MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2007

Rikors Numru. 14/2005

Trimeg limited

Versus

Awtorità ta' Malta dwar l-ambjent u l-Ippjanar

Din hija referenza magħmula mill-Qorti ta' l-Appell (Kompetenza Inferjuri) (Appell mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar) taħt l-art. 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 4(3) ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] dwar kwistjoni mqanqla mis-soċjetà *Trimeg Limited* ["ir-rikorrenti"] b'rikors ta' l-4 ta' Frar 2004.
L-episodji proċedurali li wasslu għal din ir-referenza seħħew hekk:
B'avviż numru 583 miġjub fil-ħarġa tas-6 ta' Settembru 1996 tal-Gazzetta tal-Gvern l-Awtorità ta' l-Ippjanar ["l-intimata"] iddikjarat li kienet qiegħda tinkludi fil-lista ta'

Proprjetà Skedata, skond l-art. 46 ta' l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar u l-Iżvilupp, biċċa art, proprjetà tar-rikorrenti, li qiegħda fuq il-punent ta' Triq Saint Andrew f'Pembroke bħala parti mill-*valley protection zone* u l-*buffer zone* tagħha ta' Livell 4. Ir-rikorrenti appellat minn dik id-deċiżjoni ta' l-intimata iżda l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, b'deċiżjoni tal-20 ta' Settembru 2002, ċaħad l-appell.

B'dikors tas-7 t'Ottubru 2003 ir-rikorrenti appellat minn din id-deċiżjoni quddiem il-Qorti ta' l-Appell. Waqt is-smigħ tal-kawża quddiem il-Qorti ta' l-Appell ir-rikorrenti, b'rikors ieħor ippreżentat fl-4 ta' Frar 2004, fissret illi meta hi kienet kisbet l-art skedata dik l-art kienet ġà f'nofs żona żviluppata għal kollox, fejn hemm djar, lukandi, kumplessi ta' divertiment u ħwienet, li tasal għalihom minn żewġ toroq ewlenin. Parti mill-art li llum hija tar-rikorrenti kienet ittieħdet biex tgħaddi triq minnha sabiex l-iżviluppi msemmija jkollhom aċċess dirett mit-triq ewlenija li twassal għat Triq Reġjonali.

Ir-rikorrenti kompliet fisser illi, b'konsegwenza ta' l-iskedar, il-proprjetà tagħha ġiet ma tiswa xejn għax hi ma tista' tinqeda biha b'ebda mod, u għalhekk l-iskop għala kienet kisbet l-art, u miegħu l-investiment li hi għamlet, sfaw fix-xejn. bi ħsara kbira għaliha. Barra minn hekk, l-art mhux biss ma tistax tiġi żviluppata minħabba fl-iskedar iżda wkoll lanqas tista' tintuża għall-agrikoltura għax qiegħda f'nofs żona ta' żvilupp.

Għalhekk, tgħid ir-rikorrenti, l-iskedar huwa teħid forzuż tal-proprjetà tagħha, għax qiegħda tiġi miżmuma milli tgawdi u tagħmel użu sħiħ mill-proprjetà tagħha. Aktar minn hekk, proprjetà tista' tittieħed mingħand l-individwa meta jkun hemm skop pubbliku għal dak it-teħid, waqt illi fil-każ tallum it-teħid ma sarx kif tgħid u trid il-liġi dwar l-esproprjazzjoni ta' proprjetà privata, l-aktar għax ebda kumpens ma ngħata lir-rikorrenti għal dak it-teħid.

Għal dawn ir-raġunijiet, tkompli tgħid ir-rikorrenti, l-iskedar sar bi ksur tal-jedd fondamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha, imħares taħt l-art 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni"]. Tgħid ukoll illi hemm art oħra fil-qrib li, għalkemm tassew kellha

valur ambjentali, ingħatat permess għall-iżvilupp meta l-art tar-rikorrenti ġiet skedata u ma tistax tiġi żviluppata. Dan huwa trattament diskriminatorju kontra r-rikorrenti, bi ksur ta' l-art. 45 tal-Kostituzzjoni u l-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["il-Konvenzjoni"]

Ir-rikorrenti għalhekk talbet illi l-Qorti ta' l-Appell tagħmel ordni ta' referenza lil din il-qorti sabiex il-kwistjoni dwar il-ksur tad-dritt tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà, imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, bl-iskedar fuq imsemmi tiġi trattata u deċiża.

B'dikriet mogħti fit-2 ta' Marzu 2005 il-Qorti ta' l-Appell laqgħet it-talba u għamlet referenza lil din il-qorti kif mitluba mir-rikorrenti.

Din il-qorti tifhem illi l-kwistjoni quddiemha hija dwar jekk l-iskedar jolqotx xi dritt fondamentali mħares taħt id-dispożizzjonijiet imsemmija fuq tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni; ma jidhrilhiex illi għandha tidħol fil-kwistjoni jekk l-iskedar sarx kif iridu d-dispożizzjonijiet rilevanti ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Iżviliupp [Kap. 356] billi dik hija kwistjoni ta' liġi ordinarja li tidħol fil-kompetenza tal-qorti li għamlet ir-referenza.

Il-kwistjoni ewlenija hija jekk kienx hemm ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà; it-tieni kwistjoni hija jekk l-awtorità intimata mxietx b'mod diskriminatorju kontra r-rikorrenti.

Inqisu l-ewwel il-jedd tal-proprjetà. Dan huwa mħares taħt l-art 37 tal-Kostituzzjoni:

37. (1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(*a*) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(*b*) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(*ċ*) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti ta' l-Appell f'Malta:

… … …

u l-art 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni:

ARTIKOLU 1

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Li ġara hu illi l-art proprjetà tar-rikorrenti kienet skedata taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 356 u meqjusa bħala *white area*, li jfisser illi l-iżvilupp li seta' jsir fiha kien limitat ħafna. Waqt is-smigħ tal-kawża l-i*status* ta' l-art inbidel għax minn *white area* saret *green area*[1], li jfisser illi ma jista' jsir żvilupp ta' xejn fuqha. Ir-raġuni għal dan hija l-ħarsien ta' wied illi l-art qiegħda fil-periferija tiegħu. Huwa wkoll relevanti l-fatt illi, meta s-soċjetà rikorrenti kisbet l-art b'kuntratt tal-5 ta' Jannar 1988, id-diretturi tagħha kienu jafu li s-soċjetà kienet qiegħda tikseb art li ġà kienet *white area*[2], u li għalhekk, għalkemm kienet għadha ma ġietx skedata, il-possibbiltajiet ta' żvilupp kienu ġà limitati sew.

Sabiex naraw kienx hemm ksur tal-jedd ta' proprjetà, jeħtieġ li qabel xejn naraw kienx hemm xi ndħil li jfixkel it-tgawdija tar-rikorrenti.

Għalkemm ma kien hemm ebda esproprjazzjoni formali taħt l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi [Kap. 88] jew taħt xi liġi oħra, għax ir-rikorrenti baqgħet sidt l-art u setgħet tagħmel użu minnha kompatibilment ma' l-i*status* ta' l-art bħala *white area* u art skedata, u setgħet ukoll tiddisponi minnha, fil-prattika il-kontenut tal-jedd tagħha – il-fakultajiet tal-proprjetà –

1 Ara x-xiehda ta' Richard Lia fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2006, *foll*. 222 *et seq*.

2 Ara x-xiehda ta' Paul Camileri, direttur tas-soċjetà rikorrenti, fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2006, *fol*. 2247.

kienu limitati ferm. Dan ifisser illi kien hemm indħil li jfixkel it-tgawdija tal-proprjetà.
Irridu naraw għalhekk jekk dan l-indħil kienx ġustifikat jew sarx bi ksur tal-jedd fondamentali tar-rikorrenti.
Għall-għanijiet tal-jedd taħt il-Konvenzjoni, rajna illi ma kienx hemm teħid tal-proprjetà b'esproprjazzjoni u għalhekk il-materja hija regolata mhux bit-tieni sentenza ta' l-ewwel paragrafu[3] iżda b'dik il-parti tat-tieni paragrafu ta' l-art.1 ta' l-ewwel Protokoll li tagħti lill-istat is-setgħa "li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali".
Ir-rikorrenti qegħdin jiċħdu illi l-iskedar sar fl-interess ġenerali. Qegħdin igħidu illi l-inħawi tal-wied huma żviluppati u li għalhekk ma għadx għandu valur ekoloġiku li jista' jitħares; igħidu ili ladarba l-biċċa l-kbira hija żviluppata *tanto vale* tiżviluppa l-biċċa li fadal; jekk il-musbieħ qiegħed biss inemnem *tanto vale* li titfiħ għalkollox.
Il-qorti ma taqbilx ma' dan l-argument.
Tassew illi, kif stqarr il-funzjonarju ta' l-awtorità intimata responsabbli għall-ħarsien ta' l-ambjent, kien ikun aħjar li kieku ma sarx l-iżvilupp li laħaq sar qabel l-iskedar, u huwa minnu wkoll illi l-liġijiet li jħarsu l-ambjent f'pajjiżna daħlu fis-seħħ u bdew jitwettqu wara li ntilfet parti sew mill-patrimonju ekoloġiku, iżda dan ma jfissirx illi dak li għadu hemm u għadu jista' jitħares għandha tmissu l-istess xorti li messet lil dak li nqered. Anzi, il-ħtieġa li tħares dak li fadal issir aktar urġenti, ukoll jekk għal dan ikunu meħtieġa miżuri aktar drastiċi.
L-għanijiet li l-awtorità intimata fittxet li tilħaq bl-iskedar kienu u huma leġittimi, u għalhekk ma jistax jingħad illi l-iskedar ma sarx fl-interess ġenerali.
Ir-rikorrenti tgħid ukoll, iżda, illi biex l-indħil mill-awtorità jkun leġittimu, għandha tkun hemm proporzjonalità bejn l-għan li l-awtorità riedet tilħaq u l-mezzi li nqdiet bihom, kif riedet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ *e.g.* ta' **Broniowski kontra l-Polonja**[4]:

---

3 Ara **Sporrong u Lönnroth kontra l-Isvezja**, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 23 ta' Settembru 1998 (rikk. n. 7151-2/19750), para. 63.

4 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 22 ta' Ġunju 2004 (rik. n. 31443/1996).

The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In particular, there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures depriving a person of his of her possessions. In each case involving the alleged violation of that Article the Court must, therefore, ascertain whether by reason of the State's action or inaction the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden.[5]

Il-kriterji tal-proporzjonalità kienu identifikati mill-istess Qorti Ewropea fil-fattur taż-żmien u l-fattur tal-kumpens xieraq:

72. The Court also finds that the existence throughout this period of prohibitions on construction accentuated even further the prejudicial effects of the length of the validity of the permits. Full enjoyment of the applicants' right of property was impeded for a total period of twenty-five years in the case of the Sporrong Estate and of twelve years in the case of Mrs. Lönnroth. In this connection, the Court notes that in 1967 the Parliamentary Ombudsman considered that the adverse effects on property owners that could result from extended prohibitions were irreconcilable with the position that should obtain in a State governed by the rule of law (see paragraph 42 above).

73. Being combined in this way, 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. Lönnroth bore an individual and excessive burden which could have been tendered legitimate only if they had had the possibility of seeking a reduction of the time-limits or of claiming compensation.[6]

Fil-każ tallum il-fattur taż-żmien huwa perpetwu, u għalhekk biex ipatti għal dan jikseb aktar rilevanza l-fattur tal-kumpens. Safejn, għalhekk, il-liġi li tagħti lill-awtorità

---

5 Para. 150.

6 **Sporrong u Lönnroth kontra l-Isvezja**, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 23 ta' Settembru 1998 (rikk. n. 7151-2/19750), para. 72 *et seq.*

intimata s-setgħa li ddaħħal l-art tar-rikorrenti fil-lista ta' proprjetà skedata ma taħsibx ukoll għall-ħlas ta' kumpens xieraq, hemm ksur tal-jedd ta' proprjetà tar-rikorrenti mħares taħt l-art. 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Naturalment, fil-likwidazzjoni ta' dak il-kumpens ikun xieraq illi jitqies ukoll il-fatt illi meta kisbet l-art fl-1988 is-soċjetà rikorrenti kienet taf illi l-art, għalkemm mhux ġà skedata, kienet *white area*.

Il-ħlas ta' kumpens jilleġittima l-iskedar ukoll għall-għanijiet ta' l-art. 37 tal-Kostituzzjoni fil-każ ili dak l-iskedar jitqies bħala teħed *de facto* tal-proprjetà, u għalhekk ma huwiex meħtieġ illi nqisu wkoll jekk hemmx ksur ta' dak l-artikolu.

Ngħaddu issa biex naraw kienx hemm ksur tal-jedd għal ħarsien kontra trattament diskriminatorju. Dan il-jedd huwa mħares taħt l-art. 45(2) u (3) tal-Kostituzzjoni:

45. (2) … … … [Ħ]add ma għandu jiġi trattat b'mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta' xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta' xi kariga pubblika jew xi awtorità pubblika.

(3) F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skond ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi jew sess li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn.

u l-art. 14 tal-Konvenzjoni:

ARTIKOLU 14

It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor.

Għalkemm, taħt il-Kostituzzjoni, id-diskriminazzjoni illeċita trid tkun għal waħda mir-raġunijiet elenkata fl-art. 45(3), il-lista ta' raġunijiet ta' diskriminazzjoni taħt il-Konvenzjoni

ma hijiex tassativa[7], u għalhekk ma huwiex meħtieġ għar-rikorrenti li turi li r-raġuni għad-diskriminazzjoni kienet xi waħda mir-raġunijiet imsemmija.

Diskriminazzjoni bi ksur tal-Konvenzjoni sseħħ meta persuni li bejniethom ma hemmx differenzi rilevanti għal għanijiet partikolari, madankollu jingħataw trattament differenti għal dawk l-istess għanijiet:

45. The Court points out in the first place that, according to its case-law, Article 14 (art. 14) will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article (art. 14) to succeed, it has therefore to be established, *inter alia*, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated (see the Fredin v. Sweden (no. 1) judgment of 18 February 1991, Series A no. 192, p. 19, para. 60).[8]

Is-soċjetà rikorrenti tgħid illi saret diskriminazzjoni kontrieha għax proprjetajiet oħra fl-istess inħawi ngħataw permess għall-iżvilupp waqt li l-proprjetà tagħha ma ngħatatx dak il-permess.

Għandu jingħad qabel xejn illi s-soċjetà rikorrenti ma ressqitx provi illi l-permessi ngħataw wara li l-art kienet skedata; fil-fatt mix-xiehda ħareġ illi, ħlief għal triq pubblika, ma ngħatawx permessi għal żvilupp wara li sar l-iskedar[9]. Għalhekk, jekk kien hemm trattament diskriminatorju, dan kien bejn il-proġett ta' żvilupp kummerċjali li riedet permess għalih is-soċjetà rikorrenti, u l-proġett ta' triq pubblika li ngħata permess biex issir.

Fil-każ tallum ma jistax jingħad illi ma hemmx differenza "rilevanti" bejn il-proġett tas-soċjetà rikorrenti u dak tat-triq pubblika li tiġġustifika trattament differenti; ta' l-aħħar huwa proġett pubbliku fl-interess tal-komunità, waqt li ta' l-ewwel huwa proġett kummerċjali fl-interess tal-privati.

Għalhekk il-qorti ma ssibx li kien hemm diskriminazzjoni bi ksur tal-Kostituzzjoni jew tal-Konvenzjoni.

---

7 Ara **Rasmussen kontra d-Danimarka**, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 28 ta' Novembru 1984 (rik. n. 8777/1997), para. 34.

8 **Spadea u Scalabrino kontra l-Italja**, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 1 ta' Settembru 1995 (n. 23/1994/470/551), para. 45.

9 Ara xiehda ta' Richard Lia fis-seduta tat-3 ta' Mejju 1996, *foll.* 217 *et seqq.*

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk twieġeb għar-referenza lilha magħmula mill-Qorti ta’ l-appell:

1. l-iskedar tal-proprjetà tar-rikorrenti jikser il-jedd għat-tgawdija ta’ ħwejjiġha safejn il-liġi li tagħti lilll-awtorità s-setgħa li tagħmel l-iskedar ma taħsibx ukoll għall-ħlas ta’ kumpens xieraq; għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens huwa relevanti l-fatt illi meta kisbet il-proprjetà r-rikorrenti kienet taf illi ġà kienet tinsab f’*white area*; u

2. ma hemmx ksur tal-jedd tar-rikorrenti għall-ħarsien kontra trattament diskriminatorju.

Il-qorti tordna illi l-atti jintbagħtu lura lill-Qorti ta’ l-Appell li għamlet ir-referenza. L-ispejjeż ta’ dan l-episodju jkunu regolati skond l-eżitu tal-proċeduri li fihom saret ir-referenza.

< Sentenza In Parte >

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