QORTI CIVILI PRIM `AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 29 ta` Settembru 2016

Kawza Nru. 1
Rik. Nru. 82/12 JZM

Joachim sive Jack Galea
(ID 14936G)

kontra

L-Awtorita` ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar,

Il-Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent, u b`digriet tal-1 ta` Lulju 2014 minflok il-Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent, l-atti gew legittimati f`isem il-Prim Ministru,

u

L-Avukat Generali

u

b`digriet tas-27 ta` Marzu 2015, gie kjamat in kawza l-Ministru ghat-Trasport u l-Infrastruttura

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors prezentat fit-30 ta` Novembru 2012 li jaqra hekk :–

1. Illi r-rikorrent huwa proprjetarju ta` bicca art fix-Xlendi, Ghawdex, kif ahjar murija fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument `JG1` ;

2. Illi fuq din l-art ir-rikorrent kien inhariglu permess ghall-bini bin-numru 4088/78/466/76 "to erect dwellings subject to conditions on Form T.2 and drainage contribution, provided that all roads are constructed within applicant`s property and as per amended plans submitted", u dan il-permess inhareg fis-6 ta` Novembru 1978 b`validita` ta` sena (ara kopja tal-permess hawn annessa bhala Dokument `JG2` ;

3. Illi fis-6 ta` Novembru 1978, u cioe` fl-istess gurnata li nhareg il-permess, ir-rikorrent applika biex jinghata l-linja tal-bini ;

4. Illi minkejja li dan il-permess kien inhareg, il-linja tal-bini baqghet ma gietx moghtija mil-awtoritajiet koncernati tant illi lahaq ghadda t-terminu ta` sena stipulat ghall-validita` tal-istess permess, u dan meta f`cirkostanzi normali l-linja tal- bini kienet tinghata f`qasir zmien, u skont il-proedura normali l-linja ma kinitx iddum iktar minn hmistax-il gurnata biex tigi moghtija ufficjalment ;

5. Illi inoltre qatt ma nghatat raguni lir-rikorrent ghalfejn il-linja tal-bini kienet ghadha ma gietx moghtija ;

6. Illi qabel ma skada l-imsemmi perjodu ta` sena ghall-validita` tal-permess ir-rikorrent ma setax jibda l-bini skont il-permess peress li l-linja tal-bini kienet ghadha ma gietx definita u b`hekk ir-rikorrent ma setax jattwa permess ghall-izvipull li huwa diga` kellu f`idejh, li jfisser ukoll li bl-agir fuq deskritt inghatalu permess izda effettivament dak l-istess permess gie wkoll mizmum illecitament billi l-bini ma setax jibda minghajr linja ;

7. Illi l-file relattiv ghall-building alignment in kwistjoni kien sahansitra sparixxa b`mod misterjuz taht cirkostanzi suspettuzi mmens u dam mitluf ghal madwar ghaxar (10) snin u matul dan iz-zmien ma sar xejn mil-awtoritajiet koncernati ;

8. Illi r-rikorrent sahansitra kien intavola proceduri gudizzjarji (kawza numru 50/1990 JAB fl-ismijiet Jack Galea vs Ministru ghall-Izvilupp tal-Infrastruttura, Direttur tax-Xoghlijiet u Chairman tal-PAPB) minhabba dan l-inkonvenjent billi huwa kien prekluz milli jagixxi billi l-applikazzjoni tieghu ghal-linja tal-bini baqghet ma giet qatt determinata, u talab kemm li tinghatalu l-linja kif ukoll li jithallas id-danni, liema proceduri gudizzjarji sfortunatament ma taw lir-rikorrent ebda rimedju effettiv (ara kopja tas-sentenza tas-17 ta` Marzu 1994 hawn annessa bhala Dokument `JP3`) ;

9. Illi dan kollu gie mistharreg ukoll mill-Kummissjoni Permanenti Kontra l-Korruzzjoni li sabet li "saret ingustizzja mas-Sur Jack Galea billi ma nghatax il-possibilita`, kif kellu dritt bil-ligi, bhal kull applikant iehor, li l-applikazzjoni tieghu tigi trattata finalment skont il-ligi" (ara kopja tar-Rapport tal-imsemmija Kummissjoni hawn annessa bhala Dokument `JG4`) ;

10. Illi minkejja dan ir-rapport tal-Kummissjoni Permanenti Kontra l-Korruzzjoni r-rikorrent baqa` fl-istess sitwazzjoni fis-sens illi kellu permess skadut, permess li qatt ma seta` jutilizza, minhabba li l-linja tal-bini ma gietx ippubblikata fil-waqt, u baqa` qatt ma nghata risposta dwarha, u din is-sitwazzjoni bl-ebda mod ma giet rettifikata ;

11. Illi dan kollu sar b`abbuz ta` poter u nuqqas ta` qadi ta` dmirijiet min-naha tal-awtoritajiet koncernati u l-funzjonarji taghhom jew awtoritajiet ohra governattivi, inkluz il-Ministeru dakinhar responsabbli mil-Izvilupp, li kkontrollaw il-process meta ma kellhom ebda setgha jaghmlu dan;

12. Illi r-rikorrent baqa` sal-lum jissielet ghad-drittijiet tieghu u minbarra l-bosta ittri li huwa baghat kien applika wkoll biex meta jigu riveduti l-iskemi ta` zonar is-sit tieghu ikun meqjus bhala sit tajjeb ghall-bini, izda ghadu sal-lum jistenna li dan isehh ;

13. Illi r-rikorrent kien sahansitra tefa` applikazzjoni gdida mal-Awtorita` ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (numru 5955/99 – ara Dokument `JG5` hawn anness) biex jinhariglu permess iehor fuq is-sit ghal

`ground floor commercial premises and holiday apartments` u din ukoll giet rifjutata ;

14. Illi fil-pjan lokali l-art tar-rikorrent fil-fatt giet indikata bhala built up area – ara pjanta hawn annessa bhala Dokument `JG6` – pero` l-awtoritajiet baqghu jirrifjutaw li jirrikonoxxu d-dritt tar-rikorrent li jizviluppa l-istess art ;

15. Illi, minhabba li l-art tar-rikorrent giet ikklassifikata bhala built up area u konsegwenza tal-fatt li fl-1978 huwa kien inharigu permess ghall-izvilupp, iggwadanjat bosta nies li kisbu permess tal-bini fiz-zona peress li l-art taghhom ukoll giet f`distanza vicina bizzejjed tal-art tar-rikorrent biex tikkwalifika bhala zona ghall-bini ;

16. Illi r-rikorrent talab li l-permess tal-1978 fuq imsemmi jerga` jigi mgedded pero` baqa` sal-lum ma ha ebda risposta mill-Awtorita` ta` Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar ;

17. Illi l-fatt li r-rikorrent inghata permess fl-1978 izda ma nghatax linja tal-bini kien ifisser effettivament li l-permess li nghatalu kien ineffettiv u b`hekk dan l-agir wassal biex jittehidlu jew jigi mizmum il-permess li kien inhariglu validament, u b`hekk ir-rikorrent spicca biex ma setax jaghmel uzu minn permess li kellu ;

18. Illi intant ir-rikorrent sofra telf kbir billi ma setax jizviluppa l-art tieghu minkejja li ghaddew bosta snin u ghadu sal-lum minghajr permess validu f`idejh bil- linja tal-bini stabbilita ;

19. Illi l-fatt li ghal dawn is-snin kollha l-esponent ma setax jizviluppa l-art tieghu minkejja li kien inhariglu permess validu jikkostitwixxi kontroll ta` uzu tal-proprjeta` tar-rikorrent u/jew indhil mhux konsentit u mhux gustifikat mat-tgawdija hielsa tal-proprjeta` tieghu bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem

20. Illi inoltre l-fatt li r-rikorrent dam dawn is-snin kollha ma nghata ebda risposta dwar l-applikazzjoni tieghu ghal-linja tal-bini u t-tigdid tal-permess tal-bini numru 4088/78/466/76 jammonta wkoll ghal vjolazzjoni tad-dritt tar-rikorrent ghal smigh xieraq fi zmien ragjonevoli taht l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-

Drittijiet tal-Bniedem, inkluz minhabba l-fatt li r- rikorrent gie mcahhad minn access ghal tribunal jew qorti ;

21. Illi inoltre dan kollu jikkostitwixxi diskriminazzjoni mhux konsentita kontra r-rikorrent billi giet adoperata fil-konfront tieghu minghajr ebda raguni valida fil-ligi procedura differenti minn dik applikabbli ghall-bqija tan-nies, anzi fil-kaz tieghu ma gietx segwita l-procedura li suppost kellha tigi segwita fl-ipprocessar tal- applikazzjoni tieghu ghall-hrug tal-linja tal-bini ;

22. Illi ghalhekk ir-rikorrent ihoss li fir-rigward tieghu qeghdin jigu miksura d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll dawk tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 u 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi b`mod diskriminatorju r-rikorrenti sofra kontroll ta` uzu fil-proprjeta` tieghu fuq deskritta u/jew gie mfixkel fit-tgawdija hielsa tal-istess proprjeta` minghajr raguni valida, minghajr proporzjonalita` u minghajr ma inghatalu ebda kumpens, ahseb u ara kumpens gust, u b`cahda shiha tad-dritt tieghu li d-drittijiet civil tieghu jigu decizi b`mod definittiv fi zmien qasir u ragjonevoli u jkollu cans jissindaka dik id-decizjoni quddiem tribunal indipendenti u mparzjali ;

23. Illi bhala rimedju effettiv ghall-imsemmija vjolazzjonijiet ir-rikorrent jissottometti illi ebda rimedju ma jkun effettiv jekk mhux billi jerga` jiggeddidlu l-permess originali tal-1978, tinghata ordni biex tinhariglu linja tal-bini mil-aktar fis possibbli, u jigi likwidat kumpens gust ghall-vjolazzjonijiet imsemmija, inkluz kumpens minhabba telf prekunarju u minhabba zvalutazzjoni tal-proprjeta` tieghu kif ukoll kumpens ghal danni morali, u dan salv kwalsijasi rimedju iehor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti :-

1. Tiddikjara li, minhabba l-fatti kif fuq dikjarati, gew lezi fil-konfront tar- rikorrenti, u ghadhom qeghdin jigu vvjolati fil-konfront tar-rikorrenti, u b`mod diskriminatorju fil-konfront tieghu, id-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu fuq imsemmija kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal- Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319), kif ukoll id-drittijiet tieghu taht l- Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni, u dan kemm mehudin wahedhom kif ukoll l-Artikolu 6 mehud konguntement

mal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll mehud konguntement mal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni ;

2. Konsegwentement taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji ghall-imsemmija vjolazzjonijiet li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fis-sitwazzjoni a tenur tal-Artikolu 46 tal-Kosituzzjoni u tal-Artikoli 13 u 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, inkluz dikjarazzjoni tal-imsemmija vjolazzjonijiet, ordni sabiex lir-rikorrent jerga` jiggeddidlu l-permess originali tal-1978, ordni sabiex tinhareg lir-rikorrent linja tal-bini, u likwidazzjoni ta` kumpens gust ghall-vjolazzjonijiet imsemmija, inkluz kumpens minhabba telf. Pekunjarju u minhabba zvalutazzjoni tal-proprjeta` tar-rikorrent kif ukoll kumpens ghal danni morali, u dan salv kwalsijasi rimedju iehor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun ;

Bl-ispejjez u bl-intimati ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti li pprezenta r-rikorrent mar-rikors promotur.

Rat ir-risposta pprezentata mill-intimati Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent u l-Avukat Generali fit-**<u>28 ta` Jannar 2013</u>** li taqra hekk –

(1.1) Illi in linea preliminari, l-intimati Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l- Ambjent u l-Avukat Generali mhumiex il-legittimu kontraditturi fir-rigward ta` l-azzjoni odjerna ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kap 12 stante li tali talbiet mhumiex ezegwibbli kontra taghhom peress li mhiex fil-mansjoni taghhom li johorgu xi permessi tal-bini u/jew li jiffissaw il-linja tal-bini ta` xi proprjeta u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju ;

(1.2) Illi dejjem in linea preliminari, l-esponenti jirrilevaw li r-rikorrent naqas milli jesawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli ghalih skont il-ligi fi zmien meta dawn kienu disponibbli ghalih sussegwentement ghall-hrug tal-permess tas-sena 1978 li skada fi zmien sena u li qed jintalab permezz tal-azzjoni odjerna t-tigdid tieghu wara hamsa u tletin sena. Dawn kienu jikkonsistu :

(i) f`azzjoni ghad-danni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap 16 fl-istadju opportun ;

(ii) f`appell mid-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-Gurisdizzjoni Superjuri taghha datata 17 ta` Marzu 1994 (Ref. 50/1990) ; u

(iii) fir-rigward tal-applikazzjoni tas-sena 1999 li kienet ghal zvilupp differenti, f`appell mir-rifjut tal-Bord kompetenti sabiex jiddeciedi l-istess appelli tal-Awtorita intimata.

Ghaldaqstant fic-cirkostanzi odjerni, din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina li tesercita s-setghet Kostituzzjonali taghha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta` Malta ;

(1.3) Illi in linea preliminari ukoll, in kwantu l-azzjoni odjerna hija bbazata fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u/jew l-Artikoli 6, 13 u 14 tal- Konvenzjoni Ewropea, l-azzjoni odjerna hija inammissibbli ratione temporis stante li l- allegat ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem li allegatament gie mwettaq fil-konfront tar- rikorrent, sehh qabel it-30 ta` April 1987 ;

(1.4) Illi in linea preliminari ukoll, in kwantu permezz tal-azzjoni odjerna r- rikorrent qed jittenta li jgedded permess li nhareg fis-sena 1978 ghal dwellings u li kellu biss validita ta` sena, din l-azzjoni hi estinta bil-preskrizzjoni ta` tletin sena u ghalhekk din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tkompli tiehu konjizzjoni taghha ;

(1.5) Illi dejjem in linea preliminari, ir-rikorrent irid igib il-prova tat-titolu tieghu fuq l-art in kwistjoni.

(2) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-intimati jopponu t-talbiet kif avvanzati fir-Rikors promotur u jirrilevaw illi ma sehh l-ebda ksur da parte taghhom tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent da parte tal-esponenti ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u/jew l-Artikoli 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-Artikoli 46 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk, l- allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent f`dan ir-rigward huma ghal kollox insostenibbli ghas-segwenti motivi :

(2.1) Illi fl-ewwel lok u minghajr pregudizzju, it-talbiet tar-rikorrent kif dedotti fir-Rikors fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l- esponenti mhumiex l-awtorita kompetenti sabiex johorgu permessi u/jew il-linja ta` bini ta` xi proprjetajiet. L-esponenti jirribattu li huma ma jistghux iwiegbu ghall- allegazzjonijiet ta` ksur ta` drittijiet

fundamentali meta dan l-allegat ksur hu kjarament marbut ma` azzjonijiet li ma ittiehdux mill-istess esponenti ;

(2.2) Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju, jirrizulta mid-dokumentazzjoni pprezentata mar-Rikors odjern li filwaqt li l-permess li jmur lura ghas-sena 1978 kien jindika dwellings, l-applikazzjoni li giet rifjutata mill-Awtorita intimata fis-sena 1999 kienet tindika zvilupp differenti u cioe ghal ground floor commercial premises and holiday apartments fuq art li jirrizulta li hija f`zona skedata bhala outside development zone li addirittura hija zona ekologika importanti ;

(2.3) Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal- allegat ksur tar-rikorrent ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa irrid jipprova li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta` like with like ;

(2.4) Illi fir-raba` lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk semmai din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent da parte tal-esponenti, dikjarazzjoni ta` din l-Onorabbli Qorti f`dak ir-rigward ghandha tikkostitwixxi just satisfaction sufficjenti; u fl-umli fehma tal-esponenti irid jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrent ma utilizzax il-mezzi disponibbli ghalih skont il-ligi fl-istadji opportuni u cioe fis-sena 1978 ;

(3) Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet tar-rikorrent kif dedotti fil-konfront tal-esponenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma kien hemm l-ebda ksur da parte taghhom tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u/jew l-Artikoli 6,13, 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni kif qed jigi allegat; bl-ispejjez kontra tieghu.

Rat ir-risposta pprezentata mill-intimata Awtorita` ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fit-28 ta` Jannar 2013 li taqra hekk –

1. Illi preliminarjament it-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid- dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu stante li l-Awtorita` eccipjenti mhijiex is-successura tal-PAPB ghal dak li jirrigwardja fatti li saru qabel l-Awtorita` intimata giet imwaqqfa u cioe` f`Dicembru tal-

1992 u ghalhekk qatt ma jistghu jigu attribwibbli lilha u ghaldaqstant ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

2. In linea preliminari wkoll it-talbiet rikorrenti huma rrecevibbli ratione temporis stante li fiz-zmien li r-rikorrent qed jallega li nkisru d-drittijiet fundamentali tieghu l-Konvenzjoni Ewropea kienet ghadha ma tiffurmax parti mil-ligi Maltija u ghalhekk in kwantu l-azzjoni hija bazata fuq il-Kap 319 din hija nsostenibbli u din l- Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tkompli tiehu konjizzjoni taghha.

3. Illi preliminarjament ukoll, din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina li tezercita s-setghet Kostituzzjonali taghha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta` Malta, stante li l-istess rikorrent ma ezawriex ir-rimedji ordinarji disponibbli ghalih konsistenti f`appell mid-decizjoni tal-Qorti tal- Magistrati (Ghawdex) fil-Gurisdizzjoni Superjuri taghha datata 17 ta` Marzu 1994 (50/1990) u f`appell mir-rufjut tal-applikazzjoni numru 5955/99, u liema rimedji ma gewx utilizzati mir-rikorrent.

4. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Awtorita` intimata topponi t-talbiet rikorrenti u tirrileva illi ma sehh l-ebda ksur da parti taghha tad- drittijiet fundamentali tar-rikorrent u dan ghas-segwenti motivi :

i. Illi r-rikorrent ghandu jressaq prova tat-titolu tieghu dwar l-art imsemmija fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat, u dan sabiex jigi radikat l-interess guridiku li hu ghandu f`din il-kawza, u minn issa stess qed titqajjem eccezzjoni f`dan is- sens.

ii. Illi l-awtoritajiet kompetenti li kienu dak iz-zmien jirregolaw il-hrug tal- permessi ghall-izvilupp kienu approvaw permess originali ghall-izvilupp propost mir-rikorrent, liema permess kellu terminu ta` validita`, u liema terminu skada.

iii. Illi ma kien jezisti l-ebda obbligu sabiex tali permess jigi fil-fatt imgedded, stante illi kieku kien jezisti tali obbligu, it-terminu ta` validita` tal-permess jigi ma jaghmilx sens.

iv. Illi r-rifjut tat-tigdid inghata ghar-ragunijiet legittimi u abbazi tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

v. Illi fil-mument li r-rikorrent gie mgharraf illi l-permess tieghu ma kienx ser jigi mgedded, ir-rikorrent ma kellu l-ebda permess validu fil-

pussess tieghu stante li dan kien skada ferm qabel, u ghaldaqstant, ir-rikorrent bl-ebda mod ma jista` jghid illi kellu xi possediment jew proprjeta` li giet imnehhija lilu b`mod ingust.

vi. Illi fil-valutazzjoni ghat-talba tat-tigdid ta` tali permess, l-Awtoritajiet koncernati kienu uzaw l-istess procedura li a bazi taghha huma kienu kkunsidraw it- talba ghall-permess originali tar-rikorrent, liema procedura kienet dik skont il-ligi vigenti ta` dak iz-zmien, u r-rikorrent qatt ma lmenta mill-proceduri uzati mill-istess Awtoritajiet meta huwa kien ghamel it-talba u nghata l-permess de quo.

vii. Illi di piu`, meta r-rikorrent ma giex lilu mgedded il-permess tal-izvilupp, inghata rifuzjoni tal-kontribuzzjonijiet illi huwa kien hallas, u konsegwentement accetta bla riserva, u ghaldaqstant gie li akwejixxa ghal tali decizjoni u ghalhekk tilef kull jedd li jipproponi l-istanza odjerna.

viii. Illi l-Awtorita` intimata qdiet l-inkarigu taghha u applikat il-kriterji u policies vigenti fir-rigward tal-applikazzjoni numru 5955/99 li kienet tikkonerna talba ghall-hrug ta` permess fuq sit li jinsab barra miz-zona tal-izvilupp u precizament fit-tarf fil-Wied f`zona ta` importanza ekologika, liema applikazzjoni giet rifjutata.

ix. Illi r-rikorrent ma ntavolax appell mir-rifjut tal-applikazzjoni numru 5955/99.

x. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm l-ebda bazi fuq xhiex ir-rikorrent jista` jitlob id-danni allegatament sofferti minnu.

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

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-Awtorita` ntimata.

Rat id-direzzjoni li tat lill-partijiet fl-udjenza tal-14 ta` Frar 2013 sabiex igib provi u jittrattaw l-eccezzjoni preliminari tal-Ministru ntimat u tal-Avukat Generali markata 1.1, kif ukoll l-ewwel eccezzjoni preliminari mmarkata 1 tal-Awtorita` ntimata.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi l-ohra li tressqu dwar dawn l-eccezzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-1 ta` Lulju 2014 fejn laqghet it-talba tar-rikorrent sabiex minflok il-Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent l-atti jigu legittimati fl-isem tal-Prim Ministru.

Semghet is-sottomissjonijiet bil-fomm li saru fl-istess udjenza dwar l-eccezzjonijiet fuq riferiti.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza dwar l-istess eccezzjonijiet.

Rat is-sentenza li tat fis-27 ta` Novembru 2014 fejn laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita` ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u ghalhekk giet liberata mill-osservanza tal-gudizzju ; u cahdet l-eccezzjoni mmarkata 1.1. tal-Prim` Ministru gia` Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent u tal-Avukat Generali.

Rat id-direzzjoni li tat lill-partijiet fl-udjenza tat-2 ta` Frar 2015 sabiex iressqu l-provi dwar il-mertu.

Rat id-digriet li tat fis-27 ta` Marzu 2015 fejn laqghet it-talba tal-intimati Prim Ministru u Avukat Generali ghall-kjamata fil-kawza tal-Ministru ghat-Trasport u l-Infrastruttura.

Rat ir-risposta li pprezenta l-kjamat fil-kawza fil-5 ta` Gunju 2015. Hija l-istess bhar-risposta li kienu pprezentaw l-intimati Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent, u l-Avukat Generali.

Rat ir-risposta ulterjuri li pprezenta l-kjamat fil-kawza fil-21 ta` Ottubru 2015, wara li nghata permess jaghmel dan fl-udjenza tal-20 ta` Ottubru 2015. Taqra hekk :–

Illi permezz ta` din ir-risposta l-epsonenti ulterjorment jeccepixxu preliminiarjament li in kwantu bbazati fuq l-artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll l-artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni, it-talibet tar-rikorrenti huma rrecevibbli fit-termini tal-artikolu 7 tal-imsemmija Konvenzjoni stante li l-qaghda li skond r-rikorrenti ggib maghha l-ksur, cioe ghax ma nhargitx il-linja tal-bini, sehhet qabel April tal-1987.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi l-ohra li tressqu dwar il-mertu.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tas-16 ta` Frar 2016 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. <u>Sintesi tal-provi</u>

<u>Perit Francis Mallia</u> – Assistent Direttur tal-Ippjanar - xehed illi l-alignment applications mhumiex il- MEPA, izda d-Dipartiment tax-Xogholijiet. Ipprezenta kopja tal-file 466/76 li kien qieghed f`mahzen tal-MEPA. Ikkonferma li kellu laqghat mar-rikorrent dwar l-pjan lokali. Ir-rikorrent kien qed jikkontendi illi skont il-pjan lokali, il-permess kellu johrog.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, xehed illi huwa qatt ma kien involut direttament fil-permess 466/76. Meta kien hemm it-transizzjoni bejn il-PAPB u l-Awtorita` tal-Ippjanar kienet harget cirkolari lill-periti kollha fejn kienu mitluba sabiex min kellu file pendenti jaghmel talba biex dak il-file jigi trasferit mill-PAPB ghall-Awtorita` tal-Ippjanar.

<u>Hector Farrugia</u> mid-Dipartiment tal-Informazzjoni xehed illi matul iz-zmien diversi kienu l-Ministri tal-Gvern li kienu responsabbli ghax-Xogholijiet Pubblici. Fl-1971, Lorry Sant kien Ministru tal-Bini Pubbliku u Xogholijiet sal-1976. Ipprezenta lista tal-Ministri koncernati (Dok DOI1). Il-PAPB kienet taqa` taht il-Ministru tal-Bini Pubbliku u Xogholijiet. Wara l-2012 ir-responsabilita` politika ghall-MEPA kienet tal-Prim Ministru. Sal-

1992, il-hrug tal- permessi kien dejjem responsabbli ghalihom il-Ministru tal-Bini Pubbliku u Xogholijiet. Qabel l-2012, ir-responsabilita` politika ghall-MEPA kienet tal-Ministru ghat-Turizmu, Kultura u Ambjent.

Carmelo Farrugia mill-Arkivju Nazzjonali xehed illi l-file 466/76 ma kienx l- Arkivju Nazzjonali.

Ir-rikorrent xehed illi kien ilu jsegwi l-file 466/76 mill-bidu nett sal-lum. Kellu laqghat ma` l-Perit Francis Mallia, Direttur tal-Pjan Lokali. Kellu l-file quddiemu meta tkellem mieghu. Il-file kien il-MEPA. Ipprezenta numru ta` ittri dwar dan l-file.

Kompla jixhed illi huwa kien xtara art fix-Xlendi, Ghawdex, minghand il-Patrijiet Karmelitani. Wara li xtara, ghamel il-pjanti u applika ghall-permess tal-bini. Il-permess hareg fis-6 ta` Novembru 1978. Wara applika ghal-linja tal-bini. Jaf illi wara li kienet ghaddiet gimgha l-Ministru Lorry Sant ried il-file tieghu u zamm il-file ghandu kemm kien dama minn Ministru u cioe` mill-1978 sal-1987. Wara li saret il-Kummissjoni Permanenti kontra l-Korruzzjoni huwa pprezenta lment. Ir-rapport tal-Kummissjoni kien ipprezentat il-Parlament fl-1997. Bejn l-1978 u l-1987 huwa ma kellux access ghall-file ghaliex baqa` fl-ufficcju tal-Ministru Lorry Sant. L-ewwel darba li ra l-file kien f`Mejju 1987 meta mar id-Dipartiment tax-Xogholijiet, sab messaggier u sab il-file.

Stqarr illi minghajr il-linja, ma setax jibni ghalkemm kien hareg il-permess.

Fisser illi fl-1993 wara li kienet kostitwita l-Awtorita` tal-Ippjanar huwa baghat ittra biex l-file tieghu li kien il-PAPB jibda jigi kkunsidrat mill-Awtorita`. Mal-Awtorita` ma wasal imkien ; ghalhekk mar ikellem lill-Prim Ministru Lawrence Gonzi.

Perit Paul Cini pprezenta kopja tal-permess li hareg fis-6 ta` Novembru 1978 ghall-bini ta` *dwelling houses* fix-Xlendi, Ghawdex. Il-permess hareg mill-PAPB ghal zmien sena. Fil-file ma jirrizultax li kienet saret talba ghal *alignment* fil-perijodu tas-sena. Fil-file lanqas ma hemm talba sabiex il-permess jiggedded wara s-sena. Minbarra dan, fil-file jirrizulta li kien hemm ittra tal-Perit Godwin Cassar li dak iz-zmien kien Chairman tal-PAPB fejn wara l-gharghar ta` Ottubru 1997 jirrizulta li kienu nbidlu l-iskemi kollha sabiex fuq l-art ma jsirxr zvilupp. Fil-file kien hemm diversi

pjanti izda l-ebda wahda minnhom ma tirrizulta approvata. Fil-bidu l-art kellha tigi diviza f`36 bicca ghall-bini ta` *terraced houses*. Imbaghad saret talba ghall-bini ta` vilel. Fl-istess zmien rega` saret talba ghall-bini ta` *terraced houses*.

Fil-**kontroezami**, stqarr illi huwa kkonsulta l-*alignment file* nru 2850/78 u ma sab l-ebda talba ghal *alignment*. Il-file ghall-*alignment* jinfetah malli johrog il-permess. Kieku saret talba ghal *alignment*, kien ikun hemm minuta fil-file li turi dan. Fil-fatt ma kienx hemm minuta f`dan is-sens.

Oliver Magro mill-MEPA xehed illi r-rikorrent ghamel tlett applikazzjonijiet dwar is-sit in kwistjoni : l-ewwel wahda fl-1976 bin-nru 466/76 ; it-tieni wahda fl-1997 bin-nru 5166/97 ; u t-tielet wahda fl-1999 bin-nru 5955/99. L-applikazzjoni tal-1976 kienet ghal *terraced houses* ; dik tal-1997 kienet ghal *hotel* ; waqt li tal-1999 kienet ghal *commercial premises* u appartamenti. L-applikazzjoni tal-1976 kienet approvata fis-6 ta` Novembru 1978 ; dik tal-1997 kienet rifjutata, sar appell li kien michud ; waqt li dik tal-1999 kienet rifjutata, ir-rikorrent talab *reconsideration* u din kienet michuda wkoll. L-ahhar zewg applikazzjonijiet kienu *outline applications*.

Irrefera wkoll ghal cirkulari li kienet harget meta saret it-transizzjoni mill-PAPB ghall-PA. Fil-fatt ir-rikorrent kien baghat ittra fl-1 ta` Frar 1993, fejn talab lill-Awtorita tal-Ippjanar sabiex l-applikazzjoni tal-1976 titqies bhala applikazzjoni lill-Awtorita`. Billi t-terminu ta` sena kien diga` skada, it-talba ma nghatatx konsiderazzjoni.

Fil-**kontroezami**, stqarr illi d-dipartiment koncernat mill-*alignment* kien id-Dipartiment tax-Xogholijiet u mhux il-PAPB.

Perit Godwin Cassar xehed illi hu kien Chairman tal-PAPB bejn l-1982 u l-1984. Muri l-ittri a fol 226 u 227 tal-process, spjega li r-rikorrent kien gie nfurmat li l-permess kien skada u li ma kienx gie rinovat. Ic-cirkostanzi kienu li kien hemm maltemp u kien hemm biza` li minhabba x-xita u l-lokazzjoni tas-sit, li kien fil-wied tax-Xlendi, seta` jigi ostakolat l-mixi tal-ilma, u ghalhekk il-permess ma giex rinnovat.

Fil-**kontroezami**, xehed illi fl-1978 hu ma kienx fil-PAPB, u ghalhekk ma kienx involut fil-process tal-hrug tal-permess.

John Lanzon xehed illi huwa kien Chairman tal-PAPB bejn nofs l-1976 sa Ottubru 1981. Muri l-ittri ezebiti a fol 237 et seq, jirreferi ghal kondizzjoni 18 li kien hemm fil-permess tar-rikorrent. Din il-kondizzjoni, jigifieri li l-permess seta` jigi rtirat fil-kaz ta` certa cirkostanzi, kienet fid-diskrezzjoni tal-PAPB. Dak iz-zmien permess kien validu ghal sena. Wara talba mill-applikant, il-permess seta` jiggedded ghal sena ohra.

Fil-**kontroezami**, jixhed li dwar il-kaz specifiku ma jiftakar xejn. Ikompli illi kieku l-permess jigi ritirat, l-applikant kien jigi nfurmat permezz ta` ittra u jkun hemm spjegati r-ragunijiet. Dak iz-zmien il-procedura kienet is-segwenti : il-perit tal-applikant jaghmel applikazzjoni bil-pjanti necessarji. Il-pjanti fuq l-iskema kif kienet, u l-applikazzjoni tmur quddiem il-board u wara jiktbu lill-perit jew sabiex johrog il-permess jew li kellu jirranga xi affarijiet qabel ikun jista` johrog il-permess. Wara dan, il-perit japplika ghal tlett permessi ohra li kienu l-permess tal-estetika, il-permess tas-sanita` u japplika biex jaghtuh il-linja. Huwa ma kellux x`jaqsam ma` kif tinghata l-linja. Billi x-xoghol tieghu kien Malta, qal li ma jafx x`kien jigri Ghawdex. L-applikazzjoni tal-linja kienet tmur il-PAPB mhux biex taghti l-linja izda sabiex issir pjanta ta` kif kienet l-iskema dak iz-zmien. Mistoqsi x`kien isir mill-file wara li jinghata l-permess, jghid li dan kien ikun "*put away*". Mistoqsi mill-Qorti jekk applikant setax jibni bil-permess tal-PAPB wahdu, wiegeb li dan ma setax isir ghaliex kellu bzonn tat-tlett permessi l-ohra. Il-linja kienet tinghata mid-Dipartiment tax-Xogholijiet. Muri d-dokument a fol 312 tal-process, u mistoqsi jekk jirrizultax li l-file mar Ghawdex, ikkonferma li l-file kien mar Ghawdex fit-30 ta` Novembru 1988.

III. Sottomissjonijiet

1. Ir-rikorrent

Ir-rikorrent jissottometti illi l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni ghandu nterpretazzjoni wiesgha, u japplika ghal possedimenti fis-sens wiesgha tal-kelma. Issir riferenza ghad-decizjoni tal-ECHR tas-26 ta` Gunju 1986 fil-kaz ta` "**Von Marle and Others vs The Netherlands**". Skont ir-rikorrent, il-permess kien jikkostitwixxi possediment, u minhabba l-agir tal-awtoritajiet dak il-permess kien sar bla valur u ineffettiv. Ghalhekk kien hemm ksur tal-Art 1 Prot 1. Issir riferenza wkoll ghad-decizjoni tal-ECHR tad-29 ta` Novembru 1991 fil-kaz ta` "**Pine Alley Developments Ltd vs Ireland**" fejn inghad illi :– " *the applicants had a legitimate expectation of being able to carry out their proposed development and this has to be regarded, for the purposes of Article 1 of Protocl No. 1, as a component part of the property in question."* Fil-kaz tal-lum, ir-rikorrent kellu din l-aspettativa legittima

rikjesta ghaliex il-permess tieghu qatt ma gie annullat jew irtirat, izda ma setax jagixxi fuqu ghaliex l-awtoritajiet naqsu li johorgu l-linja tal-bini.

Dwar l-eccezzjoni tat-titolu, ir-rikorrent jghid illi ladarba rrizulta li l-permess hareg fuq ismu, l-eccezzjoni mhijiex sostenibbli. Irrefera ghad-decizjoni li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta` Lulju 2011 fil-kawza "**Victor Gatt vs Avukat Generali**". L-interess tar-rikorrent jirrizulta kemm mill-fatt innifsu illi fis-6 ta` Novembru 1978, kien hareg permess f`ismu, kif ukoll mill-fatt li baqa` jsegwi l-progress tal-*alignment file* tant li anke kien hemm decizjoni tal-Kummissjoni Permanenti Kontra l-Korruzzjoni favur ir-rikorrent.

Isostni li ghalkemm l-intimati jippruvaw jiddevjaw l-kwistjoni billi jghidu li l-permess kellu validita` ta` sena, il-mertu kollu huwa dwar il-linja tal-bini. Irrizulta minghajr ebda dubju illi fil-kaz tal-lum il-linja ma kenitx harget, u l-file baqa` mizmum mill-Ministru ta` dak z-zmien ghal diversi snin. Kien minhabba hekk illi ma seta` jinbeda l-ebda zvilupp fis-sit, bil-konsegwenza li ghaddiet is-sena.

Dwar il-vjolazzjoni tad-dritt ta` smiegh xieraq, ir-rikorrent isostni illi minkejja t-trapass ta` snin, ir-rikorrent baqa` qatt ma nghata l-linja tal-bini u l-permess tal-bini qatt ma gie mgedded. Ma tirrizulta l-ebda raguni valida ghalfejn dik il-linja ma hargitx u ghalhekk dan id-dewmien ezagerat u ndefinit ma jistax jitqies gustifikabbli. Stante li l-file tar-rikorrent baqa` ghand il-Ministru ghal numru ta` snin u qatt ma kien hemm decizjoni dwar l-linja tal-bini, ir-rikorrent ma seta` jaghmel l-ebda forma ta` appell u ghalhekk gie mcahhad minn access ghal tribunal jew qorti.

Dwar id-diskriminazzjoni, isostni illi huwa car li giet adoperata fil-konfront tieghu procedura differenti minn dik applikabbli ghal haddiehor. Anzi jkompli li fil-kaz tieghu ma gietx segwita l-apposita procedura. Inoltre kien anke mhedded in konnessjoni ma` l-permess. Kif irrizulta mill-provi, il-file in kwistjoni ntbaghat Ghawdex ghaxar snin wara li kien hareg il-permess.

Dwar l-eccezzjoni tal-inkompetenza *ratione temporis*, ir-rikorrent jissottometti li billi l-Istat Malti kien iffirma l-Konvenzjoni fl-1967 id-drittijiet fundamentali tutelati mill-Konvenzjoni jorbtu lill-Istat Malti minn dik d-data. Issir riferenza ghad-decizjonijiet tal-ECHR fil-kazi ta` "**Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs Malta**" (5 ta` April 2011), "**Brincat & Others vs Malta**" (24 ta` Lulju 2014), "**Saliba & Others vs Malta**" (22

ta` Novembru 2011) ; u kif ukoll is-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015 fil-kawza "**Joachim maghruf bhala Jack Galea vs L-Avukat Generali u l-Awtorita ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**". Mill-provi rrizulta li l-*alignment file* dam imwahhal ghal diversi snin u ntbaghat Ghawdex biss fit-30 ta` Novembru 1988. Dan ifisser li bejn l-1978 u l-1988, il-procedura dwar il-linja tal-bini kienet ghadha ghaddejja.

Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, din ma tistax tintlaqa` ghaliex gie ripetutament deciz illi azzjoni dwar vjolazzjoni tad-drittijiet umani ma tistax tkun kolpita bil-preskrizzjoni. Issir referenza ghad-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta` Awissu 2001 fil-kawza "**Joseph Mary Vella et vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et**".

Dwar l-eccezzjoni tan-non ezawriment tar-rimedji ordinarji, ir-rikorrent jirrimarka li hemm gurisprudenza kostanti li tghid illi sabiex il-Qorti tiddeklina milli tezercita l-gurisdizzjoni taghha, jrid jirrizulta car u tond li kien hemm rimedju xieraq disponibbli lil parti lesa ; rimedju xieraq fis-sens illi kien rimedju li kien kapaci joffri reintegrazzjoni fid-drittijiet fondamentali tal-vittma. Issir referenza ghad-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tat-2 ta` Dicembru 2003 fil-kawza "**Joseph Bartolo vs Onorevoli Prim Ministru et**". Skont ir-rikorrent, ma kellu l-ebda azzjoni x`jiehu hlief dik tal-lum. Ir-rimedji ndikati mill-intimati ma kienux ikunu xierqa, sufficjenti jew effettivi sabiex jigu ndirizzati l-vjolazzjonijiet lamentati. Insista li t-talbiet tieghu ma kienux fiergha u talba ghal danni ma setghetx toffri rimedju adegwat minflok dak li huwa mitlub permess ta` dawn l-proceduri. Il-ksur ta` dritt fondamentali jista` jaghti lok ghal danni kemm materjali kif ukoll morali. Issir referenza ghad-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tat-18 ta` Settembru 2009 fil-kawza "**Mifsud vs Bonello**".

Ir-rikorrent jikkonkludi illi t-talbiet tieghu kienu jisthoqqilhom li jintlaqghu. Bhala prova tal-hsara kienet esebitat valutazzjoni ta` perit, arkitett u inginier, mnejn jirrizulta li l-fatt li ma nhargitx il-linja ta` bini, ir-rikorrent sofra deprezzament fl-art tieghu. Skont ir-rikorrent, il-Qorti ghandha taghti konsiderazzjoni ghall-konkluzjonijiet tal-Kummissjoni Permanenti kontra l-Korruzzjoni meta qalet li " *kien hemm irregolaritijiet kbar u deplorevoli ghall-ahhar, kollha a skapitu tas-Sur Galea.*"

2. L-intimati

Dwar l-eccezzjoni li ma kienux ezawriti r-rimedji ordinarji, l-intimati jissottomettu illi r-rikorrent kellu tlett rimedji :– i) azzjoni ghal danni skont l-

Art 2153 tal-Kodic Civili ; ii) appell mid-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-kawza bin-nru 50/1990 deciza fis-17 ta` Marzu 1994 ; u iii) appell mid-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni tal-1999. L-ilment tar-rikorrent skatta wara li skada l-permess tas-6 ta` Novembru 1978. Ghalkemm ir-rikorrent kien infurmat li l-permess ma kienx se jiggedded minhabba l-problema tal-gharghar fiz-zona, hu skarta dik id-decizjoni u baqa` jinsisti mal-Awtorita` li l-permess kellu jiggedded. Ghalhekk r-rikorrent kellu rimedji ordinarji accessibbli, certi u effettivi, li setghu jkunu segwiti b`mod prattiku u effikaci. Issir referenza ghad-decizjonijiet fil-kawzi : "**Maria Magro vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali**" – Qorti Kostituzzjonali - 28 ta` Mejju 1997 ; "**Clifton Borg vs Kummissarju tal-Pulizija**" - Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) - 9 ta` Marzu 1996 ; "**Tretyak vs Direttur tac-Cittadinanza u Expatriate Affairs**" – Qorti Kostituzzjonali - 16 ta` Jannar 2006 ; "**Mary Green vs Avukat Generali**" – Qorti Kostituzzjonali - 13 ta` April 2007 ; "**Angelo Xuereb et vs Direttur tax-Xogholijiet et**" – Qorti Kostituzzjonali – 27 ta` Marzu 2009 ; u "**Joseph Briffa vs Kummissarju tal-Pulizija**" – Qorti Kostituzzjonali - 14 ta` Gunju 1995.

Dwar l-eccezzjoni *ratione temporis*, jissottomettu illi dak li qed jipprova jaghmel ir-rikorrent huwa li jgedded permess li skada definittivament fil-5 ta` Novembru 1979; ghalhekk il-Konvenzjoni m`ghandhiex tapplika.

Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, jirrilevaw li stante li bl-azzjoni tal-lum ir-rikorrent qed jipprova jgedded permess li skada minhabba esigenzi fl-interess pubbliku, cioe gharhgar fiz-zona fejn hemm l-art tar-rikorrent, l-azzjoni tieghu hija estinta bit-trapass ta` oltre tletin sena mill-akkadut.

Dwar il-prova tat-titolu, isostnu li kien l-obbligu tar-rikorrent li jipprova t-titolu tieghu ghall-art ghaliex l-informazzjoni li tinghata lill-Awtorita` sabiex persuna tapplika, hija responsabbilita` tal-applikant u bl-ebda mod ma tirrifletti titolu legali.

Dwar il-mertu, jirrimarkaw illi l-azzjoni hi mibnija fuq spekulazzjonijiet gratwiti u dan ghas-segwenti ragunijiet :–

- ghalkemm ir-rikorrent jghid li applika ghal linja dakinhar stess li hareg ol-permess, dan mhuwiex hekk ghaliex skond ix-xhieda ta` Paul Cini jirrizulta illi mill-file ma jirrizultax li kien hemm talba f`dan s-sens ;
- l-allegazzjoni li l-Ministru ta` dak z-zmien li kien responsabbli ghal izvilupp, ta` xi istruzzjonijiet sabiex jinzamm il-file, hija nfondata u dwar dan ma hemm l-ebda prova konkreta ;

- il-permess li kellu r-rikorrent kien suggett ghal varji kondizzjonijiet, dan il-permess ma kienx ezegwibbli sakemm dawn l-kondizzjonijiet kienu sodisfatti kollha. Ghalhekk ir-rikorrent ma jistax jghid illi ttiehidlu permess li kien jipposjedi;
- li l-permess ma giex imgedded ghaliex is-sit kien f`zona ta` gharghar.

Dwar l-allegazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, jinghad mill-intimati illi l-Istat uza d-diskrezzjoni tieghu li kien hemm stipulat fil-permess sabiex dan ma jigix imgedded. Ir-rikorrent ma giex imcahhad mill-proprjeta` tieghu ghaliex baqa` sid tal-art. Dak li gara huwa li l-ezercizzju tad-dritt tieghu gie kkontrollat u dan sehh fil-parametri tal-margni wiesgha ta` apprezzament li ghandu l-Istat. Ghalkemm ir-rikorrent jinsisti li ma seta` jinbeda l-ebda zvilupp, xorta wahda huwa nehha l-hitan mibnija mill-Gvern li kienu jservu ta` lqugh tal-ilma. Issir riferenza ghall-kaz ta` "**<u>Borg vs Malta</u>**" trattat mill-Kummissjoni fit-18 ta` Ottubru 1995.

Dwar l-allegata vjolazzjoni skont l-Art 6 tal-Konvenzjoni, jissottomettu li s-salvagwardji ta` l-process gust japplikaw biss ghall-proceduri li jinvolvu d-determinazzjoni ta` drittijiet u obbligazzjonijiet civili. Jidher li r-rikorrent qed juza l-azzjoni sabiex jittenta jaghmel tajjeb ghal azzjoni gudizzjarja li ma utilizzax. L-Art 6 jippermetti lill-legislatur li jimponi termini fl-interess tac-certezza legali.

Dwar is-sottomissjoni tar-rikorrent li l-permess qatt ma gie mgedded, l-intimati jsostnu li dan ma setax jigi mgedded ghal ragunijiet li diga` gew spjegati. Minbarra dan jghidu li skont ix-xiehda tal-Perit Paul Cini, jirrizulta li r-rikorrent kien ipprova jbiddel id-deskrizzjoni tal-permess ghal skopijiet kummercjali. Saret referenza ghad-decizjoni tal-ECHR fil-kaz ta` "**<u>Lay Lay Company Limited vs Malta</u>**" tat-23 ta` Lulju 2013. Jirreferu wkoll ghas-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell fil-kawza "**<u>Jack Galea vs Direttur Generali tax-Xoholijiet et</u>**" moghtija fid-9 ta` Jannar 2009.

Dwar l-ilment li kien hemm vjolazzjoni tal-Art 14 tal-Konvenzjoni, ighidu li r-rikorrent ma ppruvax li hu kien trattat b`mod divers minn ohrajn, u li allura kien hemm diskriminazzjoni fil-konfront tieghu. Skont il-gurisprudenza tal-ECHR, dan d-dritt fundamentali huwa ntrinsikament marbut mad-drittijiet sostantivi tal-Konvenzjoni. Issir referenza ghad-decizjoni tal-ECHR fil-kaz ta` "**<u>Zammit Maempel vs Malta</u>**" moghtija fit-22 ta` Novembru 2011.

Dwar ir-rimedju mitlub mir-rikorrent, l-intimati jissottomettu li l-ebda rimedju ma jispetta lir-rikorrent ghar-ragunijiet fuq riferiti. Inoltre sal-lum is-sit tar-rikorrent ghadu meqjus Outside Development Zone u ghalhekk ma jistax isir bini.

Dwar ir-rapport tal-Kummissjoni Permanenti kontra l-Korruzzjoni, l-intimati jghidu li ma jaqblux mal-konkluzjonijiet.

Finalment jirrilevaw illi fil-kaz li l-Qorti ssib lezjoni, allura dikjarazzjoni ta` ksur ghandha tkun bizzejjed. Saret riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kazi ta` "**Major Peter Manduca vs L-Onorevoli Prim Ministru**" (23 ta` Jannar 1995) u "**Il-Pulizija vs Dr Noel Arrigo et**" (29 ta` Ottubru 2003).

IV. L-eccezzjoni mmarkata 1.2. tal-Prim Ministru (gia` Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent) u l-Avukat Generali, kif ukoll it-tieni eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza

L-intimati qeghdin jilqghu ghall-azzjoni tar-rikorrent b`din l-eccezzjoni billi qeghdin ighidu li r-rikorrent kellu rimedji ordinarji li seta` fittex sabiex javvanza l-ilmenti tieghu bla ma kellu ghalfejn jirrikorri ghal din il-procedura li min-natura taghha hija straordinarja. Indikaw liema kienu r-rimedji ordinarji. Ghalhekk skont l-intimati l-Qorti ghandha tuza d-diskrezzjoni taghha u tiddeklina milli tisma` l-kawza.

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta` Mejju 2004 fil-kawza "**David Axiak vs Awtorita` tat-Trasport Pubbliku**" meta qalet hekk :-

"tali setgha ghandha dejjem tigi ezercitata bi prudenza, b` mod li fejn ikun jidher li hemm jew jista` jkun hemm kaz serju ta` vjolazzjoni ta` drittijiet fondamentali, l-individwu ma jigix privat mir-rimedju kostituzzjonali [jew taht il- Kap.319] meta jkun jidher li r-rimedji ohra li hemm jew li kien hemm ma jkunux adegwati fic-cirkostanzi tal-kaz."

Fis-sentenza li tat fit-30 ta` Mejju 2003 fil-kawza "**Salvatore Abdilla vs Onorevoli Segretarju Parlamentari tal-Ambjent**" il-Qorti Kosituzzjonali irrilevat illi :-

" … Il-mezz [irid] ikun tali li wiehed jista` ragjonevolment – tenut kont tac- cirkostanzi kollha tal-kaz – janticipa li jsta` jkun hemm ezitu favorevoli"

Din il-Qorti tirrileva illi l-possibilita` ta` rimedju ordinarju m`ghandhiex tkun bizzejjed sabiex hija tezercita d-diskrezzjoni taghha. Qabel tiehu decizjoni ta` din ix-xorta, specjalment meta hemm involuta allegata vjolazzjoni ta` jedd fondamentali, il-Qorti trid taccerta ruhha li r-rimedju ordinarju huwa accessibbli, prattiku, effettiv u adegwat sabiex jirrisolvi l-ilmenti kollha tar-rikorrent. Il-Qorti ma tistax twarrab fil-genb (qisu qatt ma kien xejn) prova kostitwita mir-rapport ta` l-Kummissjoni Permanenti Kontra l-Korruzzjoni [in partikolari l-konkluzjonijiet] fil-kaz sollevat mir-rikorrent fejn jinghad illi :- *"Jibqa il-fatt pero li jidher li saret ingustizzja mas-Sur Jack Galea, billi ma nghatax il-possibilita, kif kellhu dritt bil-ligi, bhal kull applicant iehor, li l-applikazzjoni tieghu tigi trattat finalment skond il-ligi."* (ahhar paragrafu).

Wara li rat id-dokumenti li kienu prezentati bhala prova fil-kors ta` din il-kawza, din il-Qorti tghid illi rrizulta li wara li nghata l-permess tal-bini fl-1978 ir-rikorrent baqa` ma nghatax il-linja sabiex ikun jista` jibni attwalment u skont il-ligi. Issib illi ma seta` jaghmel xejn aktar milli jikteb u jipprotesta dwar il-posizzjoni li sab ruhu fiha. Ma rrizultax ippruvat illi r-rikorrent qatt ircieva xi tip ta` rifjut dwar il-linja. U allura lanqas kellu l-opportunita` ta` xi xorta li jipprova jattakka d-decizjoni li ghalkemm b`permess fil-pussess tieghu jibqa` xorta b`permess fuq il-karta ghaliex ghal raguni li kienet tispetta lill-awtorita` pubblika baqa` ma setax jizviluppa l-art tieghu skont il-permess. Il-vicenda kollha bdiet minn hemm. Il-materji l-ohra kienu r-rizultat ta` dik il-vicenda. Fuq l-iskorta tal-provi, din il-Qorti ghandha s-serenita` li tghid illi r-rikorrent ma kellux rimedji ordinarji li bihom seta` b`xi mod janticipa ezitu vantaggjuz ghall-qofol tal-ilment ewlieni tieghu.

Ghalhekk il-Qorti qeghda tichad l-eccezzjoni mmarkata 1.2. tal-Prim Ministru (gia` Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent) u l-Avukat Generali, <u>kif ukoll</u> it-tieni eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza.

V. L-eccezzjoni mmarkata 1.3. tal-Prim Ministru (gia` Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent) u l-Avukat Generali, <u>kif ukoll</u> it-tielet eccezzjoni <u>u</u> l-eccezzjoni ulterjuri tal-kjamat fil-kawza

<u>Fis-sostanza</u> t-tliet eccezzjonijiet huma tal-istess natura. Ghalkemm bejn it-tielet eccezzjoni u l-eccezzjoni ulterjuri *tidher* differenza fir-rigward tad-disposizzjonijiet iccitati, id-differenza la hija ta` kwalita` u lanqas ta` sostanza, billi t-tema komuni tat-tliet eccezzjonijiet hija l-allegata vjolazzjoni lamentata sehhet qabel it-30 ta` April 1987 u ghalhekk ir-rikorrent ma setax iressaq ilment abbazi tal-Konvenzjoni *ratione temporis*..

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat l-ECHR fil-5 ta` April 2011 fil-kaz ta` "**<u>Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs Malta</u>**", fejn incidentalment l-Imhallef li qieghed jippresjedi din il-Qorti fil-kawza tal-lum, kien ukoll wiehed mill-Imhallfin tal-ECHR f`dik il-kawza. Hemm l-ECHR qalet hekk :-

"38. The Court observes that in the absence of an express limitation, the Maltese declaration of 30 April 1987 is retrospective and the Court is therefore competent to examine facts which occurred between 1967 the date of ratification and 1987 the date on which the State`s declaration under former Article 25 became effective (see Bezzina Wettinger and Others v. Malta, no. 15091/06, § 54, 8 April 2008). As to the antecedent period, even though the Convention was applicable to Maltese territory, this had its basis in the United Kingdom`s Convention obligations. The present complaint is directed against the Maltese Government. Thus, the Court can only take into consideration the period which has elapsed since the Convention entered into force in respect of Malta (1967) ..."

Din id-direzzjoni gurisprudenzjali tghodd *mutatis mutandis* ghall-kaz tal-lum u ghalhekk din il-Qorti qeghda taghmilha taghha anke ghall-kaz taht ezami.

Ghalhekk il-Qorti qeghda tichad l-eccezzjoni mmarkata 1.3. tal-Prim Ministru (gia` Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent) u l-Avukat Generali, <u>kif ukoll</u> it-tielet eccezzjoni <u>u</u> l-eccezzjoni ulterjuri tal-kjamat fil-kawza.

VI. L-eccezzjoni mmarkata 1.4. tal-Prim Ministru (gia` Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent) u l-Avukat Generali, <u>kif ukoll</u> ir-raba` eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza

Qieghed jigi eccepit illi billi r-rikorrent qieghed jittenta jgedded permess li hareg fl-1978 u li kien validu ghal sena, l-azzjoni tar-rikorrent hija estinta bil-preskrizzjoni.

Tajjeb jinghad li l-azzjoni tentata mir-rikorrent mhijiex dwar tigdid ta` permess tal-bini izda dwar allegat ksur ta` jeddijiet fondamentali. Ir-rimedji mitluba ghandhom jinzammu distinti mill-vjolazzjoni. Fi kliem aktar car, l-ghoti ta` rimedju jiddependi mis-sejbien ta` vjolazzjoni. U r-rimedju li jinghata mhuwiex ghazla tar-rikorrent izda jinghata rimedju kif jidhrilha l-ahjar il-Qorti fid-diskrezzjoni taghha.

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta` Ottubru 1997 fil-kawza "**<u>AIC Joseph Barbara et vs Onorevoli Prim Ministru" fejn inghad hekk</u>** :-

"Hi l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi d-drittijiet fondamentali tal-bniedem kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja mhumiex fihom infushom preskrivibbli bil-perkors taz-zmien.

…

Ma jista` jkun hemm l-ebda dubbju illi d-drittijiet fondamentali bhala principju huma materja li jinteressaw lill-ordni pubbliku. Huma drittijiet inerenti man-natura umana li sabu rikonoxximent u l-espressjoni shiha taghha fi zminijiet moderni wara r-Rivoluzzjoni Franciza ta` l-1789. Id-dikjarazzjoni tad-drittijiet tal-bniedem innifsha tibda bil-preambolu illi l-bnedmin jitwieldu u jibqghu hielsa u ndaqs fid-drittijiet. Il-ghan ta` kull assocjazzjoni politika hu l-konservazzjoni `tad-drittijiet naturali u impreskrivibbli tal-bniedem.` Dak il-preambolu jiddikjara ukoll illi dawn il-jeddijiet huma inaljenabbli.

Kif jghid il-Laurent "Principi di Diritto Civili" (Vol XXXII, p.22 et seq) `Quando si tratta se della liberta si puo dire che essa e imprescrittibile, perche essa e inalienabile essa non e affatto in commercio.` Minn din il-konsiderazzjoni introduttiva ghandha tohrog is-soluzzjoni ghall-kwezit jekk azzjoni ghar-rivendikazzjoni tad-dritt fondamentali vvjolat kinitx jew le soggetta ghall-preskrizzjoni estintiva. Dan proprju mit-termini appena espressi, `imprescrittible`, `inalienabile`, `extra commercio` u `ordni pubbliku;"

Dan huwa biss estratt qasir mill-konsiderazzjonijiet li kienet ghamlet il-Qorti Kostituzzjonali sabiex tfisser ghaliex eccezzjoni ta` din ix-xorta ghandha tigi respinta. Hekk ukoll sejra taghmel din il-Qorti wkoll fil-kaz tal-lum.

Ghalhekk qeghda tichad l-eccezzjoni mmarkata 1.4. tal-Prim Ministru (gia` Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent) u l-Avukat Generali, <u>kif ukoll</u> ir-raba` eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza

VII. L-eccezzjoni mmarkata 1.5. tal-Prim Ministru (gia` Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent) u l-Avukat Generali

L-intimati jikkontendu li r-rikorrent ghandu jaghmel il-prova tat-titolu ghall-art in kwistjoni.

Il-Qorti sejra tirrespingi l-eccezzjoni fl-ewwel lok ghaliex qatt ma kien hemm kwistjoni dwar jekk l-art in kwistjoni kenitx tappartjeni lir-rikorrent inkella le, tant li lanqas inghatat eccezzjoni dwar karenza ta` l-interess li trid il-ligi sabiex ir-rikorrent jippromwovi l-azzjoni. Tal-lum mhijiex kawza dwar propjeta` ta` art izda dwar lezjoni ta` jeddijiet fondamentali relatati mal-izvilupp ta` art. Fl-istadji kollha li ghadda minnhom ir-rikorrent kemm quddiem il-PAPB kif ukoll quddiem il-PA rrizulta li l-kredenzjali tieghu bhala sid l-art ma kienet qatt kkontestata. Il-procedura tal-accettazzjoni tal-applikazzjoni kemm ghall-PAPB u ghall-PA hija maghrufa, u l-prova tal-appartenenza tal-propjeta` in relazzjoni mal-applikant kienet parti ntegrali mill-process ta` skrutinju tal-applikazzjoni. Fit-tieni lok hemm ukoll id-dokument a fol 167 li l-kontenut tieghu mhuwiex ikkontestat.

Il-Qorti qeghda tichad l-eccezzjoni mmarkata 1.5. tal-Prim Ministru (gia` Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent) u l-Avukat Generali.

VIII. <u>It-talbiet</u>

Il-Qorti sejra tqis l-eccezzjonijiet fil-mertu waqt li tkun qeghda tikkunsidra t-talbiet tar-rikorrent.

1. <u>L-ewwel talba</u>

Irrizulta ppruvat illi r-rikorrent huwa s-sid ta` art fix-Xlendi, Ghawdex. Huwa applika mal-PAPB "*to erect dwellings subject to conditions on Form T2 …*". Il-permess hareg fis-6 ta` Novembru 1978, u kien validu

ghal sena. Fl-istess gurnata li hareg il-permess, ir-rikorrent applika biex jinghata l-linja.

Irrizulta ppruvat illi l-linja tal-bini qatt ma nghatat lir-rikorrent u qatt ma nghata raguni ghala baqa` b`xejn.

Ir-rikorrent jallega li l-file tieghu gheb ghal madwar ghaxar (10) snin. Ilmenta mal-Kummissjoni Permanenti Kontra l-Korruzzjoni. Il-Kummissjoni ghamlet l-istharrig taghha u sabet li r-rikorrent kien garrab ingustizzja.

Irrizulta li wara li kienet kostitwita l-Awtorita` tal-Ippjanar ir-rikorrent talab li l-procedura li kienet trattata mill-PAPB tigi processata mill-Awtorita`. Talab illi jiggedded il-permess li kien inghata fl-1978, izda t-tigdid ma sarx.

Ir-rikorrent jissottometti li ghalkemm kellu permess fl-1978 ma setax jibni ghaliex ma kienx inghata l-linja, u ghalhekk il-permess ma kienx effettiv ghaliex ma setax jaghmel uzu tieghu. Jikkontendi li billi ma setax jizviluppa l-art ghad li kellu permess validu, huwa garrab kontroll tal-uzu tal-proprjeta tieghu u/jew indhil li mhuwiex konsentit u lanqas gustifikat skont l-**<u>Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni</u>**. Isostni wkoll li billi baqa` bla twegiba dwar l-applikazzjoni ghal-linja tal-bini, garrab lezjoni tad-dritt tieghu ghal smigh xieraq fi zmien ragjonevoli skont l-**<u>Art 39 tal-Kostituzzjoni u l-Art 6(1) tal-Konvenzjoni</u>** ghaliex spicca mcahhad minn access ghal tribunal jew qorti. Dawn l-allegati vjolazzjonijiet, skont ir-rikorrent, jikkostitwixxu diskriminazzjoni mhux permessa bl-**<u>Art 14 tal-Konvenzjoni</u>** ghaliex skont ir-rikorrent fil-konfront tieghu ntuzat procedura differenti minn dik li kienet tigi applikata ghal haddiehor.

Mill-provi akkwiziti, il-Qorti tirreferi b`mod partikolari ghall-permess nru 4088/78/466/76 (Dok JG2) fejn ir-rikorrent inghata permess ghal sena "*to erect dwellings subject to conditions on Form T2 and drainage contribution, provided that all roads are constructed within applicants property and as per amended plans submitted.*"

Fil-kawza Avv. Nru. 50/1990 fl-ismijiet "**<u>Jack Galea vs Ministru ghall-Izvilupp tal-Infrastruttura et</u>**" deciza fis-17 ta` Marzu 1994 (fol 10), mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) [Superjuri] jirrizulta li r-rikorrent kien talab dikjarazzjoni ta` responsabilita` ghad-dewmien fl-ghoti tal-linja u talab

il-likwidazzjoni tad-danni. Il-Qorti kienet laqghet l-eccezzjoni preliminari tal-inkompetenza u laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Skont il-file tar-rikorrent, tirrizulta minuta fil-25 ta` Lulju 1977 li tghid : *"Pl see preceding minute. Applicant – may be informed that his request for a change in scheme has not been acceded to*". Fid-9 ta` Awissu 1977 tirrizulta ohra li tghid : " .... *Please inform, at the earliest applicant to remit required plans and permits.*" Segwita minn ohra a fol 152 li tghid : " ... *In the circumstances I think that request may not be acceded to be.*" Minuta ohra tas-6 ta` Ottubru 1978 taqra : " *Building permit could be issued when applicant submits detailed plans and layout of site.*" Imbaghad a fol 158 : " *In view of blue 53, shall we proceed for renewal as in min red 52*" u din hija datata 2 ta` Lulju 1987. **Ghalhekk jidher li minn fol 156 fis-6 ta` Novembru 1978 kien hemm "*permit sent*" u l-minuti jibqghu ghaddejjin sal-1982, u wara hemm qabza ghall-1987**.

Inoltre mill-alignment file (Dok PC 1) jidher li l-ewwel data li tidher fil-faccata tal-file hija 13 ta` Novembru 1978, id-data ta` wara hija t-12 ta` Marzu 1982, u wara dik hemm indikata s-sena 1988.

Dawn huma l-fatti li johrogu mill-provi.

Ghar-ragunijiet diga` mfissra, ir-rikorrent ighid li garrab ksur tal-jedd fondamentali tieghu hekk kif tutelat bl-**<u>Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni</u>**.

Fid-decizjoni taghha fil-kaz ta` "**<u>Lay Lay Company Limited v. Malta</u>**" (op. cit.) l-ECHR qalet hekk :–

"(a) <u>General principles</u>

83. The Court reiterates that Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules. The first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property. The second rule, contained in the second sentence of the same paragraph, covers deprivation of possessions and makes it subject to certain conditions. The third rule, stated in the second paragraph, recognises that Contracting States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of property. They should therefore be construed in the light

of the general principle enunciated in the first rule (see, for example, Bruncrona v. Finland, no. 41673/98, § 65, 16 November 2004). They must comply with the principle of lawfulness and pursue a legitimate aim by means reasonably proportionate to the aim sought to be realised (see, for example, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, §§ 108-14, ECHR 2000-I, and J.A. PYE (Oxford) Ltd v. the United Kingdom, no. 44302/02, § 42, 15 November 2005). The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII). The Court also reiterates that in the area of land development and town planning, the Contracting States should enjoy a wide margin of appreciation in order to implement their town and country planning policies. Nevertheless, in the exercise of its power of review the Court must determine whether the requisite balance was maintained in a manner consonant with the applicant`s right of property (see Abdilla v. Malta (dec.), no 38244/03, 3 November 2005, and J. Lautier Company Limited v. Malta (dec.) no. 37448/06, 2 December 2008).

(b) Application to the present case

84. The Court notes that the complaint before it is limited to the refusal to issue a permit. Thus the impugned measure in this case must be considered as a control of the use of property (see paragraph 81 above), to be considered under the third rule, i.e. under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Allan Jacobsson (no. 1), cited above, § 54). The Court must therefore consider whether the authorities` refusal to issue a building permit was a lawful measure "necessary to control the use of property in accordance with the general interest". The task of the Court in this context is to examine the lawfulness, purpose and proportionality of the decisions taken by the domestic authorities (see, for example, Borg, cited above)."

Fil-kaz ta` "**Borg v. Malta**" il-Kummissjoni fil-pronunzjament taghha tat-18 ta` Ottubru 1995 qalet hekk :-

"The Commission recalls that Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) guarantees in substance the right of property and comprises three distinct rules. The first, which is expressed in the first sentence of the first paragraph and is of a general nature, lays down the principle of peaceful enjoyment of property. The second, in the second sentence of the same paragraph, covers deprivation of possessions and makes it subject to certain conditions. The third, contained in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.

However, the three rules are not "distinct" in the sense of being unconnected: the second and the third rules are concerned with enjoyment of

property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, as a recent authority, Eur. Court H.R., Air Canada judgment of 5 May 1995, Series A. no. 316, paras. 29, 30).

The Commission considers that the refusal of a building permit, in the particular circumstances of the present case, may be regarded as an interference with the applicant`s right to peaceful enjoyment of his property as guaranteed by Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1). The interference falls to be examined under the second paragraph of this provision as it did not involve "deprivation" of property, but was a measure to "control the use of property".

Consequently, the Commission must consider whether the refusal of the authorities to issue a building permit was a lawful measure "necessary to control the use of property in accordance with the general interest". The task of the Convention organs in this context is to examine the lawfulness, purpose and proportionality of the decision taken by the domestic authorities (cf., for example, No. 12258/86, Dec. 9.5.88, D.R. 56, p. 215). According to the Convention organs` case law, as regards the choice of the detailed legal rules implementing a measure for the control of the use of property, the domestic legislature must have a wide margin of appreciation. In respect of the purpose of the measures, the Convention organs must respect the domestic legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment was manifestly without reasonable foundation (Eur. Court H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169, p. 26, para. 45).

In the present case the Commission notes that the refusal of the applicant`s petition for a building permit was based on the relevant domestic legal provisions. Furthermore, the restrictions on the height of buildings were clearly a measure in pursuance of a general interest, namely the proper organisation of populated areas, and it is not for the Commission to decide whether other aims of general interest, such as the development of tourism, should have had priority.

It follows that this part of the application is manifestly ill-founded within the meaning of Article 27 para. 2 (Art. 27-2) of the Convention."

Fil-kaz taht ezami, jirrizulta li wara li r-rikorrent inghata l-permess tal-bini mill-PAPB, ghamel l-applikazzjoni ghal-linja tal-bini kif jidher mill-*alignment file* (Dok PC1). Ghalkemm l-intimati jidhrilhom diversament, il-Qorti ma tistax tiskarta l-konkluzjonijiet tal-Kummissjoni Permanenti kontra l-Korruzzjoni (Dok JG4) mnejn jirrizulta kjarament li :-

"Mix-xhieda tal-Perit Joe Mizzi ex Direttur tax-Xogholijiet, kif imsemmija fil-paragrafi 7 ta` dan ir-rapport, u dik ta` John Lanzon, ex Chairman PAPB u Senior Architect Planning, jirrizulta li l-operat tal-PAPB

kien ikkontrollat hafna mill-Ministeru tax-Xogholijiet, li dwar t-talba ta` Jack Galea biex tinghatalu l-linja tal-bini wara li ga kellhu l-permess tal-PAPB din giet sospiza fuq ordni diretta tal-Ministru Sant, li Jack Galea qatt ma gie informat mill-PAPB b`dik l-ordni tal-Ministru Sant, li l-istess Ministru kien ordna lil John Lanzon `biex hemmhekk ma nipprocessawx aktar permessi`, izda John Lanzon ma ghamel l`ebda `office note` fil-file in kwistjoni dwar dik l-ordni Ministerjali ; u li kien hemm files li jkunu gew mizmumin u fil-fatt ikunu fil-Ministeru. … Jibqa il-fatt pero li jidher li saret ingustizzja mas-Sur Jack Galea, billi ma nghatax il-possibilita, kif kellhu dritt bil-ligi, bhal kull applicant iehor, li l-applikazzjoni tieghu tigi trattata finalment skond il-ligi."

Jirrizulta illi :-

i) t-talba tar-rikorrent sabiex tinghatalu linja giet sospiza fuq ordni diretta tal-Ministru ;

ii) li r-rikorrent qatt ma gie nfurmat b`dik l-ordni ;

iii) li r-rikorrent qatt ma nghata l-possibilita` li l-applikazzjoni tieghu tigi trattata skont il-ligi.

Ghalhekk jirrizulta kjarament illi ghalkemm ir-rikorrent kellu permess tal-bini, ma seta` effettivament jaghmel assolutament xejn bil-permess propju ghaliex ghalkemm applika ma nghata qatt il-inja tal-bini. Din il-linja baqghet ma nghatatx minhabba agir abbuziv tal-awtoritajiet addetti mit-talba tieghu. Ir-rikorrent kellu jdejh marbuta u ma` seta jaghmel xejn.

Fil-kuntest tal-Art 1 Prot 1, wiehed irid jara jekk rifjut li tinghata l-linja tal-bini *was a lawful measure "necessary to control the use of property in accordance with the general interest"*. Fil-kaz tar-rikorrent ma nghata l-ebda raguni tajba ghaliex ma nghatax il-linja tal-bini. Ir-raguni li nghata ma kenitx b`relazzjoni mal-linja. Infatti meta l-permess tieghu ma giex rinnovat ir-raguni li nghata kien minhabba problemi ta` gharghar. Din il-Qorti tghid izda illi anke f`dan il-kaz huwa gie nfurmat b`dan b`ittra datata 30 ta` Novembru 1979 mibghuta mill-PAPB fejn jinghad :– " *Wara l-maltempata kbira tax-xahar li ghadda nahseb li m`ghadx hemm lok ghal insistenza tieghek biex jinhargu l-permessi ghall-bini fl-area indikata minnek*." Din m`ghandhiex titqies bhala decizjoni li ttiehdet fuq bazi legali. Ma saret l-ebda prova illi l-permess li kellu r-rikorrent ma setax jigi rinnovat minhabba xi regolament gdid ta` ppjannar. Minbarra dan lanqas ma saret prova li l-linja tal-binja qatt ma nghatat ghaliex din kienet *a lawful measure necessary to control the use of property in accordance with the general interest.*

Il-linja tal-bini ma nghatatx ghaliex hekk kien dirett mill-Ministru koncernat – u ghal ebda raguni ohra.

Il-Qorti ghalhekk issib vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Ir-rikorrent jilmenta wkoll minn ksur tal-jedd fondamentali tieghu hekk kif tutelat **<u>bl-Art 6(1) tal-Konvenzjoni</u>**.

Ir-rikorrent jikkontendi illi peress li qatt ma nghata risposta dwar l-applikazzjoni tieghu ghal-linja tal-bini u t-tigdid tal-permess kien hemm lezjoni tal-jedd tieghu ghal smigh xieraq fi zmien ragjonevoli, kif ukoll kien imcahhad minn access ghal tribunal u/jew qorti.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fid-29 ta` Settembru 2009 fil-kawza "**<u>Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et</u>**" (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta` Frar 2011) kien inghad illi –

"Illi l-atti ta` din il-kawża juru sewwa li l-qofol tal-kwestjoni bejn LLC u l-MEPA hija dwar għamil (konsistenti f`deciżjoni, jew aħjar, nuqqas ta` decizjoni) ta` natura amministrativa. F`każ bħal dan u fejn l-għamil jolqot drittijiet tal-applikant li huma ta` bixra "pekunjarja", l- Artikolu 6 tal-Konvenzjoni jorbot lill-Istat li jipprovdi mekkaniżmu li bih il-parti mgarrba minn xi decizjoni amministrativa tista` tikkontesta għamil bħal dak quddiem tribunal jew qorti li tħaddan il-garanziji ta` Qorti imparzjali u indipendenti kif maħsub fl-istess artikolu. Jigifieri, jiggarantixxi dritt ta` access għal qorti jew tribunal indipendenti b`setgħa sħiħa fid-dritt u fil-fatt li jisma` l- ilment tal-persuna mgarrba u li jista` jagħti rimedju effettiv f`każ ta` sejbien ta` ksur ta` tali jedd jew obbligazzjonicivili u dan fi żmien xieraq u ragonevoli. Iżda dak l-artikolu ma jgħoddx fejn joħrog car li l-persuna mgarrba ma jkollhiex "jedd civili" li dwaru tista` tqum il-kwestjoni;"

L-ilment ta-rikorrent ghandu jigi kkunsidrat taht zewg aspetti – i) il-linja tal-bini ; ii) it-tigdid tal-permess.

Dwar li gara fuq il-linja tal-bini, il-file huwa ezebit a fol 312. Minnu jidher illi nfetah fit-13 ta` Novembru 1978, jigifieri sebat ijiem wara li hareg

il-permess. Kien hemm qabza ta` erba` snin, u cioe` sal-1982. Imbaghad rega` beda jinghata konsiderazzjoni fl-1988. Mill-file ma jirrizultax li qatt kien hemm xi tip ta` decizjoni dwar il-linja tal-bini. Jirrizulta wkoll mill-konsiderazzjonijiet li ghamlet il-Kummissjoni Permanenti Kontra l-Korruzzjoni illi r-rikorrent ma kienx jaf x`kien qed jigri, u li ghalhekk effettivament minghajr decizjoni ta` rifjut ma setax jaccedi ghal tribunal jew qorti sabiex jipprova jikkontesta d-decizjoni. Inoltre rrizulta li ghal ghaxar snin shiha bejn l-1978 sal-1988, ir-rikorrent lanqas biss kien jaf fejn kien qieghed dan l-*alignment file*.

Kif qalet l-ECHR fil-kaz ta` "**<u>Lay Lay Company Limited v. Malta</u>**" (op. cit.) il-principji generali li ghandhom jigu applikati huma –

"55. Under Article 6 § 1 of the Convention it is necessary that decisions of administrative authorities which do not themselves satisfy the requirements of that Article should be subject to subsequent control by a judicial body (see Ortenberg v. Austria, cited above, § 31, and Crişan v. Romania, no. 42930/98, § 24, 27 May 2003). The right of access to a court is an inherent aspect of the safeguards enshrined in Article 6. Thus, Article 6 § 1 secures to everyone the right to have a claim relating to his civil rights and obligations brought before a court (see Markovic and Others v. Italy [GC], no. 1398/03, § 92, ECHR 2006-XIV). At the same time, the "right to a court" is not absolute; it is subject to limitations permitted by implication, since by its very nature it calls for regulation by the State, which enjoys a certain margin of appreciation in this regard. However, these limitations must not restrict or reduce a person`s access in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired (see Edificaciones March Gallego S.A. v. Spain, 19 February 1998, § 34, Reports of Judgments and Decisions 1998-I, and De Geouffre de la Pradelle v. France, 16 December 1992, § 28, Series A no. 253-B).

56. Rules governing the procedure and time-limits applicable to legal remedies are intended to ensure a proper administration of justice and compliance with, in particular, the principle of legal certainty (see, mutatis mutandis, Miragall Escolano and Others v. Spain, nos. 38366/97, 40777/98, 40843/98, 41015/98, 41400/98, 41446/98, 41484/98, 41487/98 and 41509/98, ECHR 2000-I). It is not for the Court to interpret procedural rules. Its role in cases such as the present is to determine whether the applicant was able to count on a coherent system that struck a fair balance between the authorities` interests and his own and, in particular, whether he was given a clear, practical and effective opportunity to challenge an administrative act that allegedly constituted a direct interference with his rights (see Geffre v. France (dec.), no. 51307/99, ECHR 2003-I (extracts)).

Fil-kaz tal-lum irrizulta li r-rikorrent ma nghatax opportunita` cara, prattika u effettiva sabiex ikun jista` jattakka l-fatt li qatt ma nghatatlu l-linja tal-bini.

Ghal li jirrigwarda t-tigdid tal-permess, jirrizulta mill-atti illi r-rikorrent kien infurmat illi l-permess tieghu ma kienx se jigi mgedded u r-raguni li nghata kienet minhabba gharghar li kien hemm fiz-zona dak iz-zmien. Hija l-fehma tal-Qorti li sar cirku vizzjuz ghaliex ghalkemm ir-rikorrent ghall-bidu kellu permess validu, kien prekluz milli jaghmel zvilupp ghaliex il-linja baqghet ma nghatatx. Minhabba dan il-fatt, anke li kieku l-permess gie mgedded, xorta wahda ma setax jaghmel zvilupp tas-sit ladarba l-linja baqghet ma nghatatax.

Dwar jekk ir-rikorrent setax jappella wara li rcieva l-ittra tat-30 ta` Novembru 1979, jirrizulta li effettivament ir-rikorrent qatt ma rcieva ittra ufficjali li tghidlu li l-permess tieghu ma kienx gie mgedded. Jekk wiehed jara l-minuti tal-file tal-PAPB 466/76, bhal dik nru 16 datata 29 ta` Lulju 1977, hemm miktub li "*applicant to be informed that his request … has not been acceded to*." Meta mbaghad wiehed jara l-minuta nru 47 kull ma hemm huwa "*Letter Mr Jack Galea*" - xejn iktar. Ma hemmx miktub li l-permess ma kienx se jiggedded.

Ghalhekk il-Qorti hija sodisfatta li anke ghal dak li jirrigwarda t-tigdid tal-permess, ir-rikorrent ma setax effettivament u b`mezzi gudizzjarji jattakka l-ittra tat-30 ta` Novembru 1979. Tajjeb jinghad ukoll li l-file kien *mitluf* ghal snin shah.

Il-Qorti ghalhekk issib vjolazzjoni tal-Art 6(1) tal-Konvenzjoni.

Ir-rikorrent jilmenta wkoll minn lezjoni tal-**Art 14 tal-Konvenzjoni** ghaliex fil-konfront tieghu fil-grajja in kwistjoni ntuzat procedura differenti minn dik li kienet applikata ghal haddiehor.

Fis-sentenza tal-ECHR fil-kaz "**Zammit Maempel v. Malta**" (op. cit.) inghad hekk dwar l-Art 14 tal-Konvenzjoni :-

1. General Principles

81. The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent

existence, since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (see Mintoff v. Malta, (dec.), no. 4566/07, 26 June 2007).

82. In order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous or relevantly similar situations (see D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007, and Burden v. the United Kingdom [GC], no. 13378/05, § 60, ECHR 2008-). Such a difference of treatment is discriminatory if it has no objective and reasonable justification; in other words if it does not pursue a legitimate aim or if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see Carson and Others v. the United Kingdom [GC], no. 42184/05, § 61, ECHR 2010-....). The Court also points out that the grounds on which those differences of treatment are based are relevant in the context of Article 14. Only differences in treatment based on an identifiable characteristic, or "status", are capable of amounting to discrimination within the meaning of Article 14 (see O`Donoghue and Others v. the United Kingdom, no. 34848/07, § 101, ECHR 2010-... (extracts).

Mill-atti, fuq bazi ta` fatt, ma tirrizultax prova li kien hemm applikazzjonijiet ohra ta` terzi ghal tigdid ta` permessi simili ghal dawk tar-rikorrent fejn dawk l-applikazzjonijiet kienu milqugha u l-permessi mgedda. Anzi jirrizulta mill-ittri li gew ipprezentati li kien hemm numru ta` applikazzjonijiet ohra, li wkoll qatt ma rcevew risposta. Il-Qorti tirreferi ghall-ittra datata 8 ta` Mejju 1983 li baghat ir-rikorrent lil Chairman tal-PAPB (fol 222) - "*The following applicants, who applied for a building apermit on an approved scheme dated 6th October 1978, and in virtue of the said approved scheme, building pemit no 4088/78/466/76 – which covered all my area of Land in Xlendi, are still waiting for their building permits.*"

Tenut kont tal-assjem il-Qorti ma ssibx vjolazzjoni tal-Art 14 tal-Konvenzjoni.

2. <u>It-tieni talba</u>

Diversi kienu r-rimedji li talab ir-rikorrent fit-tieni domanda.

Ghal din il-Qorti, il-lezjonijiet accertati ghall-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent fixklu b`mod gravi kull pjan li kellu fit-tgawdija pacifika ta` hwejgu.

Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti illi mir-rimedji li talab ir-rikorrent huwa ghandu jinghata kumpens xieraq.

Waqt illi tghid illi l-ghadd tal-kumpens m`ghandux ikun ammont ta` flus ekwivalenti ghall-valur tal-art, fl-istess waqt, tqis li l-permess li kien hareg kien ghall-izvilupp ta` residenzi mhux ghal skopijiet kummercjali. Bil-fatt illi hareg il-permess, ir-rikorrent bir-ragun kellu l-aspettativa li seta` jaghmel l-izvilupp fil-parametri tal-permess koncess lilu. Tenut kont ta` dan, il-Qorti trid tqis il-vjolazzjonijiet riskontrati fil-kuntest ta` l-art kif inhi llum, propju ghaliex il-kumpens qieghed jinghata llum. Trid tqis li l-kawza tal-lum kienet intavolata lejn l-ahhar tal-2012, inqas minn erba` snin ilu, u snin twal wara li r-rikorrent skopra x`kien gralu tassew dwar din il-kwistjoni tal-linja. Qeghda tghid dan kollu ghax mal-medda tas-snin inbidlu l-ligijiet u l-policies tal-izvilupp, ghal xi aspetti, saru aktar restrittivi, fatturi dawn li kollha ghandhom piz fuq il-mod kif il-Qorti sejra tizen id-diskrezzjoni taghha meta tigi biex tindirizza r-rimedju spettanti lir-rikorrent.

Dan premess, il-Qorti tirrileva illi r-rikorrent ressaq bhala prova valutazzjoni li saret mill-Perit Ray Agius (fol 432) li kkonkluda illi jekk is-sit jitqies biss bhala zona rurali minghajr permess tal-bini, ghandu valur ta` €1,200 waqt li jekk jitqies bhala zona fejn jista` jsir l-bini allura l-valur ikun ta` €2,000,000.

Tenut kont tan-natura ta` l-lezjonijiet li garrab ir-rikorrent, u l-effett negattiv li dawn kellhom fuq hwejgu, fl-isfond tat-tebgha li l-grajja tar-rikorrent thalli fuq l-amministrazzjoni pubblika, il-htiega li l-amministrazzjoni pubblika ghandha tkun dejjem trasparenti u efficjenti bla ma thares lejn wicc hadd, il-bzonn illi l-amministrazzjoni pubblika tibqa` *accountable* minghajr riservi skont kif trid il-ligi, u li allura l-amministrazzjoni pubblika ghandha twiegeb konformement kull meta twarrab jew tikser il-jeddijiet fondamentali tal-persuna, kif irrizultat ippruvat li sehh fil-kaz tal-lum, il-Qorti qeghda tillikwida kumpens favur ir-rikorrenti ghal-lezjonijiet li garrab fl-ammont ta` €20,000 wara li kejlet il-gudizzju taghha bil-qies tal-proporzjonalita` u tal-bilanc.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati Prim` Ministru (qabel, il-Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent) u tal-Avukat Generali li baqghu mhux decizi bis-sentenza taghha in parte tas-27 ta` Novembru 2014.

Tichad l-eccezzjonijiet kollha, inkluza l-eccezzjoni ulterjuri, sollevati mill-kjamat fil-kawza Ministru ghat-Trasport u l-Infrastruttura.

Riferibbilment ghall-ewwel talba, tiddikjara illi r-rikorrent garrab vjolazzjoni ghad-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta` Malta), kif ukoll id-drittijiet tieghu skont l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

Riferibbilment ukoll ghall-ewwel talba, tiddikjara li ma ssibx vjolazzjoni fil-konfront tar-rikorrent tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

Riferibbilment ghat-tieni talba, tillikwida favur ir-rikorrent ghall-vjolazzjonijiet riskontrati skont l-ewwel talba kumpens fl-ammont ta` ghoxrin elf Ewro (€20,000).

Tordna lill-intimat Prim` Ministru (qabel, il-Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent), lill-intimat Avukat Generali, u lill-kjamat fil-kawza Ministru ghat-Trasport u l-Infrastruttura sabiex ihallsu lir-rikorrent il-kumpens likwidat favur tieghu fl-ammont ta` ghoxrin elf Ewro (€20,000).

Tordna lill-intimat Prim` Ministru (qabel, il-Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent) u lill-intimat Avukat Generali sabiex

ihallsu l-ispejjez relatati mas-sentenza taghha in parte tas-27 ta` Novembru 2014, hlief ghall-ispejjez tal-intimata Awtorita` ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar li ghandhom jithallsu mill-attur.

Tordna lill-intimat Prim` Ministru (qabel, il-Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent), lill-intimat Avukat Generali u lill-kjamat fil-kawza Ministru ghat-Trasport u l-Infrastruttura sabiex ihallsu l-ispejjez relatati mas-sentenza taghha in parte tal-1 ta` Lulju 2014, hlief ghall-ispejjez tal-intimata Awtorita` ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar li ghandhom jithallsu mill-attur.

Tordna li l-ispejjez l-ohra kollha jithallsu mill-intimat Prim` Ministru (qabel, il-Ministru ghat-Turizmu, Kultura u l-Ambjent), mill-intimat Avukat Generali, u mill-kjamat fil-kawza Ministru ghat-Trasport u l-Infrastruttura.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur