QORTI KOSTITUZZJONALI

Imħallfin

Onor. Imħallef Giannino Caruana Demajo
Aġent President
Onor. Imħallef Tonio Mallia
Onor. Imħallef Anthony Ellul

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Ottubru, 2022.

Numru 1

Rikors numru 79/2011/1 JA

Alfred Agius; u b'dikriet tad-29 ta' April 2021 il-kawża tkompliet fl-isem ta' Diane Camilleri u James Agius minflok Alfred Agius li miet waqt li miexja l-kawża

v.

Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, illum Awtorità tal-Ippjanar

1. Dawn huma żewġ appelli – dak ewlieni tal-Awtorità tal-Ippjanar ["l-awtorità"] u dak inċidentali tal-attur – minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fil-21 ta' Marzu 2018 li biha ma sabet l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur imħarsa taħt l-art. 8 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bnie-

dem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni Ewropea”] u taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess konvenzjoni [“l-Ewwel Protokoll”] bid-deċiżjoni tal-awtorità konvenuta li titwaqqa’ binja tal-attur, iżda ordnat li “ma ssirx il-proċedura ta’ twaqqigħ sakemm jibqa’ ħaj l-attur” L-awtorità appellat dwar ir-rimedju mogħti mill-ewwel qorti filwaqt li l-attur appella kemm dwar in-nuqqas ta’ sejbien ta’ ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif ukoll dwar ir-rimedju mogħti mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn: l-attur huwa s-sid ta’ biċċa art, illum mibnija, f’Birżebbuġa. Matul is-snin hu għamel diversi applik-azzjonijiet sabiex jinħariġlu permess biex ikun jista’ jiżviluppa din l-art. Kien applika l-ewwel darba għall-permess tal-bini u tal-linja fuq l-art in kwistjoni fit-30 ta’ Mejju 1990[1] iżda l-applikazzjoni tiegħu ġiet miċħuda mill-Bord li Jirregola l-Permessi tal-Bini fid-19 ta’ Lulju 1991[2]. Reġa’ applika għall-permess mal-awtorità konvenuta fis-sena 1996 iżda din l-applikazzjoni reġgħet ġiet miċħuda[3]. Imbagħad ressaq talba sabiex l-applikazzjoni tiegħu terġa’ tiġi meqjusa iżda din ukoll ġiet miċħuda fit-23 ta’ Mejju 1996[4]. L-attur kien ukoll ressaq appell mir-rifjut maħruġ mill-Kummissjoni għall-Kontroll tal-Iżvilupp quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar iżda dan l-appell ġie miċħud mill-Bord fit-30 ta’ Ottubru 2000[5].

3. Fil-15 ta’ Novembru 2000 l-awtorità konvenuta ntebħet li l-attur kien bena *villa* fuq l-art għalkemm ma kellux il-permessi meħtieġa u għalhekk ħarġet

---

1 *Foll.* 56 sa 59.

2 *Fol.* 55.

3 *Foll.* 60 u 61.

4 *Foll.* 62 u 63.

5 *Foll.* 64 sa 67.

avviż ta' twettiq (*enforcement notice*) bis-saħħa tas-setgħat li kellha taħt l-artt. 51 u 52 tal-Att I tal-1992, u ordnat lill-istess attur sabiex "jieqaf immedjatament l-iżvilupp hawn fuq imsemmi u kull żvilupp ieħor fuq is-sit in kwistjoni, jekk għadu jsir, ma jinbeda ebda żvilupp ieħor fuq is-sit … … …". Ordnatlu wkoll li fi żmien sittax-il ġurnata jreġġa' lura kull ħaġa li kellu mingħajr permess għal kif kienet qabel[6].

4. L-attur ma appellax mill-avviż ta' twettieq hawn fuq imsemmi iżda għamel talba ġdida mal-awtorità konvenuta "*to sanction residential unit*" fuq l-istess art, iżda din it-talba ġiet miċħuda fis-16 ta' Ottubru 2001[7]. Wara li talba oħra tiegħu tal-20 ta' Frar 2004 sabiex din l-applikazzjoni terġa' tiġi meqjusa ġiet miċħuda, l-attur ressaq appell minn din id-deċiżjoni fl-24 ta' Marzu 2004 quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar iżda dan l-appell ukoll ġie miċħud.

5. Billi l-attur jidhirlu li b'dan kollu li ġara nkisru d-drittijiet fondamentali tiegħu mħarsin bl-art. 8 tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, hu fetaħ din il-kawża tallum u talab illi l-qorti jogħġobha:

> »(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 probabilment ikun hemm, vjolazzjoni tal-art. 1 tal-Ewwel Protokol u tal-art. 8 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; (3) tagħti rimedju effettiv ħalli jiġu sanati tali vjolazzjonijiet.«

6. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, illum l-Awtorità tal-Ippjanar, wieġbet hekk għar-rikors tal-attur:

> »1. Preliminarjament, hu evidenti li r-rikorrent qed juża l-proċedura odjerna sabiex ikompli jipperpetra l-istat ta' illegalità li jinsab fih, u

---

[6] *Fol.* 68.

[7] *Fol.* 76.

jżomm lill-awtorità intimata milli tkun tista' taqdi l-funzjonijiet tagħha skont il-liġi biex il-bini illegali jibqa' hemm għal aktar żmien kif ilu għal numru ta' snin, u dan b'konsegwenza ta' multipliċità ta' proċeduri ittentati mir-rikorrent (ilkoll deċiżi kontrih). Effettivament, iżda, hu ċar li kull min ikun qed iwettaq illegalità illum qed jifhem li għandu rimedju tabilħaqq sempliċi biex jippersisti f'dik l-illegalità u dan billi jintavola multipliċità 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-awtorità tiġi newtralizzata 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 teżerċita 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-awtorità 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-*perimeter 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 *cioè* li għax hemm permess li jinbena *perimeter wall*, allura wieħed jista' jibni li jrid minn dan il-ħajt 'il 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 inċaħdet, ippreżenta applikazzjoni oħra *to sanction* dwar din il-binja? Jekk skont hu l-binja hi konformi mal-liġi, għala ppreżenta tali applikazzjonijiet?

»4. Permezz ta' applikazzjoni numru 1942/90 intavolata fis-sena 1990 quddiem il-*PAPB*, ir-rikorrent talab li jibni binja barra l-konfini tal-*planning schemes*. Din l-applikazzjoni ġiet rifjutata fis-7 ta' Jannar 1991. 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, riferenza PA 0412/96, reġa' talab li jinħariġlu permess dwar il-binja mertu tal-kawża. Din l-applikazzjoni ġiet miċħuda. 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 … – li ġiet miċħuda b'rifjut tas-16 ta' Ottubru 2001. Fil-31 ta' Ottubru 2001, saret talba għal *reconsider-*

ation, 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*. B'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tas-27 ta' Ottubru 2011 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 inħareġ Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq kontra r-rikorrent u ma ġie intavolat 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 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' proporzjonalità, mhuwiex fondat. Wieħed hawn qed jiftehem li r-rikorrent qed jgħid li ġie diskriminat billi kien hemm aġir 'differenzjali' fil-konfront tiegħu. Difatti 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 ..." *Se mai* għalhekk ir-rikorrent kellu għalhekk jiċċita l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

»9. Huma diversi d-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea fuq din il-materja. Ilkoll iżda jaqblu dwar punt wieħed – hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali 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 the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated*".

