MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-25 ta' Frar, 2011

Appell Civili Numru. 30/2004/1

Lay Lay Co. Ltd.

v.

L-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-Avukat Generali

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell ad istanza tas-socjeta` rikorrenti appellanta minn sentenza moghtija fid-29 ta' Settembru, 2009 mill-

Prim’ Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li biha dik l-Onorabbli Qorti cahdet l-ewwel tabla tas-socjeta` rikorrenti appellanta u astjeniet milli tqis it-talbiet l-ohrajn tal-istess socjeta` rikorrenti appellanta bl-ispejjez tal-kawza kontra taghha minbarra dawk relattivi ghall-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita` intimata appellata li kellha thallashom l-istess Awtorita`.

Bir-rikors taghha tat-23 ta’ Settembru 2004 promotorju tal-gudizzju is-socjeta` rikorrenti appellanta kienet talbet lill-ewwel Onorabbli Qorti tiddikjara u ssib fil-konfront taghha li bl-agir imsemmi fir-rikors taghha gew vjolati d-drittijiet fondamentali taghha ghat-tgawdija tal-possedimenti taghha u ghal smiegh xieraq fi zmien ragonevoli kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (1) Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u b’hekk taghtiha dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha opportuni, fost liema ordni biex jinhargilha l-permess fit-termini tal-applikazzjoni taghha u tad-decizjonijiet ga qabel mehuda mill-awtoritajiet kompetenti u taghtiha kull rimedju iehor li jidrilha xieraq u opportun.

Il-premessi fir-rikors promotorju tal-gudizzju li fuqhom is-socjeta` rikorrenti appellanta bbazat t-talbiet taghhu huma s-segwenti:
“Illi dan il-kaz jikkoncerna sit fi Triq Guzeppi Arena c/w Triq Joseph Gravina Ghaxaq, markata fil-pjanta hawn anessa dok AA liema zvilupp jikkonsisti f’numru ta’ garaxxijiet markati bin-numri minn 18 ta 57. Illi din l-art kienet tappartjeni lill-certu Joe Carabott u lis-socjeta` rikorrenti, li allura kienu ko-proprjetarji, kuntratt hawn aness dok AB.

“Illi fis-7 t’Awissu 1984 l-istess Joe Carabott ipprezenta applikazzjoni ghall-hrug ta’ permess ghall-izvilupp tal-art in kiwstjoni liema l-applikazzjoni kienet iggib numru PB 3674/84. Fis-6 ta’ Settembru tal-1985 Michael Axisa ghan-nom ta’ Lay Lay Co Ltd akkwista s-sehem l-imsemmi Carabott fl-istess art u ghalhekk is-socjeta` rikorrenti saret s-sid ewlieni tal-imsemmija art, kuntratt hawn anness dok Ac.

“L-imsemmija applikazzjoni kienet approvata mill-PAPB waqt Board Meeting Numru 53 tal-10 ta’ Lulju 1986. Fil-fatt kif jirrizulta mill-file realttiv, kienu tlestew 5 kopji tal-Form TH (cioe il-kundizzjonijiet tal-permess) biex jintbaghtu lill-applikant, lill-perit, lill-building inspector, lill-Contribution Section u kopja ghall-file relattiv.

“Illi l-Awtorita` talbet l-hlas dovut ikonessjon mal-hrug tal-permess u fil-15 ta’ Mejju 1992, nharget ittra ufficjali lill-imsemmi Joe Carabott li permezz taghha gie mitlub ihallas il-Contrituion fee fir-rigward tal-applikazjoni fuq imsemmija. Billi l-art sa dan iz-zmien kienet saret kollha kemm hi propjea’ ta’ Lay Lay Co Ltd, il-Contribution fee giet mhalsa mis-socjeta` rikorrenti fil-14 ta’ Dicembru 1992, u harget il-clearance numru 42/92 mill-Contribution Section, ricevuta hawn anessa dok A.

“Minkejja dan i-rikorrenti baqghet ma rcevietx d-dokument tal-permess mill-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) gja l-Awtorita` tal-Ippjanar (PA). In vista ta’ dan is-socjeta` esponenti, tramite il-perit taghha kiebet kemm il-darba llill-PA fejn talbet li jintabat il-permess tal-applikazzjoni approvata, kif jirrizulta mill-ittri hawn anessi dok B u C. Fis-7 ta’ Ottubru 1996, il-Manager ta’ Development Control Unit (DCU), Gorg Cilia baghat ittra lill-Perit Catherine Galea li permezz taghha informa lis-socjeta Lay Lay Co Ltd illi l-peremss ma setghax jinhareg ghaliex meta thallset il-Contribution fee il-kont ghall-hlas tal-Contribution fee ma kienx baqa’ validu stante illi l-hlas sar tardivament, kopja tal-ittra datata 7 ta’ Ottubru 1996 hawn anessa dok D.

“Illi sussegwentement saru diversi laqghat u varji korrispondenza mill-istress perit u konsulenti legali tar-rikorrenti u r-rappresentanti tal-MEPA fuq dan il-punt stante illi is-socjeta` rikorrenti tikkontendi illi mhux minnu illi l-hlas tal-Contribution fee sar tardivament, kif jirrizulta mill-ittra hawn anessa dok E. Ir-rikorrenti sahansitra prezentat protest quddiem l-Prim’ Awla tal-Onorabbli Qorti Civili fil-15 ta’ Gunju 1999, hawn aness dok F, fejn zammet lill-MEPA responsabbli ghad-dewmien fil-hrug

tad-dokument tal-permess approvat u ghad-danni rizultanti mill-istess dwemine. Illi s-socjeta rikorrenti qatt ma rceviet rifjut u lanqas jirrizulta mill-file relattiv rifjut tal-permess. Il-korrispondenza u laqghat fuq imsemmija jixhdu dan.

“Illi fil-15 ta’ Gunju 1999 nhareg avviz biex tieqaf u ta’ twettiq numru ECF 1354/97 fir-rigward tas-sit in kwistjoni li kien jghid: “Ghandek zvilupp li jikkonsisti f’garages minghajr peress’, sentenza hawn anessa dok G.

“Illi s-socjeta` esponenti pprezenta appell fil-5 ta’ Lulju 1999, numru PAB 202/99 E TSC, minn l-Avviz hawn fuq imsemmi liema appell gie michud mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-20 ta’ Awissu 2003 fil-qosor ghaliex ‘jirrizult ampjament lil dan il-Bord illi sar l-izvilupp fuq is-sit li mhuwiex kopert bil-permess u li ghalih kien rikjest permess ta’ zvilupp, *liema peremess kien gie rifjutat*.’, sentenza hawn anessa dok H.

“Illi l-istess s-socjeta` rikorrenti hasset ruhha aggravata b’tali sentenza u pprezenta appell quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell Sede Inferjuri liema appell gie michud fl-24 ta’ Gunjur 2004, fil-qosor ghaliex ‘l-aggravji .... ma jikkwalifikawx bhala appell fuq pu-nt ta’ dritt minn decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar abbazi tal-artikolu 15(2) tal-Kap 356’.

“Illi dan l-agir tal-intimat wassal ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu ta’ smiegh xieraq fi zmine ragonevoli kif ukoll tal-proprjeta`. Illi meta l-awtoritajiet kompetenti waslu ghad-decizjoni li kellu jinhareg fuq l-art proprjeta` tar-rikorrent permess ghall-izvilupp u bini taghha gie kret f’si dik l-art aspettativa li huwa seta jaghmel l-uzu minn dik l-art li kien ddikjara li bi hsiebu jaghmel f’l-applikazzjoni tieghu ghall-hrug ta’ permess kif ukoll akkwista dritt vestit f’tali peremss. Fuq il-bazi tad-decizjonijiet mehuda mill-awtoritajiet kompetenti huwa kompla jinvesti f’l-istess proprjeta billi anke xtara is-sehem ta’ terzi f’l-istess art. L-Awtorita` mhux biss iddecidiet li seta jsir lis-svilupp in kwistjoni imma sahansitra esigiet il-hlas dovut in konessjoni mal-hrug tal-istess permess, hlas li gie

debitament maghmul mir-rikorrent kif gie spjegat aktar il-fuq.

“Meta l-Awtorita` imbghad minnghajr ebda raguni valida rrifjutat sija li tohrog il-permess kif kien gie deciz minnha li taghmel, kif ukoll irrifjutat li tohrog rifjut fuq l-applikazzjoni tieghu ghall-hrug ta’ permess, haga li del resto, l-Awtorita ma kienitx aktar kompetenti li taghmel minhabba d-decizjonijiet li kienu ga mehuda mill-Planning Area Permits Board biex dak il-permess jinhareg, gi negat lill-esponent id-dritt tieghu li jiehu l-kaz tieghu quddiem il-Bord tal-Appell u imbghad quddiem il-Qorti tal-Appell kif kien dritt tieghu that l-Att dwar l-Ippjanar tal-1882. B’dan il-mod l-esponent gie negat mid-dritt tieghu ghall-smiegh xieraq, u billi din il-posizzjoni ilha tipperdura ghall-snin twal hafna gie negat id-dritt tieghu ukoll ghall-smiegh xieraq fi zmien ragonevoli.

“Illi kif jigi ppruvat tul is-smiegh tal-kawza dawn il-fatti ipprovokaw u ghadhom qieghedin jipprovokaw danni ingenti lir-rikorrenti billi huwa ma hux f’qaghda li jisviluppa u juza l-proprjeta tieghu kif permess mill-ligi u inoltre qieghed jigi mhedded mill-Awtorita` kompetenti li din tghaddi biex twaqqa dak lis-svilupp li ga sar minnhu skont l-applikazzjoni tieghu fuq imsemmija;”

Permezz ta’ risposta tat-30 ta’ Settembru 2004 l-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA), wara li preliminarjament eccepiet li r-rikors interpost mis-socjeta` rikorrenti huwa null u ghandu jigi michud stante li l-istess socjeta` rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji disponibbli ghaliha, wiegbet ulterjorment illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` rikorrenti u dan ghar-ragunijiet segwenti kif premessi fir-risposta imsemmija:
“Illi l-Awtorita` intimata ma ikkomettiet l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tas-socjeta` rikorrent’ kif allegat fl-istess rikors kostituzzonali, stante li l-maggior parti tal-fatti u tal-andament tal-applikazzjoni numru PB3674/84 sar quddiem il-PAPB li kienet meqjusa, anke’

f’diversi sentenzi tal-Qrati, entita` separata u distinta’ mill-Awtorita` esponenti;

“Illi ghaldaqstant gie ritenut illi l-Awtorita` esponenti mhix is-successura tal-PAPB ghal dak li jirrigwardja fatti li saru qabel li l-Awtorita` esponenti giet imwaqqfa u cioe` f’Dicembru tal-1992 u ghalhekk qatt ma jistghu jigu attribwibbli lilha;

“Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost anke’ wara l-1992 l-Awtorita` esponenti ma tistax tigi hatja li kkommettiet l-ebda diskriminazzjoni kontra s-socjeta` rikkorrenti u dan kif ser jigi ppruvat mill-istess provi dokumentarji u xhieda ohra;

“Illi dan qed jinghad ghaliex kienet bin-nuqqas grossolan ta’ diligenza da parti ta-socjeta` rikorrenti li ma thallsitx il-kontribuzzjoni mehtiega li kienet giet mitluba fl-1986 mill-Workds Division tal-PAPB u tali kontribuzzjoni thallset sitt snin wara u cioe` fl-1992 meta l-applikazzjoni kienet giet precedentement “put aside”. Dan ukoll wara illi l-istess socjeta` rikorrenti kienet giet ripetutament avzata biex teffettwa dan il-pagament, sahansitra b’ ”final notice” ta’ hlas u dan qatt ma ghamlitu salv meta dehrilha hi;

“Illi effettivament qatt ma kien hemm rifjut u l-anqas “approval” ghaliex il-kontribuzzjoni ma kienitx imhallsa fil-hin u ghalhekk il-“file” relattiv kien awtomatikament “put aside” kif jixhdu il-provi dokumentarji annessi ma’ din ir-risposta;

“Illi l-Awtorita` esponenti qatt ma mliet is-socjeta` rikorrenti b’aspettativi fuq il-hrug tal-permess ghaliex huwa ben risaput illi sakemm ma jinhareg permess ma tistax tibni, kif fil-fatt ghamlet is-socjeta` rikorrenti, kif ukoll, jekk il-kontribuzzjoni ma tithallasx fi zmien ragjonevoli.

“Illi semmaj, mn ma mexiex skont ir-ragjonevolezza kienet l-istess socjeta` rikorrenti li damet sitt snin sabiex thallas il-kontribuzzjoni meta kienet taf ben tajjeb li sakemm ma thallasiex (u dan fi zmien ragjonevoli) ma jista jsir xejn bil-bini u bl-ipprocessar tal-applikazzjoni”

Min-naha tieghu l-intimat l-iehor l-Avukat Generali fir-risposta tieghu tat-30 ta’ Settembru 2004 wiegeb illi in vista tar-ragunijiet esposti fir-risposta tieghu l-ewwel Onorabbli Qorti kellha tichad it-talbiet kollha tas-socjeta` rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom. Ir-ragunijiet premessi fir-risposta msemmija kienu kif gej:
“Illi in kwantu dan ir-rikors huwa dirett kontra tieghu sabiex jigi ordnat il-hrug ta’ permess ghall-izvilupp tal-garaxxijiet in kwistjoni ir-rikors in risposta huwa sgwidat fis-sens illi l-esponent m’ghandu ebda mansjoni fil-ligi illi tippermetilu johrog xi permess bhal dak imsemmi fir-rikors.

<u>Ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

“Illi kriterju baziku ghall-applikabilita` ta’ dawn l-Artikoli huwa li l-proprjeta` in kwistjoni trid tkun mibnija legalment.

“Illi l-kwistjoni dwar jekk il-garaxxjijiet kinux koperti minn permess tal-bini jew le, li hija l-qofol kollu tal-litigju, dig’ giet sottomessa u deciza quddiem it-Tribunali u l-Qrati kompetenti li b’mod unanimu u inekwivoku ddikjaraw, kif ammetta r-rikorrent stes illi l-izvilupp taghhom m’huwiex kopert bil-permess skont il-ligi.

“Illi l-Artikolu 37(2)(b) tal-Kostituzzjoni jipermetti t-tehid ta’ proprjeta` “… bhala konsegwenza ta’ ksur tal-ligi”’ u ghalhekk ir-rikorrent ma jistax jilmenta minn ksur tad-dritt ghat-tgawdija ta’ proprjeta`’ jekk l-azzjoni tal-Awtoritajiet qed issir proprju biex twaqqaf tgawdija ta’ proprjeta` bnija bla permess bi ksur tal-ligijiet tal-pajjiz!

“Ghall-kuntrarju l-agir tal-Awtoritajiet huwa legittimu in kwantu huwa ntiz li jikkontrolla l-izvilupp ta’ bini llegali fl-interess generali kif anke enunzjat fl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni.

<u>“Ebda ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni</u>

“Illi jirrizulta mir-rikors stess in risposta illi l-pretensjonijiet tas-socjeta` rikorrenti diga inghataw smiegh kemm mill-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar kif ukoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell li huma ndipendenti u mparzjali u mwaqqfa skont il-ligi, u konsegwentement l-isponent huwa sorpriz kif ir-rikorrent qed jallega li gie negat lilu dritt ghal smiegh xieraq.

“Certament il-fatt illi l-ezitu tas-sentenzi li nghataw kemm mill-Bord kif ukoll mill-Qorti tal-Appell ma ffavorewx il-pretensjonijiet tas-socjeta` rikorrenti, zgur li hallew impatt negattiv fuqha pero` dan ma jfissirx li b’xi mod saret xi lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrent; anzi rrizulta car u tond il-kuntrarju peress illi hija s-socjeta` rikorrenti stess li qed tisker il-ligi.

“Illi lanqas tista’ s-socjeta` rikorrenti tilmenta minn dewmien fil-proceduri li mhux ragonevoli meta wiehed jikkonsidra l-voluminosita` tal-proceduri quddiem il-Bord u anke l-fatt li l-proceduri quddiem il-Qorti tal-Appell gew decizi fi zmien disa’ xhur biss.

“Huwa evidenti ghalhekk illi ma hemm ebda ksur ta’ dawn l-Artikoli.

<u>“Eccezzjonijiet fil-mertu</u>

“Illi kif intqal aktar il-fuq, kemm il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar kif ukoll l-Onorabbli Qorti tal-Appell diga’ kkonkludew, fuq punt ta’ fatt, illi l-garaxxijiet mertu tar-rikors odjern m’himhiex koperti b’permess tal-bini.

“Illi ghalhekk il-bini ma jistax jitqiex bhala li huwa haga ohra ghajr bini illeglai u l-fatt illi s-socjeta` rikorrenti qeghda tallega illi fl-1986 il-Planning Area Permits Board kien approva illi jinhareg il-permess pero` dan il-permess fil-fatt ma nharigx, ma jistax jitqies bhala illi b’xi mod jaghmel tajjeg ghan-nuqqas ta’ permess tal-bini stante li tali permess jew jirrizulta materjalment f’idejn id-detentur tieghu jew ma jirrizultax u ma jezisitix.

“Huwa car ghalhekk illi l-permess tal-bini jrid jezisti bhala dokument materjali u mhux fl-astratt jew, wisq anqas, fil-forma ta’ xi “aspettativa”.

“Illi ghalhekk l-akkoljiment propost tat-talba fir-rikors promotur igib bhala konsegwenza l-prezunzjoni tal-illegalita` ta’ process illi huwa skont il-ligi u ghall-enforzar tal-ligi u li ghadda mill-gharbiel gudizzjarju, meta suppost hija l-legalita li hija prezunta u mhux il-kontra.

“Illi finalment l-esponenti igib a konjizzjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti l-aktar tentattiv recenti tas-socjeta` rikorrenti sabiex ghal darb’[ohra terga’ tipprova tipprotegi l-illegalita` taghha u dan tramite talba ghall-hrug ta’ Mandat t’Inibizzjoni numru 1704/04 fl-ismijiet premessi fejn talbet illi l-intimati jigu inibiti milli jwaqqghu, ihottu, izarmaw, ikissru jew jenforzaq l-Avviz biex Tieqaf u Twettaq li jikkoncerna l-garaxxijiet in kwistjoni, liema talba giet michuda b’digriet tal-24 ta’ Settembru 2004”.

Fis-sentenza taghha appellata l-ewwel Qorti, wara li rriproduciet fil-qosor it-talbiet kontenuti fir-rikors promotorju tal-gudizzju u l-kontenut tar-risposti tal-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u tal-Avukat Generali, u wara li ghamlet xi rilievi dwar l-*iter* tal-proceduri, ghaddiet biex taghmel diversi kunsiderazzjonijiet u ghalhekk, ghall-ahjar intendiment tal-odjerna sentenza, qed tigi annessa kopja tal-imsemmija sentenza tad-29 ta’ Settembru, 2009 bhala appendici, biex din tifforma parti integrali tal-odjerna sentenza.

L-appell tas-socjeta` Lay Lay Co. Ltd.

Is-socjeta` appellanta hassitha aggravata bis-sentenza surriferita tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civil tad-29 ta’ Settembru, 2009 u interponiet dan l-appell minnha permezz ta’ rikors tad-9 ta’ Ottubru 2009 fejn talbet li s-sentenza msemmija tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili tigi riformata billi tigi biss konfermata in kwantu cahdet l-eccezzjoni tal-intimati appellati fuq nuqqas ta’ gurisdizzjoni minhabba li kien hemm rimedji ohra disponibbili ghar-rikorrent, tirrevokaha fil-kumplament

kollu taghha u b'hekk tiddiciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati appellati tilqa' it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess intimati.

Fir-rikors taghha ta' appell is-socjeta` appellanta sostanzjalment tissolleva tlett aggravji ewlenin, li dwarhom taghmel diversi konsiderazzjonijet, konsistenti in succint fis-segwenti:

1. L-Avukat Generali kien legittimu kontradittur peress illi l-kwistjoni sollevata minnha kienet testendi ghar-responsabilita` ta' awtoritajiet li pprecedew lill-Awtorita` tal-Ippjanar u ghal decizjonijiet u l-proceduri ghat-tehid ta' decizjonijiet u in vista ta' cirkostanzi li kienu jingaggaw ir-risponsabilita` tal-Gvern peress li l-kaz zviluppa fuq firxa twila ta' zmien, involva diversi awtoritajiet u minhabba ilment dwar smiegh xieraq.

2. L-ewwel Qorti kienet zbaljata meta irriteniet li ma kienx hemm vjolazzjoni ghaliex d-dritt ghall-hrug ta' permess jew it-tgawdija ta' permess ghall-izvilupp ma hux fin-natura ta' proprjeta` u li ma huwiex dritt civili imma dritt amministrattiv. Id-dritt ghall-izvilupp huwa dritt ta' proprjeta` u ghalhekk protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

3. Kuntrarjament ghal dak ritenut mill-ewwel Qorti, id-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta` u l-hrug ta' permess huma drittijiet civili u mhux amministrattivi u ghalihom hu applikabbli l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u kif zvolgew l-affarijiet id-dritt sancit b'dan l-artikolu gie miksur.

Fatti tal-kawza

Fis-sentenza appellata li tinsab appendicjata mas-sentenza odjerna hemm rendikont komprensiv tal-fatti li wasslu ghall-vertenza odjerna u ghalhekk, a skans ta' ripetizzjoni inutili, din il-Qorti taghmel riferenza ghall-fatti kif hemm riprodotti u tillimita ruhha filli hawn tesponi l-fatti saljenti segwenti li rrizultaw mill-provi.

Ma' haddiehor, is-socjeta` appellanta kienet xtrat firxa ta' art u dak il-haddiehor kien applika lill-awtorita` kompetenti ta' dak iz-zmien, u cioe` lill-Planning Areas Permits Board (PAPB) sabiex fuq dik l-art jinbnew numru ta' garaxxijiet u maisonettes sovrastanti. Wara li saret l-applikazzjoni is-socjeta` appellanta xtrat is-sehem tal-persuna l-ohra u b'hekk saret l-unika proprjetarja tal-art in kwistjoni. Fl-10 ta' Lulju 1986 il-PAPB iddecieda li "There would be no objection…" ghall-izvilupp in kwistjoni u l-file relattiv mexa sabiex jinhadem il-kont ghall-hlas tal-kontribuzzjoni ghat-triq. F'dan l-istadju rrizulta illi fuq il-lok in kwistjoni kienu gja nbdew ix-xoghlijiet u nbdiet il-procedura sabiex jittiehdu l-proceduri kriminali relattivi. Il-kont ghall-kontribuzzjoni ghat-triq inhadem u fl-1987 intbaghat lil min kien applika ghall-permess u cioe` lill-persuna li eventwalment bieghet is-sehem taghha lis-socjeta` appellanta. Il-permess baqa' ma nharigx mill-PAPB peress illi ma kienetx thallset il-kontribuzzjoni tat-triq u ghaliex kienu nbdew ix-xoghlijet. Il-kont tal-kontribuzzjoni ghall-formazzjoni tat-triq thallas fl-1992. Sadanittant il-PAPB spiccat u x-xoghol li kienet taghmel hi bdiet taghmlu l-Awtorita` appellata li baqghet ma hargitx il-permess ghall-izvilupp mitlub.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Il-Qorti tibda biex tirrileva li ghalkemm fl-ewwel paragrafu tar-rikors tal-appell taghha is-socjeta` appellanta tghid li l-ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza appellata taghha "laqghet l-eccezzjoni tal-Awtorita` tal-Ambjent u l-Ippjanar in kwantu qalet illi l-MEPA mhux successur tal-PAPB" dan ma jirrizultax mill-parti dispozittiva tas-sentenza appellata. L-eccezzjoni tal-Awtorita` appellata li giet milqugha mill-ewwel Qorti hija t-tieni eccezzjoni taghha u cioe` dik li nghatat subordinatament ghall-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Awtorita` appellata dwar in-nullita` tar-rikors promotorju tal-gudizzju. L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Awtorita` appellata jirrizulta li giet michuda mill-ewwel Onorabbli Qorti waqt li t-tieni eccezzjoni tal-Awtorita` appellata li giet milqugha tghid testwalment:

"2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma nfondati fill-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` rikorrent;"

Dan qieghed jigi puntwalizzat sabiex jigi eliminat mill-ewwel il-malintiz li jidher li waqghet fih is-socjeta` appellanta meta ntavolat ir-rikors tal-appell taghha.

Inoltre, qieghed jigi rilevat ulterjorment li fir-rikors promotorju tal-gudizzju s-socjeta` appellanta tilmenta mhux biss minn lezjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem izda wkoll minn lezjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Is-sentenza appellata cahdet it-talba tas-socjeta` appellanta fl-interezza taghha u ghalhekk inkluza it-talba tas-socjeta` appellanta dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. B'danakollu, fir-rikors tal-appell is-socjeta` appellanta ma hix qeghdha tressaq ebda aggravju ghar-rigward tas-sentenza appellata in kwantu din cahdet it-talba taghha ghal dikjarazzjoni ta' ksur tal-Artikolu 37 imsemmi ghalkemm is-socjeta` appellanta qed titlob ukoll ir-revoka tas-sentenza appellata f'dan ir-rigward. Dan hu bizzejjed sabiex iwassal sabiex l-appell jigi michud f'dik il-parti tieghu fejn qed tintalab ir-revoka tas-sentenza appellata fejn din sabet li ma kienx hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[1]..

Per abbundanza jista' jizdied illi sabiex ikun applikabbli l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni irid ikun hemm tehid obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib obbligatorju ta' xi interess jew dritt fuq proprjeta`. Ma jirrizulta li kien hemm xejn minn dan fil-fatti ta' dan il-kaz u dan hu koncess mis-socjeta` appellanta stess fir-rikors taghha tal-appell fejn tistqarr li "huwa minnu li hawnhekk si tratta ta' kontroll fuq it-tgawdija tal-proprjeta`". Ghalhekk l-ewwel Onorabbli Qorti kienet korretta meta cahdet it-talba sabiex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-appell tas-socjeta` appellanta mis-

---

[1] Ara Rosaria Schembri et v. L-Avukat Generali u Kummissarju tal-Art: Qorti Kostituzzjonali: 6 ta' April 2006.

sentenza appellata ser jigi ghalhekk michud f'dan ir-rigward.

Issa l-Qorti ser tghaddi biex tikkkunsidra l-aggravji dedotti mis-socjeta` appellanta fir-rikors tal-appell taghha.

L-ewwel aggravju tas-socjeta` appellanta hu fis-sens li l-Avukat Generali kien kontradittur legittimu ghat-talbiet tal-appellant u ma kellux jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju mill-ewwel Qorti. Ir-ragunijiet li taghti s-socjeta` appellanta huma li l-kwistjoni fil-kawza ma tirrigwardax aspett specifiku limitat ghall-agir tal-Awtorita` appellata izda tinvolvi wkoll ir-responsabilita` ta' awtoritajiet li pprecedewha u rigward it-tehid ta' decizjonijiet u l-proceduri ghat-tehid tad-decizjonijiet, u kien hemm ilment dwar smiegh xieraq.

L-Avukat Generali wiegeb ghal dan l-aggravju fis-sens illi mhux talli m'hemm ebda allegazzjoni dwar agir direttament jew indirettament imputabbli lilu talli l-mertu tal-kawza lanqas remotament ma hu konness mal-mansjonijiet tieghu u l-appellant ma talabx li tigi impunjata l-validita` ta' xi ligi. Issotometta wkoll illi fil-kaz odjern, ladarba l-Awtorita` intimata hija parti mill-kawza l-Avukat Generali mhux legittimu kontradittur ghat-tenur tal-Artikolu 181B tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

L-Awtorita` appellata ma wiegbet xejn ghal dan l-aggravju evidentement ghar-raguni li dan ma hux aggravju li lilha jinteressaha.

Huwa minnu li l-fatti li minnhom jilmenta l-appellant fir-rikors promotorju tal-gudizzju jirrisalu ghal zmien meta kien hemm imwaqqaf il-Planning Area Permits Board (PAPB), entita` pubblika li llum ma ghadhiex tezisti. Huwa minnu wkoll illi kieku din l-entita` llum ghadha tezisti kienet tkun kontradittur legittimu f'dawn il-proceduri. Di fatti qieghed jigi allegat li l-istess Board fis-7 ta' Awwissu 1984 kien approva l-applikazzjoni tal-10 ta' Lulju 1986 f'isem Joseph Carabott ghall-approvazzjoni ta' zvilupp ta' garages u mezzanini sovrapposti fuq art li taghha l-istess Carabott kien ko-proprjetarju mas-socjeta` appellanta.

Qieghed jigi allegat ukoll, izda, li d-dokumenti tal-permess baqghu ma gewx konsenjati, la mill-PAPB u anqas mill-MEPA (li assumiet ir-responsabilita` ghall-ippjanar ambjentali u twaqqfet wara li spiccat il-PAPB) lil Carabott jew lis-socjeta` appellanta li fil-frattemp kienet akkwistat il-proprjeta` intiera tal-art in kwistjoni. Il-MEPA ssostni li hi ma hix legalment is-successur tal-PAPB. Ghalhekk ma setax jigi eskluz li l-Gvern ta' Malta seta', anki jekk indirettament, ikollu xi responsabilita` ghall-vjolazzjonijiet allegati in kwantu dawn setghu kkontribwew ghalihom xi nuqqasijiet tal-PAPB li llum ma ghadhiex tezisti u li ghalhekk ma hemm ebda kap ta' dipartiment li kontra tieghu tista' tigi diretta l-azzjoni biex jirrispondi ghal dik ir-responsabilita`. Ghalhekk l-Artikolu 181B(2) tal-Kodici ta' Procedura Civili, apparti dak li jista' jirrizulta fil-mertu, huwa applikabbli ghall-kaz odjern. Per konsegwenza l-Avukat Generali kien u ghadu kontradittur legittimu f'dawn il-proceduri u l-aggravju tas-socjeta` appellanta f'dan ir-rigward hu gustifikat u ghalhekk ser tigi respinta l-eccezzjoni relattiva tal-Avukat Generali u tigi riformata s-sentenza appellata fejn illiberatu mill-osservanza tal-gudizzju.

