MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2011

Rikors Numru. 36/2001/1

Joseph Fenech

vs

L-Awtorita’ tal-Ippjanar u b’digriet ta’ l-20 ta’ Ottubru 2008 gie kjamat fil-kawza l-Avukat Generali.

Il-Qorti

Rat ir-rikors kostituzzjonali ta’ Joseph Fenech fejn gie premess:-

Illi huwa l-proprietarju tas-sit maghruf bhala Plots tal-Fekruna, f’Rdum Rxaw, Triq il-Fekruna, San Pawl il-Bahar.

Illi dan is-sit kien originarjament markat ghall-izvilupp ta' villel u dan skond ittra moghtija lill-Perit Cassar fil-11 ta' Marzu 1991 mill-PAPB li kienet tirrifletti l-posizzjoni minn zmien twil qabel. Illi bin-notifikazzjoni tal-G/N400 tal-1996 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-25 ta' Gunju 1996 l-Awtorita' tal-Ippjanar skedat il-proprieta tar-rikorrent u b'hekk irrendietha kompletament inutilizzabbili. Fil-fatt mill-topografija li fiha l-art la darba din l-art tigi sekdata m'hu ha jkolla l-ebda uzu kwalsijasi peress li hija tinsab f'zurzieqa. Fil-fatt dan l-iskedar sar ukoll biex minnu jgawdu terzi persuni li kellhom il-propieta taghhom vicin proprieta' tar-rikorrent. Dan l-iskedar fil-fatt jammonta ghall-esproprjazzjoni tal-art tar-rikorrent li din l-art mhix izjed utilizzabbili mill-proprietarju la darba tigi skedata.

Illi r-rikorrent kien appella minn dan l-iskedar fit-3 ta' Marzu, 1997 liema appell jgib in-Numru 109/97 tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u ghadu pendenti quddiem l-istess Bord.

Illi fil-kors tas-smiegh ta' dan l-appell l-esponent qajjem il-punt li bl-iskedar in kwistjoni kienu qeghdin jigu vjolati d-drittijiet tieghu fondamentali kif protetti fl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni kif ukoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Illi r-rikorrent talab li ssir riferenza skond il-ligi. Illi wara dan l-incident il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ta' decizjoni fit-12 ta' Ottubru 2001 li hija hawn ezibita u mmarkata Dokument 'A'.

Illi l-esponent jissottometti li bl-iskedar tal-istess proprieta, kif fuq inghad, qed jigu lilu vjolati d-drittijiet ta' proprieta bhala dritt fondamentali tieghu kif protetti mill-precitati Artikoli u dan billi l-art ghalih qed tigi reza kompletament inutilizzabbli u dan a beneficcju ta' terzi li ha jibbenefikaw minn dan l-iskedar u ghalhekk hemm diskriminazzjoni ma' terzi li thallew jizviluppaw art fl-istess inhawi.

Illi ghalhekk l-esponent qed jaghmel dan ir-rikors biex jinghata rimedju ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu skond il-ligi.

Ghalhekk ir-rikorrenti qed jitlob li jigi deciz u dikjarat li l-iskedar ta’ l-art fuq imsemmija mill-Awtorita’ tal-Ippjanar li sar bin-notifikazzjoni tal-G/N 400 tal-1996 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern fil-25 ta’ Gunju 1996 bhala lesiv tad-drittijiet fondamentali tieghu ta’ proprieta u non diskriminazzjoni kif protetti fl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 14 ta’ l-istess konvenzjoni liema artikolu jinsabu fl-iskeda ghall-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta’ Malta kif ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Matla u ghalhekk ir-rikorrenti qed jitlob ukoll li huwa jinghata r-rimedji li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fosthom li l-istess skedar hu null minhabba li hu lesiv tal-imsemmi drittijiet tieghu, u/jew li jinghata kwalsijasi rimedju iehor li din il-Qorti jidhrilha li hu xieraq jew opportun.

Rat ir-risposta tal-Awtorita’ intimata fejn gie sottomess:-

Illi preliminarjament, l-istess rikorrent ma ezawriex ir-rimedji ordinarji disponibbli ghalih, stante li minkejja dak li gie deciz mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, l-istess rikorrent ghad ghandu rimedju ordinarju pendenti quddiem l-istess Bord ta’ l-Appell li quddiemu huwa qieghed jattakka il-validita tal-istess skedar li minnu qieghed jilmenta quddiem din il-Qorti.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda stante li l-Awtorita’ intimata, hija awtorizzata mill-Att numru 1 ta’ l-1992, biex a tenur tal-artikolu 46 tal-istess Att, hija “ghandha thejji, u minn zmien ghal zmien tirrevedi, lista ta’ zoni, bini, strutturi u fdal b’importanza geologika, paleontologika, arkeologika, arkitettonika, storika, ta’ qdumija jew artistika, kif ukoll zoni ta’ sbuhija naturali jew ta’ valur ekologiku jew xjentifiku … u tista’ dwar il-proprjeta skedata kollha, jew wahda jew aktar minnha, taghmel ordni ghal preservazzjoni biex tirregola l-konservazzjoni taghhom.” u fl-iskedar in kwestjoni, l-istess Awtorita agixxiet in piena ottemperanza mal-provvedimenti ta’ l-istess Att u tal-Ligi.

Illi r-rikors tar-rikorrent, jikkostitwixxi tentattiv biex huwa jkun jista' indirettament jattakka l-validita tal-provvedimenti ta' l-istess Att li jawtorizzaw lill-Awtorita' intimata li tiskeda proprjeta kif jinghad izjed il-fuq.

Illi l-iskedar ta' propjeta huwa esercizzju necessarju u fondamentali f'kuntest ta' Ippjanar, u bl-ebda mod ma jilledi d-drittijiet tar-rikorrent kif allegat mill-istess rikorrent.

Illi oltre dan, l-iskedar li minnu qieghed jilmenta r-rikorrent huwa biss parti minn skedar ta' numru ta' coastal cliffs li sar madwar Malta u Ghawdex kollu, u ma jirrelatax specifikament u espressament il-proprjeta tar-rikorrent.

Ghalhekk l-Awtorita' intimata kkonkludiet li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-istess rikorrent.

Rat id-dikriet taghha tal-20 ta' Ottubru 2008 li bih gie kjamat in kawza l-Avukat Generali.

Rat ir-risposta tal-kjamat fil-kawza l-Avukat Generali fejn gie sottomess:-

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qieghed jallega illi l-iskedar tal-proprjeta' allegatament jivvjola d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 1 tal-Protokol 1 u ta' l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi l-esponenti jikkonstesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:-

Illi preliminarjament, ir-rikorrenti qieghed jabbuza mill-process kostituzzjonali stante illi huwa qieghed jadopera procedura straordinarja bhal ma hija l-procedura odjerna meta kellu a disposizzjoni tieghu rimedji ordinarji sabiex ihares id-drittijiet pretizi minnu. F' dan ir-rigward l-esponenti jirreferi ghal-proviso ghall-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u jeccepixxi illi dina l-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita' l-mansjonijiet taghha taht il-Kap. 319 stante nuqqas ta' ezawriment ta'

rimedji ordinarji disponibbli skond l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp.