»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-proporzjonalità biss jekk fl-ewwel lok jista' jitqies illi s-sitwazzjoni tar-rikorrent in kwestjoni 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-proporzjonalità 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. Issa wieħed irid igħaddi biex jeżamina l-kwistjoni dwar l-ordni tat-twaqqigħ. Ir-rikorrent jabbina wkoll il-kunċett ta' proporzjonalità dwar din il-kwistjoni. Dan li ngħad qabel dwar dan il-kunċett japplika hawn ukoll. Mhux hekk biss, iżda dwar l-*enforcement* jirriżulta li r-rikorrent kif ġà ingħad qatt ma appella minn dan 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. 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 *cioè* 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-awtorità intimata ser tirrispondi dettaljatament fl-ewwel udjenza, billi dak li qed jintalab u *cioè* li l-awtorità ma tneħħix l-illegalità, meta l-bażi tal-kawża hi tant fjakka, hu intiż biss sabiex tiġi perpetrata l-illegalità għal aktar żmien.

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»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.«

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Fatti fil-Qosor

»Ir-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 Ewropea u l-artikolu 8 tal-istess konvenzjoni.

»Fil-qosor, l-awtorità intimata qed tgħid li r-rikorrenti qed jittanta li jipperpetwa stat ta' illegalità li kkawża huwa stess meta għamel il-kostruzzjoni msemmija.

»… … …

»Provi u Konsiderazzjonijiet

»Ir-rikorrenti jsejjes l-argumenti tiegħu rigward l-artikolu 1 fuq tliet binarji: dak tal-proporzjonalità, tal-*general interest* u finalment dawk tal-kundizzjonijiet li tipprovdi l-liġi.

»Ir-rikorrent l-ewwelnett jilmenta li ma jistax jifhem kif ħaddieħor bil-proprjetà tmiss ma' tiegħu ngħata l-permessi biex jibni u hu baqa' jiġi rifjutat. Ikompli jgħid li ma jista' jara ebda loġika dwar dan, l-aktar meta ngħata l-fakoltà 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-awtorità intimata peress li din ġiet istitwita appuntu fl-1992.

»Dwar il-kwistjoni li ħaddieħor ingħata permess ir-rikorrenti jallega illi dan il-ħaddieħor kellu l-ħbieb u huwa ma għandux; anzi allega wkoll affarijiet oħra aktar serji illi dwarhom però ma ġab ebda prova. Il-qorti però … għamlet aċċess fuq l-ambjenti in kwistjoni u fil-verità wkoll ma tara ebda differenza bejn il-proprjetajiet adjaċenti, li llum hemm żewġ vilel fuqhom, u dik tar-rikorrenti. Il-qorti però tifhem ukoll li x'imkien trid issir delineazzjoni ta' sa fejn jasal il-bini u forsi r-rikorrenti kien sfortunat f'dan is-sens.

»… … …

»Kif ingħad, il-lanjanza tar-rikorrenti hija illi ġie leż id-dritt tiegħu tal-proprjetà kif protett mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja fuq ċitat. Ġie ritenut illi dan l-artikolu jikkomprendi tliet regoli distinti, kif ġew espressi fil-kawża Sporrong and Lönnroth *v.* Sweden 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 recognsies 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*".

»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).

»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 reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought 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).

»Rigward din il-lanjanza però tajjeb wieħed isemmi li r-rikorrenti kien applika għall-permess biex jiżviluppa l-proprjetà in kwistjoni fl-1990 u din l-applikazzjoni kienet rifjutata – dan allura qabel ma ġiet istitwita l-Awtorità tal-Ippjanar fl-1992. Minkejja dan huwa xorta bena l-villa u sussegwentement 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-kawża fl-ismijiet Vella *et v.* 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, jikser u jisfida l-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 principju 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 dan 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."

»Kwantu għal fatt li ħaddieħor ingħata permess f'ċirkostanzi analogi, hu floku dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża <u>Grace Gatt *v.* Kummissjoni dwar is-Servizz Pubbliku *et*</u> (tat-12 ta' Frar 2016): "*Inoltre* … 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.

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

»Ir-rikorrenti jibbaża l-lanjanza in kwistjoni fuq is-sentenza tal-Qorti Ewropea <u>Ivanova *v.* Bulgarija</u> deċiża fil-21 ta' April 2016 u jiċċita estensivament minnha fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Dan il-każ għandu ħafna xebh mal-każ odjern għalkemm il-Qorti Ewropea għamlet ukoll enfasi fuq il-fatt li fil-Bulgarija ma jeżistix tribunal biex jeżamina l-proporzjonalità 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. … … …

»… … …

»Il-Qorti Ewropea … 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."

»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-proporzjonalità bejn id-dritt tar-rikorrent għal daru l-inforzar tal-ordni in kwistjoni. Il-qorti mhux se tħalli lir-rikorrenti u l-eredi tiegħu jgawdu mill-illegalità tiegħu u għalhekk se tordna biss li l-proċeduri ta' twaqqigħ ma jsirux *vita durante* tar-rikorrenti. Dan anke għaliex kif ġà ngħad din il-qorti ma rriskontrat ebda ħsara ambjentali palesament visibbli differenti minn dak illi ikkawża l-bini adjaċenti għal tar-rikorrenti.

»Peress li l-problema ġabha prinċipalment ir-rikorrenti stess, se jiġi akkollat l-ispejjeż.«

9. L-Awtorità tal-Ippjanar appellat b'rikors tas-27 ta' Marzu 2018 li għalih l-attur wieġeb fis-7 ta' Mejju 2018. Sar ukoll appell inċidentali mill-istess attur fis-7 ta' Mejju 2018 li għalih l-awtorità wieġbet fis-16 ta' Mejju 2018.

10. Nibdew bl-appell inċidentali tal-attur, u nibdew bit-tieni aggravju li jolqot is-sejbien li ma kien hemm ebda ksur tad-dritt imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. L-aggravju ġie mfisser hekk:

»Vjolazzjoni tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

»L-ewwel onorabbli qorti ddiskutiet dwar jekk dak li għamel l-esponenti kienx illegali. Ġie stabbilit illi kollox sar qabel saret il-liġi tal-*MEPA* fl-1992. Dakinhar kienet paġna ġdida u dak kollu li sar qabel ma kienx milqut mill-liġijiet segwenti illi saru. Dan skont il-prinċipju ta' *lex non habet oculos retro* … … … Fil-fatt ir-regolamenti li ħarġu taħt l-Att I tal-1992 kienu japplikaw minn dik is-sena 'l quddiem u l-permessi setgħu jkunu mogħtija biss mill-*MEPA*.

»Dak illi kien preċedentement qabel seta' jiġi sanzjonat jew inkella jekk kien anteċedenti għad-data ta' meta daħal *in vigore* l-Att I tal-1992 fuq il-fond li jkun inbena qabel ma jkunx hemm demolizzjoni tiegħu u jibqa' fl-istat illi hu imma ma jistax isir żvilupp ulterjuri fuqu.

»Il-Kap. 356 tal-Liġijiet ta' Malta li kien daħal fis-seħħ mill-1 ta' Diċembru 1992 li kien jismu d-*Development Planning Act* kellu l-artiklu 55B li kien apposta biex jikkunsidra l-każijiet li ġraw qabel l-1993 fejn kien hemm il-provvediment importanti ħafna ta' proċedura li tapplika ta' żvilupp illegali li ġara qabel l-1 ta' Jannar 1993. Dan l-artiklu kien jipprovdi li ma jkunx hemm twaqqigħ meta l-bini jkun sar qabel l-1993.

»Alfred Agius ġab il-provi kollha li l-bini tiegħu għamlu qabel l-1993. Wara illi għamel il-kontribuzzjoni tat-triq, wera li daħħal id-dawl u l-ilma qabel id-data, spjega fid-dettal u dan l-aktar importanti li ċ-ċirkostanzi li ġegħluh jieħu dik l-art u jibni fiha kien minħabba martu li kienet marida

sewwa. Huwa kien joqgħod Ħaż-Żabbar u kellu t-taraġ u biex joħroġha minn darha anke għal barra kellu diffikultajiet kbar anke biex iġorr lil martu li ħajjitha kienet ipperikolata sew minħabba l-mard li kellha.

»L-awtorità ippretendiet illi juri l-prova li fil-fatt id-dar ta' Ħaż-Żabbar huwa bigħha. L-importanti fil-fatt kien li huwa juri li l-bini sar qabel l-1993 u mhux x'ġara minn bini ieħor jew li seta' kellu għax id-diskussjoni u l-kawża qiegħda fuq il-bini fit-triq illi tieħdok lejn Birżebbuġa illi mhux il-bini ġor-raħal ta' Ħaż-Żabbar. Ma nġabet l-ebda prova min-naħa tal-awtorità kontra dak illi xehed Alfred Agius u bintu dwar iċ-ċirkostanzi li għexu fihom minħabba is-saħħa ta' mart Alfred Agius. U x-xogħol kien sar u ħallsu dak iż-żmien eluf ta' liri biex jagħmlu r-*road contribution* u kollox kien skont ir-riċevuti qabel l-1993.

»Din il-liġi llum ġiet imħassra bl-Att X tal-2010. Però dak id-dritt li ġie stabbilit bl-artiklu 55B tal-Kap. 356 huwa dritt vestit illi bl-ebda mod ma jista' jinbidel bil-liġi sussegwenti. Dak id-dritt vestit iġib ukoll il-posizzjoni illi joħloq *legitimate expectation* illi kellu Alfred Agius illi l-bini ma jitkissirx għalkemm ma jista' jagħmel l-ebda żvilupp ulterjuri fuqu.

»U għalkemm din il-kawża bdiet f'Novembru 2011, il-proċeduri dwar il-permess kien ilhom sejrin is-snin, u qabel ma l-artiklu 55B tal-Kap 356 ġie revokat.

»Il-*legitimate expectation* tiegħu kienet li la ħallas dawk il-kontribuzzjonijiet tar-*road formation* u l-ispejjeż biex għamel id-dawl u l-ilma ċertament kienu se jwasslu li jkollu permess bħalma kellu ta' maġenbu. U li ħareġ favur tiegħu *outline permit*, u *cioè* li jinbena *perimeter wall* madwar l-art kellu t-tifsira li dejjem ingħata lill-permess bħal dan, għax iġib miegħu dritt vestit ta' żvilupp.

»… … …

»Alfred Agius ripetutament insista li jinġiebu quddiem il-Prim Istanza l-permessi li kellu Camilleri li qiegħed ħajt appoġġ miegħu u li mingħandu kien xtara l-art. Ħaġa tal-iskantament, il-*MEPA*, jew issa l-Awtorità tal-Ippjanar, id-dokumenti ta' permess tal-post biswit, illi huwa żewġ sulari u li kkummentat fuqu l-ewwel qorti, jisparixxu u ma jeżistux però jikkunsidrawh bil-permess. Ħaġa illi lir-rikorrenti Alfred Agius urtatu bis-sħiħ.

»Jibqa' l-fatt li l-provi anke fuq *a balance of probability* li l-bini kien sar qabel l-1 ta' Jannar 1993 u konsegwentement Alfred Agius kellu minn dakinhar li għaddiet dik il-liġi *legitimate expectation* illi, waqt li ma jista' jagħmel l-ebda żvilupp fuq il-post, il-bini ma jitwaqqax.

»U ma jitwaqqax mhux biss għal dakinhar sakemm huwa jibqa' ħaj imma għal għomru kollu u wara għas-suċċessuri tiegħu. Inzerta li, ħaġa li ma tistax tiġi kkontestata mill-awtorità, l-avukat sottoskritt kien għal snin 2003-2008 fuq il-bord tal-*MEPA* u l-artiklu 55B kien ikkunsidrat u saret referenza għalih f'diversi każijiet fosthom f'bini Marsaskala fejn kien hemm bini illegali li nbigħ lil terzi li sabu ruħhom f'posizzjoni illi altrimenti, jekk ma jkunx hemm din l-indulġenza illi tat l-istess liġi, l-bini tagħhom kien se jitwaqqa'.

»Illum dik il-liġi ġiet revokata, allura wieħed isaqsi, dawn in-nies illi l-bini tagħhom kien sar qabel l-1 ta' Jannar 1993 ġew issa skoperti? Dan ma jistax ikun għaliex meta liġi tagħti dritt u dak id-dritt ikun fil-parametri tal-istess liġi jinħoloq id-dritt vestit u d-dritt vestit jiġi

possession fit-termini tal-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tad-Drittijiet tal-Konvenzjoni Ewropea.

»… … …

»a) kwestjoni tal-proporzjonalità

»Imma hemm ukoll f'dan l-aspett – u dan joħroġ mis-sentenza u messu għalhekk wassal għal dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea – illi m'hemmx proporzjonalità fit-trattament bejn il-każ tal-esponenti u dak tal-bini ħajt biswit miegħu. In-nuqqas ta' proporzjonalità issottolinejatu l-qorti. L-esponenti ma qalx illi hija diskriminazzjoni għax naturalment huwa diffiċli biex wieħed jipprova d-diskriminazzjoni. Imma li wieħed ġie trattat mod u l-ieħor jiġi ttrattat mod ieħor, iġib l-element ta' nuqqas ta' bilanċ fl-awtorità pubblika meta tiżen iż-żewġ każijiet. Jerġa' jingħad illi l-*file* relattiv għall-każ għall-bini Camilleri ntilef u sparixxa. Fil-każ tal-esponenti jirriżulta għax kellu l-prova f'idejh ukoll li nbena il-ħajt peri-metru imma internament irrifjutawlu l-permess. Jekk laħaq bena, jerġa' jingħad qabel l-1993, allura kellu dik l-indulġenza tal-liġi u ma setax wieħed jgħid iżjed li kien illegali. Il-posizzjoni kienet li ma jitwaqqax il-bini imma żvilupp addizzjonali fuqu ma jistax isir. U lanqas ikun jista' jsir l-ebda żvilupp fuqu.

»La darba kien hemm din "l-indulġenza" li tapplika għall-bini illi kien sar qabel l-1993 ma jistax imbagħad għaliex terġa' tinbidel il-liġi għax tkun inbidlet dik il-liġi dak illi ppermettiet liġi favorevoli għal min kiser il-liġi f'daqqa waħda jingħad illi għandu kontra tiegħu l-id iebsa tal-istess liġi.

»b) kwestjoni tal-interess pubbliku

»Kieku ma ngħata l-ebda permess biex jinbena l-ħajt, wieħed kien jibda forsi jifhem għala ġie miċħud lill-esponenti. Imqar jekk ma tispjegax għala l-permess ingħata lill-ġâr.

»Imma ma jistax jingħad li l-awtorità pubblika qed taġixxi fl-interess pubbliku fid-deċiżjoni tagħha kapriċċuża fil-kwadru kollu tal-bini fi Triq Wied Ħas-Saptan. Il-bini tal-esponenti huwa għal kollox moħbi u *camouflaged* fil-waqt li ta' ħaddieħor imperreċ.

»c) jekk hux skont il-liġi

»Ta' min jgħid illi n-nuqqas t'osservanza tal-liġijiet tal-*MEPA* għand-hom mhux biss infurzar min-naħa tad-dipartiment imma saħansitra wkoll għandhom ukoll aspett penali u kriminali. La għandhom aspett kriminali allavolja mhux qed jintuża daqs kemm kien qabel, il-fatt illi wieħed japplika liġi retrospettivament ikun qed imur kontra l-artiklu 7 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem … … …

»Għalhekk, jekk oriġinarjament kien hemm illegalità, bit-tibdil ta' liġijiet u bil-*jus superveniens* ġie illi l-esponenti kellu l-maħfra mogħtija mill-liġi stess u dak li kien illegali m'għadux illegali, kuntrarjament għal dak li ssostni s-sentenza appellata.

»Kieku l-bini kollu ta' Malta kellu jingħad li m'għandux il-permess tal-*MEPA* u li għandu jitwaqqa' kieku anke l-bini tal-qorti li fih qed isiru l-kawżi ma jistax jibqa' bl-ebda permess tal-*MEPA* u jeħtieġ li jit-waqqa'.«

11. Essenzjalment l-argument tal-attur huwa illi:

    i. kellu jedd miksub ta' żvilupp u wkoll aspettativa leġittima illi "l-bini ma jitkissirx għalkemm ma jista' jagħmel l-ebda żvilupp ulterjuri fuqu". Igħid illi kiseb il-jedd ta' żvilupp għax (a) "ħallas dawk il-kontribuzzjonijiet tar-*road formation* u l-ispejjeż biex għamel id-dawl u l-ilma" li "ċertament kienu se jwasslu li jkollu permess bħalma kellu ta' maġenbu …"; (b) "ħareġ favur tiegħu *outline permit*, u *cioè* li jinbena *perimeter wall* madwar l-art"; (ċ) "il-bini kien sar qabel l-1 ta' Jannar 1993 u konsegwentement Alfred Agius kellu minn dakinhar li għaddiet dik il-liġi (*viz.* l-art. 55B tal-Kap. 356] *legitimate expectation* illi, waqt li ma jista' jagħmel l-ebda żvilupp fuq il-post, il-bini ma jitwaqqax";

    ii. ma hemmx proporzjonalità fit-trattament bejn il-każ tal-attur u dak tal-bini ħajt biswit miegħu. L-attur igħid illi hu ġie trattat mod u ta' maġenbu ġie trattat mod ieħor u dan "iġib l-element ta' nuqqas ta' bilanċ fl-awtorità pubblika meta tiżen iż-żewġ każijiet".

    iii. ma kien hemm l-ebda interess pubbliku fin-nuqqas ta' ħruġ tal-permess fuq il-proprjetà tal-attur u lanqas fil-ħruġ tal-ordni ta' twettiq għax (a) l-attur kien fil-fatt ingħata permess biex jibni ħajt fuq l-istess proprjetà; (b) il-ġâr tiegħu ngħata permess biex jibni; (ċ) il-bini tal-attur huwa għal kollox moħbi u ta' ħaddieħor "imperreċ".

iv. "jekk oriġinarjament kien hemm illegalità, bit-tibdil ta' liġijiet u bil-*jus superveniens* ġie illi l-esponenti kellu l-maħfra mogħtija mil-liġi stess u dak li kien illegali m'għadux illegali ...".

12. Din il-qorti ma tara l-ebda nuqqas ta' proporzjonalità jew żbilanċ fil-mod ta' kif l-awtorità konvenuta mxiet mal-attur u kif imxiet f'każijiet oħra fl-istess inħawi tal-art tal-attur. Għalkemm tassew jidher illi ħaddieħor ingħata permess biex jibni *villa* u l-attur qatt ma ngħata dan il-permess, ix-xhud Kevin Ciantar, *senior enforcement officer* tal-awtorità konvenuta, fisser is-sitwazzjoni tal-iżvilupp li hemm qrib il-binja ta' l-attur u qal ukoll illi, fejn kien hemm bżonn, l-awtorità dejjem ħadet azzjoni. Fix-xhieda tiegħu tat-12 ta' Ġunju 2015[8] quddiem l-ewwel qorti x-xhud qal hekk:

> »... ... ... Nixtieq nesebixxi din il-pjanta[9] li turi s-*site* tas-sinjuri … u l-*areas* eżatt ta' ħdejhom. … … … Mela minn din is-*site plan* … nistgħu naraw is-sit tas-sinjuri mmarkata bl-aħmar u bl-ittra A. Issa aħna għamilna investigazzjoni fuq is-*sites* li hemm ta' ħdejha li huma mmarkati B, C, u D … … … Kull waħda minnhom investigajnieha separatament sewwa. Mela fuq is-*site* mmarkata bl-isfar, u bl-ittra B, jirriżulta li l-*villa per se* u l-affarijiet li hemm madwarha, dawn kienu diġà jeżistu fl-1967 kif jidher ċar fl-*aerial photo* tal-1967. Sewwa. L-unika ħaġa li ma kienx hemm fl-1967 fuq din il-binja biex inkunu korretti kien garaxx u hemm kamra żgħira ftit wara l-garaxx, kamra, *shed* żgħira jiġifieri, li dawn aħna tajna l-faċilità lil dawn in-nies li japplikaw għalihom imma milli jidher din l-applikazzjoni ma daħlitx u ħa jipproċedu b'*enforcement notice* fuqhom fil-ġranet li ġejjin. Fuq it-tieni binji bl-ittra Ċ u mmarkata bl-aħdar dina nbniet wara l-1967. Fil-fatt inbniet fit-tmeninijiet. Għaldaqstant riedet permess. Riċentament ikkuntattjajna lil dan il-bniedem. Aħna permessi ma sibniex. Però fuq waħda mill-*plotting sheets* li kienu … … … d-dokumenti li kienu jim-markaw fejn kienu jkunu l-applikazzjonijiet … … … sibna referenza għal xi applikazzjoni. Però meta ppruvajna nġibu dan il-permess mill-arkivji, dan il-permess ma setax jinstab, jew applikazzjoni. Għaldaq-stant ma nistax nikkonkludi jekk kienx hemm permess *per se* jew kinitx applikazzjoni li mbagħad ġiet rifjutata … … …. Meta kellimna lil dan il-bniedem qalilna għandu permess u qiegħed fil-proċess biex ifittxilna dan il-permess u jtina kopja tiegħu. Fin-nuqqas li ma jipproduċiex dan il-permess ħa nipproċedu b'*enforcement notice* ukoll fuq dan il-każ. Fuq għar-rigward tal-aħħar binja mmarkata bil-blu u ittra D, din il-*villa*

[8] *Foll.* 146 *et seqq.*

[9] *Fol.* 142.

> tidher ċar fit-total tagħha fl-*aerial photo* tal-1967 u minn ispezzjoni li għamilna mis-*site* ma jidhrux li saru żviluppi minn dak iż-żmien 'l hawn, anke minn *cross referencing* bejn *aerial photos* differenti. Jidher li ma sarx żvilupp li nista' narah viżwalment jiġifieri li kien jirrikjedi permess minn dak iż-żmien 'l hawn. Dik l-investigazzjoni li għamilna fuq dawn is-*sites*.«

13. Fis-6 ta' Novembru 2015[10] ix-xhud żied jgħid hekk:

> »Mela fl-aħħar seduta konna għamilna investigazzjonijiet fuq il-vilel li hemm ħdejn il-proprjetà tas-sinjuri. Konna diġà għidna li fuq każ minnhom li huwa *site D* li għandu l-isem ta' *Casa Meme* kien jidher kollu *pre*-1967 allura l-awtorità mhux se tieħu azzjoni fuq dak il-każ. Fuq il-każ *site B Villa Melita*, kien inħareġ *enforcement notice* 137/15 rigward li kienu saru estensjoni ta' garaxx u struttura oħra mingħajr il-permess imma l-bqija tal-villa kienet tidher *pre*-'67 allura fuq il-bqija tal-villa ma tteħditx azzjoni.
>
> »... … …
>
> »Li nbidel mill-aħħar darba 'l hawn fuq dan il-każ partikolari, fuq il-137/15, huwa li peress li ma daħlitx la l-applikazzjoni sanitorja u lanqas ġie appellat l-*enforcement notice* u minħabba li l-illegalità jiġifieri l-garaxx u din l-istruttura baqgħu *on site* u ma sar xejn fuqhom, il-każ intbgħat lil *direct action team*. Jiġifieri minn dak inhar li ntbagħat 'il hemm, dan intbgħat id-*direct action team* fl-4 t'Awissu. Minn dak inhar 'il hemm tista' ssir id-*direct action* … … … Fuq il-każ li kien għad fadal li konna sal-aħħar seduta konna għadna qed nagħmlu l-investig-azzjonijiet tagħna, jiġifieri *villa number 88*, minn dak iż-żmien 'l hawn l-*owner* ta' dik is-*site*, kif kien wegħidna li ħa jagħmel jiġifieri, fittex, għax kien qalilna li hu permess kien għandu għax aħna min-naħa tagħna ma sibniex. Fil-fatt kien tana kopja ta' permess PB1652/80 … … … li kien biex tinbena din il-*bungalow*; però, meta għamilna t-taqbila bejn dan il-permess … … … u x'hemm *on site*, xorta sibna xi differenzi. Jiġifieri dan għalkemm kellu permess ma mexiex eżatt mal-permess. Fuq dak ir-rigward inħarġet *enforcement notice* oħra ECF155/15 rigward dawn id-devjazzjonijiet li kien hemm il-permess. … … …
>
> »… … …
>
> »… … … Sallum għadu la ma tefa' applikazzjoni biex jissanzjona u lanqas appella dik l-*enforcement notice*. Jiġifieri dan fil-jiem li ġejjin ħa jiġi *update*jat biex jintbgħat id-*direct action* ukoll. Dik tikkonkludi l-investigazzjonijiet li kellna nagħmlu fuq dawn l-inħawi.«

14. Minn din ix-xhieda jirriżulta illi: (a) l-attur ma huwiex qiegħed fl-istess pożizzjoni li qegħdin fiha s-sidien tal-vilel B u D peress li dawn il-vilel inbnew fl-1967 jew qabel din id-data waqt illi l-villa tal-attur ċertament li ma nbnietx fl-1967 jew qabel; (b) fejn kien hemm irregolaritajiet jew bini

[10] Foll. 155 *et seqq.*

mhux skond il-permess l-awtorità dejjem ħadet jew sejra tieħu l-passi li kellha tieħu; (ċ) għalkemm huwa minnu li villa C inbniet wara l-1967 u nħareġ permess fuqha, il-binja ma hijiex kif irid il-permess u għalhekk sejrin jittieħdu passi dwar din il-binja wkoll.

15. Din il-qorti iżda osservat illi, minkejja dak li qal ix-xhud dwar il-każ Ċ illi sejjer jinħareġ ordni ta' twettiq, minflok dak l-ordni nħareġ permess "*to sanction as built villa in 1981 and sanctioning of garage, pool and land-scaping*". Għalhekk b'dikriet tat-13 ta' Jannar 2022 ordnat illi rappreżent-ant tal-awtorità jixhed biex jagħti spjegazzjoni għala f'dan il-każ inħareġ il-permess u fil-każ tal-attur ma nħariġx. Ir-raġuni għala l-qorti ordnat illi, eċċezzjonalment, quddiemha jinstemgħu xhieda kienet illi, fid-dawl tal-osservazzjoni tal-ewwel qorti illi "ma rat ebda differenza bejn il-vilel kos-truwiti eżatt maġenb ir-rikorrenti u l-bini in kwistjoni" u illi "ma rriskontrat ebda ħsara ambjentali palesament visibbli differenti minn dak illi ikkawża l-bini adjaċenti għal tar-rikorrenti", din il-qorti hija preokkupata bl-alleg-azzjoni tal-attur illi "ħaddieħor kellu l-ħbieb u huwa ma għandux".

16. Kif ried id-dikriet tat-13 ta' Jannar 2022, xehed Roderick Livori, rap-preżentant tal-awtorità, fit-3 ta' Marzu 2022 u xehed ukoll b'*affidavit* tad-9 ta' Marzu 2022. Ippreżenta wkoll dokumenti relevanti għall-każ.

17. Minn din ix-xhieda ħareġ illi *policy 6.3 – extensions to existing dwellings ODZ* – taħt l-i*strategic plan for environment and Development* ta' Lulju tal-2015 tgħid illi: "*permission may be granted for a limited extension to an existing dwelling outside the development zone, provided that all of the criteria are satisfied*", u *policy 6.4 – swimming pools ODZ* – tgħid illi

"*permission may be granted for the construction of a swimming pool outside development zone, provided that all of the criteria are satisfied*".

18. Għalhekk setgħu jsiru żviluppi għal bini ġà eżistenti u mibni bil-permess sakemm dawn l-iżviluppi jkunu "limitati" u jħarsu ċerti kriterji. Ix-xhud fisser illi, fil-każ tal-binja Ċ tal-ġâr tal-attur, l-iżviluppi kienu għal "*garage, pool and landscaping*" f'binja eżistenti u għalhekk il-permessi setgħu jinħarġu. Fisser ukoll kif tħarsu l-kriterji elenkati taħt *policy 6.3*[11].

19. Huwa relevanti wkoll illi l-permess jgħid espressament illi "*This permission does not sanction any other illegal development that may exist on the site*" u għalhekk jekk hemm irregolaritajiet oħra li ma humiex koperti bil-permess dawn jibqgħu soġġetti għal ordni ta' twettiq li għad jista' jinħareġ.

20. Iċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huma għalhekk differenti minn dawk tal-każ tal-attur għax huma dwar żviluppi limitati f'binja li nbniet qabel l-1993 bil-permess waqt illi fil-każ tal-attur il-binja kienet għalkollox bla permess.

21. Fid-dawl dan kollu, ma jistax jingħad, kif allega l-attur, li l-mod kif imxiet miegħu l-awtorità konvenuta huwa sproporzjonat jew żbilanċjat meta mqabbel ma' kif imxiet ma' terzi. Il-binja tal-attur hija bla permess ta' xejn u fi stat ta' dritt binja bħal din ma tistax titħalla tkompli wieqfa bi ksur flagranti tal-liġi.

22. Din il-qorti lanqas ma taqbel mal-argument tal-attur illi l-awtorità kon-venuta ma mxietx fl-interess pubbliku fid-deċiżjonijiet tagħha li tiċħad l-applikazzjonijiet tal-attur għall-ħruġ tal-permessi u li toħroġ avvizi ta'

---

[11] *Fol.* 362

infurzar fuq il-proprjetà tiegħu. Dan jingħad għax: (a) għalkemm l-attur kien ingħata permess sabiex itella' ħajt tas-sejjiegħ ta' mhux aktar minn tmien filati fuq l-art tiegħu[12], il-ħajt ma nbeniex kif ried il-permess; (b) l-attur bena villa sħiħa f'żona barra mill-iżvilupp, mingħajr permess u bi ksur tar-regolamenti tal-ippjanar relevanti[13]; (ċ) l-attur għamel ukoll ħsara ambjentali meta bena l-villa tiegħu f'żona barra mill-iżvilupp.

23. L-argument l-ieħor tal-attur – li kellu aspettativa leġittima "li la ħallas dawk il-kontribuzzjonijiet tar-*road formation* u l-ispejjeż biex għamel id-dawl u l-ilma ċertament kienu se jwasslu li jkollu permess bħalma kellu ta' maġenbu" – ukoll ma jiswiex. L-attur mhux biss ma ressaqx provi konkreti tal-ħlas ta' dawn il-kontribuzzjonijiet u spejjeż, iżda wkoll il-provi juru li, għalkemm kien applika sabiex jinħariġlu *outline permit*, l-applikazzjoni tiegħu kienet ġiet miċħuda fid-19 t'April 1996[14]. Ma tressqu l-ebda provi oħra li juru li kienet ħarġet *outline permit* fuq l-art li dwarha saret il-kawża.

24. L-attur imbagħad jgħid illi "... dak id-dritt li ġie stabbilit bl-artiklu 55B tal-Kap. 356 huwa dritt vestit illi bl-ebda mod ma' jista' jinbidel bil-liġi sussegwenti. Dak id-dritt vestit iġib ukoll il-pożizzjoni illi joħloq il-*legitimate expectation* illi kellu Alfred Agius illi l-bini ma jitkissirx għalkemm ma jista' jagħmel l-ebda żvilupp ulterjuri fuqu".

25. L-art. 55B tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp ["Kap. 356"] (li ġie mħassar bl-Att X tal-2010) kien igħid hekk:

---

[12] *Fol.* 154.

[13] *Fol.* 130.

[14] *Foll.* 105 sa 107.

»**55B**. (1) Minkejja d-disposizzjonijiet l-oħra ta' dan l-Att, il-proċedura li ġejja għandha tapplika għal żvilupp illegali, ħlief għal dak l-iżvilupp illegali li jikkonsisti fi bdil ta' użu jew fejn dak l-iżvilupp ma jkunx konformi mal-linja tat-toroq u tal-bini kif speċifikat fi jew interpretat minn Skema ta' Provvedimenti Temporanji jew pjan lokali, li jkun sar qabel l-1 ta' Jannar 1993 fil-konfini tal-Iskemi ta' Provvedimenti Temporanji jew fil-konfini ta' żvilupp kif indikati f'pjan lokali.

»(2) Kull persuna li wara l-1 ta' Lulju 2000 tiġi notifikata b'avviż ta' twettiq fir-rigward ta' żvilupp illegali li għalih japplika s-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, għandha jkollha d-dritt li ssostni li dak l-avviż ma huwiex applikabbli, basta illi hija tipprova għas-sodisfazzjon tal-Awtorità illi dak l-imsemmi żvilupp ikun sar qabel l-1 ta' Jannar 1993. L-imsemmija persuna għandha tagħti wkoll lill-Awtorità prova sodisfaċenti f'dak is-sens inkluż kull prova dokumentarja relevanti u dawk il-provi l-oħra li l-Awtorità tikkonsidra neċessarji.

»(3) Meta avviż ta' twettiq ma jkunx applikabbli skond is-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu, l-iżvilupp in kwistjoni m'għandux jiġi kkonsidrat bħallikieku ġie regolarizzat skond dan l-Att sakemm ma jkunx inħareġ permess għall-iżvilupp biex ikopri l-iżvilupp in kwistjoni u ma tkunx tħallset penali li tiġi ffissata mill-Awtorità fil-limiti stabbiliti fl-artikolu 58 ta' dan l-Att:

»… … …«

26. Għalkemm huwa minnu illi din id-disposizzjoni tal-Kap. 356 taħseb għal proċedura eċċezzjonali fejn wieħed seta' jitlob li jirregolarizza żvilupp illegali mwettaq qabel l-1 ta' Jannar 1993, madanakollu dan l-artikolu kien japplika biss jekk dak l-iżvilupp illegali ma kienx wieħed li jaqa' barra mill-konfini tal-Iskemi ta' Provvedimenti Temporanji jew fil-konfini ta' żvilupp kif indikati fi pjan lokali. L-attur ma ressaq l-ebda prova li turi li wettaq l-iżvilupp illegali tiegħu ġewwa l-konfini li ssemmi l-liġi; anzi l-provi prodotti juru pjuttost li dan l-iżvilupp illegali seħħ barra mill-konfini tal-iżvilupp. Għalhekk ma jistax jingħad li l-attur kiseb xi jedd "illi waqt li ma jista' jagħmel l-ebda żvilupp fuq il-post, il-bini ma jitwaqqax." Għalhekk ma jistax jingħad illi l-attur "kellu l-maħfra mogħtija mil-liġi stess u dak li kien illegali m'għadux illegali".

27. Ukoll likieku ċ-ċirkostanzi tal-każ tallum kienu jaqgħu taħt l-art. 55B(1) u (2) tal-Kap. 356 – għalkemm dan ma ntweriex – xorta waħda ma jistax jingħad li l-attur b'daqshekk kiseb *ipso facto* l-jedd li l-bini tiegħu ma jitwaqqax mill-awtorità kompetenti. L-art. 55B(3) jagħmilha ċara li dan l-iżvilupp illegali jiġi regolarizzat biss bil-ħruġ ta' permess mill-awtorità, iżda dan il-permess baqa' ma nħariġx.

28. Għar-raġunijiet mogħtija, din il-qorti taqbel mal-ewwel qorti illi ma kien hemm l-ebda ksur tad-dritt fondamentali tal-attur mħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. It-tieni aggravju tal-attur għalhekk mhux sejjer jintlaqa'.

29. Ngħaddu issa għall-ewwel aggravju tal-attur li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li ma kien hemm l-ebda ksur tad-dritt fondamentali tiegħu mħares taħt l-art. 8 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ifisser dan l-ewwel aggravju tiegħu hekk:

> »Vjolazzjoni tal-Aartiklu 8 tal-Konvenzjoni Ewropeja
>
> »Il-qorti proprju fl-aħħar paġna tas-sentenza ikkwotat fit-tul mis-sentenza <u>Ivanova *v.* Bulgarija</u> tal-21 t'April 2016. F'dan il-każ il-qorti qalet li hemm xebh enormi u waslet għall-konklużjoni li m'hemmx tribunal li jista' jeżamina il-proporzjonalità bejn it-twaqqigħ u l-ħsara li ssir lir-rikorrenti li għandu d-dritt għal daru. Sa hawnhekk l-esponenti jaqbel mal-kunsiderazzjonijiet tal-qorti għax is-sentenza <u>Ivanova *v.* Bulgarija</u> kien hu stess li ressaqha 'l quddiem.
>
> »Però jekk dik kienet id-dar tiegħu ma kenetx biss kunsiderazzjoni illi jkollu saqaf fuq rasu imma, kif indikat l-istess qorti, proprju biswit kien hemm bini ieħor illi l-qorti setgħet tikkonstata *di visu* u allura bħalma ħaddieħor kellu dritt fi żmien illi applika illi jieħu l-permess biex jibni l-vilel hekk ukoll l-esponenti kellu d-dritt u skont ir-regoli ta' dak iż-żmien li jingħata l-permess ħalli jibni.
>
> »Fil-fatt huwa kien ingħata biss permess li jinbena ħajt perimetru madwar l-art tiegħu. Imma minn dak il-permess 'il quddiem ma jistax jingħad li l-art ma kenitx iżjed għall-bini. Kienet *committed*. Din il-posizzjoni baqgħet tiġi aċċettata f'każijiet oħra li tagħti jedd għall-iżvilupp intern u ma tistax tneħħi l-permess tal-bini meta l-awtorità tkun tat li jinbena ħajt madwar l-art in kwestjoni.
>
> »F'paġna 21 tas-sentenza jingħad "Fil-każ odjern il-qorti ma rat l-ebda differenza bejn il-vilel kostruwiti eżatt maġenb ir-rikorrenti u l-bini in

> kwistjoni u għalkemm huwa minnu li l-liġi nostrana kuntrarjament 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-proporzjonalità bejn id-dritt tar-rikorrenti għal daru u l-infurzar tal-ordni in kwistjoni".
>
> »L-esponenti jieħu dan il-bran għal dik li hija diskriminazzjoni mqajjma minnu anke fir-rikors oriġinali fejn l-applikazzjoni tiegħu ġiet ristretta għall-ħajt perimetru filwaqt li ħaddieħor bena mhux biss villa ta' sular wieħed imma anke għadda għat-tieni sular.
>
> »Il-qorti f'dan il-każ aċċediet fuq il-post, rat b'għajnejha stess u fil-każ tal-esponenti l-bini huwa moħbi mill-ħajt perimetru illi kien ingħata permess illi jibni. Il-bini huwa ġewwa; ma jidhirx u ma jistax jingħad li ma kenetx konsegwentement kkunsidrata illi se jsir żvilupp fuqha għax, anke jekk sar il-ħajt perimetru, dan ma kienx se jkun ħajt tas-sejjigħ imma kien ikun ħajt tal-kantun peress illi dak iż-żmien lanqas kien għad hemm ir-regolament illi jorbot dwar il-ħitan tas-sejjigħ.«

30. Huwa minnu dak li osservat l-ewwel qorti li għalkemm il-liġi Maltija, kontrarjament għal dik Bulgara, tipprovdi għal diversi gradi ta' ġudizzju fi kwistjonijiet ta' *planning* ma kien hemm l-"ebda ġudizzju f'dan il-perkors twil tar-rikorrent li ddeċieda appuntu dwar il-proporzjonalità bejn id-dritt tar-rikorrent għal daru u l-inforzar tal-ordni in kwistjoni".

31. Huwa minnu wkoll li meta beda din il-kawża l-attur kien raġel anzjan ta' tmienja u sittin (68) sena, li l-proprjetà li dwarha saret il-kawża kienet indubbjament id-dar fejn joqgħod ma' martu (illum mejta) u li kien għażel li jibni l-villa tiegħu hemmhekk peress kien qed ifittex "soluzzjoni malajr minħabba iċ-ċirkostanzi tal-mara tiegħu"[15].

32. Madanakollu, wara li qieset il-provi kollha prodotti, din il-qorti ma jidhrilhiex illi d-deċiżjonijiet meħuda mill-Awtorità tal-Ippjanar li tordna l-ħruġ tal-avviż ta' twettiq u li tiċħad l-applikazzjonijiet tal-attur għal permess ta' bini u żvilupp kienu bi ksur tal-jedd taħt l-art. 8 tal-Konvenzjoni Ewropea jew sproporzjonati fiċ-ċirkostanzi. Dan qiegħed jingħad għax:

---

15 *Fol.* 172.

i. l-attur mhux biss mexa bi ksur tal-permess li nħareġ fid-9 t'April 1990 (peress li l-ħajt li bena ma kienx skont il-kondizzjonijiet tal-permess) iżda bena *villa* sħiħa fuq art barra miż-żona tal-iżvilupp meta kien jaf li kien qed jibniha bi ksur tal-liġi;

ii. għalkemm din il-qorti temmen li l-attur ried isib "soluzzjoni malajr minħabba iċ-ċirkostanzi tal-mara tiegħu" ma tressqu l-ebda provi li juru li l-għażla li għamel l-attur – li jibni *villa* fuq art li tinsab barra miż-żona tal-iżvilupp – kienet l-unika għażla li kellu biex isolvi l-problema tiegħu jew li kienet tinvolvi l-inqas żmien biex isolvi l-problema tiegħu;

iii. l-attur lanqas ma ressaq provi biex juri lill-qorti li wara li nħareġ l-avviż ta' twettiq fuq il-proprjetà tiegħu ma kellux post ieħor fejn jgħix jew li ma kellux il-mezzi finanzjarji biex jixtri proprjetà oħra;

iv. kif ingħad aktar 'il fuq[16] fil-konsiderazzjonijiet dwar it-tieni aggravju, ma kien hemm l-ebda sproporzjon fid-deċiżjonijiet meħuda mill-Awtorità tal-Ippjanar.

33. Għar-raġunijiet mogħtija, il-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti li ma kien hemm l-ebda ksur tad-dritt fondamentali tal-attur imħares taħt l-art. 8 tal-Konvenzjoni Ewropea kienet waħda tajba u ġusta fiċ-ċirkostanzi. L-ewwel aggravju tal-attur ukoll għalhekk mhux sejjer jintlaqa'.

34. Ngħaddu issa biex inqisu l-appell tal-awtorità u l-aħħar aggravju tal-attur.

16 Para. 12 *et seqq. supra*

35. Għalkemm ressqet tliet aggravji fl-appell tagħha l-awtorità effettivament tattakka biss dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti laqgħet "biss it-talba tar-rikorrenti biex ma ssirx il-proċedura ta' twaqqigħ sakemm jibqa' ħaj l-istess rikorrenti". Tgħid illi l-ewwel qorti meta ma sabet l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur u anzi kkonfermat li l-attur mexa bi ksur manifest tal-liġi, xorta tatu d-dritt li jkompli jabbuża bil-liġi għall-bqija ta' ħajtu u neżżgħet lill-awtorità minn kull setgħa li twettaq il-funzjoni mogħtija lilha bil-liġi biex twaqqaf dak l-iżvilupp illegali matul ħajjet l-attur.

36. L-attur, min-naħa tiegħu, jgħid li r-rimedju mogħti mill-ewwel qorti ma għandux jibqa' biss "*vita durante* tal-esponenti personalment".

37. Tassew, l-appell tal-awtorità issa sar akkademiku ladarba l-attur ġie nieqes waqt li kien qiegħed jinstema' l-appell, u l-qorti sejra tqisu biss għall-għanijiet tad-deċiżjoni dwar l-ispejjeż.

38. Jidher li l-ewwel qorti ordnat li l-proċeduri ta' twaqqigħ ma jsirux matul ħajjet l-attur għal dawn ir-raġunijiet:

    i. "… … … fil-każ odjern ... il-qorti ma rat ebda differenza bejn il-vilel kostruwiti eżatt maġenb ir-rikorrenti u l-bini in kwistjoni";

    ii. "… … … il-qorti ma sabet ebda ġudizzju f'dan il-perkors twil tar-rikorrent li ddeċieda appuntu dwar il-proporzjonalità bejn id-dritt tar-rikorrent għal daru u l-inforzar tal-ordni in kwistjoni";

    iii. "… … … il-qorti ma rriskontrat ebda ħsara ambjentali palesament visibbli differenti minn dak illi kkawża l-bini adjaċenti għal tar-rikorrenti".

39. Din il-qorti ma taqbilx mal-ewwel qorti illi kellu jingħata rimedju lill-attur – aktar u aktar rimedju konsistenti f'liċenza li jkompli jikser il-liġi – fiċ-ċirkostanzi meta ma nstab li kien hemm ebda ksur tad-drittijiet fondamentali invokati minnu. Barra minn hekk:

    i. kif ingħad aktar 'il fuq[17], lill-attur ma seħħlux juri li ċ-ċirkostanzi li kien jinsab fihom meta qatagħha li jikser il-liġi kienu fis-sostanza l-istess bħal dawk tas-sidien tal-vilel l-oħra fl-istess inħawi;

    ii. rajna li ma ntwera li kien hemm ebda nuqqas ta' proporzjonalità fid-deċiżjonijiet meħuda mill-awtorità;

    iii. fil-fehma ta' din il-qorti, u kontra dak li qalet l-ewwel qorti, l-iżvilupp tal-attur għamel ħsara ambjentali għax sar barra minn żona ta' żvilupp u kien għalhekk li ma nħarġux il-permessi illi trid il-liġi.

40. Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi jixraq li jintlaqa' l-appell tal-awtorità dwar ir-rimedju u jiġi miċħud dak tal-attur..

41. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell tal-Awtorità tal-Ippjanar u tiċħad l-appell inċidentali tal-attur; tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha biss fejn ordnat illi "ma ssirx il-proċedura ta' twaqqigħ sakemm jibqa' ħaj l-istess rikorrenti" u, minflok, tiddeċiedi li ma hu meħtieġ li jingħata ebda rimedju fiċ-ċirkostanzi.

---

17 Para. 14 *supra*

42. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad kif ukoll ta’ dawn l-appelli, iħallsuhom l-atturi tallum, suċċessuri tal-attur Alfred Agius.

Giannino Caruana Demajo
Aġent President

Tonio Mallia
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm