QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 21 ta' Marzu 2018

Kawża Nru: 1

Rikors Ġuramentat Nru: 79 / 11 JA

Alfred Agius

-vs-

Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-attur fit-18 ta' Novembru 2011 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi huwa proprjetarju ta' biċċa art illum indikata bħala 'Tal-Grazzja House', Triq iż-Żejtun, Birżebbuġa, li tiġi fin-naħa inti u nieżel Birżebbuġa minn Bir id-Deheb fuq in-naħa tal-lemin fejn hemm ringiela vilel. Is-sit ta' Alfred Agius huwa l-aħħar wieħed. L-Awtorita' intimata dejjem qieset illi kien hemm il-permess regolari biex din l-art

jitla' magħha ħajt għoli u jkun fih bieb li huwa indikattiv bħal proprjetajiet l-oħra illi ġewwa hemm bini. Fl-istess ringiela bini hemm binjiet anke ta' żewġ sulari. Għalhekk waqt illi s-sid kien *committed* għaliex ingħata permess tal-bini u dan żmien ilu, r-rikonoxximent illi Alfred Agius kien bena d-dar tiegħu żmien qabel effettivament ukoll kienet daħlet il-MEPA, ma kkonvinċiex lill-istess MEPA illi jingħad illi din il-binja saret saħansitra qabel il-MEPA kienet imwaqqfa bil-liġi.

L-esponenti kien akkwista l-art saħansitra mingħand ċertu Leo Camilleri illi għandu villa mal-istess ħajt tal-esponenti. Waqt li l-binjiet l-oħra bħala residenzi ngħataw permess, meta Alfred Agius; bena kmamar residenzjali fl-*area* fejn huwa magħluq bil-ħajt estern illi għandu permess, l-Awtorita' bdiet tinsisti illi l-bini kien *"outside development zone"*, kien illegali u kellu jiġi iddemolit.

Illi l-esponenti għamel il-proċeduri kollha u eżawrixxa r-rimedji opportuni kollha billi saħansittra għamel l-appelli quddiem l-organi tal-Awtorita' u wkoll tella' l-każ quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-27 ta' Ottubru, 2011, illi ddeċidiet illi tikkonferma dak kollu illi għamlet l-Awtorita' tal-Ippjanar fil-parametri tal-liġi u tal-appell limitat illi tipprevedi l-liġi għall-Qrati ordinarji. Illi bl-aġir tagħha l-Awtorita' intimata qegħda fil-fatt tivvjola l-artikolu wieħed tal-ewwel protokol u l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

1. Vjolazzjoni tal-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea

(a) Prinċipju ta' proporzjonalita'

Huwa aċċettat li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjeta'. Fost il-kontroll tal-użu tal-proprjeta' hemm ukoll il-liġijiet tal-*planning*. Il-liġijiet tal-*planning* iridu fl-istess waqt ikunu kompatibbli.

Huwa fuq dan il-punt tal-proporzjonalita' illi l-esponenti jħoss illi ġie leż id-dritt tiegħu mid-deċizjonijiet tal-MEPA.

Ma hemmx proporzjon illi fl-istess ringiela mal-istess ħajt jitħallew jinbnew vilel u fil-*plot* tal-esponenti jitħalla li jinbena biss ħajt għoli illi juri illi hu *perimeter wall* illi qed jgħatti mill-għajn dak illi hemm ġewwa u jiġi rifjutat il-permess illi hu kien bena d-dar fil-fatt qabel ma daħlu l-liġijiet tal-MEPA *in vigore*.

Dan ġie ripetutament rifjutat mill-organi tal-MEPA u peress illi hija kwistjoni ta' fatt u mhux punt ta' liġi, allura dak li tgħid il-MEPA jgħodd.

Illi jekk wieħed anke jħares lejn il-bini attwali jara li lanqas jidher minn barra, la jidher mit-triq u ċertament ma jimpinġix fuq l-ambjent jew inkella kif ippruvat iġġib argumenti l-MEPA inġustifikazzjoni illi dan qiegħed mal-wied. Fil-fatt m'huwiex.

Imma hija mbagħad, kif jingħad, *adding insult to injury*, illi fuq in-naħa l-oħra tal-istess wied ingħata permess għall-binja kbira illi tiżboq hafna dak illi għandu l-esponenti.

Illi l-proporzjonalita' għalhekk hija fattur illi ġie għal kollox traskurat mill-MEPA u anke l-azzjoni intentata minnha illi tmexxi b'*enforcement notice*.

(b) *"in accordance with the general interest"*

Illi barra l-aspett ta' proporzjonalita', hemm l-aspett illi l-kontroll tal-użu tal-proprjeta' jrid isir *"in accordance with the general interest"*.

Jekk wieħed jara n-numru ta' djar flimkien u tal-esponenti jispiċċa f'kantuniera moħbi kif ingħad, isib illi ma hemm l-ebda interess ġenerali għala biċċa art fejn ingħata l-permess biex jinbena ħajt għoli

bħal tal-vilel ta' maġenbu, ġewwa ma jitħalliex jinbena post żgħir fejn joqgħod l-esponenti u Alla jaħfrilha, martu.

L-interess ġenerali seta' kien japplika kieku fuq l-art ma kienx hemm l-ebda permess. Imma ma hemm l-ebda interess ġenerali li art li tħalliet ikollha reċint magħha, x'isir ġewwa, f'livell li ma jaqbiżx l-għoli tal-ħajt bil-permess Dan ċertament mhux *"in the general interest"*. Il-ħajt huwa għall-privatezza tal-*plot*, u għalhekk mill-ħajt 'il ġewwa hemm l-element tal-privatezza u mhux tal-interess ġenerali. Aċċess fuq il-post juri li dak li jidher huwa l-bini ta' ħaddieħor biswit, u l-bini tal-esponenti moħbi u mistur qisu parti mill-bini ta' ħaddieħor.

Kien forsi jkollha raġun l-awtorita' intimata kieku ma kien hemm l-ebda permess ta' bini fuq l-art in kwistjoni, u li l-art kellha kollha kemm hi titħalla "verġni".

Imma la kien hemm permess tal-*perimeter wall*, permess tal-iżvilupp kien hemm.

Dan il-permess kien ħareġ regolarment fl-1990, u għalhekk ma jistax jingħad li l-bini ta'ġewwa ma sarx fl-istess żminijiet.

(c) ***"subject to the conditions; provided for by law"***

Wieħed mill-kriterji tal-interpretazzjoni tal-Art 1 tal-Ewwel Protokoll huwa li dak li jsir irid ikun *"subject to the conditions provided for by law"*.

Illum il-MEPA tirrikonoxxi li dak il-bini li jkun sar qabel twaqqfet, anke jekk mhux skond il-permessi ta' dak iż-żmien, ma jaqax taħt il-piena tat-twaqqiegħ. L-unika sanzjoni hija li ma jistax joħroġ permess ġdid qabel ma tissewwa s-sitwazzjoni, imma mhux li jkun hemm *"enforcement"*.

L-esponenti wera biċ-ċar u juri biċ-ċar li hu kien bena qabel twaqqfet il-MEPA. Huwa kellu għaġġla li jibni dar fl-aperta biex jieħu ħsieb martu li kienet marida sew, u li eventwalment mietet.

L-esponenti kien bena qabel 1992, u saħansitra kellu s-servizzi tad-dawl u tal-ilma.

Għalhekk l-ordni tat-twaqqiegħ mhix leġittima u skond il-liġi. L-esponenti jagħmel riferenza għas-sentenza "Allard vs Sweden". (ECHR 24/9/2003).

Dan l-argument, u ċjoe' li għal dak li nbena qabel l-1992 japplika wkoll għall-element tal-proporzjonalita', ġja' msemmi. Ma jibqax proporzjonalita' meta ħaddieħor jibbenefika minn tali konċessjoni u l-esponenti le.

2. Vjolazzjoni tal-Artikolu 8.

Ma hemmx dubju li d-dar *de quo*, mdawra b'ħajt għoli bil-permess, hija *'the home'* tal-esponenti. U ilha hekk għal aktar minn għoxrin sena. L-użu li jagħmel mid-dar hu manifest, u huwa biżżejjed li wieħed jaċċedi fuq il-post ħalli jinduna li din hi d-dar ta' abitazzjoni tiegħu, mogħnija b'dak kollu li hu meħtieġ, iżda fuq kollox abitata regolarment mill-esponenti fejn kif tidħol mill-bieb prinċipali mill-*gate* li għandha permess regolari u bil-miktub issib id-delizzju tiegħu ta' guva kbira f'għasafar u aktar 'il ġewwa ġnien taċ-ċitru miżmum pinna.

L-esponenti jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem "Connors vs United Kingdom" (27/8/2004). Dan kien każ fejn kienu *gypsies* u neħħewhom, imma l-ħsara għall-individwi konċernati kienet kbira li mhix għalhekk meħtieġa u proporzjonata f'soċjeta' demokratika.

L-esponenti huwa raġel ta' 68 sena, u jekk jitneħħa mid-dar tiegħu *de quo*, jiġi *homeless*. Mhux se jieħu kumpens ħalli jkollu biex jakkwista dar oħra, u mhux f'qagħda finanzjarja, issa li hu penzjonant, li jmur x'imkien ieħor, kemm bħala xiri u kemm bħala kiri.

Fi ftit kliem din tkun għalih moħqrija.

3. Rimedju kawtelari

Għandu jingħad li skond il-liġi dwar l-Awtorita' ma jistax jinħareġ kontra tagħha mandat ta' inibizzjoni previst mill-Kap 12. Din l-eżenzjoni hija ċirkoskritta biss mill-provvedimenti tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li japplika wkoll għall-Konvenzjoni. Għalhekk qed issir l-ewwel talba infraskritta.

Dan ir-rimedju qed jintalab kmieni kif ġara f'każijiet (oħrajn (eżempji "Carmel Camenzuli vs Kummissarju tal-Artijiet" u "Emanuel Camilleri vs Kummissarju tal-Artijiet"). Kieku ma jkunx hemm tali protezzjoni allura l-istess organi ġudizzjarji jkunu qed jilledu l-Art 13 tal-Konvenzjoni, u ċjoe' r-rimedju effettiv.

Talbiet:

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti:

(1) tagħti dawk ir-rimedju, anke in via kawtelari u bl-urġenza, li jidhrilha xierqa;

(2) tiddikjara li fil-konfront tal-esponenti hemm, jew wisq probabbilment, ikun hemm vjolazzjoni tal-Art 1 tal-Ewwel Protokol u tal-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

(3) tagħti rimedju effettiv ħalli jiġu sanati tali vjolazzjonijiet.

Bl-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ippreżentata fis-7 ta' Diċembru 2011 li permezz tagħha eċċepew:

1) Preliminarjament, hu evidenti li r-rikorrent qed juża l-proċedura odjerna sabiex ikompli jipperpetra l-istat ta' illegalita' li jinsab fih, u jżomm lill-Awtorita' intimata milli tkun tista' taqdi l-funzjonijiet tagħha skont il-liġi biex l-bini illegali jibqa' hemm għal aktar żmien kif ilu għal numru ta' snin, u dan b'konsegwenza tal-multipliċita' ta' proċeduri ttentati mir-rikorrent [ilkoll deċiżi kontrih]. Effettivament iżda, hu ċar li kull min ikun qed iwettaq illegalita' illum qed jifhem li għandu rimedju tabilħaqq sempliċi biex jippersisti f'dik l-illegalita', u dan billi jintavola multipliċita' ta' proċeduri, u sakemm jiġu deċiżi tali proċeduri, kollox jibqa' kif ikun, u wara li tiġi deċiża proċedura u jkollha eżitu negattiv, tiġi mill-ewwel intavolata proċedura oħra biex jintrebaħ aktar żmien u l-Awtorita' tiġi newtrallizzata fl-eżerċizzju tal-funzjoni tagħha. Mhux hekk biss, iżda r-rimedju kostituzzjonali issa qed jiġi meqjus, partikolarment fil-kamp penali, bħala l-iprem forum biex wieħed jirbaħ iż-żmien billi jintavola proċeduri li għalkemm wieħed ikun jaf minn qabel li ftit li xejn jista' qatt ikollu eżitu favorevoli fihom, xorta jservu biex jintrebaħ iż-żmien. Dan hu dak li qed jiġri fil-każ odjern, u dan m'għandux jiġi permess, u din il-Qorti għandha teċerżita kawtela kbira anke meta tiġi biex tiddekreta dwar l-*interim measure* mitluba mir-rikorrent.

2) Ġjaladarba r-rikorrent għażel li juża dan il-forum sabiex jiddibatti kwestjonijiet ta' ippjanar li m'għandhom x'jaqsmu xejn, u ma huma leżivi xejn tal-jeddijiet protetti u sanċiti fil-

Konvenzjoni, l-Awtorita' esponenti ser tispjega għala, anke minn aspett ta' fatt u anke mill-ottika tal-liġi li tirregola l-ippjanar, ir-rikors odjern m'għandux jiġi milqugħ. Ir-rikorrent jesponi żewġ verżjonijiet tal-fatti, kontradittorji għal xulxin, filwaqt li jingħad minn issa stess li kien selettiv ferm liema fatti jgħid u liema jħalli barra, b'mod u manjiera li l-istampa li offra fir-rikors promotur hi waħda ferm inkompleta u ma tgħidx il-fatti kif seħħew –

a) Isostni li ġjaladarba kellu permess sabiex jibni *perimeter wall*, allura kellu wkoll konsegwentement permess biex jibni l-binja li taqa' 'l ġewwa mill-*perimiter wall*.

b) Isostni li hu bena qabel twaqqfet il-MEPA fl-1992 u allura l-binja tiegħu anke jekk illegali ma tistax titneħħa permezz ta' *enforcement*.

3) L-ewwel verżjoni esposta mir-rikorrent, u ċjoe' li għax hemm permess li jinbena *perimeter wall*, allura wieħed jista' jibni li jrid minn dan il-ħajt 'l ġewwa, sakemm dan ma jaqbiżx l-għoli tal-ħajt bil-permess u lanqas jidher mit-triq, hu argument li bl-akbar rispett, m'għandux bażi legali. Wieħed isaqsi iżda, jekk ir-rikorrent hu konvint minn din it-teżi, għala ppreżenta applikazzjoni biex jinħariġlu permess, u mbagħad wara li tali applikazzjoni nċaħdet, ippreżenta applikazzjoni oħra *to sanction* dwar din il-binja? Jekk skont hu l-binja hi konformi mal-liġi, għala ppreżenta tali applikazzjonijiet?

4) Illi permezz ta' applikazzjoni numru 1942/90 intavolata fis-sena 1990 quddiem il-PAPB, ir-rikorrent talab li jibni binja <u>barra l-konfini tal-Planning Schemes</u> – Dokument 'A' anness. Din l-applikazzjoni ġiet rifjutata fis-7 ta' Jannar 1991 – Dokument 'B' anness. Minkejja dan ir-rifjut, ir-rikorrent għaddas rasu u bena villa xorta waħda. Peress li ġie rinfaċċjat bi proċeduri kontrih, ir-

rikorrent b'applikazzjoni intavolata fis-sena 1996 referenza PA 0412/96, rega' talab li jinhariglu permess dwar il-binja mertu tal-kawza. Din l-applikazzjoni ġiet miċħuda – Dokument 'C' anness. Dan ir-rifjut ġie konfermat b'deċiżjoni tal-Bord tal-Appell tat-30 ta' Ottubru 2000. B'applikazzjoni tal-1 ta' Diċembru 2000, ir-rikorrent imbagħad għamel talba dwar l-istess binja – to sanction residential unit fil-fond Tal-Grazzja, Triq iż-Żejtun, Birżebbuġa, li giet miċħuda b'rifjut tas-16 ta' Ottubru 2001 – Dokument 'D' anness. Fil-31 ta' Ottubru 2001, saret talba għal *reconsideration*, li ġiet miċħuda fl-20 ta' Frar 2004. Fl-24 ta' Marzu 2004, ir-rikorrent kien ippreżenta appell quddiem il-Bord tal-Appell, li ġie miċħud fid-9 ta' Diċembru 2005 billi kien hemm *res judicata* – Dokument 'E' anness. B'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tas-27 ta' Ottubru 2011, Dokument 'F' anness, ġie miċħud appell intavolat mir-rikorrent billi l-Qorti qablet li kien hemm *res judicata* dwar dan il-każ.

5) Importanti ferm hu li fil-15 ta' Novembru 2000 jinħareġ, Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq kontra r-rikorrent – Dokument 'G' anness – u ma ġie ntavolat l-ebda appell minn dan l-Avviż fiż-żmien prefiss fil-liġi. Dan l-Avviż sar eżegwibbli.

6) Minn dawn id-deċiżjonijiet ċitati, jirriżulta b'mod mill-aktar dettaljat ir-raġunijiet għala l-iżvilupp tar-rikorrent hu wieħed li ma seta' qatt jiġi aċċettat.

7) Ir-rikorrent isostni li hu bena qabel twaqqfet il-MEPA fl-1992, u allura l-binja tiegħu anke jekk illegali ma tistax titneħħa permezz ta' *enforcement*. Wieħed ma jistax jifhem minn fejn ir-rikorrent ġab dan l-argument, billi l-binja li nbniet *Outside Development Zone*, anke qabel l-1992, hi soġġetta għat-tneħħija jekk ma hix mibnija skont il-permessi.

8) Minn aspett legali, l-ilment dwar il-vjolazzjoni tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, fejn ir-rikorrent jilmenta minn leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita', mhuwiex fondat. Wieħed hawn qed jifhem li r-rikorrent qed jgħid li ġie diskriminat billi kien hemm aġir *'differenzjali'* fil-konfront tiegħu. Di fatti jgħid hekk *"Ma hemmx proporzjon illi fl-istess ringiela mal-istess ħajt jitħallew jinbnew vilel u fil-plot tal-esponenti jitħalla li jinbena biss ħajt għoli ...". Semmai* għalhekk, ir-rikorrent kellu għalhekk jiċċita l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

9) Illi huma diversi d-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropeja fuq din il-materja. Ilkoll iżda jaqblu dawn punt wieħed – hemm leżjoni tad-drittijiet fundementali meta *"without objective and reasonable justification, persons in 'relevantly' similar situations are treated differently ... ... it has therefore to be established, inter alia, that the situation of that alleged victim, can be considered similar to that of persons who have been better treated".*

Illi għalhekk, din il-Qorti trid teżamina l-punt dwar jekk f'każ partikolari l-allegata differenza fit-trattament hix ġustifikata u konformi mal-prinċipju tal-proporzjonalita' biss jekk fl-ewwel lok jista' jitqies illi s-sitwazzjoni tar-rikorrent in kwistjoni hija *relevantly similar* għal dik tal-persuna/i l-oħra li r-rikorrent jallega li ġew trattati differentement; u din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex teżamina l-proporzjonalita' tad-differenza allegata mir-rikorrent, jekk ser issib li l-każ ma jinvolvix *"persons in similar situations"*, u dan dejjem jekk hemm xi differenza.

10) Illi issa wieħed irid jgħaddi biex jeżamina l-kwistjoni dwar l-ordni tat-twaqqiegħ. Ir-rikorrent jabbina wkoll il-kunċett ta' proporzjonalita' dwar din il-kwistjoni. Dak li ngħad qabel dwar dan il-kunċett, japplika hawn ukoll. Mhux hekk biss, iżda dwar

l-*enforcement*, jirriżulta li r-rikorrent kif ġja' ngħad qatt m'appella minn din l-avviż kif kellu kull dritt li jagħmel skont il-liġi, u għalhekk dan l-avviż sar eżegwibbli kontrih. Wieħed jiskanta kif ir-rikorrent qed iqajjem din il-lanjanza ħdax-il sena wara li ħareġ dan l-avviż!

11) Illi in kwantu t-talba tar-rikorrenti hi msejsa taħt l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni, din hi wkoll infondata, u jidher ċar li r-rikorrent qed jissolleva din il-lanjanza biex jiġbed is-simpatija tal-Qorti. Bir-rispett, wieħed ma jistax jgħid qed jiġi assoġġettat għal moħqrija għax il-fond ilu jikkostitwixxi d-dar tiegħu għal aktar minn għoxrin sena, u llum għandu 68 sena u ser jiġi *homeless*. Anzi jkun aktar xieraq li wieħed iħares lejn in-naħa l-oħra ta'din il-munita, u ċjoe' li r-rikorrent jiġi, skont l-argument tiegħu, li ilu jgħix f'fond mhux munit b'permessi u għalhekk illegali sa minn meta kellu 48 sena. Ma jista' qatt jiġi aċċettat li għax fond ikun jikkostitwixxi dar residenzjali ta' persuna anzjana, dan donnu jiġi meħlus milli jkun konformi mal-liġijiet tal-ippjanar, għaliex kieku jinħoloq *chaos* fil-pajjiż. Din hi sitwazzjoni li din il-Qorti m'għandhiex tippermettiha.

12) Dwar l-*interim measure* mitluba, l-Awtorita' intimata ser tirrispondi dettaljatament fl-ewwel udjenza, billi dak li qed jintalab u ċjoe' li l-Aworita' ma tneħħix l-illegalita', meta l-bażi tal-kawża hi tant fjakka, hu intiż biss sabiex tiġi perpetrata l-illegalita' għal aktar żmien.

Bl-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-Awtorita` konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi u aċċediet fuq l-ambjenti in kwistjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawża kompriżi n-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Frar 2018 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara sottomissjonijiet orali ulterjuri mid-difensuri tal-partijiet.

Fatti fil-Qosor

Illi r-rikorrenti talab lil din il-Qorti tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tiegħu u senjatament skond l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-artikolu 8 tal-istess konvenzjoni.

Illi fil-qosor, l-Awtorita' intimata qed tgħid li r-rikorrenti qed jittanta li jipperpetwa stat ta' illegalita' li kkawża huwa stess meta għamel il-kostruzzjoni msemmija.

Illi l-artikoli msemmija mir-rikorrenti huma dawn:

Artikolu 1

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

Iżda d-dispożizzjonijiet 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 skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Artikolu 8

(1) Kulħadd għandu d-dritt għar-rispett tal-ħajja privata tiegħu u tal-familja tiegħu, ta' daru u tal-korrispondenza tiegħu.

(2) *Ma għandux ikun hemm indħil minn awtorità pubblika dwar l-eżerċizzju ta' dan id-dritt ħlief dak li jkun skont il-liġi u li jkun meħtieġ f'soċjetà demokratika fl-interessi tas-sigurtà nazzjonali, sigurtà pubblika jew il-ġid ekonomiku tal-pajjiż, biex jiġi evitat id-diżordni jew l-egħmil ta' delitti, għall-protezjoni tas-saħħa jew tal-morali, jew għall-protezzjoni tad-drittijiet u libertajiet ta' ħaddieħor.*

PROVI U KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi r-rikorrenti jssejjes l-argumenti tiegħu rigward l-artikolu 1 fuq tlett binarji: dak tal-proporzjonalita', tal-*"general interest"* u finalment dawk tal-kundizzjonijiet li tipprovdi l-liġi.

Illi r-rikorrent l-ewwelnett jilmenta li ma jistax jifhem kif ħaddieħor bil-proprjeta' tmiss ma' tiegħu ngħata l-permessi biex jibni u hu baqa' jiġi rifjutat. Ikompli jgħid li ma jistax jara ebda loġika dwar dan, l-aktar meta ngħata l-fakolta' li jibni ħajt diviżorju ma' dawk il-proprjetajiet. Jallaċċja dan mal-lanjanzi l-oħra tiegħu taħt dan l-artikolu. Jgħid ukoll li peress li huwa bena qabel l-1992 għandu jkun eżentat mir-regolamenti li ħarġet l-awtorita' intimata peress li din ġiet istitwita appuntu fl-1992.

Illi dwar il-kwistjoni li ħaddieħor ingħata permess ir-rikorrenti jallega illi dan il-ħaddiehor *kellu l-ħbieb* u huwa ma għandux, anzi allega ukoll affarijiet oħra aktar serji illi dwarhom pero' ma ġab ebda prova. Il-Qorti pero' kif imsemmi għamlet aċċess fuq l-ambjenti in kwistjoni u fil-verita' wkoll ma tara ebda differenza bejn il-proprjetajiet adjaċenti, li illum hemm żewġ vilel fuqhom, u dik tar-rikorrenti. Il-Qorti pero' tifhem ukoll li x'imkien trid issir delineazzjoni ta' sa fejn jasal il-bini u forsi r-rikorrenti kien sfortunat f'dan is-sens.

Illi f'dan il-każ, ir-rikorrenti espleta l-perkors kollu legali biex wasal għal din l-azzjoni u allura ma hemmx lok wieħed jeżamina jekk

messux jirrikorru għall-azzjonijiet ordinarji oħra minflok l-azzjoni ta' natura kostituzzjonali odjerna skont l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni;

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-sub-artikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordinijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-sub-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Illi l-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet **"Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine"** (7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali: (a). Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli; (b). Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji, gravi ta' illegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżercizzju ta' diskrezzjonalita' tal-Ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2)."

Illi kif ingħad, il-lanjanza tar-rikorrenti hija illi ġie leż id-dritt tiegħu tal-proprjeta', kif protett mill-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropeja fuq ċitat. Ġie ritenut illi dan l-artikolu jikkomprendi tlett regoli distinti, kif ġew espressi fil-kawża **"Sporrong and Loenroth vs Sweden"** (1982) deċiża mill-Qorti Ewropeja fl-1982. Din is-sentenza, fost affarijiet oħra tgħid illi: *"That article comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature, announces the principle of peaceful enjoyment of property. It is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the same paragraph. The third rule recognises that States are entitled, amongst other things to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph."*

Illi aktar 'il quddiem fl-istess sentenza ta' **Sporrong** il-Qorti qalet li hija trid tara jekk ir-rikorrent ikunx ġie mġiegħel iġorr dik li ssejħet *"an individual and excessive burden"*. L-awtriċi **Monica Carss-Frisk** tgħid illi oltre dan, *"an interference with property is also subject to the requirement of legal certainty or legality ... legal certainty requires the existence of and compliance with adequately accessible and sufficiently precise legal domestic provisions."* ***(A guide to the implementation of Article 1 of Protocol 1 to the ECHR – paġna 9).***

Illi l-awtriċi msemmija qalet ukoll *"In order for an interference with property to be permissible, it must not only serve a legitimate aim in the public interest but there must also be a reasonsable relationship of proportionality between the means employed and the aim sougħt to be realised. A fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental human rights, the search for such balance being inherent in the whole of the Convention."* (**Carss Frisk, paġna 31**).

Illi rigward din il-lanjanza pero' tajjeb wieħed isemmi li r-rikorrenti kien applika għall-permess biex jiżviluppa l-proprjeta' in kwistjoni fl-1990 u din l-applikazzjoni kienet rifjutata – dan allura qabel ma ġiet istitiwita l-Awtorita tal-Ippjanar fl-1992; Dok 'A' u 'B'. Minkejja dan huwa xorta bena l-villa u sussegwentment wara li bdew proċedura kontra tiegħu talab għal diversi drabi li dan il-bini jiġi sanzjonat iżda kull darba t-talba tiegħu ġiet respinta. Għalhekk hija ġusta l-konstatazzjoni tal-intimata li kif qalet il-Qorti kostituzzjonali fil-kawza fl-ismjiet **"Vella et vs Kummissarju tal-Artijiet"** (24 ta' April 2015):

"Huwa minnu illi aspettativa tista' tkun "possediment" għall-għanijiet tal-ħarsien tal-jedd għat-tgawdija. Din l-aspettativa iżda trid tkun leġittima u l-aspettativi leġittimi li jixirqilhom ħarsien ma jitnisslux mill-ksur tal-liġi. L-aspettativa leġittima li jista' jkollu min, bħall-atturi, jisker u jisfida ordni tal-Qorti, hija biss illi jkun imġiegħel ineħħi l-istat ta' illegalità li jkun ħoloq bil-ksur tal-liġi u mhux illi l-illegalità tiġi konvertita f'legalità.

Fil-każ tallum l-atturi għażlu li ma joqogħdux għal ordni tal-Qorti u issa għandhom 'aspettativa' illi dik l-ordni titħassar sabiex ikunu jistgħu jżommu dak li kisbu leġittimament. Din hija l-aspettativa ta' min bi ksur tal-liġi joħloq stat ta' fatt favorevoli għalih u mbagħad jistenna li tiġi ratifikata l-illegalità biex ikompli jgawdi l-qligħ illeċitu tiegħu. Din iżda ma hijiex aspettativa li jixirqilha ħarsien, wisq anqas ħarsien ta' dritt fondamentali ...

Dan huwa prinċipju ta' ordni pubbliku, biex tingħeleb il-mentalità li jaqbillek 'tikkapparra' t-tgawdija bi ksur tal-liġi biex forsi eventwalment l-illegalità tkun sanzjonata, mentalità li tippremja lil min jikser il-liġi u tippenalizza lil min ifittex li jħarisha f'kollox. Il-prinċipju huwa sempliċi u elementari: li kieku l-atturi fehmu mill-bidu illi ma humiex sejrin jiksbu dak li jridu qabel ma jkunu neħħew dak li għamlu bi ksur tal-liġi, kieku ma kinux jiksru l-liġi. Dik hija t-tagħlima

li trid tagħti l-liġi, iżda l-messaġġ li jingħata jkun proprju l-oppost ta' dan jekk jintlaqgħu t-talbiet tal-attur."

Illi kwantu għal fatt li ħaddieħor ingħata permess f'ċirkostanzi analogi, hu floku dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **"Grace Gatt vs Kummissjoni dwar is-Servizz Pubbliku et"** (tat-12 ta' Frar 2016): *"Inoltre, kif tajjeb sottomess mill-konvenuti, id-diskriminazzjoni ma tistax tiġi invokata sabiex tiġġustifika aġir li jikser il-liġi".* Dan għalkemm kif ingħad il-Qorti tifhem sa ċertu punt il-frustrazzjoni tar-rikorrenti li ra żewġ proprjetajiet viċin tiegħu jiġu żviluppati f'vilel u lanqas il-Qorti ma tara differenza bejn l-impatt ambjentali ta' dawn il-vilel u dik tar-rikorrenti.

Illi kwantu għal-lanjanza l-oħra taħt l-artikolu 8, u ċjoe' li r-rikorrenti qed jiġi privat minn daru ħafna mill-konsiderazzjonijiet ġja' msemmija japplikaw għaliha wkoll. *Detto questo*, hemmx dubju li l-ambjenti in kwistjoni saru d-dar residenzjali tar-rikorrenti illi illum huwa raġel anzjan ta' *circa* 74 sena, għalkemm meta għamel l-għażla li jmur jirrisjedi hemm ma' martu (issa mejta) kellu żgur il-mezzi biex jirrisjedi x'imkien ieħor.

Illi r-rikorrenti jibbaża l-lanjanza in kwistjoni fuq is-sentenza tal-Qorti Ewropeja **"Ivanova vs Bulgarija"** deċiża fil-21 ta' April 2016) u jiċċita estensivament minnha fin-nota ta' sottomissjonjiet tiegħu. Dan il-każ għandu ħafna xebħ mal-każ odjern għalkemm il-Qorti Ewropeja għamlet ukoll enfasi fuq il-fatt li fil-Bulgarija ma jeżistix tribunal bex jeżamina l-proporzjonalita' bejn l-inforzar u d-dritt tal-individwu għall-protezzjoni ta' daru. Madankollu anke fil-każ in kwistjoni, il-Qorti qablet li l-*enforcement order* kienet skond il-liġi u r-rikorrenti kienet bniet mingħajr il-permessi neċessarji, tant li t-talba tagħha ġiet respinta fir-rigward tal-lanjanzi l-oħra. Fost il-konsiderazzjoniet tal-Qorti wieħed isib:

"70. The demolition order had a clear legal basis in section 225(2)(2) of the Territorial Organisation Act 2001 (see paragraphs 12 and 26 above). It was upheld, following fully adversarial proceedings, by two levels of court (see paragraphs 14 and 16 above). The interference is therefore lawful for the purposes of Article 1 of Protocol No. 1.

71. It can also be accepted that the interference, which seeks to ensure compliance with the building regulations, is "in accordance with the general interest" (see "Saliba vs Malta", cited above, § 44). At the same time, it should be noted that the demolition order, althougħ the product of a denunciation by the first applicant's co-owners (see paragraph 11 above), was not premised on the first applicant's failure to obtain their assent for the construction of the house. It cannot therefore be regarded as intended to protect their interests (contrast Allard, cited above, § 52). It follows that the weight of those interests is not a pertinent consideration in this case (contrast Allard, cited above, § 60).

72. The salient issue is whether the interference would strike a fair balance between the first applicant's interest to keep her possessions intact and the general interest to ensure effective implementation of the prohibition against building without a permit.

73. According to the Court's settled case-law, the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 must be read in the light of the principle set out in the first sentence of the first paragraph: that an interference needs to strike a fair balance between the general interest of the community and the individual's rights. This means that a measure must be both appropriate for achieving its aim and not disproportionate to that aim (see, among other authorities, "James and Others vs the United Kingdom", 21 February 1986, § 50, Series A no. 98). However, the High Contracting Parties enjoy a margin of appreciation in this respect, in particular in choosing the means of enforcement and in ascertaining whether the consequences of enforcement would be

justified (see, as a recent authority, "Depalle vs France" [GC], no. 34044/02, § 83, ECHR 2010). When it comes to the implementation of their spatial planning and property development policies, this margin is wide (see Saliba, cited above, § 45, with further references).

74. For that reason, unlike Article 8 of the Convention, Article 1 of Protocol No. 1 does not in such cases presuppose the availability of a procedure requiring an individualised assessment of the necessity of each measure of implementation of the relevant planning rules. It is not contrary to the latter for the legislature to lay down broad and general categories rather than provide for a scheme whereby the proportionality of a measure of implementation is to be examined in each individual case (see "James and Others", cited above, § 68, and "Allen and Others vs the United Kingdom" (dec.), no. 5591/07, § 66, 6 October 2009). There is no incongruity in this, as the intensity of the interests protected under those two Articles, and the resultant margin of appreciation enjoyed by the national authorities under each of them, are not necessarily co-extensive (see Connors, cited above, § 82). Thus, althougħ the Court has in some cases assessed the proportionality of a measure under Article 1 of Protocol No. 1 in the light of largely the same factors as those that it has taken into account under Article 8 of the Convention (see Zehentner, §§ 52-65 and 70-79; Gladysheva, §§ 64-83 and 90-97; and Rousk, §§ 108-27 and 134-42, all cited above, as well as "Demades vs Turkey", no. 16219/90, §§ 36-37 and 44-46, 31 July 2003), this assessment is not inevitably identical in all circumstances.

75. In the first applicant's case, the house was knowingly built without a permit (contrast "N.A. and Others vs Turkey", no. 37451/97, § 39 in fine, ECHR 2005-X, and Depalle, cited above, § 85), and therefore in flagrant breach of the domestic building regulations. In this case, regardless of the explanations that the first applicant gave for this failure, this can be regarded as a crucial consideration under Article 1 of Protocol No. 1. The order that the house be demolished, which was

issued a reasonable time after its construction (contrast Hamer, cited above, § 83), simply seeks to put things back in the position in which they would have been if the first applicant had not disregarded the requirements of the law. The order and its enforcement will also serve to deter other potential lawbreakers (see Saliba, cited above, § 46), which must not be discounted in view of the apparent pervasiveness of the problem of illegal construction in Bulgaria (see paragraphs 41-43 above). In view of the wide margin of appreciation that the Bulgarian authorities enjoy under Article 1 of Protocol No. 1 in choosing both the means of enforcement and in ascertaining whether the consequences of enforcement would be justified, none of the above considerations can be outweighed by the first applicant's proprietary interest in the house.

80. The complaint is not manifestly ill-founded within the meaning of Article 35 § 3 (a) of the Convention or inadmissible on other grounds. It must therefore be declared admissible.
… … …

81. However, in as much as the finding of a breach of Article 8 of the Convention was premised on the absence of a procedure in which the applicants could challenge the demolition of the house on proportionality grounds (see paragraphs 56-61 above), no separate issue arises under Article 13 of the Convention (see, mutatis mutandis, Stanková v. Slovakia, no. 7205/02, § 67, 9 October 2007, and Yordanova and Others, cited above, § 152."

Illi l-Qorti Ewropeja għalhekk tat raġun lill-applikanti a bażi tal-artikolu 8:

"2. Holds, by six votes to one, that there would be a violation of Article 8 of the Convention if the order for the demolition of the house in which the applicants live were to be enforced without a proper review

of its proportionality in the light of the applicants' personal circumstances".

Illi fil-każ odjern kif ingħad il-Qorti ma rat ebda differenza bejn il-vilel kostruwiti eżatt maġenb ir-rikorrenti u l-bini in kwistjoni u għalkemm huwa minnu li l-liġi nostrana, kontrarjament għal dik Bulgara tipprovdi għal diversi gradi ta' ġudizzju fi kwistjonijiet ta' *"planning"* din il-Qorti ma sabet ebda ġudizzju f'dan il-perkors twil tar-rikorrent li ddeċieda appuntu dwar il-proporzjonalita' bejn id-dritt tar-rikorrent għal daru u l-inforzar tal-ordni in kwistjoni. Il-Qorti mhux se tħalli lir-rikorrenti u l-eredi tiegħu jgawdu mill-illegalita' tiegħu u għalhekk se tordna biss li l-proċeduri ta' twaqqigħ ma jsirux *"vita' durante"* tar-rikorrenti. Dan anke għaliex kif ġja' ngħad, din il-Qorti ma rriskontrat ebda ħsara ambjentali palesament visibbli differenti minn dak illi kawża l-bini adjaċenti għal tar-rikorrenti.

Illi peress li l-problema ġabha prinċipalment ir-rikorrenti stess, se jiġi akkollat l-ispejjeż.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' biss it-talba tar-rikorrenti biex ma ssirx il-proċedura ta' twaqqigħ sakemm jibqa' ħaj l-istess rikorrenti; dan id-divjet jintemm immedjatament mal-mewt tiegħu.

It-talbiet l-oħra qed jiġu miċħuda.

L-ispejjeż tal-kawża jiġu sopportati mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur