukoll ghall-hlas ta’ kumpens xieraq. L-ewwel Qorti rravvizat ksur tal-jedd ta’ proprjeta` tas-socjeta` Trimeg, imhares taht l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni bazikament skond il-principju tal-proporzjonalita`, u cioe` ghax il-ligi gabet sitwazzjoni *“which upset the fair balance which should be stuck between the protection of the right of property and the requirments of the general interest”* – fi kliem il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem uzat fil-kaz **Sporrong**

u Lonnroth v. l-Isvezja, 23 ta' Settembru 1998 citata mill-ewwel Qorti.

27. L-ewwel Qorti ma kkummentatx jekk kienx hemm ksur ukoll taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ghaliex irriteniet li l-hlas ta' kumpens kien jillegittima l-iskedar fil-kaz li dan kellu jitqies bhala esproprjazzjoni *de facto* tal-proprjeta`.

28. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-iskedar in kwistjoni certament ma jistax jitqies bhala tehid *de jure* tal-proprjeta` u lanqas u bhala esproprju *de facto* ghaliex Trimeg 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. Certament ukoll, l-iskedar impona fuq l-art restrizzjoni akbar milli kellha fuqha qabel, cioe` id-desinjazzjoni ta' *white area*. Dan ghaliex jekk qabel kien hemm il-possibbilta` li d-desinjazzjoni ta' *white area* tinbidel biex ikun jista' jsir zvilupp shih tal-art, bl-iskedar taht livell 4 AEI/SSI il-possibbilta` ta' zvilupp giet ristritta ghal *'small to medium scale physical development'* u dan taht certi kundizzjonijiet indikati fil-paragrafu 15.40 (pagna 102) tal-Explanatory Memorandum tal-Pjan ta' Struttura.

29. Is-setgha moghtija mil-ligi tal-Ippjanar lil MEPA biex tiskeda proprjeta` 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 proprjeta` 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-uza ta' proprjeta` skond l-interess generali. Fl-ezercizzju ta' dan id-dritt l-Istat igawdi margini pjuttost wieghsa 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[10].”

30. Din il-Qorti jidhrilha li d-*dictum* tal-ewwel Qorti msemmi fil-paragrafu **26** *supra* 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 intefa’ 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. 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[11].”*

31. Fil-kaz in dizamina, u ghalhekk biex wiehed jigi ghall-kaz konkret, mhux kontestat li Trimeg akkwistat l-art in kwistjoni meta kienet desinjata bhala *white area* u ghalhekk f’sitwazzjoni ta’ incertezza jekk qatt setax johrog permess ta’ bini fuqha. Il-hsieb ta’ Trimeg kien li jizviluppawha ghall-bini, ghax deherilhom li kien hemm probabbilta` li jinhargilhom tali permess minhabba li l-istess art kienet cirkondata bi zvilupp edilizju. Fi kliem iehor, l-ghan tas-socjeta` kien dak ta’ spekulazzjoni kummercjali. Hija akkwistat l-art bil-prezz ta’ sittin elf Lira Maltija f’Jannar 1988, u mill-atti jirrizulta li l-Perit taghhom jistma li l-istess art ghandha valur fis-suq ta’ madwar

---

[10] Reid, K., **A Practitioner’s Guide to the European Convention on Human Rights** Sweet & Maxwell (London) 2004, para. IIB-288, p. 414
[11] Pagna 371

hames miljun Liri Maltin li kieku inhargulha permessi ghall-bini.

32. 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 l-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-Awtorita` huma gustifikati u qeghdin jintlaqghu.

33. Trimeg ressqet gravam dwar ir-rimarka tal-ewwel Qorti li fil-likwidazzjoni tal-kumpens, ikun xieraq li jitqies ukoll il-fatt li meta nxtrat l-art, din kienet *white area.* Evidentement la din il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li Trimeg m'ghandhiex dritt ghal kumpens, din il-lanjanza taghha mhux ser tigi kkunsidrata.

Jekk Trimeg sofrietx diskriminazzjoni

34. Trimeg qieghda tappella incidentalment ukoll fl-ahhar nett mis-sejbien tal-ewwel Qorti li fil-kaz odjern ma kienx hemm diskriminazzjoni bi ksur tal-Kostituzjoni jew tal-Konvenzjoni. Trimeg allegat li hemm tliet mankanzi fl-ezercizzju li ghamlet l-ewwel Qorti biex waslet ghall-imsemmija konkluzjoni.

35. L-ewwel allegata mankanza hija mfissra hekk:

"L-ewwel nett jigi rilevat illi meta l-ewwel Onorabbli Qorti waslet ghal konkluzjoni li l-uniku zvilupp li sar fl-area skedata kien dak tat-triq (fuq imsemmija) hija waslet ghal konkluzjoni zbaljata li l-ftuh tat-triq tiggustifika trattament differenti minn kwalunkwe progett tas-socjeta` esponenti.

Tali trattament differenti m'huwiex effettivament gustifikat meta mill-provi rrizulta li l-ghan wara l-ftuh ta' tali triq kien dak illi jigu servuti l-lukandi li hemm fit-tarf ta' din it-triq u li l-ftuh ta' din it-triq sar proprju minhabba fil-*commitment* li l-Gvern kellu ma' dawn il-lukandi u cioe` ma' terzi ghall-interessi personali taghhom – tali *commitment* certament li ma jinkwadrax ruhu fl-ambitu ta' triq li tinfetah ghall-interess generali u ghaldaqstant anke fuq din il-bazi biss il-Gvern ta' Malta meta ppropona tali zvilupp kellu jircievi l-istess trattament bhal dak misthoqq lill-esponenti u mhux minflok proprju saret it-tnehhija tal-iskedar sabiex takkomoda tali progett. Inoltre jigi wkoll sottomess li fejn qed nidhlu f'kamp ta' protezzjoni tal-ambjent, meta qed jigi allegat li ghandu jkun hemm protezzjoni tal-ambjent mill-istess awtorita` appellanti, allura l-obbligu li jigi protett l-ambjent ghandu japplika bl-istess mod kemm ghall-individwu kif ukoll ghall-Istat. Sempliciment minhabba fil-fatt illi l-izvilupp propost huwa wiehed li qed jigi propost mill-Istat m'ghandux b'xi mod inaqqas il-valur ekologiku ta' sit partikolari jekk tali valur ekologiku verament jezisiti;"

36. Din il-Qorti ma tistax taccetta din il-lanjanza, ghaliex bazikament, bhall-ewwel Qorti, jidhrilha li hemm differenza rilevanti bejn il-bini propost li jsir minn Trimeg fuq l-art taghha u l-bini ta' triq pubblika li sservi biex taqdi l-interess tal-komunita`. Din id-differenza sostanzjali tiggustifika trattament differenti. Inoltre, fl-ambitu tal-margini ta' diskrezzjoni li tgawdi l-Awtorita`, tali trattament differenti jista' jiggustifika wkoll mizura tat-tnaqqis fil-protezzjoni tal-ambjent bl-ghan legittimu li jintlahaq l-iskop li ghalih t-triq pubblika tkun nbniet.

37. Trimeg, fit-tieni lok, qeghda tillanja li sofriet diskriminazzjoni ghaliex sit partikolari, li allegat li jinsab hafna aktar vicin tal-wied skedat fil-livell 1, ma giex inkluz fl-iskedar u minflok gie zviluppat bhala *housing estate* mill-Gvern ta' Malta, filwaqt li l-art kollha kemm hi taghha giet skedata fil-livell 4 bhala *buffer zone* ghall-istess wied. Dan l-*housing estate* jinsab fuq in-naha l-ohra tat-triq imsemmija fil-paragrafu precedenti, liema triq giet li tmiss ezatt mal-genb tal-wied skedata bhala livell 1, u ghalhekk

f'din il-parti ma thalla l-ebda *buffer zone*, kif thalla fil-kaz tal-art mertu tal-kawza.

38. Din il-Qorti tara li Trimeg ghandha ragun f'dan l-ilment. Kif diga` ntqal, (ara para. **36** *supra*) l-Awtorita` tgawdi margini ta' diskrezzjoni biex tevalwa l-aspetti varji u kumplikati u purament teknici li jirregolaw il-kaz. Wara li ezaminat dettaljatament dan l-ilment, din il-Qorti ma tarax li l-Awtorita` ezercitat din id-diskrezzjoni taghha *"manifestly without reasonable foundation"* u ghalhekk it-trattament differenti li jidher li intuza, ma jidhirx li huwa wiehed illegittimu jew oppressiv.

39. Fit-tielet lok, Trimeg tilmenta li minn fuq l-art mertu tal-kawza huwa propost li tghaddi triq b'mod li l-art se tinqasam fi tliet partijiet (ara Dok 21 a fol. 49 u 50). B'hekk id-distanza li llum l-Awtorita` qed tghid li ghandha tinzamm bhala *buffer zone* sabiex jigi protett il-wied sejra titnaqqas sew. Trimeg issostni li kieku verament hemm valur ekologiku li ghandu jigi protett, il-kriterji li ghandhom jigu applikati f'qasam ta' zvilupp ghandhom ikunu l-istess, kemm jekk l-art tigi zviluppata mill-privat u kemm jekk tigi zviluppata mill-Istat, u wkoll kemm jekk tigi zviluppata bhala residenzi u anke jekk tigi zviluppata bhala triq.

40. Dan l-ahhar ilment ta' Trimeg ma jistax jintlaqa', u dan bazikament ghall-istess ragunijiet kontenuti fil-paragrafu **36** *supra* li din il-Qorti ma tarax il-htiega li terga' tirrepeti hawn.

41. Ghal dawn il-motivi:

a) tichad l-appell incidentali tas-socjeta` Trimeg Limited;

b) tilqa', fis-sens premess l-appelli tal-Avukat Generali u tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar;

c) konsegwentement tikkonferma d-decizjoni appellata f'dik il-parti fejn sabet li ma hemmx ksur tal-jedd ta' Trimeg Limited ghall-harsien kontra trattament diskriminatorju (projbit mill-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 14

tal-Konvenzjoni), u tirrevokaha fil-kumplament taghha u minflok issib li l-iskedar tal-proprjeta` ta’ Trimeg Limited ma jiksirx il-jedd ghat-tgawdija ta’ hwejjigha kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

d) tordna li l-atti jintbaghtu lura lill-Qorti tal-Appell li ghamlet ir-referenza; u

e) tordna li l-ispejjez ta’ dan l-incident, kemm tal-ewwel kif ukoll tat-tieni istanza jibqghu bla taxxa bejn l-kontendenti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------