QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Mejju 2016

Numru 25

Rikors Numru 959/2011AE

Michael Debono Limited [C10002] u
MDL Capital Investments Ltd

v.

1. Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u
2. L-Avukat Ġenerali

<u>Preliminari</u>

Dawn huma żewġ appelli mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' April 2014:

(1) Wieħed tal-Avukat Ġenerali li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha f'dik il-parti fejn

iddikjarat li l-inklużjoni tal-proprjeta` fi *strategic open gap* jivvjola l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tikkonfermaha fil-bqija ħlief għall-kap tal-ispejjeż li ġew allokati fuqu, u bl-ispejjeż tat-tieni istanza kontra l-imsemmija soċjeta` appellata; u

(2) L-ieħor ta' Michael Debono Ltd (C1002) u Debono Properties Ltd (C37610) ġà MDL Capital Investments Ltd li permezz tiegħu qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha in kwantu (a) sabet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata eżawriti u (b) u ddikjarat "*li l-inklużjoni tal-proprjeta` fi strategic open gap jekwivali għal kontroll ta' użu ta' art, u għar-raġunijiet li ngħataw ma joħloqx bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid u dak tal-pubbliku u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*", u tħassarha fil-bqija u, minflok, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati kollha u tilqa' t-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Din il-Qorti sejra tirriproduċi l-premessi u t-talbiet tar-rikors promutur peress li f'dan l-appell tinqala' kwistjoni dwar jekk il-pronunzjament tal-ewwel Qorti fir-rigward tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tirriflettix xi talba f'dak is-sens.

> "… ... ...
>
> "1. Premess illi s-socjeta attrici hija l-proprjetarja tal-art fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta li kienet tifforma parti mill-ghalqa gja maghrufa bhala ta' Enun u li tmiss mit-tramuntana ma' Valletta Road u min-nofsinhar ma' triq pubblika ohra;

“2. Din l-ghalqa kienet giet zviluppata u gja tezisti fuqha fabbrika maghrufa bhala Medcor Limited gja Medcor Radiators Limited;

“3. Dan l-izvilupp sar b’ permessi regolari mahruga mill-awtoritajiet kompetenti u dawn l-istess permessi ghadhom in vigore stante li l-art giet u tinsab zviluppata skond l-istess permessi;

“4. Fis-sena 2006, ad insaputa tas-socjeta rikorrenti, l-Aworita intimata approvat il-Pjan Lokali ossia s-South Malta Local Plan f’liema dan is-sit gie indikat bhala “stategic open gap” u cioe ma jista’ jsir l-ebda zvilupp fuq is-sit.

“5. Id-desinjazzjoni tas-sit bhala “strategic open gap” tmur oltre kull raguni in kwantu ghalkemm tali desinjazzjoni tipprojibixxi zvilupp is-sit huwa gja zviluppat minhabba l-presenza ta’ fabbrika proprjeta tas-socjeta rikorrenti;

“6. Ghalkemm l-intimati ghandhom l-awtorita illi b’ligi jirregolaw il-pjan ta’ zvilupp, l-agir tal-intimati fil-kaz odjern hija nulla u bla effett in kwantu hija abbusiva u mehuda irragonevolment peress li art tinsab mibnija u zviluppata skond permessi mahruga regolarment u ghalhekk ma tistax tiġi klassifikata bhala “strategic open gap” u li ma hix art tajba ghal zvilupp;

“7. Inoltre u fi kwalsiasi kaz il-klassifikazzjoni ta’ art bhala “strategic open gap” tammonta ghal esproprju tad-drittijiet tal-mittenti bhala sid minghajr hlas ta’ ebda kumpens u inoltre jigi rilevat li fil-kaz in dezamina in kwantu l-agir ta’ l-awtorita tista’ titqies bhala kontroll t’uzu tal-art ma tikkreax bilanc gust bejn l-interessi tas-sid u dak tal-pubbliku;

“8. Ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jikkontestaw il-validita tal-parti tas-South Malta Local Plan, inkwantu din tikkoncerna l-proprjeta taghhom, ghar-ragunijiet fuq premessi u billi dik id-desinjazzjoni tohloq pregudizzju irrimedjabbli lill-rikorrenti, u hija agir impermessibbli u uzu abbusiv mill-Awtoritjiet ta’ dak li hu dritt taghhom li jaghmlu;

“Jghidu ghalhekk il-konvenuti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:

“1. Tiddikjara illi d-decizjoni tal-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar kif fuq premess hija nulla u illegali ghal ragunijiet hawn imfissra u kif ser jirrizulta tul it-trattazzjoni tal-kaz;

“2. Tikkundanna lil konvenuti sabiex immedjatament u minghajr dewmien jannullaw u jirrexxindu kull decizjoni minnhom mehuda fir-rigward;

"3. Tiddikjara l-konvenuti responsabbli ghad-danni li ser isoffru l-atturi b'risultat tal-isvillup premess, salv likwidazzjoni permezz ta' kawza ulterjuri;

"Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni."

Il-Prim'Awla fissret hekk ir-raġunijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha:

"… ... ...

"1. Originarjament l-atturi ddikjaraw li l-kawza hi "... *bazata fuq talba ghal stharrig gudizzjarju ta' eghmil amministrattiv abbinat ma' ksur ta' drittijiet fundamentali*." (seduta tat-12 ta' Dicembru 2011, fol. 46). Wara qalu li kienu jaqblu mat-tezi tal-Awtorita' li l-pjan lokali ma kienx jaqa' taht l-ambitu tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12 (ara wkoll in-nota ta' sottomissjonijiet). Fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2012 (fol. 87) id-difensur tal-atturi ddikjara: *"..... l-attrici qieghda ssostni li l-kawza hi ghall-stharrig gudizzjarju li ma jaqax taht dak il-provvediment (Art. 469A) u ghalhekk il-perjodu ta' dekadenza ma japplikax".*

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

"3. Min-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi hu evidenti li qeghdin jekwiparaw il-pjan lokali ghal legislazzjoni sussidjarja. L-ewwel ilment tal-atturi hu li l-klassifikazzjoni tas-sit fejn hemm il-fabbrika bhala strategic open gap hi *"... abbuziva u mehuda irragonevolment peress li l-art tinsab mibnija u zviluppata skond permessi mahruga regolarment.*" (fol. 2). F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva li:

3.1 L-atturi ddikjaraw li l-azzjoni ma saritx ai termini tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12;

3.2 L-atturi ma semmew l-ebda ligi li taghti l-awtorita' lill-Qorti li tistharreg il-pjan lokali, li l-atturi ddeskrivewh bhala kwazi legislattiv, approvat mill-Ministru fit- 3 ta' Awissu 2006 fuq it-tezi li huwa **irragonevoli** in kwantu jirreferi ghas-sit proprjeta ta' MDL Capital Investments Limited (MDL);

"3.3 Ir-riferenza li l-atturi ghamlu ghall-kawza **Attard et nomine vs Prof. Roger Ellul Micallef nomine**, deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Marzu 1998, m'hijiex flokha ghaliex f'dak il-kaz il-Qorti kellha tiddeciedi

jekk il-kriterji li fuqhom iddecieda l-Bord ta' l-Ghazla kienux validi gialadarba ma kienux gew promulgati bil-mod provdut fl-Att ta' l-Edukazzjoni. Min-naha l-ohra fil-kaz in ezami l-ilment hu li d-decizjoni li l-art ta' MDL tkun inkluza fi strategic open gap, hi irragonevoli. Mela l-kontestazzjoni hi fiha nnifisha d-decizjoni u mhux ghaliex ma gietx segwita xi procedura kontemplata mil-ligi. Inoltre ma jidher li m'hemm xejn fil-ligi li jipprojbixxi li fi pjan lokali xi art f'Malta tigi klassifikata bhala strategic open gap. Ghalhekk il-fatt li hemm bini fl-art, ma jidhirx li jipprekludi li l-proprjeta' ta' MDL tigi inkluza fi strategic open gap.

"3.4 Il-Qorti trid tiddeciedi a bazi tal-kawzali kif proposti mill-atturi fir-rikors guramentat. L-atturi ma lmentawx minn xi irregolarita' procedurali fil-mod kif gie adottat il-pjan lokali in kwistjoni, u fejn il-proprjeta ta' MDL giet inkluza fi strategic open gap. Ghalkemm fil-kors tas-smiegh tal-provi d-difensuri tal-atturi semmew kemm-il darba l-fatt li l-atturi ma kinux formalment notifikati bit-tibdil li kien propost li jolqot is-sit ta' MDL (ara wkoll in-nota ta' sottomissjonijiet fil-parti **Konkluzjoni**), dan l-ilment ma jissemmiex fir-rikors guramentat. Ghalhekk il-Qorti ma tistax tqisu.

"4. Ilment iehor tal-atturi hu li l-klassifikazzjoni tal-art bhala strategic open gap jammonta ghal esproprju tad-drittijiet tar-rikorrenti bhala sid minghajr hlas ta' ebda kumpens, jew kontroll ta' uzu tal-art. Ilment li hu relatat mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Din il-Qorti ghandha l-kompetenza biex tiddeciedi dan l-ilment. F'dan irrigward il-Qorti tosserva:-

"4.1 Il-fatt li l-proprjeta ta' MDL tinsab illum fi strategic open gap ma jfissirx li sehh esproprju. Ma kien hemm l-ebda konsegwenza fuq il-permess ta' zvilupp. Inoltre, MDL baqghet sid tal-proprjeta u ghadha tista' taghmel uzu mill-fabbrika.

"4.2 Il-Perit Frans Mallia, ufficjal tal-Awtorita' konvenuta, spjega li l-fabbrika ta' MDL kienet qieghda f'zona barra z-zona ta' zvilupp. Bil-klassifikazzjoni ta' din iz-zona bhala strategic open gap, gie limitat iktar x'jista' jsir f'dik iz-zona. Dan certament ikollu wkoll effett fuq il-valur tal-proprjeta'. Fil-kaz **Lay Lay Company Limited vs Malta** (30633/11) deciz mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-23 ta' Lulju 2013, inghad: *"the applicant company was the co-owner and later the sole owner of the land that is the subject of the present case and which undoubtedly constitutes a possession for the purposes of the Convention. The Court reiterates that the* ***refusal to issue a building permit must be regarded as an interference with the applicant company's right to peaceful enjoyment of its property, as guaranteed by Article 1 of Protocol No. 1*** *(see, inter alia, Borg v. Malta, Commission decision, 18 October 1995; Allan Jacobsson v. Sweden (no. 1), 25 October 1989, Series A no. 163, § 54; and Kugler v. Austria, (dec.), no. 65631/01, 27 November 2008). It follows that Article 1 of Protocol No.1 is applicable*." (enfazi mizjuda). Fil-fehma tal-Qorti t-tqeghid tal-proprjeta ta' MDL f'zona strategic open gap minflok

f'outside development zone, hi fiha nnifisha interferenza mad-dritt tas-sit ghall-pacifiku tgawdija ta' hwejgu.

"4.3 Il-konvenuti ghamlu ampja riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Trimeg Limited vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u Ilppjanar** tal-14 ta' Mejju 2010 fejn il-Qorti kkonkludiet li skedar ta' proprjeta' minghajr hlas ta' kumpens ma kienx jikser id-dritt ta' Trimeg ghat-tgawdija ta' hwejjigha. Il-Qorti kienet ibbazat id-decizjoni fuq 'l fatt li:

"4.3.1 Trimeg ma kenitx akkwistat art fabrikabbli u wara tnehhielha l-permess ta' zvilupp, izda art li ghalkemm kienet taqa' f'white area kien hemm incertezza jekk qatt setax johrog permess ta' bini fuqha;

"4.3.2 L-art li xtrat Trimeg kienet b'potenzjal incert ta' zvilupp;

"4.3.3 L-iskedar kien irrestringa l-potenzjal incert ta' zvilupp, kien ghal skop legittimu u ma poggiex fuq Trimeg "*xi piz sproporzjonat ghaliex hija qatt ma kienet akkwistat dritt jew almenu stennija legittima li fuq l-art jinhargu permessi ghall-bini. Ghalhekk f'dan il-kaz ma jistax jinghad li hemm dritt ta' kumpens.".*

"4.4 Il-kaz in ezami hu differenti. Il-fabbrika tal-atturi nbniet wara l-hrug ta' permess ta' zvilupp. Ghalhekk MDL ghandha aspetattiva legittima li fil-futur, f'dik il-parti tal-art fejn inbiet il-fabbrika, ikun jista' jsir zvilupp skond il-policies li japplikaw ghal Outside Development Zones. M'hemmx dubju li l-bini industrijali ta' MDL ghandu lifespan. Issa li l-art tinsab fi strategic open gap, jidher li ser ikun difficli jekk mhux impossibbli li jsir xi zvilupp. Ghalkemm f'nota prezentata mill-perit Mallia fis-seduta tas-26 ta' Frar 2013 jinghad:"*Id-direzzjoni fil-prezent hija li zvilupp industrijali huwa gwidat li jsir f'Zoni ta' Zvilupp Industrijali (Industrial Areas), jew Siti ta' Zvilupp ghall-SME's, hekk approvati mill-Parlament*.", l-istess xhud xehed: "*Hargu hafna permessi miz-zona ta' zviupp, ODZ areas.... Naf b'hafna kazijiet fejn kellek ODZ u hargu permessi ta' zvilupp*." (seduta tat-28 ta' Novembru 2012). Kazijiet li kemm-il wiehed minnhom nisimghu bihom ghaliex tinghata pubblicita' dwarhom fil-mezzi ta' xandir. Id-decizjoni li z-zona fejn ghandha l-proprjeta MDL tkun klassifikata bhala strategic open gap ghandha konsegwenza fuq il-valur ekonomiku tal-proprjeta'. Il-perit Frans Mallia, ufficjal tal-Awtorita', xehed:

> "*Nikkonferma li l-policy ta' strategic open gap hi aktar restrittiva mill-ODZ. Ghalhekk ghall-applikant huwa iktar difficli li jinghata permess ta' zvilupp f'zona ta' strategic open gap. Strategic open gap hija area li suppost ma jsirx zvilupp. Jekk diga' hemm zvilupp jibqa' hemm imma mhux iktar. Mistoqsi mill-Qorti x'inhi s-sitwazzjoni jekk l-atturi jaghmlu applikazzjoni biex ikabbru l-fond tal-garaxx, nghid li dan ikun zvilupp li nikkonsidrawh li jkun laterali. Ifisser li gialadarba hija strategic open gap, dan ma jistax jinghata permess. Fil-kaz li jkollok ODZ, hemm diga commitment allura l-applikant ghandu iktar cans li jinghata permess biex ikabbar dak li ghandu. Min-naha l-ohra fil-kaz*

> *ta' Strategic Open Gap, id-diffikultajiet huma ikbar. Ovvjament, irrid niccara li l-fatt li hemm commitment, ma jfissirx li l-Mepa ghandha idejha marbutin li bilfors trid taghti l-permess ghax dan jibqa' ODZ.*" (fol. 76).

"4.5 M'hemmx dubju li l-Gvern ghandu obbligu li jipprotegi l-ambjent ghalina u l-generazzjonijiet tal-futur. Fis-South Malta Local Plan jinghad: *"..... the strategic open gaps are priority areas requiring substantial protection. These locations are visually important being the first step outside urban areas offering a brief respite from the monotone visuals of heavily urbanized landscapes. It is important that settlements retain their distinctive identity with countryside around them. However, in various cases development has been permitted within such areas. This policy aims to contain such permitted development and discourage any expansion or further intensification that may compromise the quality of this strategic open space.*

"*8.4.18 With regard to the settlement pattern of the plan area, strategic open gaps are protected for the following purposes:*

i. To check unrestricted urban sprawn and coalsescence.

ii. To safeguard the countryside from urban encroachments.

iii. To preserve the setting, townscape identity and character of towns and villages and prevent them from merging into one another." (fol. 15).

"Hu pozittiv li jkun hawn zoni ta' strategic open gaps, fejn ma jkunx jista' jsir zvilupp. Il-Qorti m'ghandhiex dubju li l-klassifikazzjoni tas-sit ta' MDL ma' ohrajn bhala strategic open gaps saret fl-interess generali tal-komunita. Fil-kaz **Allan Jacobbson vs Sweden (10842/84)** deciz fil-25 ta' Ottubru 1989, il-Qorti Ewropea osservat: "*Moreover, nothing suggests that the impugned prohibitions were not aimed at **facilitating town planning, which purpose undoubtedly falls within the general interest as envisaged in Article 1 of Protocol No. 1** (P1-1).*" (enfazi mizjuda). M'huwiex il-kompitu tal-Qorti li tindaga jekk kienx hemm alternattivi ohra. Fil-kaz **Mellacher v Austria** (1989) il-Qorti Ewropea, f'kaz li kien jitratta ligi relatata ma' kirjiet, osservat:

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

"Pero' fuq in-naha l-ohra tal-munita hemm id-drittijiet tac-cittadin. Hu veru li m'hemm xejn x'izomm lil MDL milli tkompli taghmel uzu mill-bini bhala fabbrika jew milli tittrasferiha. Pero' dan wahdu m'huwiex

bizzejjed meta tqis il-konsegwenza li s-South Malta Local Plan ghandu fuq il-proprjeta' tal-atturi.

"Irid jintlehaq fair balance bejn il-htigijiet tal-interess generali tal-komunita' u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Fil-kaz **Baner v Sweden** (1989) il-Kummissjoni osservat: *"The legislation regulating the use of property sets the framework in which the property may be used and does not, as a rule, contain any right to compensation. This general distinction between expropriation and regulation of use is known in many, if not all, Convention countries.*

"*This does not exclude that the law may provide for compensation in cases where a regulation of use may have severe economic consequences to the detriment of the property ower. The Commission is not required to establish in the abstract under which circumstances Article 1 may require that compensation may be paid in such cases.* ***When assessing the proportionality of the regulation in question it will be of relevance whether compensation is available*** *and to what extent a concrete economic loss was caused by the legislation.*" (enfazi mizjuda).

"Fil-kaz **Sporrong & Lonnroth vs Sweden** (7151/75; 7152/75) deciz fit-23 ta' Settembru 1982, parti mill-meritu kien dwar il-projbizzjoni li ghal numru ta' snin ma setax isir zvilupp f'art. Il-Qorti osservat: *"... the two series of measures created a situation which upset the fair balance which should be struck between the protection of the right of property and the requirements of the general interest: the Sporrong Estate and Mrs Lonnroth bore an individual and excessive burden which could have been rendered legitimate only if they had had the possibility of seeking a reduction of the time-limits or of claiming compensation. Yet at the relevant time Swedish law excluded these possibilities and it still excludes the second of them."*

"Fil-kaz in ezami ma jirrizultax li l-ligi qieghda tikkontempla ghall-hlas ta' kumpens. M'hemmx dubju li issa li l-proprjeta' ta' MDL qeghda f'zona mmarkata bhala strategic open gap, hemm iktar restrizzjonijiet ghal dak li jikkoncerna:-

i. uzu li jista' jsir fil-proprjeta' jekk ma tibqax tintuza bhala fabbrika;

ii. zvilupp li jista' jsir jekk MDL tiehu decizjoni li trid tizviluppa l-proprjeta mill-gdid.

"Dan apparti meta tqis ir-restrizzjonijiet li jimponi l-policy SMCO 10 li jirregola dawn it-tip ta' spazji, il-Qorti m'ghandhiex dubju li ghandha impatt fuq il-valur ekonomiku tal-proprjeta ta' MDL. Jekk ghada pitghada MDL tkun trid tbigh il-proprjeta, min jithajjar jixtri zgur li ser jikkonsidra li l-policy applikabbli tipprovdi: *"Where suitable informal recreational areas will be encouraged within such areas in the form of play areas/picnic areas."*. Kliem li juri bic-car x'tip ta' attivita' ghandha

ssir minn dawn iz-zoni. Bla dubju dan ser ikollu impatt negattiv fuq il-prezz. Il-Gvern argumenta li irrispettivament f'liema tip ta' zona tinsab il-proprjeta, is-sid m'ghandux garanzija li jekk japplika ser jinghata permess ta' zvilupp, gialadarba l-applikazzjoni trid tigi kkonsidrata a bazi tal-policies li jkun japplikaw fiz-zmien li tigi pprezentata l-applikazzjoni. Ghalkemm dan hu minnu, jibqa' l-fatt li issa li l-proprjeta' tinsab fi strategic open gap ir-restrizzjonijiet huma ferm ikbar.

"Fil-fehma tal-Qorti dan il-kaz ma jistax jigi pparagunat mal-kaz ta' **Pine Valley Developments Limited v Ireland** (12742/87) deciz mill-Qorti Ewropea fid-29 ta' Novembru 1991. F'dak il-kaz, ghalkemm kien jitratta dwar ir-revoka ta' outline development permit, dan kien minhabba l-fatt li kien inhareg ultra vires peress li l-art kienet tinsab f'zona fejn ma setax isir zvilupp. Il-Qorti osservat:

> **"The interference was designed and served to ensure that the relevant planning legislation was correctly applied by the Minister for Local Government not simply in the applicants' case but across the board.** The decision of the Supreme Court, the result of which was to prevent building in an area zoned for the further development of agriculture so as to preserve a green belt (see paragraph 9 above), must be regarded as a proper way - if not the only way - of achieving that aim (enfazi mizjuda).

"The applicants were engaged on a commercial venture which, by its very nature, involved an element of risk ... ... and they were aware not only of the zoning plan but also of the opposition of the local authority, Dublin County Council, to any departure from it. This being so, the Court does not consider that the annulment of the permission without any remedial action being taken in their favour can be regarded as a disproportionate measure.".

"Hekk ukoll hu differenti mill-kaz ta' **Frijns vs Netherlands** (11838/06) deciz fit-13 ta' Novembru 2008 mill-Qorti Ewropea, decizjoni li kienet tittratta l-ammissibilita' tal-applikazzjoni. F'dak il-kaz l-ilment kien bazat fuq l-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni:

> *"... ... ... that no fair balance had been struck between their personal interests and the general interests involved, in that they had suffered excessive damage as a result of the new zoning plan without being granted compensation".*

"F'dak il-kaz proprjeta li originarjament kien intiza ghall-agrikoltura, saret zvilupabbli pero snin wara regghet giet klassifikata bhala art agrikola. Il-Qorti cahdet l-ilment tar-rikorrent u osservat:

"As regards the question whether the decision to reject the applicants' claim for compensation for damage under section 49 of the Town and Country Planning Act was compatible with Article 1 of Protocol No. 1, the Court notes at the outset that there had been no formal expropriation of the plot in question and finds that it cannot be said that

there was a de facto deprivation of property. **The case concerns the permissible use of the plot which is a form of control of use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1.**

"**The Court reiterates that, in an area as complex and difficult as that of spatial development, the Contracting States should enjoy a wide margin of appreciation in order to implement their town- and country-planning policy.** Nevertheless, the Court must determine whether the requisite balance was maintained in a manner consonant with the applicants' right of property (see Housing Association of War Disabled and Victims of War of Attica and Others v. Greece, no. 35859/02, § 37, 13 July 2006).

"The Court observes that the applicants, like their legal predecessors, have always used the plot for agricultural purposes. The Court appreciates that both the 1952 Outline Extension Plan – which allowed for the construction of hotels and country houses on this agricultural plot – and the 1997 revised zoning plan – which changed the planning destination of the plot from constructible land to a protected landscape with an agricultural destination – must have affected the market value of the plot.

"Against this background, the Court considers that, by deciding not to construct any buildings on the plot or to sell the plot for that purpose whilst this was possible under the 1952 zoning plan until 1997 when the possibility to build on the plot became finally defunct whereas it was clear as from 1973 that the local authorities were planning a revision of this zoning plan including the plot's destination, **the applicants and their legal predecessors were actually making entrepreneurial choices which, by their very nature, involve an element of risk. This being so, the Court does not consider that the ultimate change in destination of the plot in the revised zoning plan without granting the applicants compensation can be regarded as a disproportionate measure contrary to Article 1 of Protocol No. 1** (see Pine Valley Developments Ltd and Others v. Ireland, 29 November 1991, §§ 59-60, Series A no. 222)" [enfazi mizjuda].

"Fil-kaz in ezami d-differenza hi li hemm fabbrika li nbniet wara li nhareg permess ta' zvilupp.

"Il-Qorti tosserva:

i. "M'hemmx dubju li l-presenza tal-fabbrika m'hijiex garanzija u wisq inqas jaghti xi dritt li fuq il-kumplament tal-art ta' MDL jista' jsir bini. F'dan ir-rigward ma nghatatx prova li meta hareg il-pjan lokali kien diga jezisti permess ta' zvilupp fuq l-art mhux zviluppata.

ii. “Il-fatt li hemm il-fabbrika ma jfissirx li MDL kellha xi dritt awtomatiku li tkompli zzid il-bini, meta tqis li kienet tinsab f’zona li taqa’ barra z-zona ta’ zvilupp, u lanqas ma jfisser li l-bini jista’ jintuza ghal kull uzu;

iii. “Ghalkemm illum il-fabbrika qieghda f’zona klassifikata bhala strategic open gap, ma jfissirx li saret bini illegali. Inoltre m’hemm xejn x’jostakola lil MDL milli tkompli taghmel uzu mill-bini ghall-uzu industrijali attwali;

iv. “Il-volum ta’ art f’Malta hu limitat minhabba d-daqs tal-gzira. Ghalhekk hu ferm iktar accentwat id-dmir u l-bzonn tal-Istat li jiehu mizuri biex jigi salvagwardat l-ambjent;

“Pero’ l-problema li ssib il-Qorti hi li issa li ghal bini tapplika l-policy SMCO 10, li qieghda fis-sehh ghal zmien indefinit, dik il-policy mhi tipprovdi xejn dwar bini ezistenti li hu kopert minn permess ta’ zvilupp u li bil-pjan lokali tas-sena 2006 spicca f’zona maghrufa bhala strategic open gap. Jekk per ezempju jiggarraf il-bini jew jekk minhabba t-trapass ta’ zmien minn meta nbniet ikun essenzjali li l-fabbrika kellha terga’ tinbena, b’applikazzjoni ta’ policy SMCO 10 mhux suppost li jinghata permess ta’ zvilupp. Fil-fehma tal-Qorti din hi l-unika konkluzjoni li tista’ taghmel a bazi ta’ dak li tghid il-policy. Cirkostanza li jkollha effett fuq il-valur tal-bini jekk kellu jinbigh. Hu f’dan il-kuntest li fil-fehma tal-Qorti ma ntelhaqx il-fair balance. F’dan il-kuntest issir riferenza ghal **Case of Housing Association of War Disabled and Victims of War of Attica and Others v Greece** (35859/02) tat-13 ta’ Lulju 2006 li kien jitratta dwar art li fl-1966 kienet inklua f’urban development plan u li sussegwentement b’ligi ma setatx tigi zviluppata. Il-Qorti Ewropea osservat:

“*38. In the present case, the principal thrust of the Government’s arguments is that the protection of forests is guaranteed without limitation in time and notwithstanding illegal destruction or deforestation. However, the Court considers that in such a complex situation in which any decision could weigh heavily on the property rights of a large number of people, the legitimate concern to protect the forests, understandable as it is in the modern day, should not absolve the State of its responsibility to provide adequate protection to people such as the applicants who bona fide possess or own property (see, mutatis mutandis,* Papastavrou and Others v. Greece, no 46372/99, § 37, ECHR 2003-IV).

“*39.* ***The Court is particularly struck by the fact that, although the very substance of the applicants’ ownership has been affected (see Sporrong and Lönnroth v. Sweden, judgment of 23 September 1982, Series A no. 52, p. 23, § 60), the applicants were not successful in obtaining compensation under Greek law”*** *(enfazi mizjuda).*

"L-atturi jsostnu li l-ahjar rimedju hu li l-Qorti tnehhi l-imposizzjoni ta' strategic open gap fuq il-proprjeta meritu tal-kawza. Il-Qorti ma taqbilx. F'dan ir-rigward l-interess pubbliku huwa ikbar mill-interess privat. Dan apparti li fir-rigward ta' ippjanar il-Gvern ghandu jkollu margin of appreciation wiesgha. M'huwiex fl-interess pubbliku li jinghata r-rimedju li qeghdin jitolbu l-atturi. Sabiex jinzamm il-bilanc mhux bilfors li tigi annullata l-ordni. Il-bilanc jista' jinzamm ukoll billi jithallas kumpens lil MDL.

"**Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-kawza billi –**

"**1. Tiddikjara li l-ewwel u tieni eccezzjoni tal-Awtorita' huma ezawriti gialadarba l-atturi ddikjaraw li l-kawza proposta m'hijiex dik kontemplata fl-Artikolu 469A tal-Kap. 12 u spjegat il-pretensjoni taghha.**

"**2. Tilqa' t-tielet u raba' eccezzjoni tal-Awtorita u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju.**

"**3. Tiddikjara li l-inkluzjoni tal-proprjeta fi strategic open gap jekwivali ghal kontroll ta' uzu ta' l-art, u ghar-ragunijiet li nghataw ma johloqx bilanc gust bejn l-interessi tas-sid u dak tal-pubbliku u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.**

"**4. Tichad l-ewwel u tieni talba.**

"**Spejjez tal-Awtorita' a karigu tal-atturi. Il-kumplament tal-ispejjez jinqasmu nofs bin-nofs in kwantu mhux l-ilmenti tal-atturi kollha ntlaqghu.**"

Rikors tal-appell tal-Avukat Ġenerali (28.04.2014)

L-Avukat Ġenerali ħass ruħu aggravat b'dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti iddikjarat li l-inklużjoni tal-proprjeta` fi *strategic open gap* jivvjola l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk interpona dan l-appell minnha.

<u>L-aggravji tiegħu huma dawn:</u>

<u>*1). Nullita` tad-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti li hemm ksur taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*</u>

L-Avukat Ġenerali jilmenta li l-azzjoni odjerna ma ġietx istitwita fuq il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 46(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jew l-Artikolu 4(1) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u tant anqas ma hija proċedura skont l-Artikolu 95(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Isostni invece li hija waħda ta' stħarriġ ġudizzjarju li ma jaqax taħt l-Artikolu 469A tal-Kap 12 (kif ivverbalizzat mill-appellata). Jispjega li s-setgħa li għandha l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili biex tistħarreġ l-egħmil u deċizjonijiet ta' korpi ġudizzjarji jew kważi-ġudizzjarji, temani mill-Artikolu 32 tal-Kapitolu 12.

L-Avukat Ġenerali jilmenta li għalkemm is-soċjeta` appellata ippremettiet li l-klassifikazzjoni tal-art bħala "*strategic open gap"* tammonta għal esproprju tad-drittijiet bħala sid mingħajr ħlas ta' kumpens, hija qatt ma talbet li tali klassifikazzjoni tiġi dikjarata bħala li tilledi d-drittijiet fundamentali.

Huwa għalhekk isostni li <u>d-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti li l-inklużjoni tal-proprjeta` fi *strategic open gap* jivvjola l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll</u>

tal-Konvenzjoni Ewropea hija nulla ai termini tal-Artikolu 790 tal-Kap 12 mhux biss għaliex tali dikjarazzjoni ma setgħetx issir f'sede ċivili ordinarja tagħha iżda wkoll għaliex ma kien hemm l-ebda talba f'dan is-sens.

2). Ma kien hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Avukat Ġenerali jsostni li l-inklużjoni tal-art fi "*strategic open gap*" ma tiksirx l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Huwa jsostni li kienet inkorretta l-ewwel Qorti meta qalet hekk:

> "… ... ... il-fabbrika tal-atturi nbniet wara l-ħruġ ta' permess ta' żvilupp. Għalhekk MDL għandha aspettattiva leġittima li fil-futur f'dik il-parti tal-art fejn inbniet il-fabbrika, ikun jista' jsir żvilupp skont il-policies li japplikaw għal Outside Development Zones."

Jirreferi għall-permess maħruġ mid-Dipartiment tax-Xogħlijiet Pubbliċi datat 3 ta' Mejju 1971 fejn jingħad li (1) l-permess huwa validu għal sena, u li (2) il-liċenzja ma teħlisx lil min tingħata mill-ħtieġa li jikseb minn xi Dipartiment jew Awtorita` permess, liċenzja, jew kull permess ieħor meħtieġ minn xi liġi jew regolament fis-seħħ minn żmien għal żmien dwar il-kostruzzjoni, rikostruzzjoni, tiswija, jew tibdil f'bini jew għall-ksib ta' materjal għal dawn ix-xogħlijiet.

Għalhekk jgħid li d-dritt huwa wieħed limitat u jsostni li f'każ li s-soċjeta` appellata tiddeċiedi li twaqqa' l-fabbrika u tagħmel rikostruzzjoni tagħha għandha l-obbligu ai termini tal-permess li tressaq it-talba tagħha lill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u din min-naħa tagħha jkollha tikkonsidra tali talba fid-dawl tal-liġijiet viġenti. In oltre, jargumenta li dan kien ikun il-każ anke kieku l-permess tal-1971 ma kien jipprovdi xejn fir-rigward.

Kuntrarjament għal dak li qalet l-ewwel Qorti, isostni li s-sentenza **Trimeg Ltd v. Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**[1] (fejn il-Qorti Kostituzzjonali kienet qalet li skedar ta' proprjeta` mingħajr ħlas għal kumpens ma kienx jikser id-dritt ta' Trimeg għat-tgawdija ta' ħwejjigha) hija rilevanti ħafna għall-każ in eżami u jagħmel ampja referenza għall-insenjamenti rapportati f'tali sentenza.

Jargumenta invece li huwa l-każ ċitat mill-ewwel Qorti – <u>Case of</u> **Housing Association of War Disabled and Victims of War of Attica and Others v. Greece**, fejn kien ġie dikjarat li l-policy maħruġa mill-Gvern kienet taffetwa b'mod estrem id-drittijiet ta' proprjeta` ta' numru ta' persuni fis-sens li timpedihom milli jibnu r-residenza tagħhom u għalhekk ingħataw kumpens – li huwa differenti għall-każ in eżami.

[1] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Mejju 2010.

Jaċċenna għall-fatt li l-art in kwistjoni mhix residenzjali u l-fabbrika mhix proprjeta` residenzjali u għalhekk għandu jiġi applikat bis-sħiħ l-insenjament mogħti mill-Qorti Ewropea f'**Frijns v. Netherlands** (11838/06) fejn kien instab li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fil-konfront tal-applikanti konċernati meta inbidlet id-destinazzjoni ta' plot fir-"revised zoning plan" mingħajr ma ngħataw kumpens.

Jirreferi wkoll għax-xiehda tal-perit Mallia fejn qal li hemm l-argument li jekk il-proposta tal-iżvilupp tas-soċjeta` attriċi tkun aħjar mill-bini eżistenti jaf jingħata permess. Spjega li jekk issir proposta biex isir bini aħjar minn dak eżistenti ma tkunx sejra kontra l-policy. Huwa jistaqsi: jekk l-istess soċjeta` appellata ma ppreżentat l-ebda proposta għal żvilupp ġdid, kif setgħet l-ewwel Qorti tiddikjara leżjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea?

<u>**Risposta ta' Michael Debono Ltd (C1002) u Debono Properties Ltd gia MDL Capital Investments Ltd (C37610) għall-appell tal-Avukat Ġenerali (26.05.2014):**</u>

In-nullita` tal-appell tal-Avukat Ġenerali peress li sar quddiem il-Qorti tal-Appell u mhux quddem il-Qorti Kostituzzjonali:

Fl-ewwel lok jgħidu li l-appell huwa null in kwantu l-appellant qed jappella minn sejbien ta' ksur ta' dritt fondamentali, għaliex kellu jmur quddiem il-Qorti Kostituzzjonali a tenur tal-Artikolu 95(2)(d) u (e) tal-Kostituzzjoni.

Dwar l-ewwel aggravju:

Fir-rigward tal-ewwel aggravju isostnu li l-ewwel Qorti kellha l-kompetenza tiddikjara ksur ta' drittijiet fundamentali. Jirreferu għall-Artikolu 46(2) li jipprovdi espressament li l-ġuriżdizzjoni u kompetenza fil-kamp ta' drittijiet fundamentali hija tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u din għandha l-poter tiddeċiedi kull kwistjoni ta' ksur ta' jedd fundamentali li jista' jinqala' waqt kawża bid-differenza ta' kull Qorti jew tribunal ieħor li bil-fors irid jirreferi l-kwistjoni lill-Prim'Awla.

Dwar it-tieni aggravju:

Fir-rigward tat-tieni aggravju jinsistu fl-ewwel lok li l-i*Strategic Open Gap* tammonta għal esproprju tal-proprjeta` bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dwar il-kawża ta' Trimeg jgħidu li hemm fil-fatt baħar jaqsam bejn il-fatti li taw lok għaliha u dawk li taw lok għal din odjerna, u dan għaliex il-proprjeta` in kwistjoni diġa' għandha permess li jawtorizza bini u hija committed għall-iżvilupp. Jaċċenna għax-xiehda tal-Awtorita` fejn

intqal li żvilupp tal-fabbrika li issa ġiet milquta bl-iskedar jingħata biss eċċezzjonalment tant li lanqas setgħu jiggarantixxu li jingħata permess għal rikostruzzjoni eżatta.

In oltre jilmentaw li lanqas biss hemm xi dikjarazzjoni li s-sit in kwistjoni hu meħtieġ għal skop pubbliku u l-istess Gvern f'dan il-perijodu żviluppa l-art pubblika li hemm viċin ħafna tal-fond.

Kuntrarjament għal dak li qal l-Avukat Ġenerali, jgħidu li hawnhekk non si tratta ta' possibilitajiet ipotetiċi għaliex skedar għandu effett immedjat fuq il-proprjeta`.

Rikors tal-appell ta' Michael Debono Ltd (C1002) u Debono Properties Ltd gia MDL Capital Investments Ltd (C37610 (28.04.2014):

Is-soċjetajiet atturi ħassew ruħhom aggravati mis-sentenza appellata u għalhekk qed jinterponu dan l-appell u dana billi għalkemm qablu li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom bl-iskedar tal-proprjeta` tagħhom fil-pjan lokali bħala strategic open gap ma jaqblu la mar-rimedju suġġerit u lanqas ma diversi konklużjonijiet tal-ewwel Qorti.

Jispjegaw li qegħdin jippreżentaw dan l-appell kemm quddiem din il-Qorti u kif ukoll quddiem il-Qorti Kostituzzjonali billi parti mill-mertu taqa' fil-ġuriżdizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali.

L-aggravji tagħhom huma dawn:

(a) Il-Prim'Awla kellha l-kompetenza tagħmel stħarriġ ġudizzjarju ta' att kważi-leġislattiv. Jgħidu li l-att in kwistjoni mhux biss kien irraġonevoli iżda hekk irraġonevoli li jwassal għal ksur ta' drittijiet fundamentali. Jgħidu wkoll li huwa wieħed ta' "delegated legislation" u l-Qorti għandha l-ġuriżdizzjoni li tara mhux biss ir-riżultat tal-att leġislattiv iżda wkoll jekk min ħa tali deċiżjoni ħadhiex skont il-kriterji;

(b) L-ewwel Qorti setgħet tindaga jekk kienx hemm karenza fil-proċedura li ġiet adoperata sabiex jittieħed dan l-att;

(c) L-Awtorita` intimata ma messietx ġiet meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju in kwantu kienet hi li kienet involuta fit-tħejjija tal-abbozz tal-pjan lokali li ħolqot il-problema u fil-fatt ix-xhieda rilevanti kienu l-biċċa l-kbira mill-Awtorita`;

(d) Il-vjolazzjoni tad-dritt ta' proprjeta` hija sofferta fuq il-proprjeta` kollha u mhix biss limitata għall-fabbrika;

(e) Għalkemm l-ewwel Qorti qalet li r-rimedju xieraq kellu jkun il-kumpens ma kkwantifikatx il-kumpens li kellu jkun dovut;

(f) L-ewwel Qorti ma daħlitx fil-mertu tat-tielet talba (cioe` li tiddikjara lill-konvenuti responsabbli għad-danni li ser isofru l-atturi).

<u>Risposta tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) għar-rikors tal-appell ippreżentat minn Michael Debono Ltd u MDL Capital Investments Ltd (20.05.2014)</u>:

Fl-ewwel lok tagħmel referenza għall-fatt li s-soċjetajiet Michael Debono Ltd u MDL Capital Investments Ltd intavolaw żewġ appelli: dan odjern u ieħor fil-Qorti Kostituzzjonali. Tikkummenta li dan juri l-inċertezza totali li għandhom fir-rigward tal-bażi legali li fuqha hija msejsa l-azzjoni.

Tosserva li l-ewwel Qorti assumiet il-kompetenza li tistħarreġ u tiddeċiedi fuq materja ta' natura kostituzzjonali minkejja li ma kellha l-ebda setgħa li tagħmel dan. Hija ssostni li l-azzjoni odjerna hija waħda ta' stħarriġ ġudizzjarju li ma jaqax taħt l-Artikolu 469A tal-Kap 12 kif verbalizzat mill-istess "attriċi" fit-28 ta' Novembru 2012. Tispjega li s-setgħa li għandha l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili biex tistħarreġ għemil u deċiżjonijiet ta' korpi ġudizzjarji jew kważi-ġudizzjarji temani mill-Artikolu 32 tal-Kap 12 u tispjega wkoll li huwa prinċipju konsolidat fil-ġurisprudenza tagħna li din is-setgħa tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tista' titwettaq biss kemm-il darba l-liġi ma tagħtix rimedju ieħor, kemm-il darba d-deċiżjoni mhix finali, u biss sabiex tara li d-deċiżjoni ma tkunx ultra vires, ingħatatx bi ksur ta' xi wieħed mill-prinċipji ta' ġustizzja naturali u jekk id-diskrezzjoni kinitx fair and honest.

Hija ssostni li ladarba s-soċjetajiet atturi ma talbux lill-ewwel Qorti fil-kompetenza konvenzjonali tagħha tiddikjara li tali klassifikazzjoni kienet tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom jiġi li hija marret lil hinn minn dak

mitlub minnha billi ħarġet mill-parametri tal-ġurisdizzjoni ġenerali tagħha permezz tal-Artikolu 32 tal-Kap 12.

<u>Dwar l-ewwel aggravju:</u>

(Kompetenza tal-Qorti biex tistħarreġ att kważi-leġiżlattiv)

Il-MEPA ssostni li l-argument tal-atturi li l-Qorti fil-ġuriżdizzjoni ordinarja tagħha kellha l-kompetenza tiddeċiedi fuq l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom bis-setgħat mogħtija lilha taħt il-prinċipju ġenerali tal-judicial review ma jreġix.

<u>Dwar it-tieni aggravju:</u>

(Karenza fil-proċedura sabiex jittieħed l-att kważi leġiżlattiv)

Kuntrarjament għal dak allegat mill-atturi fit-tieni aggravju tagħhom, il-MEPA ssostni li l-ewwel Qorti kienet korretta meta kkonkludiet li l-atturi ma lmentawx minn xi irregolarita` proċedurali fil-mod kif ġie addottat il-pjan lokali, fejn il-proprjeta` ta' MDL ġiet inkluża fl-*istrategic open gap*. Tgħid ukoll li kieku kien hemm xi irregolarita` is-soċjeta` attriċi għalkemm ingħatat opportunita` xierqa biex tressaq il-kummenti tagħha fuq il-pjan lokali li kien qed jiġi diskuss, hija naqset li tipparteċipa.

<u>Dwar it-tielet aggravju:</u>

(Il-leġittimita` o meno tal-MEPA)

Fir-rigward ta' dan l-aggravju l-MEPA issostni li kif qalet l-ewwel Qorti, għalkemm hija kellha rwol fil-proċess ta' tibdil fl-iskemi tal-iżvilupp, id-deċiżjoni aħħarija rigward l-inklużjoni tal-artijiet fiż-żoni ta' żvilupp ittieħdet mill-Parlament u mhux minnha.

<u>Dwar ir-raba' aggravju:</u>

(Li l-vjolazzjoni tolqot l-art kollha u mhux il-binja tal-fabbrika biss)

F'dan ir-rigward il-MEPA fl-ewwel lok tiċċara li qed tindirizza dan l-aggravju mingħajr preġudizzju għall-fatt li (i) l-ewwel Qorti ma kellhiex kompetenza li tippronunzja ruħha fuq kwistjonijiet dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, u (ii) hija mhux il-leġittima kontradittriċi.

Hija ssostni li ma jissussisti l-ebda ksur ta' dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta`. Hija tgħid li l-unika konsiderazzjoni li fuqha l-ewwel Qorti bbażat il-ġudizzju tagħha li jissussisti ksur tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kienet relatata ma dak li jista' jseħħ "għada pitgħada" f'każ li l-fabbrika tiġġarraf jew ikollha tinbena mill-ġdid

u tiddeċiedi li tbigħ, u fil-fehma tagħha kienet żbaljata l-ewwel Qorti. Fir-rigward tal-bini eżistenti tgħid li ma hemm xejn x'jostakolaha milli tkompli tagħmel użu mill-bini attwali. Tispjega wkoll li l-ebda permess għall-iżvilupp ma jistabbilixxi xi dritt assolut li wieħed iwettaq żvilupp ulterjuri fuq l-istess sit abbażi tal-istess policies li kienu japplikaw fiż-żmien li fih ikun inħareġ il-permess oriġinali. Tilmenta li bir-raġjonament li għamlet l-ewwel Qorti jiġi li fejn issir reviżjoni ta' policy li tkun tirreferi għal żona fejn ġia hemm żvilupp eżistenti dan ikun jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali.

Tgħid li l-fatt li fuq is-sit hemm diġa` struttura mibnija dan ma jfissirx li tista' titwettaq fuq is-sit kwalsiasi struttura oħra mingħajr id-debita awtorizzazzjoni tal-Awtoritajiet kompetenti. Tagħmel riferenza għal **Albert Satariano et v. Awtorita` tal-Ippjanar**[2] fejn intqal li meta jitwaqqa' bini, kull dritt li seta' l-proprjetarji kellhom fil-binja antika intemm, u biex jerġgħu jibnu għandhom jipproċedu skont il-liġi. In oltre tgħid li s-soċjeta` attriċi ma ħadet l-ebda pass biex tippreżenta l-proposta tagħha għall-iżvilupp ġdid u għalhekk tistaqsi: kif setgħet l-ewwel Qorti tiddikjara leżjoni tal-Artikolu 1 tal-Protokoll 1?

<u>Dwar il-ħames u s-sitt aggravji</u>

(Li ma ġiex kwantifikat ir-rimedju, u li l-ewwel Qorti ma daħlitx fil-mertu tat-tielet talba)

[2]Appell Ċivili Nru 1721/01, deċiża 28.03.2014.

Il-MEPA dwar il-ħames u s-sitt aggravji issostni li l-ġudizzju tal-ewwel Qorti huwa erronju u dan mhux għaliex naqset li tipprovdi rimedju ġust u tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom huma direttament responsabbli għad-danni, imma għaliex iddeċidiet fuq kwistjoni ta' indole kostituzzjonali li teżorbita mill-ġuriżdizzjoni tagħha, apparti li effettivament ma hemm l-ebda ksur.

Risposta tal-appell tal-Avukat Ġenerali għar-rikors tal-appell ippreżentat minn Michael Debono Ltd u MDL Capital Investments Ltd (22.05.2014):

L-Avukat Ġenerali jagħmel riferenza għall-fatt li fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2012 l-attriċi ddikjarat li l-azzjoni kienet għal stħarriġ ġudizzjarju li ma jaqax taħt l-Artikolu 469A. Jgħid li ladarba l-appell odjern mhux minn xi deċiżjoni fuq kwistjonijiet dwar il-validita` ta' liġijiet ai termini tal-Artikolu 95(2)(e) u lanqas jirrigwarda kwistjonijiet imsemmija fis-subinċiżi (a) (b) (c) (d) u (f) tal-Artikolu 95(2) tal-Kostituzzjoni, hija l-Qorti tal-Appell u mhux il-Qorti Kostituzzjonali li għandha tieħu konjizzjoni tal-aggravji. Jgħid li dan joħroġ ċar mill-Artikolu 34 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dwar l-ewwel aggravju:

(Kompetenza tal-Qorti biex tistħarreġ att kważi-leġiżlattiv)

L-Avukat Ġenerali jgħid li kif osservat l-ewwel Qorti, l-azzjoni tirrigwarda kontestazzjoni fuq id-deċizjoni tal-MEPA u mhux fuq validita` ta' xi liġi.

Dwar it-tieni aggravju:

(Karenza fil-proċedura sabiex jittieħed l-att kważi leġiżlattiv)

Jgħid li dan hu estenzjoni tal-ewwel aggravju u cioe` li l-azzjoni tirrigwarda kontestazzjoni fuq id-deċiżjoni tal-MEPA u mhux fuq xi irregolarita` proċedurali.

Dwar it-tielet aggravju:

(Il-leġittimita` o meno tal-MEPA)

F'dan ir-rigward l-Avukat Ġenerali jagħmel riferenza għar-risposta tal-Appell tal-MEPA.

Dwar ir-raba' aggravju u l-ħames aggravju:

(Li l-vjolazzjoni tolqot l-art kollha u mhux il-binja tal-fabbrika biss, u li ma ġiex kwantifikat ir-rimedju)

L-Avukat Ġenerali jgħid li dawn l-aggravji huma insostenibbli għar-raġunijiet sottomessi minnu fit-tieni aggravju tar-rikors tal-appell tiegħu: bażikament fejn argumenta li l-inklużjoni tal-fabbrika fl-i*strategic open gap* ma tiksirx l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk ma hemm lok għal l-ebda rimedju.

Dwar is-sitt aggravju

(Li l-ewwel Qorti ma daħlitx fil-mertu tat-tielet talba - cioe` li tiddikjara lill-konvenuti responsabbli għad-danni li ser isofru l-atturi)

F'dan ir-rigward l-Avukat Ġenerali ma jsib xejn x'jikkontesta stante li huwa minnu li l-ewwel Qorti naqset li tippronunzja ruħha fir-rigward tat-tielet talba.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

Il-Kwistjoni

Il-każ in kwistjoni jirrigwarda biċċa art fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ proprjeta` tas-soċjeta` attriċi li fuqha kienet inbniet fabbrika wara li ħareġ il-permess relattiv fir-3 ta' Mejju 1971. Is-sit fejn kienet tinsab il-fabbrika kien *f'Outside Development Zones*. Bil-pjan lokali tas-sena 2006 (South

Malta Local Plan) li ġie approvat f'Lulju 2006 l-art saret tifforma parti minn art li ġiet klassifikata bħala *strategic open gap*. Il-policy relattiva SMCO10 tipprojbixxi żvilupp urban f'tali *strategic open gaps* f'ċerti lokalitajiet, inkluż fejn tinsab l-art li fuqha hemm il-fabbrika. Intqal li l-MEPA "*will exercise strict control on development within these gap sites and may refuse any uses outside the development zone if they lead to urban sprawl*."

L-atturi jilmentaw li l-aġir tal-MEPA hu abbużiv u meħud irraġonevolment għaliex l-art in kwisjtoni nbniet skont il-permessi, u in oltre l-klassifikazzjoni tal-art bħala *strategic open gap* jammonta għal esproprju mingħajr kumpens. Barra minn hekk isostnu li l-aġir tal-MEPA jista' jitqies bħala kontroll ta' użu ta' art li ma jikkreax bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid u dak tal-pubbliku.

<u>Id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti</u>

(fir-rigward ta' stħarriġ ġudizzjarju)

L-ewwel Qorti spjegat li l-atturi ma semmew l-ebda liġi li tagħtiha l-awtorita` tistħarreġ il-pjan lokali (deskritt minnhom bħala kważi-leġiżlattiv) approvat mill-Ministru fit-3 ta' Awwissu 2006 fuq it-teżi li hu irraġonevoli in kwantu jirreferi għas-sit proprjeta` ta' MDL Capital

Investments Ltd. Osservat ukoll li l-kontestazzjoni hi fiha nnifisha d-deċiżjoni u mhux għaliex ma ġietx segwita xi proċedura kontemplata fil-liġi. L-ewwel Qorti irriteniet li ma hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi li fi pjan lokali xi art tiġi kklassifikata bħala *strategic open gap*.

(fir-rigward ta' ksur tad-dritt fundamentali)

Imbagħad aċċennat għall-fatt li l-atturi ilmentaw li l-klassifikazzjoni tal-art bħala *strategic open gap* jammonta għal esproprju tad-drittijiet tagħhom bħala sid mingħajr ħlas ta' kumpens jew kontroll ta' użu ta' art. Spjegat li dan l-ilment huwa relatat mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u qalet li għandha l-kompetenza biex tiddeċiedi dan l-ilment. Fil-fatt irriżultalha li l-inklużjoni tal-proprjeta` fi *strategic open gap* jekwivali għal kontroll ta' użu tal-art u għar-raġunijiet li ingħataw sabet li ma kienx intlaħaq bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid u dak tal-pubbliku bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Miż-żewġ appelli intavolati quddiemha din il-Qorti sejra tibda biex tikkonsidra l-aggravji taż-żewġ appellanti fl-ordni li jidhrilha opportun.

L-allegata nullita` tal-appell tal-Avukat Ġenerali

Is-soċjetajiet atturi Michael Debono Ltd u MDL Capital Investments Ltd fir-risposta tagħhom għall-appell tal-Avukat Ġenerali jsostnu li safejn l-Avukat Ġenerali qed jappella minn sejbien ta' ksur tad-dritt fundamentali, l-appell tiegħu huwa null għaliex kellu jmur quddiem il-

Qorti Kostituzzjonali a tenur tal-Artikolu 95(2)(d) u (e) tal-Kostituzzjoni u mhux quddiem il-Qorti tal-Appell:

> "(2) Waħda mill-Qrati Superjuri, magħmula minn tlieta mill-imħallfin li jkunu jistgħu, skont xi liġi li għal dak iż-żmien tkun isseħħ f'Malta, joqgħodu fil-Qorti tal-Appell, għandha tkun magħrufa bħala l-Qorti Kostituzzjonali u jkollha ġurisdizzjoni li tisma' u tiddeċiedi –
>
> (d) appelli minn deċiżjonijiet ta' xi Qorti ta' ġurisdizzjoni oriġinali f'Malta fuq kwistjonijiet dwar interpretazzjoni ta' din il-Kostituzzjoni li ma jkunux dawk li jistgħu jaqgħu taħt l-artikolu 46 ta' din il-Kostituzzjoni;
>
> (e) appelli minn deċiżjonijiet ta' xi Qorti ta' ġurisdizzjoni oriġinali f'Malta fuq kwistjonijiet dwar il-validità ta' liġijiet li ma jkunux dawk li jistgħu jaqgħu taħt l-artikolu 46 ta' din il-Kostituzzjoni;"

Din il-Qorti ma tarax kif dawn l-artikoli huma applikabbli għall-każ, li jintlaqat, minflok, bl-Artikolu 34 tal-Kap. 12 li jgħid hekk:

> "34. Ħlief meta jkun hemm provdut mod ieħor f'dan il-Kodiċi jew f'kull liġi oħra, mis-sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili jista' jsir appell lill-Qorti tal-Appell:
>
> Iżda fil-każijiet fejn kawża, li tkun inbdiet permezz ta' rikors ġuramentat, u fejn ebda deċiżjoni espliċita ma tkun intalbet u ngħatat dwar l-interpretazzjoni tal-Kostituzzjoni skont l-artikolu 95(2)(d) tal-imsemmija Kostituzzjoni, tkun ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili <u>b'sentenza li fiha jkunu ġew diskussi u deċiżi punti ta' liġi dwar drittijiet fondamentali tal-bniedem</u> jew referenzi għall-Kostituzzjoni bħala parti mill-meritu tal-kawża, il-Qorti tal-Appell għandha xorta waħda titqies li hija kompetenti u li għandha ġurisdizzjoni biex tiddeċiedi appell minn tali sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili." (sottolinejar ta' din il-Qorti)

Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti iddiskutiet u iddeċidiet punti ta' liġi dwar drittijiet fundamentali tal-bniedem, u iddikjarat li l-inklużjoni tal-proprjeta` in kwistjoni fi *strategic open gap* tekwivali għal kontroll tal-użu tal-istess art mingħajr dak il-bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-pubbliku, bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea. In oltre fil-kawża odjerna, li nbdiet b'rikors ġuramentat, la ntalbet u lanqas ingħatat deċiżjoni espliċita dwar l-interpretazzjoni tal-Kostituzzjoni skont l-Artikolu 95(2)(d) tal-imsemmija Kostituzzjoni. Għalhekk din il-Qorti tal-Appell hija kompetenti biex tiddeċiedi l-appell in kwistjoni.

L-allegata nullita` tad-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti li l-inklużjoni tal-proprjeta` fi strategic open gap tammonta għal ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

L-Avukat Ġenerali jilmenta li l-azzjoni odjerna ma ġietx istitwita fuq il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 46(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jew l-Artikolu 4(1) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u tant anqas ma hija proċedura skont l-Artikolu 95(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Isostni invece li hija waħda ta' stħarriġ ġudizzjarju li ma jaqax taħt l-Artikolu 469A tal-Kap 12 (kif ivverbalizzat mill-atturi). Jispjega li s-setgħa li għandha l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili biex tistħarreġ l-egħmil u deċizjonijiet ta' korpi ġudizzjarji jew kważi-ġudizzjarji temani mill-Artikolu 32[3] tal-Kapitolu 12.

[3] Art 32 "(1) Imħallef wieħed jippresjedi f'kull sezzjoni tal-Qorti Ċivili.
(2) Il-Qorti Ċivili taqta' l-kawżi kollha ta' natura ċivili jew kummerċjali, u dawk il-kawżi l-oħra kollha li l-liġi tgħid espressament li għandha tieħu konjizzjoni tagħhom."

L-Avukat Ġenerali jilmenta li għalkemm is-soċjeta` appellata ippremettiet li l-klassifikazzjoni tal-art bħala "*strategic open gap*" tammonta għal esproprju tad-drittijiet bħala sid mingħajr ħlas ta' kumpens, hija qatt ma talbet li tali klassifikazzjoni tiġi dikjarata bħala li tilledi d-drittijiet fundamentali. Huwa għalhekk isostni li d-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti li l-inklużjoni tal-proprjeta` fi *strategic open gap* jivvjola l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hija nulla ai termini tal-Artikolu 790[4] tal-Kap. 12 mhux biss:

(i) għaliex tali dikjarazzjoni ma setgħetx issir f'sede ċivili ordinarja tagħha, iżda wkoll
(ii) għaliex ma kien hemm l-ebda talba f'dan is-sens.

Dwar is-"*sede ordinarja tagħha*" li jsemmi l-Avukat Ġenerali, kif tajjeb irrispondew is-soċjetajiet atturi fir-risposta tal-appell tagħhom, għandu jingħad li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili hija sede waħda, u għalkemm daħlet il-prassi li tinkiteb "Sede Kostituzzjonali" taħt ir-riferenza tal-Qorti, din ssir għal raġuni ta' pratiċità u ma hijiex għalkollox korretta. Il-Prim'Awla għandha fil-fatt il-kompetenza li tiddeċiedi kwistjonijiet ta' ksur ta' jedd fundamentali kemm taħt il-Kostituzzjoni kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea.

[4] Art 790. "Meta quddiem Qorti fi grad ta' appell tinġieb 'il quddiem eċċezzjoni tan-nullità tas-sentenza appellata, dik l-eċċezzjoni ma għandhiex tintlaqa' jekk is-sentenza tkun ġusta fis-sustanza tagħha, ħlief jekk l-eċċezzjoni tkun ibbażata fuq nuqqas ta' ġurisdizzjoni jew fuq nuqqas ta' ċitazzjoni, jew fuq illeġittimità ta' persuna jew fuq li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija extra petita jew ultra petita jew fuq kull difett ieħor li jippreġudika l-jedd ta' smigħ xieraq."

Dwar il-fatt li s-soċjetajiet atturi ma għamlux talba speċifika għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom fir-rikors promotur, dan huwa minnu. Fil-fatt is-soċjetajiet atturi "aċċennaw" għal ksur ta' xi dritt fundamentali tagħhom fil-paragrafu numru 7 tar-rikors promutur fejn jgħidu:

> "Inoltre u fi kwalsiasi każ, il-klassifikazzjoni tal-art bħala "strategic open gap" tammonta għal esproprju tad-drittijiet tal-mittenti bħala sid mingħajr ħlas ta' ebda kumpens u inoltre jiġi rilevat li fil-każ in deżamina in kwantu l-aġir tal-awtorita` tista' titqies bħala kontroll t'użu tal-art, ma tikkreax bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid u dak tal-pubbliku".

Issa t-talbiet tas-soċjetajiet atturi kienu dawn:

> "1. Tiddikjara illi d-deċiżjoni tal-awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar kif fuq premess hija nulla u illegali <u>għar-raġunijiet hawn imfissra</u> u kif ser jirriżulta tul it-trattazzjoni tal-każ;
>
> "2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex immedjatament u mingħajr dewmien jannullaw u jirrexxindu kull deċiżjoni minnhom meħuda fir-rigward;
>
> "3. Tiddikjara l-konvenuti responabbli għad-danni li ser isofru l-atturi b'riżultat tal-iżvilupp premess, salv likwidazzjoni permezz ta' kawża ulterjuri.

Fil-mori tal-kawża donnu nħass il-bżonn li jiġi kkjarifikat x'tip ta' azzjoni kienu qegħdin jippromwovu. Fil-fatt kif osservat l-ewwel Qorti stess:

i) Fis-seduta tat-12 ta' Diċembru 2011 iddikjaraw li:

> "… hi bbażata fuq talba għal stħarriġ ġudizzjarju ta' egħmil amministrattiv abbinat ma' ksur ta' drittijiet fundamentali";

ii) Wara qalu li kienu jaqblu mat-teżi tal-Awtorita` li l-pjan lokali ma kienx jaqa' taħt l-ambitu tal-Artikolu 469A tal-Kap 12; u

iii) Fit-28 ta' Novembru 2012 ġie verbalizzat li:

> "…l-attriċi qegħda ssostni li l-kawża hi għal stħarriġ ġudizzjarju li ma jaqax taħt dak il-provvediment (Art 469A) u għalhekk il-perjodu ta' dekadenza ma japplikax."

Għalkemm il-prassi illi jinbidel il-binarju ta' kawża wara li tkun infetħet hija biss eċċezzjonalment ammissibbli, l-ewwel Qorti ippermettiet dan il-bdil x'aktarx għax dehrilha illi dan ma kienx bdil ta' binarju iżda "preċiżazzzjoni" tal-bażi tal-azzjoni, kif wara kollox mitlub mill-Awtorita` konvenuta fl-ewwel eċċezzjoni tagħha billi l-bażi tal-azzjoni, ma kinitx toħroġ b'mod univoku mir-rikors maħluf. Għalhekk l-ewwel Qorti qagħdet fuq il-verżjoni li l-kawża kienet waħda ta' stħarrig ġudizzjarju li ma jaqax taħt il-provvediment tal-Art 469A.

Din il-Qorti aktar temmen illi l-azzjoni tassew kienet maħsuba bħala waħda taħt l-Artikolu 469A, u illi r-referenza għal "esproprju bla kumpens" saret biex l-għemil amministrattiv impunjat jintlaqat bl-Artikolu 469A(1)(a); temmen ukoll illi l-atturi ħadu l-opportunita` li ngħatatilhom bl-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita` konvenuta biex effettivament jibdlu l-bażi tal-azzjoni biex jevitaw l-eċċezzjoni ta' dekadenza li tressqet fl-eventwalita` li l-azzjoni titqies bħala magħmula taħt l-Artikolu 469A.

Madankollu l-Qorti hija tal-fehma li f'dan l-istadju, u aktar u aktar fid-dawl tal-fatt li l-konvenuti ma humiex, f'dan l-istadju, qegħdin jinsistu fuq l-eċċezzjoni ta' dekadenza u aċċettaw li l-azzjoni hi waħda ta' sindakar ta' għemil amministrattiv mhux taħt l-Artikolu 469A ma għandhiex tiddisturba d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti.

Tifdal il-kwistjoni jekk l-ewwel Qorti iddeċidietx *extra petita* meta sabet ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jekk ma saritx talba speċifika għalhekk.

Għalkemm huwa minnu li s-soċjetajiet atturi qatt ma talbu speċifikatament li jiġi dikjarat li sofrew ksur ta' dritt fundamentali, fl-ewwel talba talbu li d-deċiżjoni tal-MEPA tiġi dikjarata nulla "*għar-raġunijiet hawn imfissra*". Issa r-raġunijiet imfissra fil-premessi huma bażikament tnejn:

(1) l-ilment li l-inklużjoni tas-sit fl-*istrategic open gap* hija abbużiva u meħuda irraġonevolment; u

(2) l-ilment li l-inklużjoni tas-sit fl-*istrategic open gap* tammonta għal "*kontroll ta' użu tal-art*" u "*mingħajr ħlas ta' ebda kumpens*" u "*ma tikkreax bilanċ ġust*" (li huma *keyphrases* li bla dubju jaċċennaw għal ksur ta' dritt fundamentali).

Dwar l-ewwel ilment l-ewwel Qorti irriteniet li l-kontestazzjoni hija dwar id-deċiżjoni u mhux għaliex ma ġietx segwita l-proċedura. Qalet li ma

jidher li hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi li fi pjan lokali xi art f'Malta tiġi klassifikata bħala *strategic open gap*, u li l-fatt li hemm bini ma jidhirx li jipprekludi li l-proprjeta` tiġi inkluża.

Dwar l-ilment l-ieħor l-ewwel Qorti spjegat li dan huwa relatat mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Hija daħlet f'kwistjonijiet li jirrigwardaw il-ksur ta' jedd fundamentali u sabet li effettivament kien hemm ksur. Jidher li għalkemm sabet li hemm ksur ma dehrilhiex li kellha tiddikjara n-nullita` tal-att de quo minħabba tali ksur kif mitlub fl-ewwel talba. Hija fil-fatt ċaħdet l-ewwel talba[5] u cioe` li d-deċiżjoni tal-MEPA hija nulla għar-raġunijiet imsemmija. Għażlet pero` li tiddikjara separatament li l-inklużjoni tal-proprjeta` fi *strategic open gap* jekwivali għal kontroll ta' użu tal-art mingħajr bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid u dak tal-pubbliku bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Din il-Qorti ma tarax li tali dikjarazzjoni għandha tiġi kkonsidrata nulla anke jekk ma kienx hemm talba speċifika biex tippronunzja ruħha b'dan il-mod. Fil-fatt, li kieku saret talba speċifika l-kawża kien ikollha tinbeda b'rikors kostituzzjonali u mhux b'rikors maħluf kif fil-fatt ġara. Effettivament, l-indaġni dwar drittijiet fundamentali tqieset mill-ewwel Qorti bħala waħda inċidentali li kellha tqisha bis-saħħa tal-Artikolu 4(3)

---

[5] Fil-fatt ċaħdet l-ewwel żewġ talbiet u ma qalet xejn dwar it-tielet talba.

tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea a *contrario sensu.* Wara kollox, il-*proviso* għall-art. 34 tal-Kap. 12 jipprovdi espressament għall-possibilità li jiġu diskussi u deċiżi punti ta' liġi dwar drittijiet fondamentali meta ma tkunx intalbet deċiżjoni dwar hekk. Anke jekk dehrilha li dan il-ksur fil-konfront tas-soċjetajiet atturi ma kellux iwassal għan-nullita` tad-deċiżjoni tal-MEPA (kif mitlub fl-ewwel talba) din il-Qorti ma tarax għaliex ma kellhiex tagħmel id-dikjarazzjoni li għamlet ladarba kien parti mill-kompitu tagħha u marbut indirettament mal-ewwel talba.

<u>Il-kompetenza tal-ewwel Qorti li tagħmel stħarriġ ġudizzjarju tal-att leġiżlattiv</u>

Is-soċjetajiet atturi jilmentaw li l-ewwel Qorti kellha l-kompetenza tagħmel stħarriġ ġudizzjarju ta' att kważi-leġiżlattiv. Jgħidu li l-att in kwistjoni mhux biss kien irraġonevoli iżda hekk irraġonevoli li jwassal għal ksur ta' drittijiet fundamentali. Jgħidu wkoll li huwa wieħed ta' "delegated legislation" u l-Qorti għandha l-ġuriżdizzjoni li tara mhux biss ir-riżultat tal-att leġislattiv iżda wkoll jekk min ħa tali deċiżjoni ħadhiex skont il-kriterji;

Iżda kif irriteniet l-ewwel Qorti l-ilment tas-soċjetajiet atturi kien li d-deċiżjoni innifisha li l-art ta' MDL Ltd tkun inkluża fl-*istrategic open gap* hija waħda irraġonevoli u mhux għaliex ma ġietx segwita xi proċedura

kontemplata fil-liġi. Hija spjegat li ma hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi li fi pjan lokali xi art f'Malta tiġi klassifikata bħala *strategic open gap* u għalhekk il-fatt innifsu li hemm bini fl-art ma jidhirx li jipprekludi li l-proprjeta` tiġi inkluża fi *strategic open gap*.

Jekk imbagħad kienx iwassal għal ksur ta' drittijiet fundamentali hija kwistjoni oħra li tikkonċerna biss lis-soċjeta` MDL u dwar dan l-ewwel Qorti ippronunzjat ruħha separatament.

Jekk l-ewwel Qorti setgħetx tindaga jekk kienx hemm karenza fil-proċedura li ġiet adoperata sabiex jittieħed l-att

Is-soċjetajiet atturi jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti għażlet li ma teżaminax jekk l-att kważi-leġiżlattiv de quo sarx skont il-proċedura imposta mil-liġi. Huma jargumentaw li meta fil-paragrafu 6 tar-rikors promutur tagħhom allegaw li l-aġir tal-intimati kien null in kwantu kien abbużiv, dan kien mhux biss għaliex kien irraġonevoli u ma jirrispettax id-drittijiet fundamentali tagħhom iżda wkoll għax id-deċiżjoni ma tteħditx skont il-proċedura imposta.

Pero` kif osservat l-ewwel Qorti, ir-rikorrenti ma lmentawx minn xi irregolarita` proċedurali fir-rikors tagħhom u għalhekk ma kienx il-każ li tidħol f'tali kwistjonijiet.

L-Awtorita` intimata ma messietx inħelset mill-osservanza tal-ġudizzju

Is-soċjetajiet atturi jilmentaw li l-Awtorita` intimata ma messietx inħelset mill-osservanza tal-ġudizzju in kwantu kienet hi li kienet ivoluta fit-tħejjija tal-abbozz tal-pjan lokali li ħolqot il-problema u fil-fatt ix-xhieda rilevanti kienu l-biċċa l-kbira mill-Awtorita`.

Iżda hawnhekk ukoll is-soċjetajiet atturi m'għandhomx raġun. Kif qalet l-ewwel Qorti kien il-Ministru responsabbli għall-ippjanar u l-iżvilupp li ta l-approvazzjoni tiegħu għall-pjan lokali South Malta Local Plan, anke jekk l-Awtorita` intimata kienet direttament involuta fit-tħejjija tal-pjan.

Il-ksur o meno tad-dritt ta' proprjeta` taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-Avukat Ġenerali jilmenta li kuntrarjament għal dak li ddikjarat l-ewwel Qorti, l-inklużjoni tal-proprjeta` fi *strategic open gap* ma tiksirx l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Huwa jirreferi għal dak li tenniet l-ewwel Qorti fil-paragrafu 4.4 li għax "*l-fabbrika tal-atturi nbniet wara l-ħruġ ta' permess ta' żvilupp. Għalhekk MDL għandha aspettattiva leġittima li fil-futur, f'dik il-parti tal-art fejn inbniet il-fabbrika, ikun jista' jsir żvilupp skont il-policies li japplikaw għal Outside Development Zones.*" u jilmenta li dan m'għandu xejn mis-sewwa.

Fl-ewwel lok jgħid li t-terminu tal-validita` tal-permess tal-1971 kien biss għal sena.

Fit-tieni lok jagħmel jagħmel riferenza għall-kontenut tal-istess permess fejn jingħad illi:

> "Din il-liċenzja ma teħlisx lil min tingħata mill-ħtieġa li jikseb minn xi Dipartiment jew Awtorita` permess, liċenzja jew kull permess ieħor meħtieġ minn xi liġi jew regolament fis-seħħ minn żmien għal żmien dwar il-kostruzzjoni, rikostruzzjoni, tiswija jew tibdil f'bini jew għall-ksib ta' materjl għal dawn ix-xogħlijiet."

Isostni għalhekk li għal kwalunkwe żvilupp ġdid hemm l-obbligu li jintalab permess kif meħtieġ minn xi liġi jew regolament fis-seħħ minn żmien għal żmien u għalhekk mhux minnu dak li qalet l-ewwel Qorti u cioe` li l-permess tal-1971 ħoloq "*aspettattiva leġittima*" li fil-futur f'dik il-parti tal-art fejn inbiet il-fabbrika ikun jista' jsir żvilupp skont il-policies li japplikaw għal *Outside Development Zones.*

Fit-tielet lok jargumenta wkoll li anke kieku l-permess tal-1971 ma kien jipprovdi xejn f'dan ir-rigward xorta waħda kull applikazzjoni għal permess ta' żvilupp (inkluż rikostruzzjoni) trid tiġi kkonsidrata abbażi tal-pjanijiet u l-policies vigenti u imperanti attwalment.

L-ewwel Qorti irriteniet li għalkemm huwa minnu li irrispettivament miż-żona fejn tinsab il-proprjeta` is-sid m'għandux garanzja li ser jingħata permess ladarba kull applikazzjoni trid tiġi kkonsidrata abbażi tal-

policies li jkunu japplikaw fiż-żmien li tiġi ppreżentata l-applikazzjoni, xorta waħda jibqa' l-fatt li proprjeta` li tinsab fi *strategic open gap* għandha ferm iktar restrizzjonijiet minn proprjeta` li tinsab f'ODZ, u dan anke kif ikkonfermat mill-istess perit Frans Mallia, Uffiċjali tal-MEPA.

Hija għamlet riferenza għad-deċiżjoni mogħtija f'Trimeg Ltd vs Awtorita` tal-Ippjanar[6] fejn il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha kienet ikkonkludiet li l-iskedar mingħajr ħlas ta' kumpens ma kienx jikser id-dritt ta' Trimeg Ltd għat-tgawdija ta' ħwejjiġha. Pero` l-ewwel Qorti spjegat li ċ-ċirkostanzi kienu differenti minn dawn odjerni: ma kienx il-każ fejn Trimeg akkwistat art fabbrikabbli u imbagħad tneħħielha l-permess tal-iżvilupp, iżda kien invece każ ta' art li għalkemm kienet taqa' f'*white area* kien hemm inċertezza jekk qatt setax joħroġ permess ta' bini fuqha. Spjegat li kien hemm "potenzjal inċert" ta' żvilupp u għalhekk l-iskedar ma poġġiex xi piż sproporzjonat għaliex Trimeg ma kellhiex stennija leġittima li kienu se jinħarġu permessi.

L-Avukat Ġenerali jilmenta li kuntrarjament għal dak li irriteniet l-ewwel Qorti, id-deċiżjoni mogħtija f'Trimeg għandha ħafna rilevanza għall-kwistjoni odjerna: anżi jsostni li l-prinċipju huwa identiku. Jgħid li s-soċjeta` attriċi fil-każ odjern ukoll ma kellhiex stennija leġittima li jekk tapplika għal rikostruzzjoni tal-istess fabbrika se jinħarġilha l-permess u

[6] Deċiża mill-QK fl-14 ta' Mejju 2010

dan għaliex kienet taf li l-art kienet *Outside of Development Zone* u għalhekk b'potenzjal inċert.

L-ewwel Qorti kienet għamlet riferenza ukoll għal Case of **Housing Association of War Disabled and Victims of War of Attica and others v. Greece**[7] (3589/02) li kien jirrigwarda art li fl-1966 kienet inkluża f'urban development plan u li sussegwentement b'liġi ma setgħetx tiġi żviluppata. Il-Qorti Ewropea esprimiet li kienet

> *"particularly struck by the fact that, although the very substance of the applicants' ownership has been affected (see Sporrong and Lőnnroth vs Sweden, judgment of 23 September 1982, Series A no 52, p.23 §60) the applicants were not successful in obtaining compensation under Greek Law".*

L-Avukat Ġenerali b'riferenza għal dan il-każ ċitat mill-ewwel Qorti isostni li ċ-ċirkostanzi kienu intrinsikament differenti għal dawk in kwistjoni għaliex f'dak il-każ il-*policy* kienet sejra tolqot b'mod estrem id-drittijiet tal-proprjeta` ta' numru sostanzjali ta' persuni fis-sens li kienet timpedihom milli jkunu jistgħu jibnu r-residenza tagħhom fejn setgħu jgħixu, u għaldaqstant kien bir-raġun li l-Qorti ewropea saħqet fuq id-dritt li tagħtihom il-kumpens. Jargumenta li il-każ odjern huwa differenti in kwantu s-soċjeta` attriċi bħala sid tal-proprjeta` għadha tista' tagħmel użu mill-fabbrika bl-istess mod li kienet tagħmel qabel. Di piu` jgħid li l-area qatt ma kienet residenzjali.

---

[7] Deċiża mill-ECHR fit-13 ta' Lulju 2006.

L-ewwel Qorti kienet qalet li ċ-ċirkostanzi tal-każ odjern huma differenti minn dawk f'**Frijns v. Netherlands** (1183/06). Il-Qorti Ewropea kienet qalet li ladarba l-applikanti kienu qegħdin jagħmlu "*entrepreneurial choices*" li jinvolvu element ta' riskju, allura "*the ultimate change in destination of the plot in the revised zoning plan without granting applicants compensation*" ma jistax jiġi kkonsidrat bħala miżura sproporzjonata kontra l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

L-Avukat Ġenerali jsostni li dan l-insenjament għandu jiġi applikat bis-sħiħ għall-każ in kwistjoni. Jaċċenna għall-fatt li Frijns vs Netherlands kien jirrigwarda l-ammissibilita` tal-applikazzjoni, u fil-każ in kwistjoni s-soċjeta` attriċi għadha lanqas biss issottomettiet applikazzjoni għar-rikostruzzjoni u għalhekk ma jistax jingħad jekk tali applikazzjoni hix ser titqies ammissibbli jew le.

Din il-Qorti wara li qieset kull ma ingħad fir-rigward ta' dan l-aggravju, tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

- It-terminu ta' sena li jissemma' fil-permess tal-1971 jirrigwarda ż-żmien li fih dak li jkun għandu jtella' l-iżvilupp skont il-permess. Il-fabbrika in kwistjoni inbniet in segwitu għal tali permess.

- Bis-South Malta Local Plan tal-2006 iż-żona fejn tinsab il-fabbrika – li kienet *Outside Development Zones* (ODZ) - ġiet indikata bħala *strategic open gap*, jiġifieri żona li fiha mhux suppost isir żvilupp.

- Kif sostna l-Avukat Ġenerali, kull żvilupp ġdid (inkluż rikostruzzjoni) jirrikjedi permess li għandu jingħata wara li jkunu ġew kkonsidrati l-policies viġenti, pero` huwa fatt li l-policy ta' *strategic open gap* hija aktar restrittiva mill-*ODZ.*

- L-istruttura eżistenti tal-fabbrika mhix affettwata bl-inklużjoni fl-*istrategic open gap* u għalhekk ma hemm xejn xi jżomm lis-soċjeta` attriċi milli tkompli tagħmel użu minnha. Il-perit Frans Mallia, uffiċjal tal-Awtorita`, xehed li f'*strategic open gap* "*jekk hemm żvilupp jibqa' hemm imma mhux iktar*".

- F'każ li sid ta' proprjeta` irid ikabbar dak li għandu, il-perit Mallia spjega li jekk il-proprjeta` tinsab f'ODZ "*għandu iktar ċans*" jingħata permess iżda jekk il-proprjeta` tinsab f'*strategic open gap* "*ma jistax jingħata permess*".

- Issa fir-rigward tal-każ in kwistjoni jiġi osservat li meta l-fabbrika kienet għadha ODZ, ma jidhrix li kien jeżisti xi permess ta' żvilupp fuq il-parti tal-art mhux mibnija; u ma jistax jingħad li għax kien hemm il-fabbrika allura kien hemm garanzija li s-soċjeta` attriċi setgħet tkabbar il-bini eżistenti.

- Pero` issa bl-inklużjoni tal-art fi *strategic open gap* lanqas ma jirriżulta garantit li jekk is-soċjeta` attriċi tiddeċiedi li terġa' tibni l-fabbrika mill-ġdid fuq l-istess art mhux ser taffaċċja problemi. Kif osservat l-ewwel Qorti, il-policy SMCO10 (li hija dik applikabbli) ma tipprovdi xejn f'dan ir-rigward.

- Il-MEPA argumentat li bil-fatt li diġa` hemm il-fabbrika mibnija skont il-permess tal-1971 ma jfissirx li dan jagħtiha xi *free way pass* li twettaq fuq is-sit kwalsiasi żvilupp ulterjuri mingħajr id-debita awtorizzazzjoni tal-awtoritajiet kompetenti. Hija għamlet riferenza għas-sentenza **Albert u Maria Dolores sive Doris**

**Satariano v. Awtorita` tal-Ippjanar**[8] fejn intqal illi *"ladarba l-atturi għażlu minn rajhom li jwaqqgħu il-binja oriġinali, huma ma jistgħux jippretendu li għandhom xi dritt vestit li dik il-binja terga' tinbena jew minnhom jew mill-Awtorita`. Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, kull dritt li seta' kellhom l-atturi fil-binja l-antika intemm meta huma stess għażlu li jwaqqgħuha u jibnu mill-ġdid ... ... bl-azzjonijiet tagħhom l-atturi poġġew ruħhom fis-sitwazzjoni li sabiex jerġgħu jibnu fuq is-sit proprjeta` tagħhom għandhom jipproċedu skont il-liġi u jagħmlu applikazzjoni ġdida mal-Awtorita."* Inċidentalment pero` fejn hemm il-"puntini" u fejn il-MEPA għażlet li ma tiċċitax, din il-Qorti kienet qalet hekk: *"A skans ta' ekwivoċi qed jiġi ċċarat li dak li qed tgħid din il-Qorti m'huwiex li l-atturi m'għandhomx jingħataw permess li jerġgħu jibnu fuq il-proprjeta` tagħhom, għax jekk għandux jinħareġ permess jew le jaqa' fil-mansjoni tal-Awtorita` u fid-diskrezzjoni tagħha."*

- Din il-Qorti mhux qed tikkontesta li għal kwalsiasi żvilupp irid ikun hemm id-debita awtorizzjazzjoni tal-Awtorita`, iżda tifhem ukoll li qabel l-inklużjoni tal-art in kwistjoni fl-*istrategic open gap,* il-proprjeta` kellha aspettattiva leġittima li sejrin jinħarġu permessi fuq il-parti tal-art li kienet diġa żviluppata iżda issa ma hemmx tali aspettattiva. Kuntrarjament għaċ-ċirkostanzi fi Trimeg (ara supra), l-art fejn hemm il-fabbrika in kwistjoni ma kellhiex potenzjal inċert ta' żvilupp meta kienet għadha ODZ iżda issa bil-klassifikazzjoni tal-art bħala *strategic open gap* tali inċertezza immaterjalizzat. Ċertament li dan ikollu effett anke fuq il-valur tal-bini jekk dan jiġi biex jinbiegħ.

[8] **Albert u Maria Dolores sive Doris Satariano v. Awtorita` tal-Ippjanar**, Appell Ċivili, 28.03.2014.

- Fil-kaz Frinjs (imsemmi supra) art agrikola saret żviluppabbli fl-1952 imbagħad reġgħet ġiet klassifikata bħala agrikola fl-1997 (u mill-1973 kien diġa ċar li l-awtoritajiet kienu se jirrevedu d-destinazzjoni tal-art). Il-Qorti Ewropea irriteniet li kienet deċiżjoni u riskju tal-applikanti li ma bnewx meta setgħu u għalhekk il-bdil fid-destinazzjoni tal-art mingħajr kumpens ma kinitx miżura sproporzjonata. Din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-każ in kwistjoni, fejn diġa hemm fabbrika mibnijia in segwitu għal permess ta' żvilupp, hija ferm differenti.

- Anke fl-assenza ta' xi applikazzjoni konkreta da parti tas-soċjeta` attriċi fir-rigward ta' xi żvilupp ġdid fuq is-sit, (kif kien il-każ f'Frijns) l-eżistenza tas-South Malta Local Plan fiha nnifisha sejra tħalli impatt negattiv fuq il-valur tal-proprjeta`.

- Għalkemm huwa minnu li ċ-ċirkostanzi odjerni huma kemmxejn differenti minn dawk fil-każ tal-Housing Association of War Disabled and Victims of War of Attica (imsemmi supra), l-ewwel Qorti irriferiet għall-insenjament tal-Qorti Ewropea in kwantu jirrigwarda n-nuqqas tal-*fair balance.* Il-Qorti Ewropea kienet skantat kif minkejja li l-proprjeta` tas-sidien kienet sejra tiġi affettwata negattivament b'policy intiża għall-ħarsien tal-foresti ma kien sar xejn biex jiġu kkumpensati.

Għalkemm huwa d-dmir tal-istat li jieħu miżuri sabiex jiġi salvagwardjat l-ambjent, irid jintlaħaq "fair balance" bejn l-interess pubbliku u l-interess taċ-ċittadin. Fil-fehma ta' din il-Qorti fil-każ in kwistjoni il-"fair balance" ma ntlaħaqx.

<u>Il-vjolazzjoni tad-dritt ta' proprjeta` hija sofferta fuq il-proprjeta` kollha u mhix biss limitata għall-fabbrika</u>

Is-soċjetajiet atturi jilmentaw li għalkemm jaqblu mas-sejbien li ġew vjolati d-drittijiet fundamentali, tali vjolazzjoni mhix limitata għall-fabbrika iżda testendi għall-art adjaċenti għall-fabbrika li minn dejjem kienet parti integrali mill-fabbrika.

Għalkemm josservaw li fid-dispożittiv tas-sentenza l-ewwel Qorti qalet li kien hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-proprjeta` fir-rigward tal-proprjeta` in ġenerali, huma jirreferu għal dik il-parti tas-sentenza fejn il-Qorti qalet: "*m'hemmx dubju li l-preżenza tal-fabbrika m'hijiex garanzija u wisq anqas jagħti xi dritt li fuq il-kumplament tal-art ta' MDL jista' jsir bini ... ... Il-fatt li hemm il-fabbrika ma jfissirx li MDL kellha xi dritt awtomatiku li tkompli żżid il-bini*". F'dan ir-rigward jinsistu li l-art madwar il-fabbrika tifforma parti integrali tal-fabbrika u għandha titqies bħala żviluppata u għalhekk jippretendu li d-dikjarazzjoni tal-Qorti li kien hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-proprjeta` jestendi għall-art kollha u mhux biss fejn hemm il-bini.

Effettivament, fejn is-soċjetajiet għażlu li jagħmlu l-"puntini" fil-parti ċitata minnhom, kien hemm osservazzjoni tal-ewwel Qorti li tgħid hekk: "*F'dan ir-rigward ma ngħatatx prova li meta ħareġ il-pjan lokali kien diġa jeżisti*

permess ta' żvilupp fuq l-art mhux żviluppata". L-ewwel Qorti ukoll kienet qalet illi "*MDL għandha aspettattiva leġittima li fil-futur f'dik il-parti tal-art fejn inbniet il-fabbrika, ikun jista' jsir żvilupp skont il-policies li japplikaw għal Outside Development Zones".*

Dan jindika li meta l-ewwel Qorti iddikjarat li l-inklużjoni tal-"proprjeta" fi *strategic open gap* jammonta għal ksur tad-dritt ta' proprjeta` hija kienet qiegħda tirreferi għall-parti mibnija skont il-permess tal-1971.

Fil-fehma ta' din il-Qorti fir-rigward tal-kumplament tal-art ma jistax jingħad li l-inklużjoni fl-*istrategic open gap* tikkostitwixxi ksur tad-dritt tal-proprjeta`. L-"aspettattiva leġittima" ovvjament hija marbuta mal-parti mibnija skont il-permess tal-1971 u mhux mal-kumplament tal-art.

<u>Għalkemm l-ewwel Qorti qalet li r-rimedju xieraq kellu jkun il-kumpens ma kkwantifikatx il-kumpens li kellu jkun dovut;</u>

Effettivament is-soċjetajiet atturi talbu n-nullita` tal-ordni u l-ewwel Qorti dehilrha li dan ma kienx l-aħjar rimedju. Hija ssuġġeriet li l-bilanċ bejn l-interess pubbliku u l-interess privat jista' jinżamm billi jitħallas kumpens, pero` ladarba ma ntalabx tali kumpens ma kinitx f'pożizzjoni li tikkwantifikah. Kif ġie spjegat qabel, id-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti li kien hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-proprjeta` kien parti mill-

eżerċizzju li kellha tagħmel fil-konfront tal-ewwel talba. Ladarba ma qablitx mar-rimedju mitlub fl-ewwel talba ma kellhiex triq oħra ħlief li tiċħad tali talba. L-iktar li setgħet tagħmel kien li tippronunzja ruħha separatament fuq il-kwistjoni tal-allegat ksur għax kien marbut mal-ewwel talba (kif fil-fatt għamlet) iżda mhux ukoll li tikkwantifika l-kumpens li jista' jżomm il-bilanċ bejn l-interessi tal-privat u tal-pubbliku.

L-ewwel Qorti ma daħlitx fil-mertu tat-tielet talba (cioe` li tiddikjara lill-konvenuti responsabbli għad-danni li ser isofru l-atturi b'riżultat tal-iżvilupp premess).

Huwa minnu li l-ewwel Qorti ma kkonsidratx it-tielet talba. Fiha s-soċjetajiet atturi qegħdin jitolbu li l-konvenuti jiġu dikjarati responsabbli għad-danni li ser isofru "*b'riżultat tal-iżvilupp premess*" salv likwidazzjoni permezz ta' kawża ulterjuri.

Madankollu l-art. 235 tal-Kap. 12 jgħid illi ma jingħatax appell *ab omissa decisione.* Ir-rimedju li kellhom jitolbu l-atturi kien ieħor u mhux dan l-appell.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appelli tal-Avukat Ġenerali u tas-soċjetajiet atturi u tikkonferma s-sentenza appellata.

Kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tal-appell tagħha.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df