It-tieni aggravju. Il-Qorti ser issa tghaddi biex tikkonsidra t-tieni aggravju tas-socjeta` appellanta. Dan hu fis-sens li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta irriteniet li d-dritt ghall-hrug ta' permess jew it-tgawdija ta' permess ghall-izvilupp ma hux fin-natura ta' proprjeta`. Is-socjeta` appellanta ssostni li d-dritt ghall-izvilupp huwa dritt ta' proprjeta` u ghalhekk protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dwar dan l-aggravju l-Avukat Generali wiegeb illi l-approvazzjoni interna tal-applikazzjoni ghall-permess in effeti ma jikkostitwixxix l-hrug effettiv tal-permess illi s-socjeta` rikorrenti tehtieg ghax la darba ma jkunx gie kompletat il-process kollu tal-hrug tal-permess dak il-permess ma jistax jitqies li nhareg.

Min-naha taghha l-Awtorita` appellata wiegbet illi s-socjeta` appellanta qatt ma nhargilha xi permess ghall-

izvilupp tal-art in kwistjoni u li ghalhekk is-socjeta` appellanta qatt ma kellha l-pussess ta' tali permess u li kienet is-socjeta` appellanta stess li kienet risponsabbli ghall-fatt li l-applikazzjoni taghha ma waslitx ghall-ezitu pretiz minnha.

Fl-espozizzjoni tal-aggravju tieghu f'dan ir-rigward is-socjeta` appellanta kienet pjuttost konfuzjonarja u titkellem dwar "id-dritt ghall-hrug ta' permess", "it-tgawdija ta' permess ghall-izvilupp", "id-dritt li wiehed jizviluppa l-proprjeta`", "intitolat ghall-hrug ta' permess", bhallikieku kienu kollha l-istess haga.

In kwantu ghall-allegat permess ghall-izvilupp, izda, din il-Qorti taqbel mal-analizi li ghamlet l-ewwel Qorti tal-fattispeci ta' dan il-kaz. Is-socjeta` appellanta semplicement qatt ma kellha permess ghall-izvilupp u s-sitwazzjoni ghadha hekk illum. Ghalhekk sa fejn si tratta tal-allegat permess ghall-izvilupp li s-socjeta` appellanta qatt ma kellha l-istess socjeta` ma tistax tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni meta bhala fatt u bhala ligi qatt ma kellha tali possediment.

Jirrizulta li l-awtoritajiet kompetenti ma hargux il-permess ta' zvilupp lis-socjeta` appellanta ghaliex meta l-ipprocessar tal-applikazzjoni kienet fi stadju matur u avvanzat irrizultalhom illi s-socjeta` appellanta kienet gja bdiet ix-xoghlijiet minghajr ma kien ghad kellha l-permess ta' zvilupp oltre li ma kienetx hallset il-kont ghall-kontribuzzjoni ghat-triq.

Dak li ssostni s-socjeta` appellanta hu, izda, li l-applikazzjoni taghha kienet fil-fatt approvata u li, fid-dawl ta' dan, l-ilment taghha kien gustifikat.

Mill-provi rrizulta li meta l-applikazzjoni tas-socjeta` appellanta ghal permess biex tizviluppa l-art giet processata mill-PAPB dak il-Bord iddecieda fl-10 ta' Lulju 1986 li "There would be no objection…" ghall-izvilupp in

kwistjoni[2]. Il-file relattiv wara gie riferut sabiex jinhadem il-kont tal-kontribuzzjoni ghall-formazzjoni tat-triq qabel jigi deciz jekk lill-applikant jinhariglux il-permess. Il-kont ghall-kontribuzzjoni tat-triq jidher li inhareg fil-5/5/1987[3]. Fil-frattemp irrizulta fis-17 ta' Gunju 1987[4] illi fuq il-lok in kwistjoni kienu nbdew ix-xoghlijiet u fit-30 ta' Gunju 1987 gie registrat fil-file relattiv (fol. 111-112. minute 22) illi l-permess ma kienx inhareg peress illi ma kienetx thallset il-kontribuzzjoni tat-triq u ghaliex kienu nbdew ix-xoghlijet: "Please note previous minute and note that permit has not been issued as applicant failed to pay contribution bill and acc (according) to min 19 works are in hand".

Li qatt ma kien hemm u li ma hemmx tali permess gie konfermat mill-Bord kompetenti, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li fis-sentenza tieghu tal-20 ta' Awwissu 2003 ikkonkluda illi

"Wara li ra l-file u ezamina x-xhieda, dan il-Bord jidhirlu illi l-ebda permess ma hareg taht il-firma tas-Segretarju tal-Planning Areas Permits Board u r-rakkomandazzjoni tal-PAPB flimkien mal-approvazzjoni tas-Sanitary Engineering Officer u tal-Bord tal-Estetika ma jikkwalifikawx bhala permess ghall-bini. Il-hrug tal-kont tal-kontribuzzjoni qabel il-hrug tal-permess hija semplicement prassi amministrattiva u l-hlas ta' tali kont ma jistax jigi ekwiparat mall-approvazzjoni jew addirittura l-hrug tal-permess."

u kompla jghid li:

"… dan il-Bord jikkonkludi illi l-izvilupp kolpit bl-avviz mhuwiex munit bil-permess …"

u li :

"Ghaldaqstant, jirrizulta ampjament lil dan il-Bord illi sar l-izvilupp fuq is-sit li mhuwiex kopert bil-permess u li ghalih kien rikjest permess ta' zvilupp, liema permess kien gie

---

[2] Ara minuta 15 fil-PAPB file No. PA3674/84 a fol. 110 tal-process.
[3] Ara timbru fuq Doc ENF2 fol. 52 tal-process u minuti 18 u 19 a fol. 53.
[4] Ara wkoll xhieda Perit Anthony Fenech Vella (fol. 243)

rifjutat. Ma ngibet l-ebda prova dwar xi permess iehor jew illi l-appellant noe kien qieghed jittenta jassanzjona tali zvilupp."

Din il-Qorti ma hix Qorti ta' Appell mid-decizjonijiet tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u ghalhekk f'din il-materja din il-Qorti ma tistax tiddisturba dawn il-konkluzjonijiet tal-Bord anki ghaliex xejn ma ngieb quddiem din il-Qorti li b'xi mod jiskossa l-istess konkluzjonijiet.

Is-socjeta` appellanta targumenta li l-PAPB kien iddecieda fl-10 ta' Lulju 1986 illi l-applikazzjoni tieghu tigi approvata. Il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, izda, kkonkluda li din kienet biss rakkomandazzjoni li ma tikkwalifikax bhala permess ghall-bini. Di piu` irrizulta wkoll li dik ir-rakkomandazzjoni kienet soggetta ghall-approvazzjoni Ministerjali liema approvazzjoni ma rrizultatx. Il-kliem uzat fil-minuta fil-file relattiv li ggib l-istess data, u cioe`

"There would be no objection to erect garages for private cars with overlying dwellings, subject to conditions on form TH and as per plans submitted"[5] (sottolinear tal-Qorti)

di fatti aktar jindika rakkomandazzjoni milli l-ghoti ta' xi permess u ghalhekk jindika li se mai kien ghad irid jigi deciz jekk il-permess jinghatax u jigix mahrug. Ghandu jinghad li meta saret ir-rakkomandazzjoni msemmija l-awtoritajiet kienu ghadhom ma jafux illi s-socjeta` appellanta kienet di fatti gja bdiet ix-xoghlijiet minghajr ma kien ghadu inghatalha l-permess ta' zvilupp. Kien biss wara din id-decizjoni, meta l-file mexa sabiex jinhadem il-kont ghall-kontribuzzjoni tat-triq, u cioe` fis-17 ta' Gunju 1987[6], li l-awtoritajiet saru jafu li s-socjeta` appellanta kienet qabdet u zviluppat l-art in kwistjoni qabel ma nhargilha l-permess u b'hekk giet li l-izvilupp li riedet taghmel xorta ghamlitu ghalkemm minghajr il-permess mehtieg. Ghalhekk ittiehdu passi legali kontra taghha, l-ewwel permezz ta' proceduri kriminali fi zmien il-PAPB u

[5] Minuta 15 fil-PAPB file No. PA3674/84 a fol. 110 tal-process
[6] Minuta 19 fil-PAPB file No. PA 3674/84 a fol. 111 tal-process

wara bil-procedura tal-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq meta l-MEPA rat li ma kienx qieghed isir progress fil-proceduri kriminali.

Sahhansitra s-socjeta` appellanta tirrikonoxxi li l-awtoritajiet qatt ma hargu xi permess ghall-izvilupp tant li fir-rikors promotorju tal-gudizzju tghid "Illi meta l-awtoritajiet kompetenti waslu ghad-decizjoni li kellu jinhareg fuq l-art proprjeta` tar-rikorrent permess ghall-izvilupp u bini taghha…" (sottolinear tal-Qorti). Di fatti anqas f'dan ma hi preciza s-socjeta` appellanta ghaliex ma jistax jinghad li kien hemm xi "decizjoni li kellu jinhareg … permess". Ir-rikonoxximent fir-rikors promotorju li l-awtoritajiet kompetenti qatt ma hargu permess ghall-izvilupp ikompli jidher manifest fejn is-socjeta` appellanta tghid "Meta l-Awtorita` mbaghad minghajr ebda raguni valida rrifjutat sija li tohrog il-permess kif kien deciz minnha li taghmel.." (sottolinear tal-Qorti). Tant is-socjeta` appellanta kienet taf li ma kellha ebda permess ghall-izvilupp li t-talbiet taghha sserrahhom mhux fuq il-hrug ta' xi permess ta' zvilupp izda fuq "aspettativa li huwa seta' jaghmel l-uzu minn dik l-art li kien iddikjara li bi hsiebu jaghmel fl-applikazzjoni tieghu" u li "kien akkwista dritt vestit f'tali permess". Is-socjeta` appellanta, izda, kif korrettement irriteniet l-ewwel Qorti, ma kellha ebda raguni sabiex ikollha xi aspettativa bhal dik u wisq anqas ma akkwistat xi dritt vestit f'tali permess li qatt ma kien inhareg; kienet ben konsapevoli li ma setghetx taghmel zvilupp minghajr ma jkollha permess ta' zvilupp mahrug lilha.

Is-socjeta` appellanta tallega li l-ittra tal-Perit Gorg Cilia, Manager tad-Development Control Unit tal-MEPA, fis-sens li l-permess ma setax jinhareg ghaliex meta fl-1992 sar il-hlas tal-kont tal-kontribuzzjoni ghat-triq, l-istess kont tal-1986 ma kienx ghadu validu[7], ma kienetx tammonta ghal rifjut tal-permess mill-Awtorita`. B'danakollu ma hemmx dubbju li l-istess ittra ntbaghtet ghan-nom tal-Awtorita` lill-perit li kitbet ghan-nom tal-applikant u s-socjeta` appellanta ma ghamlet ebda tentattiv sabiex

[7] Ara Dok. D a fol. 15 tal-process.

tappella mid-decizjoni komunikata peremezz ta' dik l-ittra kif previst fl-Artikolu 37 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp, Kap. 356. Anqas sar xi tentattiv biex tigi kkontestata dik id-decizjoni permezz ta' xi proceduri gudizzjarji quddiem il-Qrati. Fi kwalunkwe kaz jibqa' l-fatt li ebda permess ta' zvilupp ma nghata lis-socjeta` appellanta u meta sar l-izvilupp in kwistjoni dan sar minghajr ma kien inghata lis-socjeta` appellanta l-permess ta' zvilupp mehtieg.

Din il-Qorti tirrileva, izda, li anki jekk lis-socjeta` appellanta qatt ma nhargilha l-permess biex taghmel l-izvilupp li hi kienet applikat ghalih dan il-fatt ma jfissirx li ma kienx hemm interferenza mad-dritt ta' proprjeta` tas-socjeta` attrici ghall-finijet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-fatt fih innifsu li s-socjeta` appellanta kienet tehtieg tapplika ghal permess sabiex tizviluppa l-art in kwistjoni kien jammonta ghal interferenza mad-dritt sancit fl-Artikolu 1 imsemmi. Daqstant ukoll in-nuqqas ta' hrug tal-permess *de quo* kien fih innifsu jammonta ghal interferenza mal-istess dritt sancit fl-istess Artikolu 1. L-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni huwa ghalhekk applikabbli ghaz-zewg cirkostanzi. Fiz-zewg kazi, izda, din l-interferenza ma kienetx tammonta ghal privazzjoni mill-proprjeta` ghaliex l-art in kwistjoni baqghet il-hin kollu proprjeta` tas-socjeta` appellanta. Ma hemmx dubbju wkoll, izda, li z-zewg mizuri kienu jammontaw ghal mizuri ta' kontroll tal-uzu tal-istess proprjeta` skont il-ligijiet ta' Malta.

Dan kollu ma hux kontestat mis-socjeta` appellanta li fir-rikors tal-appell taghha tistqarr li "Id-dritt li wiehed jizviluppa l-proprjeta` tieghu hija evidentement manifestazzjoni tad-dritt li wiehed igawdi l-proprjeta` tieghu." u li dan id-dritt "… logikament gie limitat b'ligijiet dwar l-izvilupp". Ziedet ukoll li "Hadd ma huwa jargumenta li dawn il-ligijiet ma humiex mehtiega jew necessarji." u li "Huwa minnu li hawnhekk si tratt (*recte* "tratta") ta' kontroll fuq it-tgawdija tal-proprjeta`".

Sabiex l-interferenza mad-dritt tas-socjeta` appellanta fit-tgawdija tal-proprjeta` taghha tkun tottempra mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dik l-interferenza trid

tkun skont il-ligi u hu necessarju li l-Awtorita` pubblika zzomm bilanc gust bejn l-interess generali tas-socjeta` u d-dritt tas-socjeta` appellanta ghall-godiment pacifiku tal-possedimenti taghha[8].

Is-sottomissjoni tal-izvilupp tal-art in kwistjoni ghall-esigenza ta' applikazzjoni lill-awtoritajiet kompetenti qabel isir l-izvilupp hija mizura skont il-ligi fl-interess generali u ghal ghan legittimu u cioe` sabiex jigi assigurat l-izvilupp razzjonali, ordinat u pjanifikat tal-proprjeta` f'Malta u b'hekk jigi wkoll imhares l-ambjent tal-pajjiz u din il-mizura hija certament wahda proporzjonata ghall-ghan li ghaliha hi intiza. Di fatti s-socjeta` appellanta b'ebda mod ma hi tilmenta mill-fatt li skont il-ligi hi kienet obbligata li tapplika ghal permess ta' zvilupp.

Inoltre jirrizulta li l-awtoritajiet kompetenti ma hargux il-permess ta' zvilupp lis-socjeta` appellanta ghaliex meta l-ipprocessar tal-applikazzjoni kienet fi stadju matur u avvanzat irrizultalhom illi s-socjeta` appellanta kienet gja bdiet ix-xoghlijiet minghajr ma kien ghad kellha l-permess ta' zvilupp oltre li ma kienetx hallset il-kont ghall-kontribuzzjoni ghat-triq.

Meta gie deciz li l-permess ma johrogx ghar-raguni li kien rrizulta li kienet ghadha ma thallsitx il-kontribuzzjoni tat-triq u li l-izvilupp edilizju li ghalih saret l-applikazzjoni kien gja sar mis-socjeta` appellanta li kienet hadet il-ligi b'idejha minghajr ma kien ghadu hareg il-permess relattiv, dik id-decizjoni ttiehdet ghal raguni legittima li taqa' fil-parametri ta' dak li hu fl-interess generali ta' zvilupp edilizju razzjonali u li jirrispetta s-saltna tad-dritt.

Is-sitwazzjoni wara d-decizjoni fuq imsemmija ma nbidlitx u ghadha hekk illum. Il-MEPA baqghet ma harget ebda permess ta' zvilupp lis-socjeta` appellanta u anzi hadet passi kontra s-socjeta` appellanta permezz ta' Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq. Ghalkemm thallset il-kontribuzzjoni tat-triq fl-1992, sitt snin wara li hareg il-kont relattiv, l-

[8] Ara fost ohrajn Sporrong and Lonnroth v Swenden, Sent. QEDB 23/09/1982 §69-74; Brumarescu v. Romania QEDB § 78; Edwards v Malta Sent. QEDB 24/10/2006; Amato Gauci v Malta Sent. QEDB 15/09/2009 §56-57;

izvilupp ghadu hemm u ma tnehhiex ghalkemm l-izvilupp sar minghajr mal-izviluppatur kellu l-permess mehtieg. Il-pagament tal-kontribuzzjoni tat-triq lid-Direttur tax-Xoghlijiet Pubblici ma jfissirx li b'daqshekk inhareg il-permess ta' zvilupp rikjest mil-ligi b'mod partikolari meta tali kontribuzzjoni thallset snin wara li kien gja sar l-izvilupp in kwistjoni minghajr permess. Inoltre ma jirrizultax li l-MEPA kienet obbligata li tohrog il-permess ta' zvilupp appena sar il-hlas tal-kontribuzzjoni ghat-triq minkejja li l-izvilupp in kwistjoni kien fil-fatt gja sar minghajr il-permess mehtieg. Anqas jirrizulta li sar xi tentattiv da parti tas-socjeta` appellanta sabiex tissanzjona l-izvilupp li sar minghajr permess.

Ghalhekk, anqas il-mizuri li eventwalment hadet skont il-ligi l-Awtorita` appellata sabiex tirripristina l-istat ta' legalita` billi harget l-avviz ta' twaqqif u enfurzar biex is-socjeta` appellanta tnehhi l-izvilupp li kienet ghamlet minghajr permess u kontra l-ligi ma jistghux jitqiesu bhala mizuri arbitrarji u anzi huma necessarji bl-iskop li l-Awtorita` pubblika izzomm bilanc gust bejn l-interess generali tas-socjeta` fi zvilupp razzjonali, ordinat u pjanifikat tal-proprjeta` f'Malta sabiex jigi wkoll imhares l-ambjent tal-pajjiz u d-dritt tas-socjeta` appellanta ghall-godiment pacifiku tal-possedimenti taghha[9].

Ghar-ragunijiet kollha premessi, ghalhekk, din il-Qorti ma tilqax dan l-aggravju u ma ssibx li kien hemm xi vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

It-tielet aggravju tas-socjeta` appellanta jirrigwarda l-ilment taghha ta' lezjoni tad-dritt taghha ghal access ghal qorti u ghal process fi zmien ragjonevoli. F'dan ir-rigward is-socjeta` appellanta tissottometti li d-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta` u l-hrug ta' permess huma drittijiet civili u mhux amministrattivi u ghalihom hu applikabbli l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u kif zvolgew l-affarijiet id-dritt sancit b'dan l-artikolu gie miksur.

---

[9] Ara Saliba v. Malta, Sent QEDD 7/11/2005

Applikabilita` tal-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea

Mis-sottomissjonijiet li saru fir-rikors tal-appell wiehed facilment jiehu l-impressjoni li l-ewwel Qorti iddecidiet li l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni ma kienx applikabbli ghall-kwistjoni li s-socjeta` ghandha dwar il-permess ghall-izvilupp. Dan kjarament ma hu minnu xejn. Huwa minnu li l-ewwel Qorti kkwalifikat l-ghemil li minnu tilmenta s-socjeta` appellanta bhala "ta' natura amministrattiva" izda immedjatament issoktat biex tghid li:
"F'kaz bhal dan u fejn l-ghamil jolqot drittijiet tal-applikant li huma ta' bixra "pekunjarja", l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni jorbot lill-Istat li jipprovdi mekkanizmu li bih il-parti mgarrba minn xi decizjoni amministrattiva tista' tikkontest ghamil bhal dak quddiem tribnunal jew qorti li thaddan il-garanziji ta' Qorti imparzjali u indipendenti kif mahsub fl-istess artikolu. Jigifieri, jiggarantixxi dritt ta' access ghal qorti jew tribunal indipendenti b'setgha shiha fid-dritt u fil-fatt li jisma' l-ilment tal-persuna mgarrba u li jista jaghti rimedju effettiv f'kaz ta' sejbien ta' ksur ta' tali jedd jew obbligazzjoni civili u dan fi zmien xieraq u ragonevoli. Izda dak l-artikolu ma jghoddx fejn johrog car li l-persuna mgarrba ma jkollhiex "jedd civili" li dwaru tista' tqum l-kwestjoni" (sottolinear tal-Qorti).

Mill-bran citat jidher inekwivokabilment car li l-ewwel Qorti kienet tal-fehma li ghalkemm fil-fehma taghha l-ghemil in kwistjoni kien ta' natura amminstrattiva l-Artikolu 6 xorta kien applikabbli ghal dak l-ghemil in kwantu kien jincidi fuq drittijiet tal-applikant li kienu ta' bixra "pekunjarja". Di fatti, l-ewwel Qorti ccitat decizjonijiet tal-Qorti Ewropea[10] f'dan is-sens u ghaddiet biex tikkonsidra fil-mertu l-ilment tas-socjeta` appellanta fiz-zewg aspetti tieghu ta' nuqqas ta' access ghal qorti u ta' nuqqas ta' smiegh xieraq fi zmien ragonevoli u sabet li ghar-rigward taz-zewg aspetti msemmija ma kien hemm ebda ksur fil-konfront taghha tal-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni. Minn dan il-lat u f'dan is-sens, ghalhekk, l-aggravju tas-socjeta` appellanta ma hux gustifikat u gie dedott ghal kollox inutilment. Din il-Qorti

[10] Ara wkoll Konig v Germany Sent. QEDD 28/06/1978 §92-94; Pudas v Sweden, Sent. QEDD 27/10/1987 §37; Editions Periscope v France, Sent. QEDD 26/03/1992 §40; Salesi v Italy Sent. QEDD 26/02/1993 § 19;

tikkondividi l-analizi li ghamlet l-ewwel Qorti dwar l-applikabilita` tal-Artikolu 6 ghall-fattispeci ta' dan il-kaz u bhall-ewwel Qorti taqbel li l-istess Artikolu 6 huwa applikabbli kif deciz minnha.

Giex mhares l-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea

In vista li gie determinat li l-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni huwa applikabbli ghal dan il-kaz irid jigi konsidrat ukoll dak li jifdal minn dan l-aggravju u cioe` li skont is-socjeta` appellanta kif svolgew l-affarijiet in konnessjoni mal-ipprocessar tal-applikazzjoni ghall-permess ta' zvilupp inkiser l-Artikolu 6(1) imsemmi in kwantu s-socjeta` appellata giet imcahhda minn access ghal qorti indipendenti u imparzjali kif ukoll in kwantu tallega li ma nghatatx smiegh xieraq fi zmien ragjonevoli.

L-ilment tas-socjeta` appellanta f'dan ir-rigward hu msejjes unikament fuq il-fatt li wara li l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) irrifjutat li tohrog il-permess li, skont is-socjeta` appellanta, l-PAPB kien iddecieda li kellu jinhareg, l-istess Awtorita` rrifjutat li tohrog rifjut validu tal-applikazzjoni tieghu ghall-permess ta' zvilupp. Is-socjeta` appellanta issostni li b'hekk hija giet mcahhda mill-possibilita` li tadixxi lill-Bord tal-Appell u wara lill-Qorti tal-Appell bil-konsegwenza li giet mcahhda mid-dritt ta' access ghal qorti imparzjali u indipenedenti. Barra minn hekk, peress li din is-sitwazzjoni ghadha tipperdura sal-gurnata tal-lum, is-socjeta` appellanta ssostni wkoll li bl-istess ghemil imsemmi gie wkoll negat lilha process fi zmien ragjonevoli.

Ghalkemm saru proceduri quddiem il-Bord tal-Appell li mid-decizjoni tieghu sar appell quddiem il-Qorti tal-Appell dawn il-proceduri kienu limitati ghall-ordni ta' infurzar wara li sar mis-socjeta` appellanta l-izvilupp minghajr permess u ma kien hemm ebda proceduri in konnessjoni ma' xi rifjut tal-permess ta' zvilupp. Dak li jrid jigi ezaminat, izda, huwa jekk dan in-nuqqas ta' proceduri dwar din il-materja kienx dovut ghall-fatt li l-Awtorita` appellata bl-ghemil taghha cahhdet lis-socjeta` appellanta minn access ghal Qorti jew Tribunal jew kienx dovut ghal xi raguni ohra.

F’dan ir-rigward din il-Qorti, bhall-ewwel Qorti, issib li, sahhansitra qabel l-ittra tal-perit Gorg Cilia, qatt ma kien hemm xejn li kien jostakola lis-socjeta` appellanta milli tressaq quddiem il-Qorti kompetenti ghad-decizjoni taghha d-dritt li kienet tippretendi fil-konfront tal-Awtorita` u l-ufficjali taghha. Jidher li peress li s-socjeta` appellata ddecidiet li tipprocedi bl-izvilupp minghajr ma jkollha l-permess mehtieg skont il-ligi ma dehrilhiex li kellha ghalfejn tirrikorri ghand il-Qrati u dehrilha li kellha taghmel dan biss meta l-izvilupp li kienet ghamlet minghajr permess gie mhedded bl-ordni ta’ waqfien u inforzar tal-Awtorita` appellata.

Il-lanjanza tas-socjeta` appellanta dwar l-allegata lezjoni tal-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni, izda, hi bazata, kif inghad, unikament fuq il-fatt li hija ssostni li qatt ma kien hemm rifjut tal-applikazzjoni taghha da parti tal-Awtorita` appellanta u d-dewmien li kien hemm per konsegwenza. Is-socjeta` appellanta ssostni li qatt ma kien hemm rifjut validu tal-permess ta’ zvilupp u tat ir-ragunijiet taghha biex issostni l-fehma taghha li l-ittra datata 7 ta’ Ottubru 1996 li ntbaghtet mill-perit Gorg Cilia u li biha l-perit tas-socjeta` appellanta giet informata li “the permit cannot be issued” ma kienx jammonta ghal rifjut validu. Bhala konsegwenza is-socjeta` appellanta issostni li hija ma setghetx tappella quddiem il-Bord tal-Appell minn dak ir-rifjut. Il-provi juru, izda, li l-ittra msemmija ntbaghtet mill-perit Gorg Cilia fuq *letterhead* tal-Awtorita` appellanta u certament intbaghtet ghan-nom tal-istess Awtorita`. Ma hemmx dubbju li kienu jezistu argumenti ragjonevoli li setghu jitnisslu mill-istess ittra li b’effett taghha l-Awtorita` appellata kienet effettivament qed tirrifjuta l-applikazzjoni tas-socjeta` appellanta ghall-permess ta’ zvilupp u ghalhekk ma kien hemm xejn xi jzomm lis-socjeta` appellanta milli tappella quddiem il-Bord tal-Appell mid-decizjoni komunikata lilha mill-Awtorita` b’dik l-ittra sabiex imbaghad, jekk ikun il-kaz, tappella quddiem il-Qorti tal-Appell. Barra minn hekk, is-socjeta` appellanta kienet u ghadha ssostni li l-Awtorita` appellata ma setghetx tirrifjuta li tohrog il-permess a bazi tan-nuqqas ta’ pagament tal-kontribuzzjoni tat-triq, li kienet ir-raguni moghtija fl-ittra imsemmija. Is-socjeta`

appellanta kienet issostni wkoll li l-Awtorita` appellata u l-Perit George Cilia kienu responsabbli ta' abbuz ta' poter, kemm b'kommissjoni jew b'ommissjoni, u ghalhekk is-socjeta` appellanta setghet ipprocediet kontra l-Awtorita` biex tattakka l-validita` tad-decizjoni amministrattiva li ma jinhargilhiex il-permess u dan anki b'azzjoni ta' stharrig gudizzjarju ta' azzjoni amministrattiva a tenur tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12. Minflok is-socjeta` appellata baqghet inerti u passiva. F'dawn ic-cirkostanzi, bhall-ewwel Qorti, din il-Qorti ma tistax hlief tasal ghall-konkluzjoni li kienet is-socjeta` appellata li bl-inazzjoni volontarja taghha cahhdet lilha nfisha minn access ghall-qrati u mhux l-ghemil tal-Awtorita` appellata. Isegwi ghalhekk li anki d-dewmien li seta' kien hemm biex il-pretensjoni tas-socjeta` appellanta marbuta mal-allegat nuqqas ta' rifjut tal-Awtorita` appellata tigi rizolta gudizzjarjament kien dovut biss ghall-ghemil, jew ahjar inazzjoni, taghha stess. Anki dan l-aspett ta' dan l-aggravju tas-socjeta` appellata ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

Decide

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tiddisponi mill-appell odjern billi tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tirrevokaha f'dik il-parti fejn laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-intimat appellat Avukat Generali u ddikjaratu li m'huwiex il-kontradittur legittimu tal-azzjoni attrici u b'hekk helsitu milli jibqa' fil-kawza bl-ispejjez kontra l-kumpannija rikorrenti u minflok tichad dik l-eccezzjoni u tiddikjara lill-istess intimat appellat Avukat Generali legittimu kontradittur tal-azzjoni odjerna u konsegwentement tirriammetih fil-kawza bl-ispejjez tal-ewwel istanza ta' din l-eccezzjoni kontra l-appellat Avukat Generali, tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi li mhux necessarjament jikkoincidu ma' dawk tal-ewwel Qorti fl-istess sentenza appellata.

L-ispejjez ta' dan l-appell ikunu a karigu tas-socjeta` appellanta hlief ghall-ispejjez tal-ewwel eccezzjoni tal-intimat appellat Avukat Generali li ghandhom ikunu a karigu tieghu waqt li l-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif gja decizi hlief ghall-ispejjez tal-ewwel eccezzjoni tal-

intimat appellat Avukat Generali li ghandhom jithallsu minnu kif deciz aktar 'l fuq f'din is-sentenza.

< Sentenza Finali >

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