



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2004

Rikors Numru. 675/1998/1

**Adrian Busietta u s-soċjetà kummerċjali *Busietta
Gardens Madliena Limited***

Versus

Awtorità ta' l-ippjanar

F'din il-kawża r-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju taħt l-art. 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u taħt l-art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["il-Konvenzjoni"].

Ir-rikors li bih inbdew dawn il-proċeduri jgħid illi r-rikorrenti kisbu permess, maħruġ mill-awtoritajiet kompetenti, għall-iżvilupp ta' sit f'*ta' Stronka*, il-Madliena. Dan il-permess "*to erect clustered villas*", li għandu n-numru 1493/90/5035/87 [*recte*: 2493/90/5035/87], inħareġ fl-20 ta' Ġunju 1990 u kien jiswa għal sentejn, sal-20 ta' Ġunju 1992. Ir-rikorrenti għalhekk bdew bl-iżvilupp tas-sit skond il-permess li kellhom.

Fit-28 ta' Mejju 1992, meta kienu għadhom fi żmien li jistgħu jagħmlu hekk, ir-rikorrenti talbu lill-awtorità intimata biex iggeddilhom il-permes. It-talba baqgħet pendenti quddiem l-awtorità u, billi sal-5 ta' Settembru 1994 kienet għadha ma nqgħatatx, sar appell minn "*deemed refusal*" quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar skond l-art. 36(1) ta' l-Att I ta' l-1992 [Kap. 356]. Dak l-artikolu jgħid ukoll illi deċiżjonijiet ta' l-awtorità għandhom jittieħdu mingħajr dewmien, iżda wara li għaddew aktar minn sentejn minn meta saret it-talba l-awtorità baqgħet ma ħadet ebda deċiżjoni.

B'deċiżjoni mogħtija fit-13 ta' Novembru ta' l-1996, il-Bord ta' l-Appell sab illi l-appell kontra d-"*deemed refusal*" kien ġustifikat, u sab li kienu ġustifikati wkoll l-appelli l-oħra magħmula mir-rikorrenti.

L-awtorità intimata appellat quddiem il-Qorti ta' l-Appell, li qatgħet l-appell b'sentenza tas-27 ta' Ġunju 1997 li biha iddeċidiet li "tiċħad l-istess appell u tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar tat-13 ta' Novembru 1996".

Ir-rikorrenti issa qegħdin iġħidu illi sakemm inqata' l-każ tagħhom laħaq għadda "tul esagerat ta' żmien", u illi minħabba dan id-dewmien huma ġarrbu danni kbar — imgħaxijiet li ħallsu lill-banek kummerċjali, telf kbir ta' qligħ, u penalitajiet u spejjeż oħra li daħlu fihom għax ma setgħux iħarsu termini kuntrattwali — għax kienu mwaqqfa milli jkomplu bl-iżvilupp tas-sit. Għal dawn id-danni għandha twieġeb l-awtorità intimata għax hi taħti għad-dewmien u kisret ukoll id-drittijiet tar-rikorrenti mħarsa taħt l-art. 39(2) tal-Kostituzzjoni u taħt l-art. 6 tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti għalhekk qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-awtorità intimata kisret id-drittijiet tar-rikorrenti mħarsa taħt l-art. 39(2) tal-Kostituzzjoni u taħt l-art. 6 tal-Konvenzjoni għax naqset mill-obbligu tagħha li tiddetermina fi żmien qasir u raġonevoli t-talbiet lilha magħmula skond il-liġi mir-rikorrenti; u

2. tagħti dawk ir-rimedji li jidhrulha xierqa, fosthom billi tgħid illi l-awtorità intimata għandha twieġeb għad-danni li ġarrbu r-rikorrenti minħabba l-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, tillikwida dawk id-danni, u

tikkundanna lill-awtorità intimata tħallas id-danni hekk likwidati.

L-awtorità intimata wiegħbet hekk:

1. il-qorti għandha tagħżel li ma tinqediex bis-setgħa kostituzzjonali tagħha għax ir-rikorrenti kellhom rimedju tajjeb u biżżejjed taħt liġi ordinarja;
2. ir-rikorrenti ma mxewx skond il-Kap. 356 għax ma għamlux appell quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar fiż-żmien maħsub għalhekk;
3. ma kien hemm ebda determinazzjoni ta' drittijiet ċivili tar-rikorrenti;
4. ma hux minnu li t-talba tar-rikorrenti ma ġietx determinata fi żmien raġonevoli;
5. it-talba tar-rikorrenti kienet determinata fi żmien raġonevoli meta tqis il-fatti kollha tal-każ;
6. l-ewwel permess maħruġ mill-*Planning Area Permits Board* kien sospiż għal xi żmien meta nstab illi x-xogħlijiet ma kinux qegħdin isiru skond il-pjanti approvati;
7. wara, il-*Planning Area Permits Board* kien ħareġ permess għal parti biss mill-iżvilupp u mhux għall-iżvilupp kollu;
8. wara, f'Awissu ta' l-1993, ir-rikorrenti talbu li jiġġedded dan il-permess, u l-awtorità intimata ikkonfermat il-permess tal-*Planning Area Permits Board*; u
9. ir-rikorrenti għamlu talba oħra fl-24 ta' Lulju 1995, u din kienet deċiża mill-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar fit-13 ta' Novembru 1996, u konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Ġunju 1997.

Il-fatti rilevanti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

Fl-20 ta' Ġunju 1990 kien inħareġ permess¹ minn dak li dak iż-żmien kien il-*Planning Area Permits Board* biex ir-rikorrenti jibnu *clustered villas*. Dan il-permess kien jiswa għal sentejn mid-data tal-ħruġ tiegħu. Fit-2 t'Awissu 1991², iżda, dan il-permess kien miżmum għax il-bini ma kienx qiegħed isir skond il-pjanti approvati. Fil-25 ta' Settembru 1991 kien inħareġ permess ieħor³, fuq pjanti

¹ Fol. 140.

² Fol. 141.

³ Fol. 142.

ġodda; dan il-permess ġdid ma kienx għall-proġett kollu iżda għal partijiet biss minnu.

Fit-28 ta' Mejju 1992, ir-rikorenti għamlu talba⁴ biex il-permess tal-20 ta' Ġunju 1990 jiġġedded, għalkemm floku, għall-inqas għal partijiet mill-proġett, kien inħareġ permess ieħor, dak tal-25 ta' Settembru 1991.

L-art. 36(1) tal-Kap. 356, kif kien dak iż-żmien, qabel l-emendi li saru bl-Att XXIII ta' l-1997 u l-Att XXI ta' l-2001, dwar kif kellha timxi l-awtorità intimata meta ssirilha talba, kien iġħid hekk:

36. (1) L-Awtorità għandha tiegħu deċiżjoni dwar kull applikazzjoni mhux aktar tard minn tmien ġimgħat minn mindu tkun irċeviet l-applikazzjoni magħmula kif imiss; u jekk tonqos milli tagħmel hekk għandu jitqies li l-permess ġie rifjutat sakemm min ikun applika ma jkunx ftiehem bil-miktub li jitwal iż-żmien fuq imsemmi, f'liema każ iż-żmien hekk imtawwal għandu, għall-għanijiet ta' dan l-artikolu, jissostitwixxi ż-żmien ta' tmien ġimgħat.

B'ittra tas-17 ta' Diċembru 1993⁵, sew aktar minn tmien ġimgħat wara li kienet saret it-talba fit-28 ta' Mejju 1992, l-awtorità talbet lir-rikorrenti biex jaqblu li tingħata aktar żmien. B'ittra tad-29 t'April 1994⁶, ir-rikorrenti qablu illi ż-żmien jiġġedded, basta li d-deċiżjoni tingħata sal-31 ta' Mejju 1994. Għalkemm ma hemmx kopja fl-atti, jidher li sar ftehim ieħor biex iż-żmien jiġġedded sal-15 t'Awissu 1994⁷.

B'ittra tas-27 ta' Lulju 1994⁸, l-awtorità intimata għamlet din l-osservazzjoni:

... .. the renewal of 2493/90/5035/87 [i.e. il-permess tal-20 ta' Ġunju 1990] is irrelevant to the development now being proposed to be carried out for two reasons. First, permit 2493/90/5035/8 was suspended and not reissued, and second it relates to a form of development which has been superseded by that currently taking place on site (in many ways that permit is now incapable of implementation in accordance with the approved plans,

⁴ Fol. 144.

⁵ Fol. 146.

⁶ Fol. 148.

⁷ Ara fol. 5.

⁸ Fol. 158.

particularly the layout plan). I consider that there is, in fact, little to be served by the pursuit of application 2493/90/5035/87

Ir-rikorrenti fehmu illi t-talba tagħhom ma kinitx sejra tintlaqa' u għalhekk, wara aktar korrisondenza, imxew bħallikieku "għandu jitqies li l-permess gie rifjutat" billi fis-16 ta' Settembru 1994 għamlu appell quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar. Dan l-appell inqata' fit-13 ta' Novembru 1996 u l-bord sab illi l-appell hu "gustifikat". L-awtorità intimata appellat minn din id-deċiżjoni iżda l-Qorti ta' l-Appell, b'sentenza mogħtija fis-27 ta' Ġunju 1997, ċaħdet l-appell.

Dan l-*iter* juri illi l-proċeduri quddiem l-awtorità intimata damu bejn it-28 ta' Mejju 1992, meta r-rikorrenti għamlu t-talba għat-tigdid ta' l-ewwel permess, u s-16 ta' Settembru 1994, meta r-rikorrenti appellaw quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar. L-awtorità ma twegibx għal dak li ġara meta l-proċeduri kienu quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar u quddiem il-Qorti ta' l-Appell, billi dawk huma żewġ tribunali għal kollox indipendenti mill-awtorità intimata.

Huwa relevanti wkoll illi r-rikorrenti setgħu għamlu l-appell tagħhom quddiem il-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar sew qabel is-16 ta' Settembru 1994: fil-fatt, setgħu qiesu li t-talba tagħhom tat-28 ta' Mejju 1992 kienet miċhuda, skond l-art. 36(1) tal-Kap. 356, fi żmien tmien ġimgħat minn dakinhar. Iż-żmien ta' tmien ġimgħat kompli jitwal u jiġġedded sal-15 t'Awissu 1994, iżda dak it-tigdid ta' żmien sar bi ftehim mar-rikorrenti stess u bi ftehim magħhom. Setgħu, taħt l-art. 36(1), ma tawx il-kunsens tagħhom u appellaw minnufih; ladarba taw il-kunsens tagħhom għat-tigdid taż-żmien, iżda, ma jistgħux issa jilmentaw dwar iż-żmien li għadda sakemm għamlu l-appell u l-proċeduri, għalhekk, ħarġu minn idejn l-awtorità intimata.

Lanqas ma jista' jingħad, kif qegħdin igħidu r-rikorrenti finnota tagħhom tal-25 t'April 2000⁹, illi meta l-awtorità appellat mis-sentenza tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, kisret dritt fundamentali tar-rikorrenti għax l-appell kellu jieħu ż-żmien tiegħu biex jinqata'. Barra minn hekk, meta

⁹ *Foll. 48 et seqq.*

Kopja Informali ta' Sentenza

tqis illi l-appell minn deċiżjoni mogħtija fit-13 ta' Novembru 1996 inqata' fis-27 ta' Gunju 1997, bilkemm tmien xhur wara, lanqas jista' jingħad illi l-appell dam żmien mhux raġonevoli biex jinqata'.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, ma jistax jingħad illi l-awtorità intimata ċaħħdet lir-rikorrenti minn smiġħ xieraq fi żmien raġonevoli: iż-żmien li ħadet l-awtorità aktar minn tmien gimgħat kien bil-kunsens tar-rikorrenti u bi ftehim magħhom, u ż-żmien bejn is-16 ta' Settembru 1994 sad-deċiżjoni finali tal-Qorti ta' l-Appell ma twegibx għalih l-awtorità.

Għal din ir-raġuni, it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu, u ma hux meħtieġ illi l-qorti tqis il-kwistjonijiet l-oħra mqanqla fit-twegiba ta' l-intimata.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti u tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----