MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2013

Rikors Numru. 24/2011

Christopher Muscat

Vs

Onorevoli Prim'Ministru; l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u Ministru ghar-Rizorsi u Affarijiet Rurali u l-Avukat Generali

Permezz ta' rikors prezentat fis-17 ta' Mejju 2011 ir-rikorrent talab li:-

"1. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta opportuna u necessarja, tiddikjara illi l-provvedimenti ta' policy NWRS4 formanti parti min-North West Local Plan li skond il-

Legislazzjoni Sussidjarja 504.46 jifforma parti mill-librett ufficjali li l-intimata Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar trid timxi mieghu fit-twettiq tal-funzjonijiet taghha li thares l-ambjent u tirregola l-izvilupp f'pajjizna, tilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponent u senjatament id-dritt tieghu ghat-tgawdija ta' proprjeta stante illi taghmel distinzjoni bejn bini ezistenti qabel is-sena 1968 li ghadu shih, liema bini skond l-imsemmi North West Local Plan huwa eligibbli ghall-izvilupp u bini li wkoll kien ezistenti qabel is-sena 1968 izda li kien fi stat dilapidat liema bini mhuwiex hekk eligibbli ghall-izvilupp, u ghalhekk bl-applikazzjoni ta' din il-policy l-bini tal-esponent li kien jezisti qabel is-sena 1968 izda kien fi stat dilapidat effettivament gie rez minghajr ebda valur ta' xejn;

2. tordna t-thassir tal-imsemmija provvediment ta' policy NWRS4 formanti parti min-North West Local Plan li huma lezivi ghad-dritt fundamentali tal-esponent ta' tgawdija ta' proprjeta;

3. tordna li ma ssir ebda distinzjoni in rigward ta' bini ezistenti qabel is-sena 1968 a bazi ta' jekk tali bini kienx ghadu shih jew fi stat dilapidat fis-sens illi kull bini ezistenti qabel is-sena 1968, kemm jekk jinsab fi stat shih u kif ukoll jekk jinstab fi stat dilapidat, jigi dikjarat bhala eligibbli ghall-izvilupp;

4. tiddikjara illi l-permessi u l-approvazzjoni mahruga mill-intimata Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar relattivament ghar-razzett de quo agitur u li huma msemmija izdjed 'il fuq jikkostitwixxu dmirijiet proprjetarji tal-esopnent li l-intimata Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar hija kostretta li taghraf u tirrikonoxxi b'mod shih u ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.".

Il-qorti tqies li m'hemmx ghalfejn toqghod tirriproduci l-premessi tar-rikors promotur stante li ser issir ampja riferenza ghalihom f'din is-sentenza.

Il-Prim'Ministru u Ministru ghar-Rizorsi u Affarijiet Rurali wiegbu (fol. 9):

1. L-esponenti m'humiex legittimi kontradditturi ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kap. 12.
2. Ir-rikorrent naqas milli jezawrixxi r-rimedji ordinarji.
3. Fil-meritu t-talbiet huma nfondati ghaliex ma kienx hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-intimata l-ohra wiegbet li (fol. 14) :

1. Ir-rikors ghandu jigi notifikat lill-Avukat Generali.
2. L-intimata m'hijiex il-legittimu kontraddittur.
3. L-azzjoni hi intempestiva peress li r-rikorrent ma ezawrix ir-rimedji ordinarji.
4. Il-policies in kwistjoni ma jilledux id-drittijiet fundamentali.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti.

B'kuntratt pubbliku tad-19 ta' Dicembru 2000 ir-rikorrent xtara minghand David Baguely, l-utile dominju perpetwu ta' farmhouse "Tax-Xatba", Bahrija, limiti tar-Rabat li tinkludi gnien (fol. 39). Fil-kuntratt jinghad: *"(4) The property is being transferred in it's actual derelict state and condition, tale quale"*. Skond ir-rapport tal-Awtorita' intimata tal-24 ta' Novembru 2009 li sar lil Planning Appeals Board (fol. 55) fis-sit hemm erbat ikmamar li huma deskritti bhala *"derelict and abandoned rooms"*, hu hemm basement fejn jinghad li hemm *"… three inter-connecting unroofed rooms with a footprint area of 50m2"*. Permezz ta' applikazzjoni prezentata fil-21 ta' Lulju 2006, ir-rikorrent talab li jinghata permess ta' zvilupp ***"To sanction basement as built. To rebuild ground floor to existing dwelling"*** (fol. 47). L-applikazzjoni giet rifjutata mill-Awtorita' b'decizjoni tat-23 ta' Lulju 2008 (fol. 49). Ir-rikorrent ghamel talba ghal rikonsiderazzjoni li wkoll giet rifjutata fl-20 ta' Mejju 2009 (fol. 51). Bhalissa hemm appell pendenti quddiem it-Tribunal imwaqqf bil-Kap. 504. Ir-ragunijiet ghalfejn giet michuda l-applikazzjoni jinkludu li:-

