QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 23 ta' Frar, 2022.

Numru 2

Rikors numru 91/16/2 JVC

Frankie Calleja

v.

L-Awtorita` tal-Ippjanar u l-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat

1. L-attur kien applika sabiex jissanzjona żvilupp ta' dar f'Binġemma, limiti tal-Imġarr. Qabel ma nħareġ il-permess l-Awtorita` kienet imponiet kondizzjoni li l-attur kellu jassumi obbligazzjoni sabiex jorbot ir-residenza u l-okkupazzjoni ta' dan il-fond ma' dak ta' razzett biex b'hekk il-fond ikun jista' jinbiegħ jew jinkera biss lil bidwi *full time* rreġistrat flimkien mal-art kultivabbli. L-attur kien appella minn din id-deċiżjoni u l-Bord tal-Appell kien irrevoka din il-kondizzjoni u ordna li minflok il-permess mitlub mill-appellant joħroġ biss bil-kondizzjonijiet elenkati fid-dokumenti Blue 78 li

kien jinsab fl-inkartament tal-applikazzjoni. Din id-deċiżjoni kienet ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Ġunju, 2013. Fis-26 ta' Awwissu, 2013, inħareg il-permess bin-numru 1221/05, din id-darba bil-kondizzjoni illi "*The residential occupation of the property shall be limited to: an arable farmer, registered with the Department of Agriculture, working or last working before retirement in the locality or a widow or widower of such person and to any resident dependents.*" Skont l-attur din il-kondizzjoni ma tirriżultax mill-liġi u għalhekk l-Awtorita` ma kellha l-ebda dritt li timponiha. L-attur jilmenta li l-impożizzjoni ta' din il-kondizzjoni hija leżiva tad-dritt tiegħu għal proprjeta` kif ukoll għad-dritt tiegħu għal smigħ xieraq, oltre li hija diskriminatorja billi tiddiskrimina fejn bidwi għandu jew m'għandux jirrisjedi.

2. F'dawn il-proċeduri huwa talab għalhekk lil Ewwel Qorti sabiex:

> *"1. tiddikjara dina l-Onorabbli Qorti li bl-agir fuq imsemmi u deskritt gew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta tieghu, d-dritt tieghu li ma jigix diskriminat fit-tgawdija tad-drittijiet fondamentali tieghu, u d-dritt tieghu ghall-smiegh xieraq minn Tribunal imparzjali u indipendenti u dan bi ksur tal-Artikoli 1 tal-Ewwel Protokol kif ukoll tal-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea; u l-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
>
> *2. u b'hekk tiddikjara l-imposizzjoni tal-kondizzjoni fuq imsemmija lil permess tieghu bhala wahda irrita u nulla u bla effett u taghtih kull rimedju iehor xieraq u opportun biex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu kif fuq premessa."*

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, li l-Qorti għandha tirrifjuta milli teżerċita s-

setgħat kostituzzjonali tagħha għaliex l-attur ma eżawriex ir-rimedji ordinarji disponibbli lilu, li mill-fatti ma jirriżultax li hemm xi teħid forzuż tal-proprjeta` tal-attur, li huwa m'huwiex l-awtorita` kompetenti sabiex jimponi kondizzjonijiet f'permessi tal-ippjanar u għalhekk m'għandux iwieġeb għat-talbiet attriċi, li m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet invokati mill-attur u r-rimedji mitluba minnu m'humiex ġustifikati.

4. L-Awtorita` tal-Ippjanar eċċepiet, *inter alia,* li l-attur naqas milli jeżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli lilu, li bin-nuqqas tiegħu li jappella mill-kondizzjoni li dwarha huwa qed jilmenta kien irrikonoxxa l-istess kondizzjoni, li l-kondizzjoni li dwarha qed jilmenta l-attur f'dawn il-proċeduri hija separata u distinta minn dik li kienet tifforma l-mertu tal-appell deċiż fl-20 ta' Ġunju, 2013, u hija parti mill-kondizzjonijiet elenkati fi Blue 78, li m'hemm l-ebda ksur tad-dritt tal-attur għal smigħ xieraq għaliex kien hu stess li naqas milli jinqeda mir-rimedji disponibbli lilu, li m'hemm l-ebda ksur tad-dritt tal-attur għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tiegħu għaliex l-iżvilupp in kwistjoni kien sar barra mill-konfini tal-iżvilupp u l-attur kien ingħata d-dritt li jissanzjonah proprju għaliex huwa *livestock breeder* irreġistrat, li ħadd m'għandu dritt awtomatiku li jwettaq żvilupp fl-art tiegħu, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli għaliex ma hemm l-ebda teħid ta' proprjeta`, li l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ma jgħoddx għal dan il-każ u li m'hemm l-ebda leżjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea abbinat mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għaliex

m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u lanqas ma hemm ksur tal-Artikolu 14.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Settembru, 2021, ġie deċiz hekk:

> *"Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi dan l-ilment kostituzzjonali kif isegwi:*
>
> *1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali intimat u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez ta' din l-eccezzjoni ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet;*
>
> *2. Tilqa' l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorita' intimata sakemm dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deciz u tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent.*
>
> *Bl-ispejjez kollha mhux decizi kontra r-rikorrent."*

6. L-attur preżenta r-rikors tal-appell tiegħu fid-19 ta' Ottubru, 2021, permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa t-talbiet attriċi kollha u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti.

7. L-Avukat tal-Istat preżenta r-risposta tal-appell tiegħu fit-12 ta' Novembru, 2021, permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell tal-attur u tikkonferma s-sentenza appellata *in toto,* bl-ispejjeż kollha kontra l-appellant.

8. L-Awtorita` tal-Ippjanar preżentat ir-risposta tal-appell tagħha fil-15 ta' Novembru, 2021, permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant.

Ikkunsidrat;

L-Ewwel Aggravju

9. Permezz tal-ewwel aggravju l-appellant jilmenta dwar il-liberazzjoni tal-Avukat tal-Istat mill-osservanza tal-ġudizzju. Jgħid li l-Avukat tal-Istat ġie intimat f'dawn il-proċeduri għall-kompletezza tal-atti għaliex huwa l-Istat Malti permezz tal-aġenti tiegħu li qiegħed iċaħħdu mit-tgawdija tad-drittijiet fondamentali tiegħu u għaldaqstant il-preżenza tal-Avukat tal-Istat hija neċessarja. Iżid li l-ilment tiegħu ma jittrattax biss id-deċiżjonijiet meħuda mill-Awtorita` tal-Ippjanar iżda wkoll il-liġi sussidjarja peress li l-Awtorita` tiddefendi l-pożizzjoni tagħha b'referenza għal *policies* magħmula minnha skont il-liġi. Jgħid li għalhekk il-preżenza tal-Avukat tal-Istat f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa sabiex il-ġudizzju jkun integru.

10. L-Avukat tal-Istat jirribatti illi l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonkludiet li huwa m'huwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri għaliex dak li qiegħed jiġi attakkat f'dawn il-proċeduri hija l-kondizzjoni fil-

permess maħruġ mill-Awtorita` tal-Ippjanar u mhux xi liġi. Jargumenta li din l-eċċezzjoni hija bbażata fuq l-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u jżid li f'dan il-każ m'hemm l-ebda dubju li l-Awtorita` tal-Ippjanar kienet l-unika entita` kompetenti li kienet involuta matul il-proċess kollu u għalhekk kwalunkwe lment kellu jiġi ndirizzat lilha.

11. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dan il-punt:

> *"Illi sorvolati l-eccezzjonijiet preliminari dwar l-ezawriment tar-rimedji ordinarji kif suespost, jonqos li tigi kkunsidrata u deciza l-eccezzjoni tal-Avukat Generali li mhux il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri.*
>
> *Din l-eccezzjoni mqajjma mill-Avukat Generali hija msejsa fit-termini tal-artikolu 181 B tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta), liema artikolu jsostni li l-Gvern ghandu jkun rapprezentat fl-atti u fl-azzjonijiet gudizzjarji mill-kap tad-dipartiment li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni. L-istess artikolu jsostni li l-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat jirraprezenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet gudizzjarji li minhabba n-natura tat-talba ma jkunux jistghu jigu diretti kontra xi wiehed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-ohra tal-Gvern.*
>
> *Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu rizultat ta' kundizzjoni mposta fuqu f'permess ta' zvilupp da parti tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Huwa car ghalhekk li l-azzjoni li qed tigi attakkata kostituzzjonalment hija azzjoni li ttiehdet mill-Awtorita' tal-Ippjanar u mhux mill-Avukat Generali. Tant kien car ghar-rikorrent minn min ittiehdet id-decizjoni li appuntu harrek bhala ntimata ukoll lill-Awtorita' tal-Ippjanar. Il-Qorti tifhem li l-Avukat Generali gie mharrek ai fini ta' kompletezza tal-proceduri da parti tar-rikorrent izda la darba huwa car l-azzjoni attakkata minn min saret, u huwa wkoll car liema parti mill-Gvern ta' Malta wettqet din l-azzjoni, allura rrikors odjern kellu jigi ndirizzat biss lill-Awtorita' tal-Ippjanar.*
>
> *Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali li mhux il-legittimu kontradittur u tghaddi sabiex tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.*
>
> *Fic-cirkostanzi tal-kaz odjern izda l-Qorti tqis li kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha relatati ma' din l-eccezzjoni."*

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. Il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa nfondat. Huwa ċar li l-ilment tal-attur jitratta l-aġir tal-Awtorita` tal-Ippjanar u għalhekk il-preżenza tal-istess Awtorita` hija suffiċjenti sabiex jiġi mwieġeb l-ilment tal-attur. L-attur stess jilmenta fir-rikors promotur tiegħu illi l-aġir impunjat m'huwiex ibbażat fuq xi liġi, u għalhekk dan m'huwiex każ fejn il-preżenza tal-Avukat tal-Istat hija meħtieġa għaliex qed tiġi mpunjata xi liġi. L-attur jibbaża l-argument tiegħu f'dan l-aggravju fuq il-fatt li l-Awtorita` mponiet il-kondizzjoni li dwarha qed jilmenta a bażi ta' *policies* viġenti. Pero` huwa ċar li dawn il-*policies* saru mill-Awtorita` nnifisha skont il-poter u l-awtorita` delegata lilha, u għalhekk hija l-Awtorita` appellata li tirrispondi għalihom f'dawn il-proċeduri u mhux l-Avukat tal-Istat.

13. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

It-Tieni Aggravju

14. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellant jilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet li l-kondizzjoni li dwarha qiegħed jilmenta hija waħda proporzjonali u leġittima. Jargumenta illi l-Att dwar l-Ippjanar huwa ntiż sabiex jikkontrolla l-użu li jsir mill-proprjeta` u mhux biex

jirregola kif persuna timpjega l-ħin tagħha. Skont l-appellat l-Awtorita` appellata tista' leġittimament timponi użu residenzjali iżda ma tistax timponi kondizzjoni dwar min jista' jgħix fil-fond għaliex b'hekk qed tiżbalja u teċċedi l-poter tagħha. Iżid li apparti li qed teċċedi l-poter tagħha, bl-impożizzjoni ta' din il-kondizzjoni l-Awtorita` qed tiddiskrimina bejn mestjer u ieħor. Iżid li minħabba din il-kondizzjoni jekk il-wild tal-bidwi ma jagħżilx dak il-mestjer ikun kostrett ibiegħ il-fond bi prezz li jġib fis-suq ikun xi jkun, meta din il-kondizzjoni tnaqqas il-valur ta' din il-proprjeta`.

15. L-Avukat tal-Istat jirribatti illi s-sit mertu ta' dan il-każ huwa ODZ, u ċioe` *Outside Development Zone*. Jargumenta li fir-rigward ta' siti ODZ ir-regola ġenerali hija li ma jkun hemm l-ebda żvilupp jew bini fuq dik l-art u jekk hemm residenzi ma jinħarġux permessi għal żviluppi residenzjali. Jgħid li a kuntrarju ta' dak argumentat mill-appellant, l-Awtorita` appellata tkun qed tiżbalja jekk ma tagħmilx restrizzjonijiet f'tali siti. Jargumenta li mill-provi jirriżulta li fi żmien meta applika l-appellant il-*policy* applikabbli kienet tipprovdi li biex wieħed japplika għal residenza f'sit ODZ kellu jkun bilfors bidwi reġistrat għaliex inkella l-permess ma' joħroġx u li filfatt l-applikazzjoni tal-appellant kienet tiġi rrifjutata li kieku ma kienx bidwi rreġistrat. Iżid li din il-kondizzjoni tiffavorixxi u mhux tiddiskrimina kontra persuna li taħdem ta' bidwi. Jgħid li mkien mill-provi ma rriżulta li l-appellant ser isofri minn piż eċċessiv minħabba l-impożizzjoni ta' din l-kondizzjoni. Fir-rigward tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jgħid li l-appellant

ma allega l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' *status* kif mitlub minn dan l-artikolu. Jgħid li diskriminazzjoni tista' tirriżulta biss jekk jingħata trattament sfavorevoli li xi ħadd li jkun jinsab f'sitwazzjoni għal kollox analoga għal persuna li ġiet trattata aħjar.

16. L-Awtorita` tal-Ippjanar targumenta illi kif ġie korrettement ikkonsidrat mill-Ewwel Qorti, ir-regola applikabbli fir-rigward ta' siti ODZ hija li ma jista' jsir l-ebda żvilupp f'tali siti, u li f'dan il-każ irriżulta li l-appellant kien żviluppa l-fond in kwistjoni proprju f'żona ODZ u kien ilu jokkupah illegalment għal aktar minn ħamsa u għoxrin sena. Tgħid li għalhekk dan ifisser li l-appellant ġie eżentat minn din ir-regola ġenerali u dan għaliex huwa rreġistrat mad-Dipartiment tal-Agrikoltura u għalhekk l-attivita` tiegħu timmerita li jkun hemm residenza fil-qrib tal-attivita` agrikola. Issostni li għalhekk huwa ċar li l-leġislatur sab bilanċ bejn l-interessi tal-individwu u l-interess ġenerali fis-salvagwardja tal-ambjent u l-agrikoltura. Fir-rigward tal-allegazzjoni ta' diskriminazzjoni targumenta illi l-premessa li fuqha nħareġ il-permess in kwistjoni hija l-eċċezzjoni u mhux ir-regola ġenerali, għaliex l-iskop tal-leġislatur f'dawn is-siti huwa li l-iżvilupp ikun limitat biss għal dak li huwa verament neċessarju. Iżżid li l-leġislatur ried li jinċentiva l-persuni li jaħdmu fl-agrikoltura billi jieħu kont tat-twaqqif tar-residenza tagħhom qrib l-agrikoltura ġġenerata minnhom.

17. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fuq dan il-punt:

> *"Allegat ksur tad-Drittijiet Fundamentali:*
>
> *(a) Ir-rikorrent odjern jallega ksur tal-artikolu 37 talKostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem:*
>
> *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:*
>
>> *"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress 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 tal-Appell f'Malta:*
>>
>> *Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk."*
>
> *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:*
>
>> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għattgawdija 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 bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."*

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni hija li:

> *"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 first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, James and Others vs The United Kingdom, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth vs Sweden, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004- V). Hutten-Czapska v. Poland.)"*

Fl-istess decizjoni l-Qorti kompliet issostni li huma tlieta (3) r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-istat titqies bhala permissibbli, billi jigi analizzat is-segwenti:

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;
ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u

iii. jekk il-mizura li tkun ittiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Illi fil-kaz odjern u limitatament ghal dak li jista' jigi skrutinizzat minn din il-Qorti bhala sede kostituzzjonali r-rikorrent jilmenta mill-kundizzjoni mposta fuqu fil-permess ta' zvilupp li taqra kif isegwi:

> *"The residential occupation of the property shall be limited to: a) An arable farmer, registered with the Department of Agriculture, working, or last working before retirement, in the locality, or b) A widow or widower of such a person, and to any resident dependents."*

Illi kif inghad aktar il' fuq mill-fatti kif esposti jirrizulta li lproprjeta' tar-rikorrenti tinsab barra z-zona ta' zvilupp. Dan ifisser li bhala regola generali l-ebda zvilupp ma kien permess fuq il-proprjeta' tar-rikorrent. Din ir-regola generali tapplika mhux biss ghar-rikorrent izda ghal kull persuna li tipprova taghmel zvilupp barra z-zona ta' zvilupp. Jirrizulta li ghal certu zmien madwar hamsa u ghoxrin sena r-rikorrent gawda minn bini ta' residenza/razzett bla permess ta' zvilupp fuq il-proprjeta' tieghu. F'mument minnhom l-awtoritajiet saru jafu li dan il-bini kien bla permess ta' zvilupp u ghalhekk idderigew lir-rikorrrent sabiex jissanzjona dan l-

izvilupp. Effettivament it-talba tar-rikorrent sabiex il-bini jigi sanzjonat giet milqugha fit-termini tal-'policy 2.2B' fil-'Policy and Design Guidance' tal-Awtorita' tal-Ippjanar li ggib l-isem 'Agriculture, Farm Diversification and Stables' mahruga f'Dicembru 2007 (kopja esebita a fol. 93 tal-process u fol. 107 et seq tal-process). Jirrizulta li skont din il-'policy', sabiex jinhareg permess simili ghal dak tar-rikorrenti barra z-zona ta' zvilupp, apparti li jridu jigu sodisfatti certu kriterji l-istess 'policy' timponi klawzola ta' okkupazzjoni kif isegwi:

> *"The residential occupation of the property shall be limited to: 1) an arable farmer, registered with the Department of Agriculture, working, or last working before retirement, in the locality, or 2) a widow or widower of such a person, and to any resident dependants"*

Appuntu din il-klawzola hija riflessa fl-ewwel kundizzjoni mposta fil-permess ta' zvilupp tar-rikorrent.

Imiss ghalhekk li l-Qorti tapplika l-kriterji ndikati mill-Qorti Ewropeja ghal din il-klawzola sabiex jigi deciz jekk l-imposizzjoni ta' din il-klawzola fuq ir-rikorrent tilledix il-jeddijiet fundamentali tieghu relatati mat-tgawdija tal-proprjeta'.

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali:

Kif gia inghad il-kundizzjoni mposta temani minn 'policy' redatta mill-Awtorita tal-Ippjanar intimata. Illi fit-termini tal-artikolu 48 tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta 'Att Dwar l-Ippjanar u l-Izvilupp':

> *"48.(1) L-Awtorità għandha, sew minn jeddha, iżda wara li tikkonsulta mal-Ministru, jew jekk ikun mitlub hekk mill-Ministru, tagħmel pjan jew policy dwar kull kwistjoni dwar lambjent u l-ippjanar ta' iżvilupp."*

L-artikolu 23 tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta l-'Att dwar lIppjanar ta' l-Izvilupp' applikabbli precedentement ghall-introduzzjoni tal-Kap. 504 fuq imsemmi kien jaqra li:

> *"23. Jekk l-Awotrita' jidhrilha li biex l-izvilupp jithaddem sewwa u b'mod effettiv huwa mehtieg li thejji proposti aktar fid-dettal milli jistghu jigu mdahhla fi pjan ta' struttura, l-Awtorita' tista' thejji dawk il-pjanijiet sussidjarji jigifieri pjanijiet dwar suggett, pjanijiet lokali, pjanijiet ta' azzjoni u briefs dwar l-izvilupp, li jidhrilha mehtiega."*

Isegwi l-artikolu 24 li jaqra:

> *"24. (1) Pjan dwar suggett huwa pjan li jittratta dwar policy jew materja komprizi fi pjan ta' struttra izda jehtiegu biex jigu attwati aktar dettalji milli jkun hemm fil-pjan ta' struttura.*
>
> *(2) Pjan dwar suggett ghandu jkun maghmul minn stqarrija bil-miktub gustifikata b'dawk il-mapep u dijagrammi li jkunu meqjusa mehtiega.*

> *(3) Hlief kif mistqarr xort'ohra fil-pjan, pjan dwar suggett ghandu japplika ghal kull qasam rilevanti tal-pjan ta' struttura, sew jekk huwa wkoll qasam kompriz fi pjan lokali, pjan ta azzjoni jew brief dwar l-izvilupp se jekk le."*

Fir-rikors tieghu r-rikorrent jilmenta li 'r-restrizzjoni fuq il-kwalifiki ta' min jista' jipposjedi jew jirrisjedi fil-fond in kwistjoni ma tirrizultax mil-ligi imma giet imposta mill-Awtorita' bl-ezercizzju hazin tad-diskrezzjoni f'idejha fdata mill-ligi'. Il-Qorti allura tara li hemm qbil anki mir-rikorrent li l-Awtorita' ntimata hija fdata bil-poter fil-ligi li thejji u tapplika 'policies' b'dana li jirrizulta car allura li r-restrizzjoni li minnha r-rikorrent qed jilmenta appuntu temani mil-ligi u tirrizulta minn qafas legali, u ghalhekk l-ewwel kriterju mpost mill-Qorti Ewropea huwa sodisfatt.

ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu:

Illi l-mizura in kontestazzjoni tillimita l-hrug ta' permess ta' zvilupp barra z-zona ta' zvilupp ghal certi persuni partikolari u cioe' dawk li jikwalifikaw bhala 'arable farmer' u familjari tieghu kif gia kwotat aktar il' fuq. Fil-fatt l-Awtorita' ntimata fir-risposta taghha tikkoncedi li l-principju generali li barra z-zona ta' zvilupp mhux accettat li jsir zvilupp huwa suggett ghal certu eccezzjonijiet bhal fil-kaz tar-rikorrent odjern li l-Awtorita taccetta li huwa 'livestock breeder, registered with the Department of Agriculture, workin, or last working before retirement, in the locality in agriculture'. Tissottometti ulterjorment li allura l-kundizzjoni li qed jilmenta minnha r-rikorrent:

> *"mhux talli ma tivvjolax id-dritt tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta', talli hu propju bis-sahha ta' din il-kundizzjoni mposta fil-permess relattiv li r-rikorrent inghata dritt li jissanzjona l-izvilupp residenzjali mertu tal-applikazzjoni numru pa 1221/05." (ara fol. 63 ergo).*

Illi minn dak suespost u minn ezami tad-dokumentazzjoni kollha fl-atti jirrizulta lil din il-Qorti li l-ghan tar-restrizzjoni mposta fuq ir-rikorrent huwa sabiex jigi evitat abbuz fejn ghall-ewwel jinhareg permess ta' zvilupp ghal residenza barra z-zona ta' zvilupp bilpretensjoni li l-applikant jissodisfa l-kriterji bhala 'arable farmer' u konsegwentement wara li jinhareg il-'permess' din il-proprjeta' tigi trasferita, possibilment bi qliegh mhux zghir ghas-sid li fuqu jkun inhareg il-permess ta' zvilupp, lil terzi li ma jissodisfawx tali kriterji u li kieku l-art kienet taghhom qatt ma kien jinhargilhom dan il-permess ta' zvilupp. Johrog ghalhekk li l-iskop tar-restrizzjoni mposta huwa sabiex jigi evitat l-abbuz tal-'policy' u jkun hemm proliferazzjoni ta' zviluppi residenzjali barra z-zona ta' zvilupp li ma jkunux uzati ghall-iskop approvat u cioe' dak ta' razzett veru u proprju kif timponi l-'policy'.

Illi l-Qorti tqis in vista ta' dak suespost li allura l-iskop tal-'policy' in kwistjoni li tillimita l-izvilupp barra z-zona ta' zvilupp ghal dak li verament huwa necessarju sabiex thares l-ambjent naturali tal-pajjiz, jikwalifika certament bhala ghan legittimu, u ghalhekk ittieni kundizzjoni kif esposta mill-Qorti Ewropea hija wkoll sodisfatta.

iii. jekk il-mizura li tkun ittiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien:

Illi fil-kaz partikolari odjern jirrizulta li kwalunkwe persuna ohra li tapplika ghal permess ta' zvilupp residenzjali barra z-zona ta' zvilupp ma tikwalifikax fit-termini tal-'policy' in kwistjoni sabiex jinhargilha permess ta' zvilupp w'ghalhekk qatt ma jista' jinhargilha permess bhal dak mahrug lir-rikorrent. Dan ifisser li persuna li ma tikwalifikax, ikollha kemm ikollha proprjeta' ta' art barra z-zona ta' zvilupp, l-art taghha ghandha valur biss bhala art barra z-zona ta' zvilupp u cioe' bhala eghlieqi jew simili u xejn aktar. Fil-kaz tar-rikorrent l-art tieghu, li originarjament ukoll kienet biss tikkonsisti f'eghlieqi jew simili barra z-zona ta' zvilupp u ghalhekk kellha valur limitat, ghar-raguni li huwa rnexxielu jipprova lill-Awtorita' ntimata li huwa 'arable farmer' fuq din l-art, inhareg favur tieghu permess ghal residenza marbut malattivita' tar-razzett. Ovvjament dan il-permess ta' residenza barra z-zona ta' zvilupp zied ferm fil-valur tal-proprjeta' tar-rikorrent u dan a skapitu ta' terzi persuni ohra wkoll proprjetarji ta' art barra z-zona ta' zvilupp li, ghaliex ma jikkwalifikawx bhala 'arable farmer', il-valur tal-art taghhom baqa' ferm limitat. L-Awtorita' ntimata bl-iskop legittimu li tillimita l-abbuz ta' din il-'policy' timponi kundizzjoni fuq l-applikant, li hija appuntu dik li qed jikkontendi bhala bi ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu rrikorrent llum u li kif gia inghad tillimita d-dritt ta' residenza u trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni ghall-istess applikant li huwa l-'arable farmer' kemm meta jkun attiv kif ukoll meta jirtira, martu jew l-armla tieghu u dipendenti tal-istess jew ghal terzi persuni li wkoll jikkwalifikaw taht il-klawzola bhala 'arable farmer' u l-familjari taghhom.

Il-Qorti tirrileva fl-ewwel lok li allura l-argument imqajjem mir-rikorrent fir-rikors tieghu li d-dritt ta' residenza tieghu huwa limitat ukoll meta jirtira mhux minnu stante li l-'policy' tghid kjarament li 'arable farmer' irtirat jista' jibqa jghix fir-residenza. Ir-rikorrent izda jilmenta li din il-klawzola tillimita ferm id-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu ghaliex tirrestringih ferm milli jitrasferixxi r-residenza lil terzi kemm sakemm ikun ghadu haj kif ukoll f'kaz li jigi nieqes u l-familjari tieghu jigu biex ibieghu l-istess proprjeta'. Il-Qorti taqbel li verament tirrizulta din ir-restrizzjoni li 'prima facie' tidher li hija wahda ferm iebsa u li verament tillimita d-dritt tar-rikorrent sabiex jittrasferixxi lproprjeta' kif inhi u cioe' bir-residenza fuqha sanzjonata bil-permess ta' zvilupp.

Illi izda l-ezercizzju li trid taghmel din il-Qorti sabiex tevalwa l-proporjonalita' ta' din il-mizura huwa li tqabbel il-jedd tarrikorrent ma' dak ta' persuni ohra sidien ukoll ta' proprjeta' barra z-zona ta' zvilupp. Jirrizulta lil Qorti li filwaqt li terzi li ma jikkwalifikawx bhala 'arable farmer' ma ghandhom fl-ebda hin iljedd li jibnu fuq il-proprjeta' taghhom, ir-rikorrent ghal kuntrarju nghata trattament ferm aktar preferenzjat ghaliex jikkwalifika bhala 'arable farmer'. Sa dan il-mument l-isproporzjon li qed tara din il-Qorti huwa kontra t-terzi proprjetarji l-ohra

u mhux kontra r-rikorrent. L-Awtorita' sabiex tibbilancja l-isproporzjon kreat favur ir-rikorrent permezz tal-permess, mponiet il-kundizzjoni li tirrestringi d-dritt ta' residenza u d-dritt ta' trasferiment lil certu persuni biss li jikkwalifikaw taht il-'policy'. B'din ir-restrizzjoni xorta wahda jirrizulta li r-rikorrent jibqa' minn fuq meta komparat mat-terzi li jibqghu proprjetarji ta' art barra z-zona ta' zvilupp li ma jistghux jizviluppaw f'residenzi fejn ghall-kuntrarju r-rikorrent grazzi ghall-permess ta' zvilupp huwa llum proprjetarju ta' art zviluppata f'razzett barra z-zona ta' zvilupp. Huwa minnu li kieku din il-proprjeta' tista tigi trasferita lil terzi bla ebda restrizzjoni probabbli ggib aktar valur pero' wiehed ma jistax ma jqisx li xorta wahda li l-proprjeta' kif zviluppata u nonostante rrestrizzjoni mposta ghandha valur ferm akbar minn dik ta' terzi li ma gewx favoriti grazzi ghall-'policy' in kwistjoni.

Illi l-Qorti tqis li l-izball li qed jaghmel ir-rikorrent huwa li flezami tal-proporzjonalita' li hu qed jaghmel hu qed iqabbel ruhu ma' terzi ohra li huma sidien ta' proprjeta' li izda ma taqax fizzona ta' zvilupp u cioe tinsab entro z-zona ta' zvilupp. Il-Qorti izda tqis li wara li ghamlet l-ezami ta' proporzjonalita' kif espost bejn kazijiet simili u cioe' proprjetarji ta' art fiz-zona barra z-zona ta' zvilupp, tqis li l-isproporzjon li tirrizulta hija favur ir-rikorrent u mhux kontra u ghalhekk tqis li l-mizura li ttiehdet permezz talimposizzjoni tal-kundizzjoni msemmiha zzomm bilanc gustifikabbli bejn l-ghan socjali li jigi mhares l-ambjent naturali tal-pajjiz u l-htiega li jigi rispettat id-dritt fundamentali tas-sid f'dan il-kaz tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta tieghu.

Il-Qorti ghaldaqstant in vista tas-suespost ma ssibx lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent relatati mat-tgawdija tal-proprjeta' kif sanciti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem u ser tichad l-ilment kostituzzjonali relatat ma dawn l-artikoli.

(b) Ir-rikorrent odjern jallega wkoll diskriminazzjoni filkonfront tieghu fit-termini tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem:

Illi l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, fil-partijiet relevanti ghall-kaz odjern jaqra kif isegwi:

> *"45.(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (4), (5)u (7) ta' dan l-artikolu, ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha.*
>
> *(2) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (6), (7) u(8) ta' dan l-artikolu, ħadd 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 skont irrazza, post ta' oriġini,*

opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal 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.

(4) Is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ma għandux jgħodd għal xi liġi safejn dik il-liġi tipprovdi –

(a) għall-approprjazzjoni ta' dħul pubbliku jew fondi pubbliċi oħra; jew

(b) dwar persuni li ma jkunux ċittadini ta' Malta; jew

(ċ) dwar adozzjoni, żwieġ, xoljiment ta' żwieġ, dfin, devoluzzjoni ta' proprjetà mal-mewt jew xi ħwejjeġ ta' liġi personali mhux hawn qabel speċifikati; jew

(d) li biha persuni ta' xi deskrizzjoni bħal dik kif hija msemmija fis-subartikolu (3) ta' dan l-artikolu jistgħu jiġu assoġġettati għal xi inkapaċità jew restrizzjoni jew jistgħu jiġu mogħtija xi privileġġ jew vantaġġ li, meta jittieħed kont tax-xorta ta' dawn u ta' ċirkostanzi speċjali li jappartjenu lil dawk il-persuni jew lil persuni ta' xi deskrizzjoni oħra bħal dik u ta' kull disposizzjoni oħra ta' din il-Kostituzzjoni, ikun raġonevolment ġustifikabbli f'soċjetà demokratika;"

Illi l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem jaqra kif isegwi:

"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din ilKonvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew statut iehor."

Ir-rikorrent isostni li l-kundizzjoni suesposta mposta fuqu filpermess ta' zvilupp tiddiskrimina fejn bidwi ghandu jabita jew ma ghandux jabita. Jissottometti li waqt li r-restrizzjoni dwar l-uzu tal-proprjeta tista tkun legittima, r-restrizzjoni maghmula dwar min jista' jipposjedi l-istess proprjeta' tikkrea diskriminazzjoni ghad-dannu tieghu ghaliex skont hu tirrestringi l-possibilita' li hu jkun jista' fil-futur jitrasferixxi l-proprjeta' tieghu lil kull akkwirent dispost li jixtriha ghall-uzu determinat fil-permess u cioe' ghalluzu tal-biedja.

Illi l-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni tar-rikorrent ghaliex tikkontradixxi l-kliem tal-istess 'policy' kif traspost fil-permess ta' zvilupp in kwistjoni. Fil-fatt jirrizulta li l-ewwel kundizzjoni mposta fil-permess ta' zvilupp tippermetti t-trasferiment talproprjeta' lil terzi li jikwalifikaw bhala 'arable farmer' u ghalhekk l-istess proprjeta' f'dak il-kaz tkun qed tigi appuntu trasferita ghall-uzu determinat fil-permess kif isostni l-istess rikorrent. Il-Qorti ghalhekk tqis li r-rikorrent f'dan l-ilment li jgib in-numru 7 fir-rikors guramentat tieghu jikkontradixxi l-argument tieghu stess. Appuntu l-proprjeta' ma tistax tigi trasferita lil persuna li ma tikkwalifikax

bhala 'arable farmer' izda jekk tigi trasferita lil 'arable farmer' ghall-iskop permess ma hemm l-ebda limitazzjoni. Il-Qorti ghalhekk ma tara l-ebda diskriminazzjoni kif esposta mir-rikorrent.

Illi izda dwar dan l-allegat ksur tad-dritt kontra ddiskriminazzjoni l-intimati jikkontendu li l-ilment tar-rikorrent ma jaqa' taht l-ebda kategorija fil-lista ezawrjenti msemmija kemm taht l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll taht l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Il-Qorti taqbel ma dak sottomess mill-intimati. L-allegata diskriminazzjoni dwar il-limitazzjoni tat-trasferiment tal-proprjeta' lil terzi ma taqa' taht l-ebda kategorija msemmija flartikoli ndikati u ghalhekk certament li ma jirrizultax ksur tad-drittijiet tar-rikorrent taht dawn l-artikoli.

Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll l-ilment kostituzzjonali kif relatat mal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll taht l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

18. Il-Qorti ser tibda billi teżamina l-ilment tal-appellant dwar l-allegat ksur tad-dritt tiegħu għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tiegħu. Mhuwiex kontestat li s-sit fejn jinsab il-fond in kwistjoni huwa barra miż-żona ta' żvilupp. Kif sewwa jgħidu l-appellati, ir-regola ġenerali applikabbli għal siti barra miż-żona ta' żvilupp hija li żvilupp mhuwiex permess, u dan għal finijiet tal-protezzjoni tal-ambjent. Jirriżulta mill-provi li l-Istat ħoloq xi eċċezzjonijiet għal din ir-regola fejn dawn kienu jirriżultaw neċessarji u fl-interess ġenerali, u kien proprju minħabba dan li kien possibbli għall-appellant li jissanzjona l-iżvilupp illegali li kien għamel fuq dan is-sit barra miż-żona ta' żvilupp. Jirriżulta fil-fatt li l-permess favur l-appellant inħareġ ai termini ta' Policy 2.2B tal-*policy* dwar *Agriculture, Farm Diversification and Stables*, liema *policy* ġiet approvata f'Diċembru 2007. Skont din il-*policy,* jista' jingħata permess għall-iżvilupp ta' fond residenzjali f'sit barra

miż-żona ta' żvilupp "*for an arable full time farmer*" li jissodisfa numru ta' kondizzjonijiet elenkati fl-istess dokument. Din il-*policy* tispeċifika b'mod espress li tali permess jingħata biss taħt il-kondizzjoni li

> *"The residential occupation of the property shall be limited to:*
>
> *1) An arable farmer, registered with the Department of Agriculture, working, or last working before retirement, in the locality, or*
>
> *2) A widow or widower of such a person, and to any resident dependents."*

19. Għalhekk huwa żbaljat l-argument tal-appellant illi l-Awtorita` marret oltre l-limitu tal-poteri tagħha meta mponiet din il-kondizzjoni fil-permess tiegħu. Mill-provi jirriżulta anzi li l-Awtorita` appellata kienet propju meħtieġa li timponi din il-kondizzjoni fil-permess tal-appellant sabiex timxi mal-*policies* viġenti dak iż-żmien. L-appellant bl-ebda mod ma prova li l-Awtorita` ma kellhiex is-setgħa li toħroġ *policies* bħal dawn u għalhekk l-element ta' legalita` meħtieġ mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa sodisfatt.

20. Il-Qorti tosserva li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-isfera tal-ippjanar fid-dawl tal-importanza tal-interess ġenerali tal-komunita`. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Gorraiz Lizarraga and others v. Spain** (QEDB, 27/04/2004) fejn intqal illi:

> "*Urban and regional planning policies are, par excellence, spheres in which the State intervenes, particularly through control of property in the general or public interest. In such circumstances, where the community's general interest is pre-eminent, the Court takes the view that the State's margin of appreciation is greater than when exclusively civil rights are at stake (see, mutatis mutandis, James and Others v. the United Kingdom, judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, p. 32, § 46; Mellacher and Others v. Austria, judgment of 19 December 1989, Series A no. 169, p. 29, § 55; and Chapman v. the United Kingdom [GC], no. 27238/95, § 104, ECHR 2001-I*)."

21. Il-Qorti tkompli billi tirrileva li l-iskop wara din il-*policy* tinsab espressa fl-istess dokument. Din il-*policy* tagħmilha ċara li l-għan tagħha huwa li tiffaċilita l-operazzjoni agrikola tal-bidwi u li sservi ta' inċentiv għal bidwi u l-familja tiegħu sabiex ikomplu l-attivita` agrikola tagħhom, filwaqt li taħdem bħala deterrent għal "*fragmentation of arable farm holdings"* u tiżgura li l-fond residenzjali verament jintuża mill-bidwi li jkun qiegħed jaħdem l-art. Dan skont il-*policy* huwa fid-dawl tal-fatt li n-numru ta' *arable farms* b'iktar minn 30 tumoli ta' art irreġistrati huwa limitat ħafna. Jirriżulta għalhekk li l-iskop wara din il-leġislazzjoni hija l-protezzjoni tal-agrikoltura, b'miżuri meħuda b'mod partikolari fid-dawl tar-riżorsi agrikolari limitati tal-pajjiż. Il-Qorti tqis għalhekk illi l-għan wara din il-*policy* huwa wieħed leġittimu u fl-interess ġenerali.

22. Fir-rigward tal-element ta' proporzjonalita` l-Qorti tosserva li l-art li fuqha tinsab mibnija l-proprjeta` in kwistjoni hija barra miż-żona ta' żvilupp. Kif diġa' ntqal dan ifisser li bħala regola l-ebda żvilupp m'huwa permess fuq tali art u l-iżvilupp magħmul mill-appellant ġie sanzjonat biss għaliex huwa bidwi rreġistrat, in linja mal-*policy* hawn fuq imsemmi.

Għalhekk diffiċli għal Qorti tifhem kif l-appellant jista' jilmenta li huwa qiegħed isofri minħabba restrizzjoni li tpoġġi fuqu piż individwali sproporzjonat. Is-sitwazzjoni hija proprju l-kuntrarju, ikkonsidrat li l-Istat ippermetta lill-appellant li jagħmel żvilupp f'art li fiha bħala regola ma jistax isir żvilupp. Din l-eċċezzjoni saret mill-Istat għal protezzjoni tal-appellant bħala bidwi reġistrat u għal protezzjoni tal-interess ġenerali fis-salvagwardja tal-biedja, l-agrikoltura u l-ambjent. Il-fatt mbagħad li din l-eċċezzjoni ġġib magħha l-kondizzjoni li l-fond jista' jintuża biss bħala residenza tal-bidwi reġistrat, l-armla jew armel tiegħu/tagħha u dipendenti tagħhom hija għal kollox aċċettabbli. L-eċċezzjoni għar-regola magħmula mill-Awtorita` appellata tfisser li l-bidwi, jgħix qrib tal-attivita` agrikola tiegħu sabiex b'hekk jiġu ffaċilitati l-ħajja privata u l-intrapriża tal-bidwi u familtu. Mingħajr din l-eċċezzjoni ma kienx ikun possibbli għall-appellant li jissanzjona l-iżvilupp li għamel barra miż-żona tal-iżivilupp. Il-kondizzjoni marbuta magħha mbagħad tiżgura li din l-eċċezzjoni verament tintuża għall-iskop li għalih hija intiża u li l-benefiċjarji tal-istess eċċezzjoni jibqgħu dejjem il-bdiewa kif inhu maħsub mill-*policy.* B'hekk l-Istat ħoloq bilanċ ġust bejn l-interess tal-appellant *qua* bidwi reġistrat u l-interess pubbliku fis-salvagwardja tal-biedja u l-ambjent. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-Ewwel Qorti kienet korretta fil-konklużjoni tagħha li m'hemm l-ebda ksur tad-dritt fondamentali tal-appellant għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tiegħu.

23. Huwa wkoll infondat l-ilment tal-appellant li huwa sofra minn diskriminazzjoni. L-ewwel nett għandhom raġun l-appellati li ma jista’ jkun hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, ġaladarba ma jirriżultax li l-appellant sofra xi trattament diskriminatorju a bażi ta’ xi *status* protett mill-istess artikolu. Fir-rigward imbagħad tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea abbinat mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni l-Qorti tosserva li a kuntrarju ta’ dak ilmentat mill-appellant, meta jiġi mqabbel mal-bqija ta’ popolazzjoni ġenerali huwa fil-verita` gawda minn trattament preferenzjali li ppermettielu jissanzjona żvilupp f’sit barra miż-żona tal-iżvilupp proprju għaliex huwa bidwi reġistrat. Ma jirriżultax imbagħad li huwa sofra xi trattament diskriminatorju meta kkomparat ma’ persuna oħra f’sitwazzjoni komparabbli, u ċioe` bidwi reġistrat li jissodisfa l-kondizzjonijiet imposti mill-*policy* imsemmija. L-appellant ma ressaqx prova sodisfaċenti li persuni oħra fis-sitwazzjoni tiegħu fl-istess lokalita` ġew mogħtija permess ta’ żvilupp mingħajr l-impożizzjoni tal-kondizzjoni li ġiet imposta fuqu. Għalkemm il-Perit tal-appellant, u ċioe` il-Perit Patrick Calleja, fix-xhieda tiegħu qal li persuni oħra ngħataw permess ta’ żvilupp f’sit li jinsab barra miż-żona tal-iżvilupp l-ebda prova konkreta dwar dan ma tinsab fl-atti. Dak li jirriżulta mill-atti huwa li din il-kondizzjoni ġiet imposta in linja ma’ *policy* tal-Awtorita` li tinsab ippubblikata u li tapplika b’mod ġenerali għal kull min jissodisfa l-kriterji għall-eliġibilita` għall-żvilupp ta’ fond residenzjali f’sit barra miż-żona tal-iżvilupp. Għalhekk l-appellant ma

rnexxielux jipprova l-ksur lamentat minnu tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea abbinat mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni u għaldaqstant m'hemmx lok li tiġi varjata s-sentenza appellata f'dan ir-rigward.

24. Għaldaqstant l-appell tal-attur huwa nfondat u qiegħed jiġi miċħud fl-intier tiegħu.

Deċide

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-appellant *in toto,* bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da