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

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

L-awtorita' pubblika hija awtorizzata mill-Artikolu 46 ta' l-Att numru 1 ta' l-1992 sabiex hija thejji, u minn zmien ghal zmien tirrevedi, lista ta' zoni, bini, strutturi u fdal b'importanza geologika, paleontologika, arkeologika, arkitettonika, storika, ta' qdumija jew artistika, kif ukoll zoni ta' sbuhija naturali jew ta' valur ekologiku jew xjentifiku … u tista' dwar il-proprjeta' skedata kollha, jew wahda jew aktar minnha, taghmel ordni ghal preservazzjoni biex tirregola l-konservazzjoni taghhom'.

Illi kull area ta' Malta hija suggetta ghal xi forma jew ohra ta' restrizzjoni fuq dak li jista' jinbena fih izda dan ma jfissirx illi dawn ir-restrizzjonijiet maghmula fl-interess ta' l-Ippjanar u ta' l-izvilupp jikkostitwixxu interferenzi fit-tgawdija tal-proprjeta' u wisq inqas ifisser illi jikkostitwixxu xi forma ta' esproprjazzjoni 'de facto' jew li jpoggu fuq is-sidien ta' tali proprjeta' xi piz sproporzjonat.

Illi l-iskedjar li qieghed jilmenta minnu r-rikorrenti jirreferi ghal skedar ta' diversi coastal cliffs madwar il-gzejjer Maltin u ma jirreferix specifikament u espressament ghall-proprjeta' tar-rikorrenti.

Ebda ksur ta' l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

F' dan ir-rigward l-esponenti jissottometti illi huwa necessarju illi sabiex wiehed jitkellem fuq diskriminazzjoni jrid ikun qieghed jipparaguna sitwazzjonijiet li huma simili.

Illi kif gie dejjem ritenut, l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni m'ghandux esiztenza separata izda jrid djjem jigi ezaminat flimkien ma disposizzjonijiet ohra ta' l-istess Konvenzjoni li jiggarantixxu it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni.

Illi inoltre dwar l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni ma jista' jinstab ebda ksur tieghu u dan peress illi mhux kull "distinzjoni" necessarjament tammonta ghal "diskriminazzjoni" fis-sens ta' l-Artikolu 14 u dan kif gie ben osservat mill-Qorti Ewropea fil-Kaz Spadea and Scalabrino v Italy:-

"Article 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 to succeed it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of person who have been better treated."

Ghaldaqstant il-kjamat fil-kawza oppona t-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat l-affidavit tal-perit Joseph Cassar ippresentat mir-rikorrenti.

Rat l-affidavit tar-rikorrenti.

Semghet lill-Perit Joseph Attard imsejjah mir-rikorrenti.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Imhallef Supplenti Dottor Mandy Carabott.

Rat l-affidavits ta' Richard Lia u tal-Perit Miriane Rizzo presentati mill-awtorita' intimata.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet responsiva tal-kjamat fil-kawza.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-awtorita’ intimata.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Fir-rikors promutur tieghu r-rikorrenti Joseph Fenech jippremetti li huwa s-sid ta bicca art sitwata fil-lokal maghruf bhala Plots tal-Fekruna, f’Rdum Rxaw, Triq il-Fekruna, San Pawl il-Bahar. Skond ir-rikorrenti originarjament l-imsemmi sit kien intiz u markat ghall-izvilupp ta’ villel. Da hu konfermat minn ittra tal-11 ta’ Marzu 1991 tal-PAPB. Ir-rikorrenti jilmenta li bin-notifikazzjoni G/N400 tal-1996 pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern l-Awtorita’ tal-Ippjanar skedat l-imsemmija proprieta’ tar-rikorrent u b’hekk, dejjem skond ir-rikorrenti, irrendiet il-bicca art in kwestjoni inutilizzabbili. Ir-rikorrenti jallega li l-imsemmi skedar sar biex jgawdu minnu terzi persuni li ghandhom il-proprjeta’ taghhom vicin dik in kwestjoni tar-rikorrenti. Huwa jsostni ukoll l-iskedar tal-bicca art proprjeta’ tieghu jammonta ghall-esproprjazzjoni peress li din issa mhux aktar utilizzabbli. Ir-rikorrenti jkompli jsostni li bl-iskedar in kwistjoni gew vjolati d-drittijiet tieghu fondamentali tieghu kif protetti fl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni kif ukoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u dan billi l-art tieghu giet reza kompletament inutilizzabbli.

Ir-rikorrenti qed jallega ukoll li saret diskriminazzjoni fil-konfront tieghu peress li terzi thallew jizviluppaw art taghhom fl-istess inhawi. Ghalhekk ir-rikorrenti qed jitlob li jigi dikjarat li l-imsemmi skedar ta’ l-art proprjeta’ tieghu hu lesiv tad-drittijiet fondamentali tieghu ta’ proprieta u non diskriminazzjoni u kwindi l-istess rikorrent qed jitlob li huwa jinghata r-rimedji kollha xierqa u opportuni fosthom li l-istess skedar in kwestjoni jigi dikjarat null.

Da parti taghha l-Awtorita’ intimata rrispondiet li r-rikorrent ma ezawriex ir-rimedji ordinarji kollha disponibbli ghalih.

Eccepiet ukoll li hi awtorizzata mill-artikolu 46 tal-Att numru 1 ta’ l-1992, li tiskeda zoni, bini, strutturi u fdal ta’ importanza kif ukoll zoni ta’ sbuhija naturali jew ta’ valur ekologiku jew xjentifiku u tista taghmel ordni ghal preservazzjoni biex dawn iz-zoni jigu preservati. Skond l-istess awtorita’ intimata tali skedar hu esercizzju necessarju f’kuntest ta’ Ippjanar, u ma jilledix id-drittijiet tar-rikorrenti. Inoltre l-iskedar in kwestjoni hu biss parti minn skedar ta’ numru ta’ coastal cliffs madwar Malta u Ghawdex u ma jirrelatax specifikament ghall-proprjeta tar-rikorrent.

Gie kjamat fil-kawza l-Avukat Generali li ppresenta risposta u ssottometta li fl-ewwel lok ir-rikorrenti qed jaghmel usu minn procedura straordinarja meta huwa kellu a disposizzjoni tieghu rimedji ordinarji u hawnhekk il-kjamat fil-kawza ghamel referenza ghall-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 u kwindi ssottometta li din il-Qorti ghandha tiddeklina milli tkompli tisma din il-kawza stante nuqqas ta’ ezawriment ta’ rimedji ordinarji.