1. L-izvilupp ma jikkwalifikax bhala *“existing building”* skond id-definizzjoni li nsibu f’policy NWRS3 tan-North West Local Plan.
2. L-izvilupp propost jinvolvi uzu ta’ art gdida biex isir bini fuqha. Dan jikser Policy NWRS4 tan-North West Local Plan.
3. L-issanzjonar qieghed jintalab fir-rigward ta’ skavar ta’ basement. Dan imur kontra Structure Plan ARC3.
4. Il-bini jinsab f’area li hi skedata bhal Area of Ecological Importance. F’area simili m’huwiex permess zvilupp residenzjali, u dan ovvjament sabiex jigi protett il-*habitat*.

F’dawn il-proceduri r-rikorrent qieghed jilmenta li:-

1. In-North West Local Plan qieghed jaghmel distinzjoni bejn bini ta’ qabel l-1968 li ghadu shih u bini tal-istess epoka li jinsab fi stat dilapidat, fis-sens li filwaqt li tal-ewwel jista’ jsir zvilupp fuqu, fejn il-bini hu dilapidat ma jistax isir zvilupp. Ir-rikorrent qieghed isostni li l-policies NWRS4 u NWRS3 qeghdin jaghtu lok ghall-ksur tad-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta’ kif protett fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Policy NWRS3 taqra:

“For the purposes of this policy an existing building includes only any building with an external footprint of not less than 50sqm which is covered by a valid development permission or else has been existing prior to 1968 and can be identified in the MEPA 1967 aerial photographs. An existing building does not included greenhouses, agricultural buildings which are essential for the operation of an agricultural buildings which are essential for the operation of an agricultural holding, ***abandoned and dilapidated structures which are isolated from the main settlement****.”* (enfazi tal-qorti).

Policy NWRS4 taqra:

"In the areas classified as Category 3 Small Rural Settlements by Policy NWRS1, as identified in Maps 3.8 to 3.14, only rehabilitation, and re-development of existing buildings, as defined in policy NWRS3, for the land-uses identified in Policy NWRS3(A) to (E) and tourist accomodation will be permitted, provided the criteria stipulated in Policy NWRS3 for each land-use are complied with".

2. L-Awtorita kienet diga' harget permessi ghall-ezekuzzjoni ta' xogholijiet ta' restawr u bini ta' parti mir-razzett li huwa dilapidat, u dan kif jirrizulta mid-dokumentazzjoni annessa fir-rikors. Madankollu l-Awtorita' intimata qeghda tirrifjuta li taghraf din l-approvazzjoni. Fil-fatt inhareg ordni ta' nfurzar u twettiq. Ir-rikorrenti iddikjara li pprezenta applikazzjoni ghas-sanzjonar tal-bini pero' din giet rifjutata. Ir-rikorrent isostni li l-permessi jaqghu fid-definizzjoni ta' proprjeta skond il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea. Il-permessi li jirreferi ghalihom huma:-

(a) Ittra datata 18 ta' April 1996 (fol. 28) lill-awtur tar-rikorrent fejn jinghad li *"….. the replacement of dangerous slabs and weathered stone on the façade at premises at Wied tal-Marca, Bahrija as indicated on the attached site plan, I would like to inform you that the proposed works are classified as permitted Development by the General Development order of 1993. As such the mentioned works may be undertaken immediately"*.

(b) Ittra datata 13 ta' Mejju 1996 (fol. 30) mahruga mill-ufficcju tal-Building Inspector fejn hemm konferma li l-bini li sar gewwa tax-Xatba Farmhouse, Wied il-Marca, Bahrija limiti tar-Rabat jikkonforma ma permess tal-Awtorita. Fl-ittra m'hemmx riferenza ghan-numru tal-permess. Fejn suppost hemm in-numru tal-permess hemm dan in-

notament: *"Old Bld. See arch declaration by Mr C Cachia A & CE dated 1/4/96"*.
(c) Ittra datata 6 ta' Mejju 1998 (fol. 25) fejn l-Awtorita' regghet ikkonfermat li x-xoghol jista' jsir.

Eccezzjonijiet Preliminari.

(A) ***Prim'Ministru u Ministru ghar-Rizorsi u Affarijiet Rurali***.

Il-Prim'Ministru hu l-Kap tal-Kabinett li ghandu l-kontroll tal-Gvern ta' Malta (artikolu 79 tal-Kostituzzjoni) filwaqt li l-Ministru ghar-Rizorsi u Affarijiet Rurali hu l-Ministru li bl-awtorizazzjoni tieghu dahlu fis-sehh il-pjanijiet lokali (ara Artikolu 27 tad-Development Planning Act, 1992). Skond l-Artikolu 181B tal-Kap. 12 fejn minhabba n-natura tat-talba ma jistax jigi mharrek kap ta' dipartiment, l-Avukat Generali ghandu r-rapprezentanza gudizzjarja tal-Gvern. Il-provvediment ma jaghmilx distinzjoni dwar in-natura tal-azzjoni. Fil-kaz taghna r-rikorrent qieghed jimpunja policy li l-Gvern jaccetta li hi ligi[1].

Il-qorti qieset dak li kienet qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Glenn Bedingfield vs Kummissarju tal-Pulizija et** tal-31 ta' Lulju 2000[2].

Gialadarba b'ligi r-rapprezentanza gudizzjarja tal-Gvern ta' Malta hi f'kazijiet simili f'idejn l-Avukat Generali, u ghal finijiet ta' pratticita' sabiex jigi evitat hela ta' zmien u formalitajiet bla bzonn meqjus ukoll li fil-proceduri l-Avukat Generali ddefenda lill-Gvern, il-qorti tordna korrezzjoni fl-okkju fis-sens li wara t-tielet intimat jizdied "l-Avukat Generali" bhala r-rapprezentant tal-Gvern ta' Malta. Ordni li qeghda tinghata wkoll in kwantu m'hijiex ser tvarja l-eccezzjonijiet tal-Gvern fil-meritu.

---

[1] Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-Gvern iddikjara li: *"Illi proprju fejn tidhol materja tar-rapprezentanza tal-Gvern fi proceduri quddiem Qorti,* ***fic-cirkostanzi fejn tkun qed tigi attakkata xi ligi, kif qieghed jittanta li jaghmel ir-rikorrent permezz ta' l-ewwel talba tieghu****, din ghandha tigi regolata mill-Artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta"* (enfazi tal-qorti).
[2] Ara wkoll sentenza **John Geranzi Limited vs Kummissarju tat-Taxxi Interni et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2012.

Il-qorti ma tqiesx li hu mehtieg li l-Avukat Generali jigi notifikat meqjus li kien diga' gie notifikat bl-atti u mill-bidunett iddefenda l-interessi tal-Gvern.

Dan ovvjament ser iwassal sabiex il-Prim'Ministru u l-Ministru bhala ufficjali tal-Gvern ta' Malta jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

(B) ***Kellu jigi notifikat l-Avukat Generali***.

Eccezzjoni li m'ghandha l-ebda importanza peress li l-Avukat Generali qieghed jiddefendi lill-Prim'Ministru u Ministru tar-Rizorsi, u f'kull kaz mill-atti jirrizulta li l-Avukat Generali gie notifikat (ara riferta a fol. 5).

(C) ***L-Awtorita' intimata m'hijiex legittimu kontradittur***.

L-introduzzjoni tal-policies kien process regolat mill-Att dwar l-Ippjanar u kien hemm l-involviment tal-Awtorita'. Fil-fehma tal-qorti l-presenza taghha hu opportun meqjus l-interess li ghandha fil-materja. Dan apparti li fir-rigward tat-tieni ilment ir-rikorrent qieghed isostni li bl-agir taghha l-Awtorita' qeghda ccahdu mit-tgawdija tal-permessi li kien inghata bit-tlett ittri li jissemmew fir-rikors promotur (ara fol. 3 paragrafu 14).

(D) ***Ezawriment ta' rimedji ordinarji***.

Ghalkemm hu minnu li quddiem it-Tribunal hemm pendenti appell, pero' l-ilment tar-rikorrent hu relatat mat-tgawdija ta' proprjeta. Din m'hijiex materja li dwarha jista' jiddeciedi t-Tribunal. Ir-rikorrent qieghed jimpunja l-policies li nsibu fin-North West Local Plan u jilmenta li policies NWRS4 u NWRS3 jilledu l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Indagni li trid issir fil-proceduri ta' din ix-xorta u mhux f'appell quddiem it-Tribunal imwaqqaf bl-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Izvilupp (Kap. 504).

<u>Meritu</u>.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi:-

“Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a state to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.”**.**

Filwaqt li kullhadd ghandu d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta` tieghu, dan ma jfissirx xi dritt assolut li jaghmel li jrid. Hu fatt li fiz-zmenijiet li qeghdin nghixu fihom hawn hafna iktar regolamentazzjoni li tikkontrolla u tnaqqas l-abilita’ tas-sid li jisfrutta l-proprjeta’ tieghu bil-mod li jrid. Fid-data meta akkwista r-rikorrent kienu diga’ saru zewg applikazzjonijiet ghall-ghoti ta’ permess ta’ zvilupp (2234/91 u 7887/94) fejn fl-ewwel applikazzjoni ntalab li jigi konvertit il-bini filwaqt li fit-tieni ntalab permess sabiex isiru alterazzjonijiet u jitkabbar ir-razzett. Dawn l-applikazzjonijiet kienu rifjutati qabel akkwista r-rikorrent. F’decizjoni tal-Bord tal-Appelli tal-25 ta’ Frar 1997 b’riferenza ghall-applikazzjoni 7887/94 jinghad li l-izvilupp propost kien jinkludi talba biex jitwaqqa’ parti mill-bini u jerga’ jinbena. Il-qorti m’ghandix dubju li r-rikorrent kien jaf kemm is-sit qieghed f’zona sensittiva tant li fi klawzola numru 5 tal-kuntratt jinghad: *“This sale is being made subject to the condition that the purchaser be granted authorisation by the Planning Authority to repair and renovate the said farmhouse in accordance with the annexed plan marked as Document B”* (fol. 40).

Il-Konvenzjoni stess tirrikonoxxi l-awtorita’ tal-Istat li jenforza ligijiet li jqies li huma necessarji sabiex

jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skond l-interess generali. Il-local plans jirregolaw l-bini li jista' jsir, u wiehed mill-ghanijiet hu li jhares l-ambjent ta' madwarna u jissalvagwardja l-wirt u patrimonju ta' Malta. Hu mholli lill-Istat li jiddeciedi l-livell ta' protezzjoni li jrid jaghti lill-ambjent. F'dan ir-rigward fil-kaz **Oneryildiz v Turkey** (48939/99) deciz fit-30 ta' Novembru 2004 il-qorti osservat: *"[….] the exercise of discretion encompassing a multitude of local factors is inherent in the choice and implementation of town- and country - planning policies and of any resulting measures*". Fir-rapport li ghamlet l-Awtorita' intimata lill-Planning Appeals Board (fol. 55) jinghad:-

"2.1 The site for development is located outside the development zone of the Bahrija urban settlement, however within the boundary of the Ta' Namura Category 3 Rural Settlement. The site is also located within an Area of High Landscape Value and is also located within an evironmentally sensitive area, including the following designations:

- *A Buffer Zone to the Level 1 Area of Ecological Importance of Wied il-Bahrija;*
- *An Area of Ecological Importance featuring coastal cliffs from Mellieha to Birzebbugia;*
- *A Special Area of Conservation of International Importance for Rdumijiet ta Malta;*
- *An Area of Ecological Importance (Level 2 & 3) and Site of Scientific Importance Covering the Environmental Proteciton Terrest at Wied il-Bahrija, Wied Rini u Wied Gerzuma; and*
- *An Area of Archaelogical Importance featuring tombs of the Punic Period"*.

Dak li jinghad f'policy NWRS3 tan-North West Local Plan jikkonsisti f'kontroll ta' uzu ta' proprjeta'[3]. Mill-applikazzjoni

[3] F'dan ir-rigward ara s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Trimeg Limited vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** tal-14 ta' Mejju 2010, li kienet titratta skedar ta' proprjeta.

in ezami hu evidenti li r-rikorrent irid li jerga' jibni bini li kien hemm fl-art u li jidher li ggarraf. Il-qorti qeghda tifhem li minkejja m'hemmx permess, ir-rikorrent xorta bena. Fil-fatt xehed: *"[….] jiena bdejt ix-xogholijiet u l-bini ezistenti illum huwa qrib hafna dak li kien gia' ezistenti fl-antik"* (fol. 20). Fir-rapport li ghamlet l-Awtorita' lil Planning Appeals Board, datat 24 ta' Novembru 2009, jinghad: *"The site was occupied by two separate building structures in 1967, of which only four rooms at ground floor level are still present on site today"* (fol. 55). Jidher li din id-dikjarazzjoni ma tirriflettix x'kienet il-posizzjoni ezatta fiz-zmien li sar ir-rapport, meqjus li r-rikorrent stess ikkonferma li ghamel xoghol ta' bini fis-sit. Ir-rikorrent xehed: *"min-naha tieghi jien xtaqt nerga' nibni dak li kien hemm"* filwaqt li kkonferma li ghad hemm erbat ikmamar intatti (fol. 50). Meta tqies:-

- ic-cokon tal-pajjiz fejn iz-zoni rurali kull ma jmorru qeghdin jickienu;
- l-izvilupp rampanti;
- iz-zona fejn tinsab il-proprjeta' taqa' barra miz-zona ta' zvilupp u hi skedata bhala Level 3 *Area of Ecological Importance* fejn mhux suppost isir bini ghall-uzu ta' residenza;
- l-izvilupp f'postijiet li jaqghu barra zona ta' zvilupp ghandu jkun limitat ghal dak li hu essenzjali fir-rigward tal-attivitajiet normali assocjati ma tali zona;

l-Istat ghandu dmir li ghall-gid komuni jipprotegi l-ambjent billi jaghmel restrizzjonijiet fuq l-izvilupp li jista' jsir. F'dan ir-rigward japplika wkoll l-principju tal-*fair balance*, cjoe' *"[….] in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate that is to say, that the public end cannot be satisfied other than by imposing this cost on the applicant"* (*Law of the European Convention on Human Rights*, DJ Harris, M O'Boyle u C Warbrick[4]). Fil-kontroll ta' uzu ta' proprjeta hu rikonoxxut li l-Istat ghandu jkollu margni wiesgha ta' apprezzament. Fil-

[4] Butterworths, 1995 pagna 535.

kaz **Agosi** gie osservat: *"In determining whether a fair balance exists, the Court recognises that the State enjoys a wide margin of appreciation with regard both to choosing the means of enforcement and to ascertaining whether the consequences of enforcement are justified in the general interest for the purpose of achieving the object of the law in question"*. Certament li dak li qieghed jipprospetta r-rikorrent huwa zvilupp gdid, irrispettivament jekk xi darba fl-antik kien hemm xi kmamar mibnija fl-istess post fejn irid jaghmel dan l-izvilupp. Ir-rikorrent xorta ser jibqaghlu t-tgawdija tal-kmamar li ma ggarrfux u li r-rikorrent iddeskrivihom bhala 'intatti'. Ir-rikorrent qal: *"Il-post qed naghmel uzu minnu fis-sens li nuzah ghall-skop ta' rikrejazzjoni mal-familja"* (fol. 34), li jispjega l-ghan ghalfejn akkwista l-proprjeta'. Fil-fehma tal-qorti m'hemm xejn milli jzomm lir-rikorrent milli jkompli jaghmel uzu mill-proprjeta, inkluz il-kmamar l-antiki li ghadhom fis-sit, ghar-rikrejazzjoni. Ir-restrizzjoni mposta f'policy NWRS4 hi mezz kif jigi zgurat li ma tigix okkupata iktar art bil-bini. Il-konkluzjoni tal-qorti hu li l-kontroll dwar l-uzu tal-proprjeta hu proporzjonat ghall-ghan legittimu tal-protezzjoni tal-ambjent.

Fl-ahharnett il-qorti tosserva wkoll li l-ilment tar-rikorrent ma jista' qatt jirnexxi ghal dak li jikkoncerna l-bini ta' basement, li bl-applikazzjoni 4698/06 qieghed jipprova jissanzjona, meta tqies li:-

i. Il-basement inbena bla permess;
ii. Il-basement ifisser zieda ta' bini li qatt ma kien jezisti qabel 'l 1968.
iii. Dan l-izvilupp jaqa' barra l-parametri tal-azzjoni kif proposta mir-rikorrent, meqjus li l-ilment tieghu hu mill-fatt li fond abbandunat u dilapidat ta' qabel 'l 1968 ma jistax jerga' jinbena. M'hemmx dubju li l-basement ma kienx jezisti qabel 'l 1968.

Ghal dak li jikkoncerna l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[5], ma japplikax ghaliex il-kaz in ezami ma jitrattax dwar tehid

[5] Artikolu 37: *"Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun m ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju……"*.

forzuz ta’ pussess ta’ proprjeta’ jew akkwist ta’ interess jew dritt fuq proprjeta’.

B’riferenza ghat-tieni ilment il-qorti tosserva li permezz ta’ ittra datata l-1 ta’ April 1996 mibghuta lill-Awtorita’ intimata mill-perit Chris Cachia ghan-nom ta’ David Baguely (fol. 27), jinghad *“After having inspected the site I am in a position to report that the structural slabs have to be replaced as soon as possible as it may be dangerous to my client. The building is very old and for the last ten years it has been left vacant and thus unmaintained.* ***Weathered stone facades will be replaced with similar stone blocks.”***. Pero’ l-applikazzjoni li ghamel ir-rikorrent (4698/06) qeghda *“To rebuild ground floor to existing dwelling”*. Filwaqt li l-ittri tal-Awtorita’ intimata tat-18 ta’ April, 1996, 13 ta’ Mejju 1996 u 6 ta’ Mejju 1998 kienu jirreferu ghal tibdil ta’ gebel fil-faccata[6], l-applikazzjoni 4698/06 qeghda tipprospetta bini ghal kollox gdid. Fil-fehma tal-qorti l-imsemmija ittri tal-Awtorita’ ma kienux qeghdin jawtorizzaw bini gdid imma tiswija f’bini ezistenti, billi jinbidel xi gebel li tmermer biz-zmien. L-ittra tal-perit Cachia ma taghti l-ebda indikazzjoni li ser ikun qieghed isir zvilupp gdid. Hu minnu li l-protezzjoni moghtija taht Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll m’hijiex moghtija biss lill-oggetti korporali. F’dan ir-rigward issir riferenza ghal kaz **Pine Valley Develepent et v Ireland**, fejn il-Qorti Ewropeja (29 ta’ Novembru 1991) osservat:

“*When Pine Valley purchased the site, it did so in reliance on the permission which had been duly recorded in a public register kept for the purpose and which it was perfectly entitled to assume was valid. (...) That permission amounted to a favourable decision as to the principle of the proposed devel- opment, which could not be reopened by the planning authority. (...) In these circumstances it would be unduly formalistic to hold that the Supreme Court's decision did not constitute an interference. Until it was rendered, the appli- cants had at*

6 F’dan ir-rigward il-qorti taghmel riferenza ghal Avviz Legali 178 tal-1993 (General Development Order, 1993) li kien jipprovdi ghal xoghol, hekk imsejjah minuri (ara Klassi 2 tal-Iskeda), li ma kienx jehtieg permess ta’ zvilupp qabel ma jsir.

least ***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 Protocol No. 1, as a component part of the property in question.*** *(...)"*[7] (enfazi tal-qorti).

Il-qorti taccetta l-argument tar-rikorrent li t-tlett ittri jikkwalifikaw bhala *'possession'*, b'daqshekk ma jfissirx li jaghtuh *carte blanche* li jaghmel li jrid. Bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma jista' jinghad li b'dak li nghad f'dawk l-ittri, l-Awtorita' kienet qieghda taghti permess ta' zvilupp *"To rebuild groundfloor to existing dwelling"*. Tant jafu dan ir-rikorrent li fil-21 ta' Lulju 2006 ipprezenta l-applikazzjoni 4698 (fol. 47). Ghalhekk l-ilment tar-rikorrent li diga' ghandu permess sabiex iwettaq ix-xoghol u li l-posizzjoni li hadet l-Awtorita' qeghda tfixklu fit-tgawdija pacifika tal-possedimenti, hu bla bazi.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tiddeciedi r-rikors billi:

1. Tillibera lill-Prim'Ministru u lill-Ministru intimat mill-osservanza tal-gudizzju. Spejjez tal-ewwel eccezzjoni a fol. 9 a karigu tar-rikorrent.
2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-Gvern.
3. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita`.
4. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-Awtorita`.
5. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-Awtorita`.
6. Fil-meritu tichad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu, b'dan li l-ispejjez relatati mal-eccezjonijiet li gew michuda ghandhom ikunu a karigu ta' dik il-parti li tathom.

< Sentenza Finali >

[7] Fil-kaz ***Tre Traktorer AB v Sweden***, il-qorti qalet li r-revoka ta' licenzja biex jinbiegh xorb alkoholiku kienet azzjonabli that l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll; *"[....] the maintenance of the licence was one of the principal conditions for the carrying on of the applicant company's business, and that its withdrawal had adverse effects on the goodwill and value of the restaurant."* (7 ta' Lulju 1989).

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