Il-kjamat fil-kawza jissottometti li ma hemm ebda ksur tal-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Kostituzzjoni, li gew indikati mir-rikorrenti. Skond il-kjamat fil-kawza, f’dan ir-rigward, minn imkien ma jirrizulta illi jekk l-awtorita’ pubblika timponi xi restrizzjonijiet fuq il-bini din tkun qieghdha tindahal fit-tgawdija tal-proprjeta’. In effett l-awtorita’ kompetenti hi awtorizzata mill-ligi li tiskeda certi siti u tista torog ghar-rigward ta’ tali siti ordni ghal preservazzjoni sabiex dawn jigu preservati. Tali restrizzjonijiet ma jikkostitwixxux interferenzi fit-tgawdija tal-proprjeta’ lanqas ma jikkostitwixxu xi forma ta’ esproprjazzjoni ‘de facto’ u ma jpoggux fuq is-sidien ta’ tali proprjeta’ xi piz sproporzjonat. Dejjem skond il-kjamat fil-kawza l-iskedar in kwestjoni ma jirrigwardax specifikament il-proprjeta’ tar-rikorrenti izda jirrigwarda skedar iktar generali ta’ diversi coastal cliffs.

Il-kjamat fil-kawza jissottometti ukoll, b’mod specifiku, li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. F’dan ir-rigward hi s-sottomissjoni tal-kjamat fil-kawza li sabiex tirrizulta xi diskriminazzjoni jrid ikun hemm

paragun ma sitwazzjonijiet li huma simili. Inoltre, skond il-kjamat fil-kawza l-imsemmi artikolu 14 ghandu dejjem jigi esaminat flimkien ma xi disposizzjoni ohra tal-Konvenzjoni. Inoltre, dejjem skond il-kjamat fil-kawza mhux kull “distinzjoni” necessarjament tammonta ghal “diskriminazzjoni.”

Fatti

Il-fatti li jirrizultaw u li huma rilevanti ghall-finijiet tal-presenti sentenza huma s-segwenti:-

a) Ir-rikorrenti huwa proprjetarju tas-sit maghruf bhala Plots tal-Fekruna, f’iRdum Rxaw, Triq il-Fekruna, San Pawl il-Bahar kif jirrizulta mill-kuntratti tal-akkwist relattivi (fol.130, 134, 136, 139 u 148).

b) Ir-rikorrenti jsostni li l-imsemmi sit tieghu kien inkluz gewwa “building scheme” u kien immarkat li seta jigi zviluppat. Jidher li r-rikorrent ried jizviluppa l-art in kwestjoni billi jibni villel u possibilment jibni lukanda.

c) Ma jirrizultax li l-permess għal żvilupp qatt ingħata kif jidher mill-file tal-Awtorita’ intimata bin-numru 2947/1998, li gie esebit. In effett jirriżulta mill-istess file li l-aplikazzjoni tar-rikorrenti ghall-zvilupp giet rufjutata.

d) Mis-“site history” (fol.59) jidher li fil-1988 is-sit in kwestjoni kien inkluż f’ “Temporary Provision Scheme.”

e) Ir-rikorrenti jsostni li hu kien tal-fehma li l-iżvilupp kien permess peress li kien hemm triq ipproġettata li kienet iddur mal-artijiet kollha tiegħu, cioe’ mas-sit in kwestjoni. Inoltre jirrizulta ukoll li l-Perit Joseph Attard (fol.200) ukoll ikkonferma li kien hemm “ring road” progettata li ddur mas-sit tar-rikorrent.

f) Inoltre jidher li l-istess sit tar-rikorrenti hu mdawwar bi plots mibnija, b’toroq eżistenti u proġettati.

g) In vista ta dak li gie premess u peress li kien hemm indikazzjonijiet mill-Awtorita’ kompetenti li l-plots tar-

rikorrenti setghu jigu zviluppati ghaliex kienu effettivament għall-iżvilupp ghar-rikorrent dan kollu kien indikattiv li l-permess ghall-izvilupp kien ser jinhareg u seta' jinghata.

h) Bin-notifikazzjon GN 400 tal-1996 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-25 ta' Gunju 1996 l-Awtorità tal-Ippjanar skedat il-proprjetà in kwstjoni tar-rikorrent u inoltre, fl-2006, il-Pjan Lokali ndika li l-art in kwestjoni kienet sit protett.

i) Ir-rikorrenti jallega illi l-iskedar sar ukoll biex minnu jgawdu terzi li ghandhom proprjetà vicin il-proprjetà tieghu in kwestjoni.

j) Ir-rikorrent talab lill-Awtorità tal-Ippjanar biex jiġi emendat l-iskedar liema talba pero' ġiet miċħuda fit-12 ta' Frar 1997. Sussegwentament, ir-rikorrent appella fit-3 ta' Marzu, 1997 kontra l-istess skedar, liema appell jgib in-Numru 109/97 tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar.

k) Dan l-istess appell ghadu pendenti quddiem l-istess Bord peress li fil-kors tas-smiegh ta' dan l-appell, ir-rikorrent issolleva l-kwestjoni dwar il-fatt li, skond huwa, bl-iskedar in kwistjoni kienu qeghdin jigu vjolati d-drittijiet tieghu fondamentali kif sanciti fil-Konvenzjoni Ewropea u fil-Kostituzzjoni ta' Malta.

l) Il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fit-12 ta' Ottubru 2001, dwr l-imsemmija sottomissjoni tar-rikorrenti, iddecieda li huwa ma kienx obbligat li jaghmel referenza kostituzzjonali lill-Qorti kompetenti u ta' zmien lir-rikorrenti biex jekk irid jipprocedi skond il-ligi u ghalhekk saret din il-kawza.

L-eccezzjoni rigward l-esawriment tal-proceduri ordinarji qabel ma gew intavolati dawn il-proceduri

Kemm l-awtorita'intimata kif ukoll il-kjamat in kawza qed jeccepixxu li skond il-Konvenzjoni u skond il-Kostituzzjoni din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tesercita d-diskrezzjoni taghha li tisma din il-kawza stante li r-rikorrenti naqas milli jesawrixxi l-proceduri kollha ordinarji li kienu a

disposizzjoni tieghu qabel ma pproceda bir-rikors kostituzzjonali odjern. F'dan ir-rigward jirrizulta li r-rikorrenti appella kontra l-iskedar in kwestjoni u l-Bord, kompetenti biex jisma dan l-appell, irrifjuta li jaghmel referenza lill-Qorti kompetenti sabiex jigi deciz il-punt kostituzzjonali mqajjem mir-rikorrenti dwar li l-istess skedar iliedi id-drittijiet fundamentali tieghu peress li l-istess Bord irritjena li hu mhux Qorti u ghalhekk ma kienx obbligat li jaghmel tali referenza. L-istess Bord pero' ta zmien lir-rikorrenti biex hekk jidhirlu jibda proceduri kostituzzjonali skond il-ligi u konsegwentement ir-rikorrenti ppresenta l-presenti rikors. In vista ta' dan kollu l-imsemmi appell li intavola r-rikorrenti ghadu pendenti quddiem il-Bord kompetenti.

L-awtorita' intimata fir-rigward ta' din l-ewwel eccezzjoni taghha ghamlet referenza ghall-imsemmija decizjoni tal-imsemmi Bord tal-Appelli pero' xorta wahda insistiet li r-rikorrent ma ezawriex ir-rimedji ordinarji disponibbli ghalih, tant li, skond l-istess Awtorita' intimata, huwa ghad ghandu pendenti l-proceduri quddiem l-imsemmi Bord fejn qed jattakka il-validita' tal-iskedar li minnu qed jilmenta r-rkorrenti f'dawn il-proceduri u kwindi skond l-istess Awtorita huwa naqas li jesawrixxi l-proceduri ordinarji peress li l-Bord kompetenti ghadu ma ddecidiex jekk l-iskedar huwiex validu jew le. Din l-eccezzjoni ghandha titqies li hi frivola stante l-l-Awtorita' intimata suppost li taf ben tajjeb li meta tigi sollevata kwestjoni kostituzzjonali din ghandha tigi riferuta lill din il-Qorti fil-kompetenza taghha Kostituzzjonali. F'dan il-kaz il-Bord irritjena li huwa mhux "qorti" u ghalhekk ma kienx obbligat li jaghmel tali referenza pero' ta zmien lir-rikorrenti biex jipprocedi hu skond il-ligi u r-rikorrenti hekk ghamel. F'dawn ic-cirkostanzi zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti ma esawrix ir-rimedji kollha li kienu a disposizzjoni tieghu u ghalhekk hu zgur li din l-ewwel eccezzjoni tal-awtorita' intimata ghandha tigi respinta.

Da parti tieghu l-kjamat in kawza ukoll eccepixxa li r-rikorrenti qed jabbuza mill-process kostituzzjonali stante illi huwa qieghed jadopera procedura straordinarja meta kellu a disposizzjoni tieghu rimedji ordinarji. Il-kjamat in

kawza pero' naqas milli jghid liema proceduri ordnarji r-rikorrenti kellu a disposizzjoni tieghu meta ghadda biex jintavola dawn il-proceduri. Ghalhekk anke din l-eccezjoni tal-kjamat in kawza ghandha tigi kkonsidrata bhala frivola u ukoll ghanda tigi rigettata. Ghandu jinghad ukoll li l-kwestjoni sollevata mir-rikorrenti hi ta' certa importanza, kif del resto qal ukoll il-Bord kompetenti fl-imsemmija sentenza tieghu, u ghalhekk l-ilmenti tar-rikorrenti jisthoqqilhom li jigu esaminati u decizi minn din il-Qorti.

Ghandu inoltre jinghad li li l-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Marzu, 1994, fil-kawza fl-ismijiet Dr. Mario Vella vs Joseph Bannister ezaminat numru ta' sentenzi u elenkat il-prinċipji ġenerali li l-Qorti tadopera sabiex tasal għall-konkluzjoni jekk tuzax id-diskrezzjoni tagħha. Sentenza aktar riċenti illi ukoll telenka b'mod dettaljat il-prinċipji li għandhom jirregolaw din il-materja ngħatat mill-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali), fit-30 ta' Settembru, 2010, Rikors Numru. 31/2010 bl-ismijiet Maria sive Marthese Attard et kontra Policy Manager tal-Malta Shipyards et. Dawn il-prinċipji huma:-

(a) L-esistenza ta' rimedju iehor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fondamentali. Ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dak il-ksur. Fl-istess waqt, m'hemmx ghalfejn li, biex jitqies bhala effettiv, ikun jirrizulta li r-rimedju sejjer jaghti lir-rikorrent success garantit. Huwa bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaci.

(b) Meta jidher car li jezistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju kostituzzjonali.

(c) Ghandha torbot id-diskrezzjoni tal-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma' kawza ta' natura kostituzzjonali, sakemm ma tingiebx xi raguni serja

u gravi ta' illegalita', ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha.

(d) Ma hemm l-ebda kriterju pre-stabbilit dwar l-uzu ta' din id-diskrezzjoni, ghaliex il-kriterju rilevanti huma l-fatti u c-cirkostanzi tal-kaz de quo. Mela fil-konsiderazzjoni ta` dawn il-fatti u cirkostanzi, huwa accettabbli grad ta` flessibilita` minn naha wahda u formalizmu mill-inqas min-naha l-ohra. Fit-twettieq tad-diskrezzjoni li din il-Qorti ghandha skond il-ligi, ma hemm xejn assolut u lanqas awtomatizmi propju ghaliex ic-cirkostanzi partikolari ta` kull kaz jibqa` l-kriterju rilevanti.

(e) In-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent mhuwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali tiddeciedi li ma tuzax is-setghat taghha li tisma' l-ilment, jekk jintwera li l-mezzi ma kinux tajbin biex joffru rimedju shih lir-rikorrent.

(f) In-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk seta' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent, minhabba l-imgieba ta' haddiehor, m'ghandux ikun raguni biex il-Qorti ma tezercitax is-setghat taghha li tisma` l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent.

(g) L-ezercizzju minn Qorti (tal-ewwel grad) tad-diskrezzjoni taghha bla ma tistharreg il-materja necessarja li fuqha tali diskrezzjoni ghandha titwettaq, jaghti lill-Qorti tat-tieni grad is-setgha li twarrab dik id-diskrezzjoni.

(h) Meta r-rimedju jaqa' fil-kompetenza ta' organu iehor jew meta s-smigh tal-ilment tar-rikorrent sejjer iwassal biex l-indagni gudizzjarja u l-process l-iehor tas-smigh tar-rimedju ordinarju jkunu duplikazzjoni ta' xulxin, il-Qorti Kostituzzjonali ghandha ttendi lejn ir-rifjut li tuza s-setghat taghha Kostituzzjonali, sakemm l-indagni gudizzjarja tal-kaz ma tkunx, min-natura taghha, ixxaqleb izjed lejn kwistjoni kostituzzjonali.

(i) Fuq kollox, l-uzu tad-diskrezzjoni ghandha tigi ezercitata bi prudenza, u b'mod li fejn jidher li hemm ksur serju ta' drittijiet fondamentali jew anke fejn sejjer ikun

hemm ksur ta` dawk id-drittijiet, allura l-Qorti ghandha xxaqleb lejn it-twettiq ta’ dawk is-setghat.

Il-legislatur ma ridtx li jsiru kawzi kostituzzjonali bla bzonn, mill-banda l-ohra, pero’, dan il-proviso m’ghandux jintuza biex cittadin jigi impedut milli jippromwovi azzjonijiet kostituzzjonali meta jidher prima facie li ghandu kaz serju li jista’ jimplika ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem. Fi kliem iehor, id-diskrezzjoni taht l-imsemmi proviso ghandha dejjem tigi uzata fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja, biex minn naha l-wahda l-Prim Awla u l-Qorti Kostituzzjonali ma jigux inondati b’kawzi li jistghu jigu determinati minn Qrati ohra jew li ghalihom ikun hemm rimedju effettiv taht xi ligi ohra, pero’ min-naha l-ohra c-cittadin ma ghandux jigi ipprivat b’mod leggier mir-rimedji li hu ghandu dritt ghalihom taht il-Kostituzzjoni u taht il-Kap. 319.

Il-presenti kwistjoni quddiem din il-Qorti mhux waħda sabiex jigi esaminat u analizzat jekk l-ordni tal-iskedar saritx fuq raguni valida u skond il-ligi. Dak, semmai, finalment hu kompitu ta’ tribunal iehor jew ahjar il-Bord tal-Appell tal-Ippjanar. Il-kwestjoni li hi quddiem din il-Qorti hi jekk l-iskedar huwiex lesiv tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent. In effett, jista jinghad, li fil-presenti kaz ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord tal-Appell ma jistax joffri rimedju shih ghal-lanjanzi de quo tar-rikorrent. Għalhekk għar-raġunijiet premessi u peress illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma serji bizzejjed u jissollevaw kwistjonijiet importanti ta’ dritt, għandha tittieħed konjizzjoni ta’ din il-kawza. Għaldaqstant jerga jigi ribadit li din l-eċċezzjoni kif sollevata mill-awtorita’ intimata kif ukoll mill-kjamat fil-kawza ghandha tigi michuda.

L-iskedar in kwestjoni hu lesiv tad-drittijiet fudamentali tar-rikorrenti?

F’dan l-istadju ser jigi esaminat jekk l-iskedar in kwestjoni tal-25 ta’ Ġunju 1996 tal-art mertu tal-kawża jolqotx xi dritt fundamentali mħares taħt id-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni, u b’mod aktar speċifiku, id-dritt fundamentali għall-proprjetà kif protett bl-artikolu

37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u bl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Id-dritt għall-protezzjoni minn privazzjoni ta’ proprjetà bla kumpens huwa sancit bħala dritt fondamentali tal-individwu fl-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, li jipprovdi li ebda proprjetà ma għandha tittieħed pussess tagħha b’mod obbligatorju u dan jinkludi kull interess fi jew dritt fuq proprjetà ta’ kwalunkwe xorta ħlief meta hemm xi ligi li tawtorizza dak it-tehid ta’ pussess jew dak l-akkwist. Inoltre dan it-tehid ghandu jigi kkupensat b’mod xieraq. Dan id-dritt hu ukoll rikonoxxut fl-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea – Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta. Dan l-ahhar artkolu jipprovdi kwazi bl-istess mod tal-imsemmi artikolu tal-Kostituzzjoni li hadd ma jista jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku kif ukoll bla ħsara tal-kondizzjonijiet stipulati fil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-Liġi Internazzjonali.

Jirrizulta, ghalhekk, minn dawn il-provedimenti li kull persuna għandha d-dritt li jkolla proprjeta’ taghha u li tgawdi tali proprjeta’ pero hemm certi limitazzjonijiet ghal dan id-dritt. Iż-żewġ artikoli fuq ċitati jitkellmu dwar il-prinċipju li l-privazzjoni tal-proprjetà tista’ ssir taħt kondizzjonijiet ben definiti u cioe’ bis-sahha ta’ disposizzjonijiet ta’ liġi. Il-Konvenzjoni Europea titkellem dwar id-dritt tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-beni in konformità mal-interess ġenerali u huma l-awtoritajiet nazzjonali li huma f’posizzjoni li jiddeterminaw x’inhi l-utilità jew l-interess pubbliku li jiġġustifikaw il-privazzjoni tal-proprjetà.

Id-dritt ta’ proprjetà mhux wieħed assolut u jistghu jsehhu limitazzjonijiet ghal dan id-dritt, kif jidher li ġara fil-każ in esami u ċioe’, allegatament il-limitazzjonijiet sehhew permezz tal-iskedar tal-proprjeta’ tar-rikorrenti. M’hemmx dubju li l-awtorita’ kompetenti f’dan il-kaz, l-Awtorità tal-Ippjanar, għandha l-poter moghti lilha b’ligi li tiskeda proprjetà skond l-Att numru 1 tal-1992. Skond l-artikolu 46 ta’ dan l-att l-istess Awtorita’ “għandha tħejji u minn żmien għal żmien tirrevedi, lista ta’ żoni, bini, sttutturi u fdal b’importanza ġeoloġika, paleontoloġika, arkeoloġika,

arkittetonika, storika, ta’ qdumija jew artistika, kif ukoll żoni ta’ sħubija naturali jew ta’ valur ekoloġiku jew xjentifiku ... u tista’ dwar il-proprjetà skedata kollha, jew waħda jew aktar minnha, tagħmel ordni għall-preservazzjoni biex tirregola l-konservazzjoni tagħhom.” M’hemmx dubju ghalhekk li l-awtorita’ intimata meta skedat il-bicca art in kwestjioni agixxiet skond il-ligi u skond is-setgħat mogħtija lilha bl-imsemmi Att. Inoltre jidher illi qabel ma sar dan l-iskedar, twettaq studju dettaljat dwar l-iskedar ta’ “coastal cliffs” u in effett dan l-istudju wassal ghall-iskedar in kwestjoni cioe’l-iskedar li effettwa l-proprieta’ tar-rikorrent.

Galhekk hawnhekk ghandna sitwazzjoni fejn fuq naha wahda hemm l-imsemmi dritt tal-Istat li jfassal il-politika rigward il-protezzjoni tal-ambjent, u wiehed mill-mezzi li jagħmel dan huwa l-iskedar ta’ artijiet u proprjetajiet ohra. Fuq in-naħa l-oħra hemm ir-rikorrenti li qed jallega li bl-istess iskedar il-proprjeta’ tieghu giet reza inutilizzabbli u bla valur u qed jsostni li gew lesi d-drittijiet fundamentali tieghu kif protetti fil-Kostituzzjoni u fil-Konvenzjoni Europea.

Mill-kuntratti, li permezz taghhom ir-rikorrent akkwista l-plots in kwestjoni jirrizulta li uhud mill-istess plots gew akkwistati b’xiri assolut u uhud ohra gew akkwistati b’enfitewsi. Jirrizulta ukoll li fiz-zmien tal-akkwist dawn l-istess plots kienu kolllha inkluzi f’“Temporary Provision Scheme (TPS)” kif jirrizulta a fol.59 fejn hemm indikat li s-sit maghmul mill-plots tar-rikorrenti kien inkluz fl-iskema tal-1988. (‘Site included in the scheme of 1988 Temporary Provision Scheme approved by Parliament.’). Kwindi l-art mertu tal-kawża giet akkwistata mir-rikorrenti bi prospett ta’ żvilupp peress li l-plots kienu ġewwa TPS. Minħabba f’hekk, jista jingħad, li r-rikorrent kellu aspettattivi raġonevoli li l-izvilupp tal-art in kwestjoni ser ikun permess. Huwa ma kellux biss sempliċiment aspettattivi fl-arja li l-permess ghall-izvilupp ser jinghata. Inoltre kien hemm korrispondenza bejn ir-rikorrent u l-awtorita’ intimata (fol.144) fejn l-Awtorita’ intimata kkonfermat li kienet lesta li tikkonsidra xi zvilupp ghar-rigward tal-artiiet tar-rikorrenti. Kwindi jista jinghad li r-rikorrenti kellu

raġunijiet fondati biex jippresuponi li l-iżvilupp tal-bicca art in kwestjoni kien ser jiġi permess.

Ġara pero' li, sussegwentement, l-art ġiet skedata. In effett bl-iskedar in kwestjoni giet resa inutilizzabbli peress li l-istess art hi f'zurzieqa lejn il-bahar u probabilment ma jista isir ebda uzu iehor (bhal dak agrikolu) għajr li l-art tigi zviluppata. Fl-opinjoni tal-Qorti f'dawn ic-cirkostanzi jirriżulta li bl-iskedar ir-rikorrent gie ppregudikat fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà tieghu. Huwa minnu li r-rikorrent ghadu s-sid tal-plots in kwestjoni pero' bl-iskedar ġie mċaħħad mill-użu tal-art peress li ma jistax jizviluppha u l-izvilupp jidher li kien l-ghan principali tal-akkwist tal-art in kwestjoni. Inoltre meta sar l-akkwist da parti tar-rikorrenti, l-istess rikorrenti kellu aspettattivi fondati li l-istess art setghet tigi zviluppata.

Minn naha l-ohra huwa minnu li l-iskedar ta' proprjeta' joħloq inkonvenjent kull meta isir. Ghandu jigi stabbilit jekk bl-iskedar in kwestjoni kienx hemm dik l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kif kontemplat fil-Konvenzjoni u jekk kienx hemm teħid ta' pussess kif kontemplat fil-Kostituzzjoni. Ghal dak li jirrigwarda l-Konvenzjoni hu pacifiku li l-Istat għandu d-dritt li jirregola l-użu tal-proprjetà taħt xi disposizzjoni legali in konformità mal-interess ġenerali. Jidher ukoll li l-Istat għandu ukoll id-diskrezzjoni jiddetermina dak li huwa fl-interess ġenerali. Pero' l-Istat ghandu jikkontrolla u jirregola l-użu tal-proprjetà skond il-ligi. Ghandu jinghad pero' li l-Istat ma jistax semplicement "fl-interess generali tas-socjeta'" irendi ineffikaci l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' proprjeta' kompetenti lil kull cittadin. Skond l-artikolu in kwestjoni tal-Konvenzjoni għandu jkun hemm ekwilibriju bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti. Dan l-ekwilibriju jitqies li nkiser kull meta ċittadin "bares an individual and excessive burden" (Hentrich 22.09.1994). Dan l-ekwilibriju ġie imsejjaħ ukoll 'grad ta' proporzjonalità' bejn min ikun sofra privazzjoni tal-proprjetà u l-bqija tas-soċjetà. Kwindi, biex il-privazzjoni tal-proprjetà ma tivvjolax l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll irid jintlahaq rapport raġonevoli ta' proporzjonalità bejn il-mezzi impjegati u l-iskop persegwit, u cioe' ekwilibriju ġust

bejn l-interess ġenerali u dak tal-persuna b'mod li jiġi evitat lill-individwu piż partikolari u eżorbitanti.

Il-Qorti Ewropea ukoll irribadit li l-Istat għandu diskrezzjoni meta jiddetermina l-interess ġenerali pero anke hawnhekk huwa fondamentali li jintlaħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet tal-individwu. Mill-banda l-oħra, jekk bil-liġijiet tiegħu l-Istat jikkontrolla l-użu tal-proprjetà u meta jagħmel dan jiddisturba b'mod sostanzjali u gravi lill-individwu fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu, b'mod li jipprivah mit-tgawdija paċifika tieghu, allura jkun qed jivvjola dan id-dritt fondamentali u jeħtieġ li jinghata rimedju lic-cittadin għal tali vjolazzjoni. (vide p.234 tas-sentenza "Duminku Mintoff"). Skond l-interpretazzjoni li ngħatat mill-Qorti Ewropea, il-konvenzjoni tittutela mhux biss l-esproprijazzjoni klassika imma ukoll l-esproprijazzjoni de facto (Sporrong and Lonnroth). Każijiet fejn hemm kontroll tal-uzu tal-prprjeta' kif ukoll interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjeta huma ukoll inklużi f'dan l-artikolu.

Hi l-opinjoni ta' din il-Qorti li fil-kaz in esami għalkemm, m'hemmx dubju, li l-Istat għandu d-dritt li jirregola l-użu tal-proprjetà in konformità mal-interessi ġenerali, il-proprozjoni li għalih tagħmel riferenza l-Qorti Ewropea ma ġiex rispettat u bl-interferenza fl-użu u t-tgawdija paċifika tal-proprjetà ir-rikorrent ġie assoġġettat għal sagrifiċċju partikolari. Konsegwenza tal-iskedar in kwestjoni l-istess rikorrent kellu jġorr "an individual and excessive burden" u jirriżulta żbilanċ ta' proporzjonalità bejn l-interessi tas-soċjetà u l-interess tal-individwu. Għaldaqstant dan jammonta għall-ksur tad-dritt fondamentali għall-proprjetà kif protett fil-Konvenzjoni. Hemm parametri li fihom proprjetà privata għandha titħalla topera ukoll għall-ġid komuni. Meta l-Istat jiddetermina x'inhu fl-interess pubbliku, għandu fid-diskrezzjoni tiegħu jżomm proporzjoni bejn l-interess pubbliku u l-interess tal-individwu.

L-Istat għandu ukoll l-bbligu li jieħu ħsieb jara x'effett ser ikollhom dawk il-miżuri li ikunu ser jittieħdu fl-interess tal-ġid komuni u jassikura li c-cittadin li ser jintlaqat ma jbatix

inkonvenjenti gravi bhala konsegwenza tal-istess mizuri. Ma jidhirx li dan sar fil-kaz odjern iktar u iktar meta jidher li ma nghatatx konsiderazzjoni li r-rikorrenti seta kellu aspettattiva fondata li l-permessi kienu ser jinhargu. Jista jinghad li bl-iskedar setghet tgawdi s-socjeta' in generali imma r-rikorrenti gie ppreġudikat fit-tgawdija tal-possediment tiegħu.

F'dan l-istadju tista issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, tal-14 ta' Mejju 2010 fl-ismijiet "Trimeg Limited v Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar." L-ewwel Qorti ikkonkludiet illi l-iskedar tal-proprjetà tar-rikorrent jikser il-jedd ta' proprjetà tas-soċjetà rikorrenti imħares taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni bażikament skond il-prinċipju ta' proporzjonalità, u ċioe għax inħolqot sitwazzjoni "which upset the fair balance which should be struck between the protection of the right of property and the requirements of the general interest." (paġna 21) Il-Qorti Kostituzzjonali pero' ma qbbblitx ma l-ewwel sentenza u irreteniet illi skedar ta' proprjetà bilfors iġib interferenza fit-tgawdija imma dan huwa kontroll li l-Istat għandu dritt iwettaq fl-interess ġenerali. Il-Qorti Kostituzzjonali fir-ragionament taghha irriteniet li s-socjeta' rikorenti baqgħet fil-pussess u setgħet tkompli tagħmel l-użu mill-art avolja kien hemm restrizzjonijet kbar fuq l-art. Anke fil-kaz in ezami ir-rikorrenti baqa fil-pussess tal-proprjeta' pero' ma jista jagħmel ebda uzu mill-istess proprjeta (kif spjgat aktar il-fuq) u iktar u iktar ma jistax jaghmel mill-istess art dak l-użu li għalih huwa kien akkwistha. Għalkemm il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Trimeg ma sabitx ksur tad-dritt fondamentali irreteniet "mhux eskluż li jista' jkun hemm każijiet pjuttost eċċezzjonali, ta' skedar li jkunu jiġġustifikaw il-ħlas ta' kumpens lis-sid jekk ikun jirriżulta li nkiser il-bilanċ ġust bejn id-dritt tal-interess ġenerali u bejn id-dritt tal-individwu billi intefa fuq dan tal-aħħar piż sproporzjonat." Hawnhekk il-Qorti ikkwotat Jacobs & White "The European Convention on Human rights" fejn intqal li "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.”

Fil-kawża odjerna nkiser dan il-bilanċ. Ir-rikorrent akkwista art in kwestjoni meta din kienet inkluza f’TPS bi probabilità li jinħareġ il-permess. Il-ħsieb tar-rikorrenti kien li jiżviluppa l-art għall-bini għal xi skop kummerċjali. Kontrarjament għas-socjeta’ rikorrenti, fis-sentenza Trimeg, l-istess soċjetà rikorrenti kienet akkwistat art f’ “white area” u ċioe bi probabilità li ma jinħariġx permess għax ma kenitx f’development zone bħall-art tar-rikorrent.

L-Artikolu tal-Konvenzjoni hu differenti mill-Artikolu tal-Kostituzzjoni u n-nuqqas ta’ tgawdija paċifika kif specifikat fl-artikolu rilevanti tal-Konvenzjoni ma tistax dejjem tiġi ekwiparata mat-tehid obbligatorju ta’ proprjeta’ kif specifikat fl-artikolu 37 tal-Kostuzzjoni. Fis-sentenza tal-Qorti Kostuzzjonali fil-kawza fl-ismijiet “Onor Perit Dominic Mintoff et vs Onor Prim Ministru et” il-Qorti irreteniet li l-Kostituzzjoni titkellem minn teħid ta’ pussess furzat b’mod obbligatorju, li donnha timplika li jeħtieġ li jkun hemm privazzjoni ta’ proprjetà effett dirett ta’ att ta Stat. Kwindi hija aktar ovvja l-vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mhux daqshekk ċara l-leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ġaladarba nstab ksur tal-Konvenzjoni, ma hemmx bżonn li ssir analiżi jekk hemmx ksur ukoll tal-Kostituzzjoni għaliex ġaladarba stabbilita l-vjolazzjoni tal-Konvenzjoni ser jigi applikat l-istess rimedju li kieku nstabet vjolazzjoni tal-Kostituzzjoni.” Dan il-kliem japplika perfettament ghal presenti sentenza.

La darba jirriżulta ksur tad-dritt fondamentali, jonqos li jigi stabbilit ir-rimedju. Ir-rimedju mitlub specifikatament mir-rikorrenti u cioe’ li l-iskedar in kwestjoni jigi dikjarat null m’ghandux jigi applikat f’dan il-kaz stante li l-iskedar jidher li sar skond il-ligi mill-Awtorita’ kompetenti. Bl-iskedar gew lesi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li huwa kellu aspettativa fondata li jinhargu l-permessi tal-bini ghar-rigward tal-art in kwestjoni u ma tirrizultax dik il-proporzonalita’ li trid il-ligi bejn l-interessi tal-komunita’ in

generali u l-interessi tar-rikorrenti, li fuqu gie impost piz pjuttost kbir ghaliex ma jista jaghmel ebda uzu tal-istess bicca art. Ir-rikorrenti sofra inkonvenjent u disturb gravi fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta' tieghu. Il-kumpens li ghandu jinghata ghandu jiehu l-forma ta' pagament ta somma li zgur, pero', m'ghandix tkun ekwivalenti ghal valur tal-art in kwestjoni izda din is-somma ghandha tigi likwidata "arbitrio boni viri" u ghandu jttiehed in konsiderazzjoni n-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta', li kienet intiza ghall-uzu kummercjali. Ghandhom ukoll jinghataw konsiderazzjoni l-ispejjez li setghu kienu involuti fl-izvilupp tal-istess art, li tidher li hi taflija u li tinsab f'zurzieqa lejn il-bahar. Ghandu ukoll jigi konsidrat li jidher li ghalkhemm seta kien hemm aspettattiva li l-permessi jiinghataw, in effett tali permessi qatt ma inhargu. Ghalhekk l-ammont li ghandu jigi likwidat hu ta' hmistax il-elf euro (€15000). Hu minnu ukoll li in effett l-indennità, jew ahjar il-hlas ta' somma lir-rikorrenti, ma tissemmiex fil-Konvenzjoni, pero' hu ormai prinċipju stabbilit u assodat li jista jinghata kumpens fi forma ta hlas ta' somma flus lir-rikorrenti.

Jigi precizat li l-imsemmi kumpens qed jingħata in tutela tad-dritt tal-proprjetà, u sabiex bil-hlas tal-kumpens possibilment jerga jinstab dak il-bilanċ ġust u possibilment ukoll jitneħħa l-oneru zejjed soffert mir-rikorrenti. Ghalhekk ghandu jigi dikjarat li hemm ksur tad-dritt fondamentali tal-proprjetà, kif protett mill-artikolu 1 tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea (Kap.319) u ghandu jinghata kumpens billi l-Awtorita intimata tigi kkundannata thallas lir-rikorrenti is-somma ta' €15000. Il-kjamat fil-kawza l-Avukat Genearali ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li ma irrizulta ebda ksur tad-drittijiet fondamentali da parti tieghu.

Ser tigi esaminata issa l-allegazzjoni li qed jaghmel ir-rikorrenti li kien hemm ukoll ksur ghad-dannu tieghu tad-dritt li hu protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Europea u cioe l-protezzjoni mid-diskrimazzjoni. L-istess artikolu 14 jipprovdi li "the enjoyment of the rights and freedoms set forth in this Convention shall be secured without discrimination on any ground such as sex, race, colour,

language, religion, political or other opinion, national or social origin, association with a national minority, property, birth or other status." Fil-kawza fl-ismijiet "Dr Victor Sultana vs Segretarju Permanenti fl-Ufficcju tal-Prim Ministru" tal-31 ta' Mejju 1999 (Vol. LXXXIII.i.163) il-Qorti Kostituzzjonali irrilevat li "hu llum pacifiku illi hemm diskriminazzjoni meta (1) kazijiet ugwali jew persuni f'sitwazzjonijiet ugwali (2) jigu ttrattati b'mod differenti (inkluz permezz ta' imposizzjoni ta' inkapacitajiet jew restrizzjonijiet jew l-ghoti ta' privileggi jew vantaggi), (3) meta ma jkunx hemm bazi objettiva u ragonevoli ghal tali trattament differenti (tali bazi objettiva u ragonevoli tigi nieqsa meta t-trattament differenti jkun attribwibbli ghal kollox jew principalment minhabba r-razza, il-post tal-origini, l-opinjonijiet politici, eccetera, tal-persuni) jew, (4) jekk ma jkunx hemm rapport ragonevoli ta' proporzjonalita` bejn il-mezzi impjegati u l-iskop vizwalizzat (ara ukoll "Il-Pulizija vs Dottor Joseph Muscat" - Prim'Awla Sede Kostituzzjonali - 28 ta' Lulju 1989, "Avukat Dottor Tonio Borg noe vs Ministru ta' l-Affarijiet Barranin u Kultura et" - Prim'Awla Sede Kostituzzjonali - 2 ta' Mejju 1984 u "Carmel Cacopardo vs Ministru tax-Xoghlijiet et.").

Il-paragun li minnu jehtieg li tohrog id-distinzjoni li hi l-bazi tar-reklam ta' diskriminazzjoni timporta zewg elementi u cioe` li l-lanjant ma giex ittrattat b'certu mod waqt li haddiehor fl-istess cirkostanzi (in pari condizione) ma kienx gie trattat bl-istess mod. Fi kliem iehor, irid isir paragun bejn l-izvantaggat u l-ivvantaggat fuq terren ta' cirkostanzi pari (vide "Avukat Dottor Louis Galea nomine vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Jannar 1990). Kif ukoll tispjega Karen Reid fit-tielet edizzjoni tal-ktieb A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Right, biex att ikun jista jitqies li hu diskriminatorju "an applicant must establish that he is subject to a difference in treatment from others in a comparable position in the enjoyment of one of the rights guaranteed under the Convention, which difference cannot be objectively and reasonably justified, having regard to the applicable margin of appreciation."

Sabiex din l-allegazzjoni tar-rikorrenti tirnexxi jehtieg li l-istess rikorrenti jipprova li xi hadd iehor b'artijiet hdejn dik in kwestjoni rċeva trattament differenti minn dak li rċieva huwa. Jidher li l-iskedar in kwestjoni kien biss parti minn skedar ta' numru ta' coastal cliffs madwar Malta u Għawdex kollu u ma jidhirx li l-iskledar jirrelata speċifikament u espressament ghall-proprjetà tar-rikorrent. Minn dokument (fol.65) jidher li ma kenitx il-proprjetà tar-rikorrent biss li ġiet skedata. Huwa minnu li mill-pjanti esibiti jidher li l-plot kollha tar-rikorrenti hi mdawwra bil-bini pero' ma jirrizultax mill-provi li l-art ta' madwar il-bicca art tar-rikorrenti giet zviluppata wara li sar l-iskedar in kwestjoni. Fil-fatt
fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jissottometti li "fir-realtà l-art proprjetà tal-esponenti ġiet skedata biss wara li l-art fl-inħawi u adjaċenti ta' dik de quo ġiet żviluppata."

F'dawn ic-cirkostanzi ma jistax isir il-paragun li hu necessarju sabiex jigi stabbilit jekk kienx hemm trattament differenti fil-konfront tar-rikorrenti. Kwindi jista jinghad li ma jirrizultax agir diskriminatorju fil-konfront tar-rikorrenti peress li l-bini tal-madwar sar f'cirkostanzi differenti u cioe' qabel ma harget l-ordni tal-iskedar in kwestjoni. In konkluzjoni jista jinghad li r-rikorrenti ma pprovax li huwa gie trattat b'mod differenti minn haddiehor u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti bbazati fuq allegazzjoni li huwa gie diskriminat ma jistghu qatt jigu akkolti.

Ghal dawn il-motivi kollha:-

Tiddeciedi billi tiddkjara li bl-iskedar mill-Awtorita' tal-Ippjanar tal-art tar-rikorrenti u cioe' s-sit maghruf bhala Plots tal-Fekruna, f'Irdum Rxaw, Triq il-Fekruna, San Pawl il-Bahar u liema skedar sar bin-notifikazzjoni tal-G/N 400 tal-1996 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern fil-25 ta' Gunju 1996 bhala lesiv tad-drittijiet fondamentali tieghu ta' proprieta kif protett fl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u bhala kumpens l-Awtorita' itimata ghandha thallas lir-rikorrenti s-somma ta' hmistax-il elf euro (€15000) u dana bl-imghaxxijiet kollha legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Tiddikjara li ma kien hemm ebda ksur tad-drittijiet protetti mill-Kostituzzjoni u mill-artiolu 14 ta-Konvenzjoni (Kap.319). Tillibera mill-osservanza tal-gudizzju lill-Kjamat fil-kawza l-Avukat Generali.

L-ispejjez kollha jithallsu kwantu ghall-kwart (1/4) mir-rikorrenti u kwantu ghar-rimanenti tlett kwarti (3/4) mill-Awtorita’ intimata.

< Sentenza Finali >

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