



**QORTI CIVILI - PRIM' AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)**

IMHALLEF

**ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.**

Seduta ta' nhar il-Hamis, 23 ta' Jannar 2020

Kawza Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 91/2016 JVC

Frankie Calleja

vs

**L-Awtorita` tal-Ippjanar u l-
Avukat Generali**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat fejn ir-rikorrent Frankie Calleja kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi huwa kien applika ghal permess sabiex jissanzjona zvilupp ta' dar maghrufa bhala 'Gallina House', Bingemma limiti ta' l-Imgarr, Malta liema permess igib in-numru 1221/05 eventwalment gie mahrug lill-appellant fis-26 ta' Awissu 2013 imma inzied il-kondizzjoni li:

“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 dependants.”

Kopa ta’ dan il-permess hija hawn mehmuzza u markata Dokument ‘A’;

2. Illi l-kundizzjoni fuq premissa giet imposta wara li l-permess de quo ghadha minn diversi proceduri:

a. Inizjalment, qabel ma inhareg permess lir-rikorrent, l-Awtorita imponiet kondizzjoni u dikjarat li ma kenitx ha tohrog permess qabel ma r-rikorrenti jidhol f’obbligu legali dwar min seta jkun sid tal-istess fond, u cioe:

“Before the issuing of the permit the applicant will be required to enter into a planning obligation to tie the ownership and occupation of the dwelling to that of the farm as specified in Condition no. 1 above, so that the residential building is only sold/leased or transferred to a registered full time farmer in conjunction with the cultivated arable land as identified at the time of the issue of the permit for such dwelling and, in that case, the farm continues in operation”;

b. Ir-rikorrent kien appella minn dik il-kondizzjoni imposta, u eventwalment b’decizjoni tas-16 ta’ Marzu, 2012, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjannar **sab li dik il-kondizzjoni imposta kienet nulla u bla effett**. Kopja tad-decizjoni hija hawn annessa u markata dokument B.

c. Minn dik id-decizjoni l-Awtorita appellat; liema appell gie michud permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) tal-20 ta’ Gunju, 2013, fl-ismijiet: ‘Frank Calleja vs L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjannar’ kopja ta’ liema hija hawn annessa u markata Dokument C;

- d. Illi nonostante din id-decizjoni, cara, tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjannar u tal-Qorti tal-Appell Inferjuri li l-kondizzjoni ma setghetx tigi mposta, l-Awtorita xorta wahda inseriet il-kondizzjoni fil-permess minnha mahrug;
 - e. Ghalhekk l-Awtorita kompetenti minflok kompliet tinsisti li r-rikorrent jidhol fl-obbligazzjoni li ntablab jidhol fiha fl-ewwel lok issa inseriet dik il-kondizzjoni bhala kondizzjoni fil-permess.
 - f. Ir-rikorrent permezz ta' rikors lit-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjannar ipprotesta ruhu kontra dan l-agir u nsista li l-kondizzjoni imposta fuqhu nonostante d-decizjonijiet fuq imsemmija kellha tigi imnehhija. Minflok dan il-protest gie interpretat mit-Tribunal daqs li kieku kien appell, liema appell gie dikjarat irritu u null. Din id-decizjoni giet konfermata mill-Qorti tal-Appell Inferjuri b'sentenza tas-17 ta' Gunju, 2015 fil-kawza f' l-istess ismijiet. Kopja tad-decizjonijiet kollha rilevanti qeghdin jigu hawn mehmuz u markati dokumenti D u E;
3. Illi bil-mod fuq imsemmi l-Awtorita aggirat kompletament id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tal-20 ta' Gunju, 2013 u xorta wahda sostanzjalment imponiet l-istess kondizzjoni b'liema irrestringiet il-persuni li jistghu jabitaw fil-post in kwistjoni jew li jistghu jipposjedu u jew jakkwistaw il-fond in kwistjoni;
 4. Illi din ir-restrizzjoni fuq il-kwalifiki ta' min jista jipposjedi jew jirrisjedi fil-fond in kwistjoni ma turrizultax mil-ligi imma giet imposta mill-Awtorita bl-esercizzju hazin tad-diskrezzjoni f'idejha fdata mil-ligi; u dana mill-istess ligi ma hemmx dritt li l-Awtorita timponi restrizzjonijiet dwar il-pussess jew il-proprjeta li wiehed jista' jkollu f'idejh u din il-kondizzjoni in partikolari giet imposta meta kien hemm gja

decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell li l-imposizzjoni ta' tali restrizzjoni kienet hazin u irregolari billi mhix permessa mill-ligi u tista' twassal ghall ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent;

5. Illi b'imposizzjoni ta' din ir-restrizzjoni fir-rigward ta' min jista' jabita fl-istess fond gew miksura sija d-dritt fundamentali ta' proprjeta tar-rikorrent kif ukoll d-dritt tieghu ghal smiegh xieraq skond il-ligi liema drittijiet huma drittijiet fundamentali protetti sija mill-Kostituzzjoni ta' Malta kemm ukoll mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.
6. Illi fl-ewwel lok id-drittijiet tar-rikorrent dwar it-tgawdija tal-proprjeta tieghu qeghdin jigu vjolati ghaliex qieghda tigi imposta restrizzjoni dwar it-tgawdija minhu tal-istess proprjeta u dwar id-disposizzjoni minnhu mill-istess proprjeta mhix kontemplata jew permessa mill-ligi u dan minghajr il-hlas ta' ebda kumpens u bi ksur tal-obbligu ta' proporzjonalita rikjesta mill-ligi fir-rigward tal-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent; in partikolari dan id-divjet jikkomporta li huwa jitlef l-uzu u t-tgawdija tal-istess proprjeta fl-eventwalita li huwa ma jibqax bidwi u ghalhekk tnaqqas u tincidi konsiderevolment fuq id-drittijiet tieghu ta' proprjetarju tal-istess fond billi tabbina l-istess max-xoghol tieghu ta' bidwi b'mod li jekk huwa ma jibqax bidwi jigi li jitlef il-proprjeta tieghu;
7. Illi fit-tieni lok il-kondizzjoni hija diskriminatorja billi tiddiskrimina fejn bidwi ghandu jabita jew ma ghandux jabita, 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 tar-rikorrent billi tirrestringi l-possibilita li huwa jkun jista' fil-futur jittrasferixxi l-proprjeta tieghu lill-kull akkwirent dispost li jixtriha ghall-uzu determinat fil-permess u cioe ghall uzu tal-bidja;

8. Illi inoltre l-istess kondizzjoni tivvjola d-dritt tieghu għall-smiegh xieraq billi timponi kondizzjoni li gja kienet giet ritenuta lesiva tad-drittijiet tieghu min tribunal imparzjali u indipendenti u b'hekk ggib vjolazzjoni għad-dritt tieghu għall-smiegh xieraq kif ukoll tivvjola d-dritt tieghu għat-tgwadija tal-istess porprjeta u għall-hrug ta' permess fil-parametri ta' dak deciz mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-20 ta' Gunju, 2013 fil-kawza fuq imsemmija, liema decizjoni vestit fir-rikorrent drittijiet li ma setghux jitnehhew lilhu mill-istess Awtorita;

Għaldaqstant, l-esponent fil-waqt li jgib l-fuq premiss a konjizzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti, jitlob bir-rispett li magħmula d-dikjarazzjonijiet u mogħtija dawk il-provvedimenti kollha li dina l-Onorabbli Qorti jidrilha opportuni:

1. tiddikjara dina l-Onorabbli Qorti li bl-agir fuq imsemmi u deskritt gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta tieghu, d-dritt tieghu li ma jigix diskriminat fit-tgawdija tad-drittijiet fundamentali tieghu, u d-dritt tieghu għall-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 tagħtih kull rimedju iehor xieraq u opportun biex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu kif fuq premissa.'

Rat ir-Risposta Guramentata ta' l-Avukat Generali kif isegwi:

'Illi in linea preliminari, l-Avukat Generali mhux il-legittimu kontradittur fir-rigward tal-azzjoni odjerna ai termini **tal-Artikolu**

181B tal-Kap 12 stante li tali talbiet m'humix ezegwibbli fil-konfront tieghu peress li mhiex fil-mansjoni tal-esponent li jipprocessa u/jew johrog permessi u l-kondizzjonijiet espressi fihom kif indikat fir-Rikors Promotur, u ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u dejjem in linea preliminari, hija l-umli fehma tal-esponenti li din l-Onorabbli Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skont il-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 in kwantu mir-Rikors Promotur ma jirrizultax li r-rikorrenti ezawrixxa r-rimedji kollha ordinarji a disposizzjoni tieghu stante li, principalment, ir-rikorrenti qatt ma' lmenta fuq il-kundizzjoni in kwistjoni permezz ta' appell quddiem it-Tribunal ai termini tal-**artikolu 41 tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta**;

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-intimat jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-Rikors Promotur u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *da parte* tal-esponenti ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u/jew l-Artikolu 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-Artikolu 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti f'dan ir-rigward huma ghal kollox insostenibbli ghas-segwenti motivi li qed jigu elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

1. Li fl-ewwel lok u minghajr pregudizzju, ic-cirkostanzi odjerni ma jirraprezentaw l-ebda ksur tal-imsemmija artikoli tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni Ewropeja kif allegat mir-rikorrenti;
2. Li fit-tieni lok u minghajr pregudizzju wkoll, mill-fatti kif prospettati mir-rikorrenti ma jirrizultax li kien hemm xi tehid forzuz ta' proprjeta`;

3. Li fit-tielet lok u minghajr pregudizzju wkoll, it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-Rikors fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-esponent mhux u qatt ma kien l-awtorita` kompetenti sabiex jimponi kondizzjonijiet fil-permessi mahruga mill-awtorita` ta' Malta dwar l-Ippjanar, kif indikat fir-Rikors Promotur. L-esponent jirribatti li huwa m'ghandux iwiegeb ghall-allegazzjonijiet ta' ksur ta' drittijiet fundamentali meta dan l-allegat ksur hu kjarament marbut ma' azzjonijiet li ma ttiehdux mill-istess esponenti;
4. Li fir-raba' lok u minghajr pregudizzju wkoll, *dato ma non concesso* li gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u/jew tal-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew tal-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni kif qed jallega r-rikorrenti, l-esponent jissottometti wkoll li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti mhumiex gustifikati u fl-umli fehma tal-esponent, dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti;

Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz;

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghghobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fil-konfront tal-esponenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li m'ghandu jirrizulta ebda ksur *da parte* tieghu tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u/jew tal-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew tal-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni kif qed jigi allegat; bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.'

Rat ir-Risposta Guramentata tal-Awtorita' tal-Ippjanar kif isegwi:

1. Illi preliminarjament, l-Awtorita' esponenti ma gietx citata korrettement u trid issir id-debita korrezzjoni fl-okkju.

2. Illi preliminarjament ukoll, jigi umilment eccepit illi din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat Kostituzzjonali taghha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, stante` n-nuqqas tar-rikorrent li jinqeda bil-mezzi xierqa ta' rimedju, disponibbli ghalih skont il-Ligi, biex jikkontesta l-kundizzjoni numru 1 tal-permess numru 1221/05 li taqra "*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 dependants*".
3. Illi r-rikorrent, bin-nuqqas tieghu li jappella¹ fl-istadju opportun mill-kundizzjoni numru 1 tal-permess PA 1221/05, issokkomba, akkwejjxa ghal u rrikonoxxa l-imposizzjoni tal-imsemmija kundizzjoni fil-permess mahrug favur tieghu. Il-lanjanzi li llum qed jissolleva f'din il-kawza huma nkompatibbli ma' dik l-akkwijexxenza, u r-rikorrent m'ghandux l-interess guridiku mehtieg li jkompli b'din il-kawza.
4. Illi fil-mertu u bla hsara ghall-premess, it-talbiet kollha tar-rikorrent huma manifestament infondati u dan *inter alia* ghar-ragunijiet illi jsegwu:-
 - a. Illi qabel xejn tajjeb li jigu ccarati whud mill-fatti rilevanti ghal dan il-kaz, ghaliex il-verzjoni tal-fatti esposta mill-attur dwar id-"*diversi proceduri*" li ghalihom kien soggett il-permess numru 1221/05, hi verzjoni ta' fatti (i) inkompleta u (ii) aghar minn hekk, mibnija fuq skorrettezza wara ohra;
 - b. Il-fatti li r-rikorrent konvenjentement jaghzel li ma jsemmix huma s-segwent;

¹ Ara l-Artikolu 41 tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta

- (i) qabel xejn irid jigi ccarat li l-kundizzjoni imposta fil-permess 1221/05 li fuqha huwa msejjes l-ilment kostituzzjonali/konvenzjonali mressaq f'din il-kawza, hi kundizzjoni distinta u separata mill-kundizzjoni li l-istess attur ghazel li jikkontesta bl-appell intavolat minnu fl-24 ta' Ottubru 2008 quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar (u cioe' l-ewwel appell intavolat minn Frank Calleja li gie deciz mill-Bord fis-16 ta' Marzu 2012);
- (ii) fil-permess originarjament mahrug mill-Awtorita' nhar it-12 ta' Gunju 2008 (*folio* Blue 85 tal-inkartament tal-applikazzjoni PA 1221/05 - "**Dokument X**"), il-kundizzjoni li l-attur qed jilmenta minnha f'din il-kawza kienet gja giet imnizzla bhala wahda mill-kundizzjonijiet tal-permess; fil-fatt tali kundizzjoni kienet giet imnizzla propju bhala l-ewwel kundizzjoni tal-istess permess. Importanti wkoll li jinghad illi din il-kundizzjoni kienet wahda mill-kundizzjonijiet li originarjament, gew "*elenkati fid-dokument li jinsab a folio Blue 78 tal- inkartament tal-applikazzjoni PA 1221/05*" ("**Dokument Y**"). Il-kundizzjoni imposta fuq l-applikant Frankie Calleja "*to enter into a planning obligation to tie the ownership and occupation of the dwelling to that of the farm*" kienet imnizzla bhala t-tieni kundizzjoni tal-permess originarjament mahrug mill-Awtorita' fit-12 ta' Gunju 2008 (Dokument X).
- (iii) Ir-rikorrent permezz ta' appell intavolat quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, ikkontesta t-tieni kundizzjoni mposta fil-permess originarjament mahrug mill-Awtorita', izda ma ressaq ebda appell mill-ewwel kundizzjoni mposta fl-istess permess -

u cioe' l-kundizzjoni li l-istess rikorrent qieghed issa jilmenta minnha f' din il-kawza.

- (iv) B' decizjoni moghtija fis-16 ta' Marzu, 2012, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar irrevoka t-tieni kundizzjoni imposta fil-permess originarjament mahrug mill-Awtorita' u ordna l-hrug tal-permess *"biss bil-kundizzjonijiet elenkati fid-dokument li jinsab a folio Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni PA 1221/05."*
- (v) Il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri), bis-sentenza taghha tal-20 ta' Gunju 2013, ikkonfermat *"id-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tas-16 ta' Marzu, 2012 li biha approvat il-hrug tal-permess PA 1221/05 bil-kundizzjonijiet kif imsemmija mill-istess Bord tal-Appell fid-decizjoni tieghu"* - u cioe' l-hrug tal-permess PA 1221/05 *"biss bil-kundizzjonijiet elenkati fid-dokument li jinsab a folio Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni PA 1221/05"*.
- (vi) Illi l-Awtorita' esponenti, in konformita' ma' dak deciz mill-Bord tal-Appell u kkonfermat b' mod finali u definittiv mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), harget il-permess favur ir-rikorrent Calleja, *"biss bil-kundizzjonijiet elenkati fid-dokument li jinsab a folio Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni PA 1221/05"*. Propju l-ewwel kundizzjoni elenkata fid-dokument datat 21/4/08 li jinsab *"a folio Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni PA 1221/05"* taqra kif gej:-

"1. 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 dependants"

- (vii) In segwitu ghal dan, u cioe' wara li l-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) ikkonfermat, b'mod finali u definittiv, il-hrug tal-permess numru PA 1221/05 "*biss bil-kundizzjonijiet elenkati fid-dokument li jinsab a folio Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni PA 1221/05*" - li kif imfisser hawn fuq kienu jinkludu l-kundizzjoni mertu ta' din il-kawza - Calleja ressaq appell quddiem it-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar² fejn spjega illi "*I am appealing against the first imposed condition of the full development permission dated 26 August 2013*". Ghalhekk b'dan it-tieni appell tieghu, ir-rikorrent ipprova jattakka l-kundizzjoni li qed jilmenta minnha f'din il-kawza; u dan (i) wara li kien naqas milli jikkontesta tali kundizzjoni fl-istadju opportun u fiz-zmien moghti lilu mill-Ligi ghal dan il-ghan [Calleja kien naqas milli jikkontesta tali kundizzjoni fl-appell originarjament intavolat minnu quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-24 ta' Ottubru 2008]; u (ii) wara li l-permess soggett ghal din l-ewwel kundizzjoni, flimkien mal -kundizzjonijiet l-ohra elenkati *a folio Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni*, gie kkonfermat b'mod finali u definittiv mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) bis-sentenza taghha tal-20 ta' Gunju 2013.
- (viii) Dan it-tieni appell intavolat minn Calleja gie michud kemm mit-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u kif ukoll mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri). Fis-sentenza taghha tas-17 ta' Gunju 2015, il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet dan li gej :-

² Is-sucessur legal tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar

Il-kundizzjoni numru 1 qatt ma kienet kontestata fl-ebda stadju tant li meta inhareg il-permess originarjament fit-12 ta' Gunju 2008 din il-kundizzjoni cioe' numru 1 kienet gja innizzla u l-applikant a accennax ghal din il-kundizzjoni fl-appell tieghu quddiem il-Bord tal-Appell izda biss appella ghal kondizzjoni numru 2 [...] It-Tribunal sab li l-kundizzjoni numru 1 qatt ma ifformat xi punt ta' disputa jew dibattitu minn ebda parti u d-decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-2012 ikkonfermat dan. Din il-Qorti hi perfettament in sintonija mad-decizjoni tat-Tribunal u tqis illi t-Tribunal fehem sew l-appell interpost u l-intenzjoni warajh u ikkonkluda gustament li l-kundizzjoni numru 1 kienet u baqghet ikkontestata fil-proceduri mehuda wra l-hrug inizjali tal-permess fl-2008." [Ara ukoll r-risposta tal-Awtorita' ghal dan it-tieni appell intavolat minn Calleja - "Dokument Z".

5. Fl-isfond tal-permess, l-Awtorita' tirrileva bir-rispett illi hu evidenti ghall-ahhar li l-allegazzjoni tar-rikorrent li "l-Awtorita' aggirat kompletament id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell inferjuri tal-20 ta' Gunju, 2013 u xorta wahda sostanzjalment imponiet l-istess kondizzjoni b'liema irrestringiet il-persuni li jistghu jabitaw fil-post in kwistjoni jew li jistghu jipposjeddu u jew jakkwistaw il-fond in kwistjoni", hi allegazzjoni nfondata ghall-ahhar. Tabilhaqq, hu tassew inkredibbli kif ir-rikorrent jasal li jressaq allegazzjoni bhal din meta propju hu stess, b'mod ghal kollox skorrett, qed jimmanipula l-fatti ta'dan il-kaz b'mod li l-ahjar javalla t-tezi tieghu, sabiex jaghti l-impressjoni zbaljata li l-Awtorita' ezercitat b'mod hazin is-setgha fdata lilha mill-Ligi billi "imponiet din il-kondizzjoni in partikolari ... meta kien hemm gja decizjoni tal-Onorabli Qorti tal-Appell li l-imposizzjoni ta' tali restrizzjoni kienet hazina u irregolari billi mhix permessa mill-Ligi u tista' twassal ghall ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent". Il-fatti ta' dan il-kaz (kif tassew sehew) jikkonfermaw propju l-oppoist ta' dak li qed jallega r-rikorrent. L-Awtorita' eccipjenti imxiet in piena

konformita' ma' dak (i) originarjament deciz mill-Bord tal-Appell u (ii) sussegwentement kkonfermat b' mod finali u definittiv mill-Qorti tal-Appell bis-sentenza taghha tal-20 ta' Gunju, 2013; u dana billi harget permess favur Calleja, *"biss bil-kundizzjonijiet elenkati fid-dokument li jinsab a folio Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni PA 1221/05"*, liema kundizzjonijiet kienu jinkludu l-kundizzjoni mertu ta' dan il-kaz li *"qatt ma kienet kontestata fl-ebda stadju"* mir-rikorrent.

6. Hu evidenti wkoll li r-rikorrent, sabiex jipprova jiggustifika l-ilment bla bazi tieghu, qieghed sahsitra jiccita/jirreferi b' mod zbaljat ghal dak li kkonkludiet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-20 ta' Gunju 2013. F'dan ir-rigward jinghad li l-konsiderazzjonijiet maghmula mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-20 ta' Gunju, 2013 ma setghu qatt jirreferu ghall-kundizzjoni mertu ta' dan il-kaz, propju ghaliex, kif ikkonfermat l-istess Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-17 ta' Gunju 2015, *"l-kundizzjoni numru 1 qatt ma kienet kontestata fl-ebda stadju ... l-applikant ma accennax ghal din il-kundizzjoni fl-appell tieghu quddiem il-Bord tal-Appell izda biss appella ghal kondizzjoni numru 2"*. L-Awtorita' ma thossx li ghandha ghalfejn izzid aktar dwar il-mod li bih r-rikorrent qed jimmanipula b' mod zbaljat dak li osservat u kkonkludiet l-Qorti tal-Appell fis-sentenzi taghha; is-sentenzi huma cari u jitkellmu wahedhom, u minn semplici qari tal-istess jirrizulta *ictu oculi* li l-Qorti tal-Appell, fl-ebda wahda mid-decizjonijiet taghha, ma qalet li xi kundizzjoni partikolari hi *"rregolari billi mhix permessa mill-Ligi"* u lanqas ma qalet li l-imposizzjoni ta' xi kundizzjoni partikolari *"tista' twassal ghall ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent"*.

7. Illi hu nkoncepibbli kif ir-rikorrent jasal biex jilmenta minn vjolazzjoni tad-dritt tieghu ghal smiegh xieraq, hekk kif sancit fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, meta kien hu stess illi naqas, fl-istadju opportun, li jinqeda bir-rimedji disponibbli ghalih u moghtija lilu mil-Ligi, li bis-sahha taghhom kellu l-jedd

jepura l-kontestazzjoni tieghu dwar l-ewwel kundizzjoni imposta fil-permess numru 1221/05; u cioe' ir-rimedju ta' (i) appell mill-istess kundizzjoni quddiem t-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, liema Tribunal, kif jghid r-rikorrent stess, hu "*Tribunal imparzjali u indipendenti*"; u (ii) jekk ikun mehtieg, r-rimedju ta' appell ulterjuri quddiem il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri). Ir-rikorrent stess irrikonoxxa li d-dritt ta' appell moghti lilu a tenur l-Artikolu 41 tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta kien jikkostitwixxi mezz xieraq ta' rimedju, tant li hu stess inqeda b'dan ir-rimedju sabiex ikkontesta, b'success, it-tieni kundizzjoni mposta fil-permess originarjament mahrug mill-Awtorita'. Ir-rikorrenti pero', b'ghazla tieghu, m'appellax (fl-istadju opportun) mill-ewwel kundizzjoni tal-istess permess, u ma jistax issa, minhabba dan in-nuqqas uniku tieghu, jilmenta minn lezjoni tad-dritt tieghu ghall-smiegh xieraq. Altrimenti din l-Onorabbli Qorti ser tigi konvertita biex twettaq il-funzjoni fdata mill-ligi lil organi gudizzjarji ohra, li m'ghandux ikun il-kaz.

8. Hu wkoll infondat l-ilment tar-rikorrent dwar l-allegat ksur tad-dritt tieghu ghat-tgawdija tal-propjeta' hekk kif sancit taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Dan il-kaz jirrigwarda zvilupp residenzjali f'zona li taqa' barra mill-konfini tal-izvilupp (*outside development zone*). Bhala principju generali, zvilupp residenzjali gewwa zona li taqa' barra mill-konfini tal-izvilupp ma huwiex permissibbli. Din ir-restrizzjoni pero' ma tapplikax (jew ahjar ma tapplikax b'mod assolut) fil-konfront tar-rikorrent propju ghaliex dan tal-ahhar huwa "*livestock breeder, registered with the Department of Agriculture, working, or last working before retirement, in the locality in agriculture*". Ghalhekk l-ewwel kundizzjoni tal-permess PA 1221/05, li qed jilmenta minnha r-rikorrent f'din il-kawza, mhux talli ma tivvjolax id-dritt tieghu ghat-tgawdija tal-propjeta', talli hu propju bis-sahha ta' din il-kundizzjoni mposta fil-permess relattiv li r-rikorrent inghata d-dritt li

jissanzjona l-izvilupp residenzjali mertu tal-applikazzjoni numru PA 1221/05.

9. Illi hadd m'ghandu d-dritt awtomatiku li jwettaq zvilupp fuq l-art tieghu. Tali dritt jigi akkwistat biss meta l-Awtorita' kompetenti taghti permess sabiex tali zvilupp isir. Hawnhekk tajjeb li jinghad li qabel il-hrug tal-permess numru PA 1221/05, ir-rikorrent ma kellu ebda permess mahrug favur tieghu - u kwindi ebda dritt - biex iwettaq zvilupp residenzjali fuq l-art tieghu. Fil-fatt l-attur kien originarjament wettaq dan l-izvilupp residenzjali minghajr permess tal-izvilupp u b'konsegwenza ta' dan inharget *enforcement notcie*, li ggib ir-riferenza ECF 305/05, fejn l-istess attur gie mwissi bl-izvilupp illegali mwettaq minnu konsistenti "*minn bdil fl-uzu materjali ta' store agrikolu ghal dar residenzjali kif ukoll landscaping, addizzjonijiet u estenzjonijiet mal-bini originali u dan kollu mhux skond il-permess PB 2421/82/4886/81 mahrug 22 ta' Gunju 1982*". Ir-rikorrent, permezz tal-applikazzjoni PA 1221/05, talab li jinghata permess propju biex jissanzjona dan l-izvilupp illegali mwettaq minnu *gewwa outside development zone*, u l-istess applikazzjoni giet approvata propju ghaliex l-izvilupp in kwistjoni kien ser jintuza bhala r-residenza tar-rikorrent li hu "*livestock breeder, registered with the Department of Agriculture, working, or last working before retirement, in the locality in agriculture*" [u b'hekk ikollu l-fakulta' li jirrisjedi *vicin l-agricultural holdings/farm* tieghu].

10. Ghalhekk il-kundizzjoni li r-rikorrent qed jilmenta minnha f' din il-kawza hi propju kundizzjoni li bis-sahha taghha seta' jinhareg il-permess li ta lir-rikorrent il-jedd li jissanzjona l-izvilupp residenzjali tieghu. Issa r-rikorrent ma jistax jippretendi, ghaliex akkwista permess ghal zvilupp residenzjali *gewwa zona li taqa' barra mill-konfini tal-izvilupp*, li nghata xi dritt illimitat li jaghmel uzu mill-istess residenza, kif jidhirlu hu, anke' jekk tali uzu jkun jikkostitwixxi ksur car u manifest tal-kundizzjonijiet imposti

fl-istess permess mahrug favur tieghu. Kieku kellha qatt tigi accettata din il-linja ta' hsieb, allura ma jifdal ebda skop li jkollok Awtorita' regolatorja tal-izvilupp fil-pajjiz, u kulhadd ikollu "dritt fundamentali" li jizviluppa, jew li jaghmel uzu mill-izvilupp imwettaq minnu, kif l-ahjar jixtieq u jaqbel lil bil-konsegwenza li jkollok sitwazzjoni ta' anarkija u disordni assoluta fl-izvilupp li jsir f'pajjizna. Id-"dritt" ta' zvilupp minghajr regolamentazzjoni ta' xejn la hu dritt sancit taht il-Konvenzjoni u lanqas taht il-Kostituzzjoni.

11. F'kull kaz, u minghajr assolutament ebda hsara ghall-premess, certament illi f'dan il-kaz ma jissussisti ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta billi dak lamentat mir-rikorrent bl-ebda mod ma jammonta ghal "*tehid ta' ius in re [li] jintlaqat mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*".³

12. Illi in kwantu ghall-lanjanza tar-rikorrent dwar l-allegat ksur tad-dritt tieghu li ma jigix diskriminat, jigi qabel xejn rilevat illi l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ma jghoddx ghall-kaz *de quo* in kwantu r-rikorrent ma ressaq l-ebda allegazzjoni ta' trattament differenti ghal xi wahda jew aktar mir-ragunijiet imsemmija fis-sub-inciz (3) tal-istess Artikolu.⁴ Illi fir-rigward tal-allegata vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, liema vjolazzjoni qed tigi abbinata mad-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti, l-Awtorita' tirrileva illi gialadarba l-ilment imqanqal mir-rikorrent f'dan il-kaz (i) ma jinkwadrix ruhhu fil-parametri tad-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti hekk kif garantit taht il-Konvenzjoni u (ii) wisq anqas ma jammonta ghal lezjoni ta' dan id-dritt, meta allura lanqas ma tista' tissussisti xi

³ *John Bugeja v. Il-Provincjal Reverendu Alfred Calleja OFM Conv. bhala amministratur tal-beni tal-Provincja tal-Frangiskani Minuri Konventwali et'* deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Novembru 2011

⁴ ara fost ohrajn "*Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et'*" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2012.

lanjanza dwar diskriminazzjoni taht l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.⁵

13. Illi f'kull kaz, u dejjem bla hsara għall-premess, certament illi f'dan il-kaz ma jissussisti ebda ksur tad-dritt tar-rikorrent li ma jigix diskriminat. Tabilhaqq, ir-rekwizit impost fil-permess numru 1221/05 li *"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 dependants"*, mhux talli ma jivvjolax id-dritt tar-rikorrent li ma jigix diskriminat fir-rigward ta' *"fejn għandu jabitaw jew ma għandux jabitaw"*, talli ta lir-rikorrent il-vantagg ossia trattament preferenzjali mhux zghir, li haddiehor li m'huwiex *"an arable farmer"* m'għandux, u cioe' d-dritt li jissanzjona residenza gewwa zona li taqa' barra mill-konfini tal-izvilupp.

Illi għaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma jimmeritawx akkoljiment.

Salvi eccezzjonijiet ohra, u bl-ispejjez kontra r-rikorrent.'

Rat in-nota tar-rikorrent datata 8 ta' Novembru, 2016 fejn talab li jigu annessi numru ta' processi u nkartamenti mal-process odjern (fol. 74).

Rat ukoll il-verbal ta' din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta datata 29 ta' Novembru, 2016 fejn gie ordnat li jigu annessi l-atti ndikati fil-paragrafi 2, 3, 4 u 5 tal-istess nota.

Rat l-atti kollha li gew ordnati sabiex jigu annessi.

⁵ ara s-sentenza ta' *"Zammit Maempel v. Malta"*, deciza mill-ECHR fit-22 ta' Novembru 2011

Rat li l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita' intimata giet sorvolata billi fil-verbal tad-29 ta' Novembru, 2016 (fol. 75) din il-Qorti diversament preseduta ordnat il-korrezzjoni fl-okkju u kull fejn hu mehtieg 'billi l-isem tal-Awtorita' intimata ghandu jsir Awtorita' tal-Ippjanar'.

Rat ukoll illi fl-istess verbal din il-Qorti diversament preseduta ordnat li jinstemghu il-provi dwar it-tieni (2) eccezzjoni sollevata mill-Awtorita' intimata, kif ukoll l-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjoni tal-Avukat Generali, b'sentenza preliminari.

Rat izda li fil-verbal tal-20 ta' Gunju, 2017 l-istess Qorti rrevokat id-digriet precedenti taghha u ordnat li l-intimati ghandhom ikomplu jressqu l-provi taghhom anke fuq il-mertu.

Rat illi fil-verbal datat 10 ta' Ottubru 2019 fejn ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Ikkunsidrat;

Illi dan huwa rikors kostituzzjonali fejn ir-rikorrent Frankie Calleja qed jilmenta li kundizzjoni partikolari mposta fuqu fl-ghoti ta' permess ta' zvilupp mill-Awtorita' intimata tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta tieghu, d-dritt tieghu li ma jigix diskriminat fit-tgawdija tad-drittijiet fundamentali tieghu u d-dritt tieghu ghal smigh xieraq minn Tribunal imparzjali u indipendenti u dan allegatament bi ksur tal-Artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll kif ukoll tal-Artikolu 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea; u l-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Jitlob ghalhekk li din il-Qorti tiddikajra l-kundizzjoni in kwistjoni irrita u nulla u bla effett u li l-Qorti taghtih kull rimedju iehor xieraq u opportun biex rigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamnetali tieghu.

Illi mir-rikors guramentat jirrizulta li l-kundizzjoni li llum qed jilmenta minnha r-rikorrenti hija dik li taqra kif isegwi:

“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 dependants.” (Ara fol. 1)

Skont ir-rikorrent din il-kundizzjoni ghandha l-istess import ta' kundizzjoni li l-Awtorita' mponiet ukoll fuq il-hrug tal-permess ta' zvilupp partikolari, liema kundizzjoni taqra kif isegwi:

“Before the issuing of the permit the applicant will be required to enter into a planning obligation to tie the ownership and occupation of the dwelling to that of the farm as specified in Condition no. 1 above, so that the residential building is only sold/leased or transferred to a registered full time farmer in conjunction with the cultivated arable land as identified at the time of the issue of the permit for such dwelling and, in that case, the farm continues in operation”; (ara wkoll fol. 1 tal-process).

Il-Qorti rat mill-kopja tal-permess ta' zvilupp originali mahruqa mill-Awtorita' (ara fol. 65 tal-process – kif konfermat mix-xhud Oliver Magro a fol. 95 et seq tal-process) illi fil-permess originali kienu gew mposti iz-zewg kundizzjonijiet l-ewwel wahda kwotata hawn fuq iggib in-numru 1 filwaqt li t-tieni kundizzjoni wkoll ikkwotata aktar il-fuq iggib in-numru 2.

Illi stante li l-permess originali ghadha minn diversi proceduri ta' appelli l-Qorti tqis li fic-cirkustanzi jkun gust li f'din id-decizjoni jigu elenkati u ndirizzati l-istess appelli u l-kontenut tal-istess.

A fol. 85 tal-process gie esebit mill-Perit tar-rikorrent l-appell originali sottomess mill-Perit tar-rikorrent il-Perit Patrick Calleja datat 24 ta' Ottubru, 2008 fejn mill-appell jirrizulta li r-rikorrent issottometta appella mill-kundizzjoni numru 2 imposta fil-

permess ta' zvilupp (ara d-dokument anness mal-appell a fol. 87) liema dokument issir referenza specifika ghalih fl-ittra tal-appell tal-perit tant li giet annessa kopja tieghu. Dan l-appell gie deciz kemm mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar nhar is-16 ta' Marzu, 2012 (fol. 9 et seq) u wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell permezz ta' decizjoni datata l-20 ta' Gunju, 2013, liema decizjoni taghti riassunt tad-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kif ukoll tvarja l-istess decizjoni kif isegwi:

'Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' tal-Awtorita' ta' Malta dwar l- Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Marzu 2012 mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l- Ambjent u l-Ippjanar tas-16 ta' Marzu 2012 li laqghet l-appell ta' Frank Calleja in konnessjoni mal-applikazzjoni PA 1221/05;

Rat l-atti inkluz in-noti tal-partijiet.

Rat id-decizjoni tal-Bord tal-Appell li waslet ghal dan l-appell li tghid hekk:

Illi l-aggravji tal-appellant huma s-segwenti: ^[L]_[SEP]

"This application was approved on 6 March 2008 subject only to a fine of €2,329.37 and submittal of a list of property. These two conditions were accepted and adhered to. In a letter dated 13 June 2008 the DCC requested that we liaise with the MEPA Legal Office so as to comply with a newly surfaced condition regarding any future ownership of the property. On 20 June 2008 the undersigned wrote to the MEPA Legal Office requesting formal documentation regarding this particular condition and how to proceed. No response from the Legal Office was forthcoming. My client is appealing against the legality of this procedure (i.e. the right of the DCC or Legal Office to take such measures) and the condition itself, that impinges on my client's fundamental rights, if the former issue is not upheld.

In a letter dated 26 September 2008 the DCC informed me that contestation of a condition can only be made by submitting a reconsideration. This appeal is being made also against this statement

which would presuppose an acknowledgement of the application by the DCC of the condition referred to above, more so considering the strictly legal nature of the case in hand."

L-appellant rega' elabora dwar l-aggravji tieghu f'ittra ppresenatat fis-17 ta' Marzu, 2009 li fiha ssottometta:

"On behalf of my client, Mr. Frankie Calleja, and without prejudice to any of his interests in any future proceedings, I am appealing from the recent decisions taken by the Development Control Commission regarding this application, specifically on 3 points:

Reason 1 for Appeal

This application was approved on 6 March 2008 subject only to a fine of €2,329.37 and submittal of a list of property. These two conditions were accepted and adhered to. In a letter dated 13 June 2008 the undersigned wrote to the MEPA Legal Office requesting formal documentation regarding this particular condition and how to proceed. No response from the Legal Office was forthcoming. My client is appealing against the legality of this procedure (i.e. the right of the DCC or Legal Office to take such measures).

Reason 2 for Appeal

My client is also appealing against the condition itself, that impinges on my client's fundamental rights, if the former issue is not upheld.

Reason 3 for Appeal

In a letter dated 26 September 2008 the DCC informed me that contestation of a condition can only be made by submitting a reconsideration. This appeal is being made also against this statement which would presuppose an acknowledgement of the application by the DCC of the condition referred to above, more so considering the strictly legal nature of the case in hand.

MEPA Report to Planning Appeals Board dated 3 March 2009

First of all I would like to point out a very misleading statement made in MEPA's report to the Planning Appeals Board. In paragraph 1.0 "The

proposal", MEPA state that the 'development is proposing the sanctioning of a new residential building ...". The application PA 1221/05 was made to sanction a building constructed in 1982 as per PB 2421/82/4886/81. My client has been residing in this house for nearly 25 years, since he was 13 years old. In the 1980's such development permissions were typically used for residences, so much so that a condition in the permit prohibits use for furnished or holiday flats for tourists. The small differences between the originally approved drawings and the existing plans are mainly located at first floor level, which covers only 27 square metres and the internal configuration of the rooms. The footprint is practically identical and covers about 100 square metres well within the limit normally allowed.

MEPA's only argument is that in December 2007 a policy was introduced informing prospective applicants for residential developments in agricultural settings that they would have to enter into some form of planning obligation to tie the ownership and occupation of the dwelling to the farm. My client submitted his application in 2005 long before this policy, which was a preliminary requirement on application, was introduced and should not therefore be coerced into submission."

Ra r-risposta tal-Awtorita' ippresentata fil-5 ta' Marzu, 2009 li fiha ssottomettiet:

"4.1 It is to be noted that this application was originally recommended for refusal by the Directorate, but this was overturned by the DCC in meeting held on 6th March 2008 wherein the Board decided:

"DCC 33-01A/08 held on 6 March 2008^[SEP] Approved 6-0 with the condition that the applicant shall submit a full list of^[SEP] property including the glass houses. Reasons for overturning: building existed previously, building does not exceed the 200sqm, minute 66."

Applicant had also submitted a list of registered properties as supplied by the Application Unit (IACS) of the Department of Agriculture. This was received by the Authority on 11 th March 2008

On the 21st April 2008, case was sent back to DCC so that the Board could endorse the inclusion of condition No. 2 vis-a-vis the decision as taken on 6th March 2008. In their reply, the DCC Board on 19th May

2008 stated that 'Condition referred to in the new Farms Policy 2.2B shall apply'. This Policy was already an approved policy in December 2007.

This was conveyed to applicant in letter dated 13th June 2008 wherein applicant was requested to liaise with the MEPA Legal Office so as to comply with Condition 2 that states the following:

"Before the issuing of the permit, the applicant will be required to enter into a planning obligation to tie the ownership and occupation of the dwelling to that of the farm as specified in Condition no. 1 above, so that the residential building is only sold/leased or transferred to a registered full time farmer in conjunction with the cultivated arable land as identified at the time of the issue of the permit for such dwelling and, in that case, the farm continues in operation."

Architect replied in letter dated 20th June 2008 stating that although the only issues which were discussed by the DCC were those regarding a list of properties and another regarding a fine, both of which were complied with, it was requested to inform him how to proceed to comply with this condition.

Fresh submissions were received from architect on 23rd June 2008 which stated that "On behalf of my client, Mr. Frank Calleja, I would like to clarify that the list of registered properties as supplied by the Application Unit (IACS) of the Department of Agriculture forwarded to MEPA earlier in March (and again with this letter), covering 57,000 sq.m. (51.5 tumoli) incorporates approximately 2,900 sq.m. (over 2 tumoli) of greenhouses. These are shown highlighted on the attached site plan (aerial photograph 2004)."

Case was referred back to DCC in view of architect's latest submission and DCC in minute No. 90 and No. 92 dated 27th August 2008 and 24th September 2008 reiterated that 'Permit to be issued as per blue 85' and 'Condition 2 to stand before permit is issued'

In this request for appeal, appellant is now claiming that the DCC did not decide to include such a condition and this particular policy is not relevant to this particular case. In this regard, the Authority disagrees with this statement for two major reasons.

The first being that it is not correct that the DCC did not decide that such a condition is to be imposed in the final permit conditions since the DCC declared more than once that this condition was decided upon by the Board and is to be included in the final permit conditions. The above case history clearly shows that the DCC had without any doubt decided upon the inclusion of such an important condition which is an intrinsic condition whenever new farmhouses are approved in view of the intense agricultural activity of applicants.

As regards to the condition's relevance, appellant's claim is also unfounded since in the PDG - Agriculture, Farm Diversification and Stables, December 2007, Policy 2.2B clearly states that apart from a list of 7 criterion which applicants have to abide to, this policy further states that:

The following occupancy condition will be imposed on any development permission:

'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'*

The applicant will be required to enter into a planning obligation to tie the ownership and occupation of the dwelling to that of the farm, so that the residential building is only sold/leased or transferred to a registered full time farmer in conjunction with the cultivated arable land as identified at the time of the issue of the permit for such dwelling and, in that case, the farm continues in operation.

Conclusively, the Authority states that the reasons for this appeal are unfounded since the facts show that the DCC's decision clearly show that the Board did decide that this intrinsic condition had to be included in this permit and this condition is also a fundamental element of this particular policy through which genuine farmers are eligible for new farmhouses in ODZ. Its absence is considered to create an unmonitored situation wherein new buildings could easily be erected on false pretensions and later be transferred to non genuine farmers. This issue

was thoroughly discussed during the formulation of this policy and its inclusion was one of the major reasons which new farmhouses are still permissible in ODZ area today. In this particular case, the Authority sees no reason why appellant, after submitting the requested list of land which is to justify the new farmhouse, does not fully abide with the policy's requirement and its omission could lead to an undesirable precedent."

Ra n-nota ulterjuri tal-Awtorita' tat-8 ta' Ottubru, 2009 li biha ssottomettiet:

"As regards to the Authority's para 1.0 of the report which refers to this building as 'new', it is to be clarified that the word new is used to differentiate from an 'old' building as existed prior to 1968 and which thus, does not require a planning permission to justify its existence .

Regarding the affidavit of Perit Patrick Calleja, while this includes a list of events which are alleged to being the most relevant to this case, reference is made to the Authority's appeals report where further facts were identified in which it was shown that the DCC had confirmed that the planning obligation formed part of the initial approval by the Board as confirmed by the several DCC's minutes in the PA file under appeal.

The Authority's first appeals report lists the chronology of events in which the DCC emphasised more than once that the Policy 2.2B should be fully adhered to and later, when the formal conditions were formulated and file sent back to DCC, the Board minuted that 'Condition No. 2 is to stand'.

In this case under appeal, in view that applicant had objected to condition no. 2 upon his knowledge of its inclusion and content, the Directorate had again forwarded file to the Board specifically requesting guidance whether the initial DCC approval decision had in fact included the imposition of a planning obligation in line with condition no. 2. The official reply by the DCC through minutes in file were always in the affirmative and in that the DCC had in fact approved this permit with the inclusion of a planning obligation as required by Policy 2.2B of the PDG - Agriculture, Farm Diversification and Stables, December 2007.

As regards to the last paragraph which stated that since this application

was submitted in 2005, such a planning obligation should not be relevant since the cited policy document came into force in December 2007, the Authority states that this Policy Document does not include such an exclusion and when it was formally approved, all pending and new applications submitted to the Authority for assessment were all assessed according to this policy document's provisions and hence, all eventual decisions which related to this policy document had included the relevant 'reasons for refusals' or 'conditions' which reflected the proposed development unacceptability or approved in relation to the provisions of the document as approved in December 2007. The case under appeal, although submitted in 2005 was not decided upon prior to December 2007 and hence, when the DCC eventually decided its final decision on 06.03.08, this decision was taken vis-a-vis this policy document. It thus only logically follows that if policy (2.2B) could eventually accept the sanctioning of this particular building in view of applicant's eligibility, if the same policy request a planning obligation to ensure the genuine justification of a residential building in ODZ, such a condition forms an intrinsic part of that decision and hence cannot be waived off.

Ra l-verbal tal-10 ta' Marzu, 2010 li bih l-appell gie differit ghal decizjoni;

Ra l-atti tal-appell kif ukoll tal-applikazzjoni in kwistjoni u tal-inkartamenti tal-permess PA 5599/00;

Sema' l-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi l-appellant qed isostni illi l-Kummissjoni avzatu b'ittra datata 26 ta' Settembru, 2008 li l-kundizzjoni numerata "2" fl-abbozz tal-permess li jinsab a fol Blue 85 tal-inkartament tal-applikazzjoni ma setghetx tigi imposta. Ir-ragunijiet li qed jaghti huma: (i) L-applikazzjoni originarjament giet deciza waqt laqgha tal-Kummissjoni tas-6 ta' Marzu, 2008. Waqt din id-decizjoni l-unika kundizzjonijiet li gew impost kienu multa u l-kundizzjoni li l-appellant jissottometti lista ta' proprjeta. L-appellant isostni illi ladarba ma gietx imposta il-kundizzjoni numru "2" inserita fl-abbozz tal-permess a folio Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni, din il-kundizzjoni ma setghetx tigi imposta wara, u li l-

permess messu inhareg minghajr tali kundizzjoni. Tabilhaqq isostni l-appellant hu ircieva zewg ittri minghand l-Awtorita datati 20 ta' Marzu, 2008 li jirreferu ghal dawn iz-zewg kundizzjonijiet imma mhux ghall-kundizzjoni in kwistjoni; (ii) L-appellat qed isostni li b'din il-kundizzjoni l-Kummissjoni kienet qed tilledielu d-dritt ta' proprjeta; (iii) illi hu kien gie infurmat illi hu seta' jikkontesta id-decizjoni li tigi inserita dik il-kundizzjoni jekk jitlob rikonsiderazzjoni.

L-Awtorita' qed issostni li ladarba il-kundizzjoni numru "2" fuq imsemmija tohrog mill-paragrafu 2.2A tal-Policy and Design Guidance on Farmhouses and Agricultural Buildings approvati f'Dicembru, 2007 u li kien hemm riferenza ghalha ukoll fir-rapport lill-Kummissjoni a folio Blue 64 tal-inkartament tal-permess, il-kundizzjoni in kwistjoni kienet implicita fid-decizjoni tal-Kummissjoni.

Din il-policy 2.2A taqra hekk:

"Permission may be granted for the erection of a single dwelling unit for an arable full time farmer outside the development boundary (ODZ), provided that all of the following criteria are satisfied:

(1) The arable cultivated land holding of the applicant is located at least 1 kilometer away from a designated urban area or a rural settlement as defined in a Local Plan;

(2) The applicant is a full time registered farmer, registered as an arable farmer with the Department of Agriculture, who for three consecutive years prior to the application, sold at least Lm10,000 (23,294 euros) worth of produce each year at the official markets and has not already benefited from this policy or from any other decision permitting an ODZ residence;

(3) The applicant's registered arable cultivated land holdings occupy a total land area of at least 30 tumoli in size;

(4) The applicant submits an official statement from a qualified public notary, together with all relevant official documentation and evidence, stating, to the satisfaction of MEPA, that the applicant was not, during the last 10 years prior to the application, the owner of any another dwelling within 1 (one) kilometre of the proposed site;

(5) the proposed dwelling is not located within a scheduled, listed, designated or protected area or site of ecological, scientific, cultural, archaeological or landscape value;

(6) The proposed dwelling is located on the arable land registered in the name of the applicant with the Department of Agriculture, and all the 30 tumoli are located within a radius of not more than 1 kilometer;

(7) The proposed dwelling does not exceed a height of 7 metres measured externally from existing ground level, has a footprint which does not exceed 150 sq.m (measured externally, including any internal courtyards) and a total floorspace of not more than 200 square meters. No recreational facilities or other unrelated structures, such as swimming pools and tennis courts will be permitted. The site should have an existing access to public road network;

Provided that all conditions of this policy are adhered to, the conversion or redevelopment of existing permitted structures on arable land being farmed by the applicant is preferable to the construction of a new building. The following occupancy condition will be imposed on any development permission:

'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'

The applicant will be required to enter into a planning obligation to tie the ownership and occupation of the dwelling to that of the farm, so that the residential building is only sold/leased or transferred to a registered full time farmer in conjunction with the cultivated arable land as identified at the time of the issue of the permit for such dwelling and, in that case, the farm continues in operation. "

Dan il-Bord wara li ra bir-reqqa l-inkartamenti tal-appell u tal-applikazzjoni wasal ghal konkluzjoni li bhala stat ta' fatt illi rninkejja dak li sottomettiet l-Awtorita, meta il-Kummissjoni kienet ddecidiet li tilqa' l-appell u specifikatament imponiet iz-zewg kundizzjonijiet fuq

imsemmija hija ma kienet qed tikkunsidra li timponi dik il-kundizzjoni li eventwalment giet avzata lill-appellant bl- ittra tat-13 ta' Gunju, 2008 u eventwalment notifikata lilu bl-ittra tas-26 ta' Settembru, 2008. Di fatti l-ewwel abbozz tal-permess li jinsab a folio Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni ma fihijex tali kundizzjoni. Qari tal-minuti fl-inkartament tal-applikazzjoni bhal per ezempju minute 79 juri bic-car illi l-Area Manager involut, li originarjament kien irediga l-abbozz tal-permess a folio Blue 78 minghajr il-kundizzjoni in kwistjoni, issa kien qiegħed jiddubita x'kienet iddecidiet il-Kummissjoni u jagħti zewg eventwalitajiet. Kien f' minute 80 li hemm riportat li l-Kummissjoni ddecidiet li ddahhal din il-kundizzjoni gdida. Għalhekk dan il-Bord hu konvint illi f'dawn ic-cirkostanzi meta l-Kummissjoni ddecidiet li jinhareg il-permess fis-6 ta' Marzu, 2008 hija ma kinitx la b'mod esplicitu u lanqas implicitu qed timponi tali kundizzjoni.

L-appellant qed isostni ukoll illi tali obligazzjoni imposta mill-kundizzjoni in kwistjoni tilledi d-drittijiet tal-proprjeta tiegħu. Din mhijiex normalment materja li tista' tigi investigata minn dan il-Bord. Imma dan il-Bord ma jistax ma jinnotax illi meta l-Kap. 356 fl-40 jirreferi għal "Planning obligations" jipprova kif gejj:

"40. (1) Obligazzjoni dwar l-ippjanar tista' ssir f'dawk il-kazijiet fejn l-Awtorita, meta tigi biex tagħti permess għall-izvilupp, tagħzel li timponi fuq l-applikant għall-permess għall-izvilupp obligazzjoni –

(a) biex jagħmel xogħlijiet –

(i) fl-art li dwarha qed jintalab permess għall-izvilupp, jew

(ii) f'xi art ohra, jew

(iii) fl-art imsemmija fiz-zewg sub paragrafi (i) u (ii) ta' dan il-paragrafu; jew

(b) biex jagħmel xi pagament jew jagħti xi dritt jew beneficċju estraneju fejn l-Awtorita tikkunsidra li jkun fl- interess ta' l-ippjanar xieraq taz-zona. L-Awtorita għandha tizgura li tottjeni dawn il-beneficċji jew gwadanji permezz ta' kondizzjonijiet li jigu inkluzi f'permess għall-izvilupp jew permezz ta' obligazzjoni dwar l-ippjanar li għandha ssir b'kuntratt pubbliku magħmul bejn l-applikant għall- permess għall-

izvilupp ma' l-Awtorita.

(2) Kull persuna interessata f' art tista', bi ftehim ma' l-Awtorita', tidhol f' obligazzjoni dwar l-ippjanar -

(a) li tirrestringi l-izvilupp jew l-uzu ta' dik l-art b'xi mod li jista' jigi specifikat;

(b) li titlob operazzjonijiet jew attivitajiet specifici li ghandhom isiru, fi, fuq, taht jew fuq dik l-art;

(c) li titlob li dik l-art tintuza' b'xi mod li jista' jigi specifikat; jew

(d) li titlob soma jew somom li ghandhom jithallsu lill- Awtorita f' data jew dati specifika jew perjodikament."

Fil-Kap. 504 li ha post il-Kap. 356 dwar l-istess materja hemm pprovdut fl-Artiklu 76 kif gej:

"76. (1) Obligazzjoni dwar l-ambjent u l-ippjanar tista' ssir dawk il-kazijiet meta l-Awtorita, meta tigi biex tohrog licenza jew permess ghall-izvilupp, taghzel li timponi fuq l-applikant xi obligazzjonijiet:

(a) biex jaghmel attivita' jew xoghljiet

(i) fl-art li dwarha qed jintalab permess ghall-izvilupp, jew

(ii) f'xi art jew zoni ohra, jew

(iii) fl-art jew zoni msemmija fiz-zewg sub paragrafi (i) u (ii); jew

(b) biex jaghmel xi pagament jew jaghti xi dritt jew beneficciu estranju fejn l-Awtorita tikkunsidra li jkun aktar xieraq. L-Awtorita ghandha tizgura li tottjeni dawn il- beneficci jew gwadanji permezz ta' kondizzjonijiet li jigu inkluzi f'licenzja jew f'permess ghall-izvilupp jew permezz ta' obligazzjoni dwar l-ambjent u l-ippjanar li ghandha ssir b'kuntratt pubbliku maghmul bejn l-applikant ghall- Iicenza jew permess ghall-izvilupp mal-Awtorita.

(2) Kull persuna, bi ftehim ma' l-Awtorita, tidhol f' obligazzjoni dwar l-ambjent u l-ippjanar:

(a) li tirrestringi l-izvilupp jew l-uzu ta' dik l-art b'xi mod li jista' jigi specifikat;

(b) li titlob operazzjonijiet jew attivitajiet specifici li ghandhom isiru, fi, fuq, taht jew fuq dik l-art jew zona;

(c) li titlob li dik l-art jew zona tintuza' b'xi mod li jista' jigi specifikat; jew

(d) li titlob somma jew somom li ghandhom jithallsu lill- Awtoria f' data jew dati specifika jew perjodikament."

Minn qari akkurat ta' dawn iz-zewg disposizzjonijiet tal-Kap. 356 u tal-Kap. 504 jidher car illi l-obbligazzjonijiet li l-Awtortia tista' timponi skond l-att principali ma jinkludux limitu ghad-dritt ta' bejgh ta' proprjeta. Ghalhekk il-policy 2.2A in kwantu tindika illi "The applicant will be required to enter into a planning obligation to tie the ownership and occupation of the dwelling to that of the farm, so that the residential building is only sold/leased or transferred to a registered full time farmer in conjunction with the cultivated arable land as identified at the time of the issue of the permit for such dwelling and, in that case, the farm continues in operation" hija ultra vires ghax tmur oltre dak li l-artikli fuq imsemmija tal-Kap. 356 u Kap. 504 jipprovdu.

Ghalhekk dan il-Bord jidhirlu illi l-Kummissjoni messa harget il-permess skond il-kundizzjonijiet li hemm innizzla fid-dokument a fol. Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni, originarjament redatt mis-Senior Planning Officer Jeffrey Vella.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord jilqa' l-appell tal-appellant, jirrevoka t-talba tal-Kummissjoni ossia tal-Awtorita li biha talbet lill-appellant jaghmel l-obbligazzjoni msemmija fl-ittra tal-Kummissjoni tat-13 ta' Gunju, 2008 iffirmata minn Marlene Attard u d-decizjoni tal-Kummissjoni kif kontenuta fl-ittra tas-26 ta' Settembru, 2008, u tordna lis-Segretarja tal-Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tohrog il-permess lill-appellant skond l-applikazzjoni tal-appellant li ggib in-numru PA 1221/05 u skond il-pjanti gja approvati mill- Kummissjoni (u cioe Site plan a folio Red 1C, Block plan a folio Red 53K u pjanti a folio 1E) u dan biss bil-kundizzjonijiet elenkati fid-dokument li jinsab a folio Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni PA 1221/05.

Ikkunsidrat

L-Awtorita qed tilmenta minn din id-decizjoni in kwantu^{[L][SEP]}

1. Il-kondizzjoni numru 2 imposta fl-abbozz ghal hrug tal- permess temani minn Policy and Design Guidance on Farmhouses and Agricultural Buildings approvat f'Dicembru 2001 liema kondizzjoni kienet implicita fid-decizjoni tad-Development Control Commission ghal hrug tal-permess u kwindi d-decizjoni tal-Bord li jordna l-hrug tal-permess minghajr din il-kondizzjoni hi applikazzjoni hazina tal-ligi, aktar u aktar meta hu obbligu legali skond l- artikolu 69 tal-Kap. 504 li jigu applikati l-policies vigenti fi zmien li jinhareg il-permess^{[L][SEP]}

2. In-nullita tad-decizjoni tal-Bord meta ppronunzjat ruhha dwar punt ta' natura kostituzzjonali u cioe jekk l-kondizzjoni kinitx tilledi d-dritt ta' proprjeta tal-appellat.^{[L][SEP]}

3. Interpretazzjoni zbaljata tal-ligi mill-Bord meta ddecieda illi l-policy msemmija hi ultra vires ghax tmur kontra dak li jghidu l-artikolu 40 tal-Kap. 356 jew l-artikolu 76 tal-Kap. 506.

L-appellat irrisponda li t-Tribunal ikkunsidra illi la darba l-Kummissjoni kienet iddisponiet mill-kwistjoni billi ordnat li jinhareg il-permess lill-applikant ai termini tal- kondizzjonijiet elenkati fl-istess decizjoni tas-6 ta' Marzu 2008 ma kienx lecit u ghall-Awtorita li timponi konidizzjoni ohra meta din ma kinitx esplicitament jew implicitament inkluza fl-istess decizjoni.

Inoltre kull Awtorita f'Malta hi obbligata tosserva l-Kostituzzjoni u drittijiet fundamentali u hu korrett li fl- interpretazzjoni tal-ligijiet li jigi osservat dak li hu permissibli fil-kamp tad-drittijiet fundamentali biex jasal ghal interpretazzjoni korretta tal-ligi minghajr ma jkun qed jinvadi l-gurisdizzjoni tal-Qorti idonea biex jigu trattati kwistjonijiet kostituzzjonali. L-appellat isostni li meta l- Awtorita imponiet il-kondizzjoni marret ultra vires il-ligi billi l-Awtorita kienet qed tirrestringi t-trasferiment tal-proprjeta mhux l-uzu taghha.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti^{[L][SEP]}

Dan l-appell jittratta kwistjonijiet delikati. L-ewwel kwistjoni hi dwar

dak li ddecidiet id-Development Control Commission fir-rigward ta' din l-applikazzjoni. Il-file relevanti hu dak tal-Awtorita li hu l-perm tal-ewwel aggravju mqajjem. Il-Bord tal-Appelli ddecieda illi dak deciz mid-Development Control Commission fis-6 ta' Marzu 2008 rabat lill-Awtorita u l-Awtorita ma kellha ebda jedd timponi kondizzjoni li ma tohrogx implicitament jew esplicitament mid-decizjoni tad-Development Control Commission tas-6 ta' Marzu 2008, intqal x'intqal wara mill-istess Kummissjoni.

Il-Qorti tqis dan bhala punt ta' dritt li minnu hu lecit u li jsir appell. Il-Qorti taqbel mal-pronuncjazzjoni skjetta li ghamel il-Bord tal-Appell dwar il-poteri tal-Kummissjoni u l-obbligi taghha u konsegwentement kif u safejn id- decizjonijiet taghha jorbtu lil Awtorita.

Fis-6 ta' Marzu 2008 il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp approvat permess b'zewg kundizzjonijiet cari u specifici, wahda ta' hlas ta' multa u l-ohra ghal lista tal-proprjeta ezistenti fuq is-sit. Ma imponiet ebda kondizzjoni ohra. Ma rabtet ebda wahda minn dawn il-kundizzjonijiet ma xi obbligu iehor. Aktar minn hekk id-decizjoni ma kinitx wahda provizorja jew kundizzjonata u ghalhekk baghtet lura d-decizjoni lill-Awtorita ghal aktar informazzjoni jew investigazzjoni qabel taghti decizjoni finali.

F'dawn ic-cirkostanzi l-Awtorita ma setghetx timponi hi kundizzjoni li l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp maghruf bhala DCC ma imponiex. Aktar u aktar id-DCC ma kellu ebda jedd ibiddel, jemenda, izid jew inaqas dak li kien ordna u rabat bih lill-applikant u l-Awtorita.

Hu pacifiku illi d-DCC hu l-id ezequttiva tal-Awtorita u ghandha l-jedd li tiddeciedi billi tichad jew tapprova permessi fuq kull materja hlief daww specikament afdati lill-Awtorita skond l-Istrument ta' Delega tal-Awtorita mahrug fl-1997. Il-Kummissjoni hi marbuta b'dak li tiddeciedi u ma ghandhiex il-jedd li wara hrug ta' permess bil-kundizzjonijiet minnha imposti jew rifjut ta' permess ikollha ripensament u zzid kundizzjonijiet ohra, aktar u aktar meta dawn il-kundizzjonijiet ikunu qed jigu avvanzati mill-Awtorita nfisha minghajr ma jidher li dan intalab jew seta' jigi dezunt minn xi kundizzjoni imposta mill-Kummissjoni. Jekk il-Kummissjoni riedet timponi l- kundizzjoni li ddahlet wara mill-istess Kummissjoni dan setghet taghmlu liberament hi

fl-ghoti tal-permess fis-6 ta' Marzu 2008 kif kellha kull dritt li taghmel izda mhux li zzid kundizzjoni li qatt ma giet imposta fil-hrug tal-permess originali. Il-Policy and Design Guidance on Farmhouses and Agricultural Buildings kien maghruf ghal Kummissjoni u setghet applikatu fil-parti rilevanti tieghu meta tat id-decizjoni izda la darba tat id-decizjoni kif tatha rabet lil partijiet u lilha nfisha ma' dak li ddecidiet.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

In kwantu ghat-tieni u tielet aggravju tal-Awtorita jidher prima facie li hemm diskrepanzi bejn dak li jghidu l-Kap. 356 u 504 fl-artikolu 40 u 76 rispettivament dwar planning obligations dwar l-uzu tal-art ma' dak li jistipula qua planning obligations l-paragrafu 2.2A tal-Policy and Design Guidance on Farmhouses and Agricultural Buildings approvat fl-2007 fejn hemm stipulati anki restrizzjoni fuq kif u safejn jista' jsir trasferiment tal-art u abitazzjoni in kwistjoni.

Dak li pero jinteressa lil din il-Qorti hu jekk il-Bord tal-Appell kellux il-poter li jidhol f'din il-kwistjoni billi si strata ta' kwistjonijiet ta' natura kostituzzjonali dwar id-dritt u liberta tal-proprjeta u di piu li jiddikjara illi policy hi ultra vires ghax tmur kontra l-Kap. 356 jew 504.

Il-Qorti tqis li dawn il-kwistjonijiet ma kinux ta' kompetenza tal-Bord kif lanqas huma ta' kompetenza ta' din il-Qorti bil-poter limitat taghha li tirrevedi biss kwistjonijiet ta' ligi mqajma u decizi mill-Bord tal-Appelli. Dak li ddecieda l-Bord ma kienux kwistjonijiet legali relatati ma applikazzjoni ta' zvilupp izda kwistjonijiet ta'drittijiet tal-bniedem li ghandhom jigu processati fis-sede idonea u hemm biss. In oltre kwistjonijiet ta' jekk policy hix ultra vires xi ligi wkoll taqa' fil-mansjonijiet tal-Qrati ordinarji mhux ta' ebda Bord u anqas ta' din il-Qorti. Il-policy tikkostitwixxi provediment jew regola li jrid jigi applikat kif jistipula l-artikolu 33 tal-Kap. 356 illum 69 tal-Kap. 504 u ghalhekk jikkreja obbligu legali fuq l-enti awtorizzata tapplikah fl-ambitu ta' applikazzjoni ta' zvilupp. Jekk hemm konflitt car u manifest mhux komputu tal-Bord li jiddeciedih hu. Il-Bord qieghed hemm biex jexamina u japplika l-ligijiet, pjanijiet, u policies fid-dawl tal-kaz partikolari quddiemu u jieqaf hemm. Kwistjonijiet ohra bhal dawn in ezami ghandhom jittiehdu mill-parti interessata quddiem il-forum li ghandu s-setgha jiddeciedihom.

Ghalhekk dawn l-aggravi qed jigu milqugha.

Decide

Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' l-aggrawju tal-Awtorita illi l-Bord ippekka meta dahal fil-kwistjoni dwar il-validita kostituzzjonali tal-policy in kwistjoni jew jekk din il-policy jew senjatament il-parti dwar ir-restrizzjoni ta' trasferiment hix ultra vires il-poteri tal-Awtorita moghtija bil-Kapitoli 356 u 504 pero tichad l-appell tal-Awtorita in kwantu d- decizjoni tal-Bord ta' Appell fil-mertu fil-fehma ta' din il-Qorti hi gusta u kwindi qed tigi konfermata d-decizjoni tal- Bord tal-Appell dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tas-16 ta' Marzu 2012 li biha approvat il-hrug tal-permess PA 1221/05 bil-kundizzjonijiet kif imsemmija mill-istess Bord tal-Appell fid-decizjoni tieghu. Spejjez ghall-appellanti.'

Konsegwenti ghal din id-decizjoni jirrizulta lil din il-Qorti mix-xieha u l-provi prodotti fl-atti li l-Awtorita' intimata harget il-permess ta' zvilupp emendat kif esebit a fol. 5 tal-process milliema dokument jidher li giet eliminata l-kundizzjoni originarjament indikata numru 2 fil-permess esebit a fol. 65 izda thalliet il-kundizzjoni ndikata bin-numru 1 b'dan illi l-kundizzjoni li taqra kif isegwi:

'The applicant will be required to enter into a planning obligation to tie the ownership and occupation of the dwelling to that of the farm, so that the residential building is only sold/leased or transferred to a registered full time farmer in conjunction with the cultivated arable land as identified at the time of the issue of the permit for such dwelling and, in that case, the farm continues in operation.'

Giet eliminata mill-permess ta' zvilupp izda ssusistiet il-kundizzjoni li taqra 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'.

Dawn il-kundizzjonijiet jiffurmaw parti mill-*Policy and Design Guidance AGRICULTURE, FARM DIVERSIFICATION AND STABLES* kopja tieghu esebita a fol. 107 et seq tal-process. Partikolarment ghall-kaz odjern giet applickata l-policy 2.2 B *FARM DWELLING FOR ARABLE FARMERS* a fol. 141 et seq tal-process odjern.

Permezz ta' appell prezentat nhar l-24 ta' Settembru, 2013 l-Perit tar-rikorrent ipprezenta appell din id-darba kontra l-imposizzjoni tal-kundizzjoni ndikata bin-numru wiehed (1) hawn suesposta. Dan l-appell gie deciz mit-Tribunal tal-Appell (ara decizjoni a fol. 37 et seq) liema decizjoni giet konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell permezz ta' decizjoni datata 17 ta' Gunju, 2015. Stante li wkoll din id-decizjoni taghti sommarju dettaljat ta' dawk il-proceduri din il-Qorti ser tikwota l-istess kif isegwi:

'Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Frankie Calleja tas-16 ta' Marzu 2015 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-26 ta' Frar 2015 rigward applikazzjoni PA 1221/05;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li sottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat- Tribunal konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra

Ra l-aggravji tal-appell prezentati fis-sottomissjoni tas-6 ta' Dicembru 2013 hekk kif gej:

"On behalf of my client, Mr.Frankie Calleja, I am appealing against the first imposed condition of the full development permission dated 26 August 2013. This condition should have been deleted as per previous appeal decision of PAB 245/08 and as confirmed by the Court of Appeal

on 20 June 2013. The Directorate's decision to include this condition goes against the spirit of both the previous sentences.

In 2003 my client, a full time farmer tilling over 50 tumoli of land, applied to construct a swimming pool in his garden. It took the Directorate some 2 years before we were informed that he had to prove that his residence had a building permit otherwise his application would be refused. The applicant, now in his 40's, has been living in his house since he was 13 years old. Fortunately his father had kept a copy of the building permit and plans of the house that he himself had built. The Directorate insisted that Mr. Frank Calleja had to apply to sanction the minor differences, which he did in 2005 (PA 1221/05) and is the subject application of this appeal.

Mr. Calleja was asked by MEPA, in intermittent breaks, to produce his ID card details proving he resides in the house, copies of electoral registers, water and electricity bills, notarial contracts, pitkali returns, land registry plans showing the fields he tilled amongst other documents. In short this process took another 3 years to complete and his application, for the sanctioning of the house and not of the swimming pool, was approved 6-0 by the DCC. The only 2 conditions imposed by the DCC were:

1. Payment of a fine of €2329.37 which was paid (even though applicant had nothing to do with the construction of the house).

2. The submission of a list of agricultural properties and glasshouses which was also sent.

No other conditions were imposed; so much so that minute 75 of the MEPA file states that the conditions were satisfied and that "the permit could be issued". This was dated 9 April 2008 and signed by the Chairperson of the DCC.

Minute 76 stated that the fine was settled and minute 77 confirmed the issue of the approved drawings.

On 13 June 2008 the applicant was sent a letter from MEPA requesting him to comply with condition 2 which was basically the deed restricting his ownership rights. On 20th June 2008 the undersigned replied to this

letter and eventually appealed (PAB 245/08). The appeal, which was upheld, was made against the legality of this procedure and against the condition itself.

The appeal was decided in his favour four years later in 2012; however, the legal office at MEPA appealed this Appeals Board decision in the Courts of Law, and lost the case again on 20 June 2013.

The Directorate issued the permit on 26th August 2013 but incorporated the same condition (1) that the residence could only be used by a farmer, widow or widower or a resident dependent thereby by-passing the notarial deed but effectively imposing the same condition in spirit as the previously appealed one. This treatment of my client's application by the Directorate can best be described as oppressive, arrogant and, in the light of eight years of procedures, also unkindly bureaucratic.

It is this same condition 1 that forms the subject of this appeal.

The main documents that are referred to above are attached in duplicate."

Ra r-risposta tal-Awtorita' prezentata lil dan it-Tribunal fl-20 ta' Frar 2014 u li taqra hekk kif gej:

"On a preliminary issue this appeal is invalid since it is not permissible to appeal from a decision of the Environment and Planning Review Tribunal to the same Tribunal; even though this Tribunal is constituted by different members. The only remedy that the appellant had was to appeal to the Court of Appeal, if appellant was not satisfied with the decision i.e. that while the tribunal had substituted the condition appealed from:

"...l-obbligazzjonijiet li l-Awtorita tista timponi skond l-att principali ma jinkludux limiti ghad-dritt ta' bejgh ta' propjeta. Ghalhekk Policy 2.2A tindika li " the applicant will be required to enter into a planning obligation to tie the ownership and occupation of the dwelling to that of the farm so that the residential building is only sold/leased or transferred to a registered full time farmer in conjunction with the cultivated arable land as identified at the time of the issue of the permit for such dwelling and, in that case the farm continues in operation" hija ultra vires ghax tmur oltre dak li l-artikli fuq imsemmija tal-Kap. 356 u Kap 504

jipprovd u ..."

It ordered the issue of the permit with the conditions as imposed by the directorate in blue 78 – and blue 78 specifically includes the condition which is now the merits of this appeal –

Condition 1 states the following:

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 a person, and to any resident dependants.*

Without prejudice to the above this permit was issued exactly as ordered by the Environment and Planning Review Tribunal i.e. removal of condition 2 in first permit and all other conditions listed in document blue 78 to remain the same. Consequently the permit was issued exactly in accordance with the Tribunal's decision.

Moreover, it is to be noted that while the authority had appealed to the Court of Appeal from this decision on the basis that the Tribunal did not have jurisdiction to declare whether certain policies were ultra vires or unconstitutional, the Court of Appeal while agreeing completely with the submissions made by the Authority, declared that the decision was just, in that it did not allow the inclusion of the condition as specified in Policy 2.2A, but only to the conditions as specified in document blue 78 i.e. without imposing any transfer on property; the decision simply specified that such permit can only be utilised by a full time farmer, the widow or widower and dependants.

Consequently this appeal should be dismissed both procedurally and on the merits, which merits were in fact upheld by the Court of the Appeal itself and the permit issued both in terms of the Tribunal decision and in terms of the Court of Appeal decision."

It-Tribunal ra l-Atti kollha ta' dan l-Appell, l-Atti tal-Appell numru 245/08, kif ukoll il- PA file numru 1221/05;

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi dan l-appell jirrigwarda kundizzjoni numru 1 fil-permess PA 1221/05 datat 26 t'Awwissu 2013 mahrug wara li l-Bord tal-Appell b'decizjoni tas-16 ta' Marzu 2012 laqgha l-appell kontra kundizzjoni ohra dwar impozizzjoni ta' Planning Obligation li giet komunikata lill-appellant b'ittra tas-26 ta' Settembru 2008.

Illi f'din id-decizjoni, il-Bord tal-Appell ordna li jinhareg il-permess numru PA 1221/05 skont "il-pjanti gja approvati mill-Kummissjoni (u cioe Site Plan a folia Red 1C, Block plan a folio Red 53K u pjanti a folio 1E) u dan biss bil-kundizzjonijiet elenkati fid-dokument li jinsab a folio Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni PA 1221/05." (emfasi mizjuda)

Illi dan l-appell gie intavolat wara li l-appellant ircieva l-permess, hekk kif l-istess decizjoni tal-Bord tal-Appell giet konfermata mill-Qorti tal-Appell b'decizjoni tal-20 ta' Gunju 2013. L-appell huwa kontra l-impozizzjoni ta' kundizzjoni numru 1 li tghid hekk:

"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.* ^{SEP}

Illi qabel ma jidhol fl-aggravji fuq il-mertu mressqa mill-appellant, dan it-Tribunal ser jistharreg il-kwistjoni preliminari sollevata mill-Awtorita' jekk dan l-appell giex intavolat korrettement quddiem dan it-Tribunal.

Illi il-kwistjoni mqajma mill-Awtorita' hija semplici: wara li jkun inhareg permess mill-Awtorita' fuq l-iskorta ta' decizjoni ta' dan it-Tribunal, jew f'dan il-kaz mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, jista jerga jsir Appell?

Illi dan it-Tribunal gja kellu okkazzjoni li jikkunsidra eccezzjoni simili bhal fil-kaz ta' Clive Tonna kontra l-Awtorita', fejn f'decizjoni preliminari tas-16 ta' Settembru 2014, dan it-Tribunal spjega illi:

"Minghajr ma wiehed jidhol fil-mertu ta' dak deciz mit-Tribunal diversament Kompost fl-appell numru 409/11, dan it-Tribunal irid

jezamina, prima facie, l-ilment tal-Appellanti odjern. F'dan l-Appell dak li dwaru qed jilmenta l-Appellanti huwa li l- pjanti li gew eventwalment accettati sabiex jiffurmaw parti mill-Permess 2146/07 ma jikkonformawx mad-decizjoni mehuda mit-Tribunal stess. Dan ifisser, skond l-Appellanti, li, stante din in-non konformita', huwa ghandu dritt li jacedi ghal dan it- Tribunal sabiex jikkoregi dak il-hazin li sar (hazin naturalment b'mod soggettiv ghall- Appellanti).

L-Awtorita' semplicement tghid li dan ma jistax isir. Id-dilemma legali hija semplici. Il-ligi tispecifica li minn decizjoni moghtija mit-Tribunal hemm biss Appell lil Qorti tal-Appell. Dwar dan ma hemm ebda dubju. Izda l-ilment tal-Appellanti huwa kemm xejn differenti. L-Appellanti jaqbel mad-decizjoni moghtija mit-Tribunal IZDA ma jaqblux mal-pjanti li finalment gew firmati bhala dawk li jiffurmaw il-Permess 2146/07.

ANZI l-Appellanti jghid li dawn il-pjanti ma jirrispekkjawx dak deciz mit-Tribunal. Dan huwa l-punt. Fejn ikun hemm sitwazzjoni ta' decizjoni tat-Tribunal u pjanti li huwa allegat li ma jaqblux mad-decizjoni moghtija, il-ligi x'taghti bhala rimedju.

L-uniku rimedju miftuh lill-Appellanti kien propjru li jaghmel dan l-Appell fis-sens li huwa hekk biss li l-Permess mahrug jista jigi evalwat. Huwa minnu li l-Pjanti lmentati kienu ffirmati mic-Chairman tat-Tribunal li jkun ha d-decizjoni izda, din il- firma hija bizzejjed biex tnaqqas mid-dritt li jista talvolta jkollu l-Appellanti.

Il-punt irid ikun car: It-Tribunal mhux ser jidhol fid-decizjoni per se. Id-decizjoni hi li hi u t-Tribunal ma ghandu ebda dritt li jissindika jew ibiddel din id-decizjoni. Jista biss, fil-kuntest tal-Appell odjern jara fejn l-Appellanti jghid li l-pjanti ma jaqblux mad-decizjoni fl-Appell u jikkonferma jekk dan huwa minnu jew le."

Fid-decizjoni fl-ismijiet Avukat Dottor John Bonello et kontra l-Awtorita' tal-14 ta' Novembru 2013, dan it-Tribunal laqa' l-aggravju tal-appellant li l-Awtorita' imponiet kundizzjoni li ma kienetx kontemplata fid-decizjoni tat-Tribunal fuq l-istess applikazzjoni. F'dan il-kaz it-Tribunal ghamilha cara li 'mhux ser jidhol fil-mertu tad-decizjoni billi dak il-mertu jinsab gja deciz. Dan it-Tribunal irid jezamina id-decide ta' dik id-decizjoni u jara jekk fil-permess li

effettivamente in hareg dik id-decizjoni gietx riflessa sewwa.'

Illi prima facie il-kaz huwa simili ghal daww citati supra fejn l-appellant qed jilmenta l-kundizzjonijiet fil-permess ma jirriflettux dak deciz mil-Bord tal-Appell, u ghaldaqstant qed jichad l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita'.

Illi rigward il-kundizzjoni numru 1, l-appellant qed jinsisti li din ukoll kellha tigi mhassra bhal ma gie deciz fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell hekk kif konfermata mill-Qorti tal-Appell, peress li din il-kundizzjoni ma tohrogx mid-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Kontroll tal-Izvilupp tas-6 ta' Marzu 2008.

Illi l-Awtorita' qed tinsisti li din il-kundizzjoni mertu ta' dan l-appell tohrog mid-dokument a fol 78 fl-inkartament tal-PA 1221/05 hekk kif ordnat lilha mill-Bord tal-Appell.

Minn ezami tad-decizjoni tal-Bord tal-Appell, johrog evidenti li l-permess kellu johrog skont il-kundizzjonijiet elenkati fid-dokument a fol 78 fl-inkartament tal-PA 1221/05, li tinkludi l-kundizzjoni numru 1 li hija l-mertu ta' dan l-appell.

Illi l-Bord tal-Appell ezamina sew dan id-dokument fejn fl-istess decizjoni gie spjegat dan li gej:

"Dan il-Bord wara li ra bir-reqqa l-inkartamenti tal-appell u tal-applikazzjoni wasal ghal konkluzjoni li bhala stat ta' fatt illi minkejja dak li ssottomettiet l-Awtorita, meta il-Kummissjoni kienet ddecidiet li tilqa' l-appell u specifikatament imponiet iz-zewg kundizzjonijiet fuq imsemmija hija ma kienitx qed tikkunsidra li timponi dik il-kundizzjoni li eventwalment giet avzata lill-appellant bl-ittra tat-13 ta' Gunju, 2008 u eventwalment notifikata lilu bl-ittra tas-26 ta' Settembru, 2008. Di fatti l-ewwel abbozz tal-permess li jinsab a folio Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni ma fihix tali kundizzjoni. Qari tal-minuti fl-inkartament tal-applikazzjoni bhal per eżempju minute 79 juri bic-car illi l-Area Manager involut, li originarjament kien irediga l-abbozz tal-permess a folio Blue 78 minghajr il-kundizzjoni in kwistjoni, issa kien qiegħed jiddubita x'kienet iddecidiet il-Kummissjoni u jagħti zewg eventwalitajiet. Kien f'minute 80 li hemm riportat li l-Kummissjoni ddecidiet li ddahhal din il-kundizzjoni għida. Għalhekk dan il-Bord hu

konvint illi f'dawn ic- cirkostanzi meta l-Kummissjoni ddecidiet li jinhareg il-permess fis-6 ta' Marzu, 2008 hija ma kinitx la b'mod esplicitu u lanqas implicitu qed timponi tali kundizzjoni."

Illi hawnhekk johrog evidenti li l-Awtorita' segwiet tajjeb l-ordnijiet maghmula minnha mill-Bord tal-Appell, u l-kundizzjoni numru 1 hija l-istess kundizzjoni li hija mnizzla fid-dokument a fol 78 imsemmi fid-decizjoni tal-Bord tal-Appell.

Illi b'differenza tal-kazijiet ta' Clive Tonna, u f' tal-Avukat Dottor John Bonello et, f'dan il-kaz l-appellant ma jistax jargumenta li b'xi mod qed ihossu sorpriz b'tali kundizzjoni, meta l-istess kundizzjoni tohrog minn dokument, ossia dokument a fol 78 fl-inkartament tal-PA 1221/05, li kien jinsab fl-atti tal-istess appell li issa qed jerga jsir appell minnhu.

F'dan il-kaz, dak li qed jitlob l-appellant huwa ezami mill-gdid tad-decizjoni tal-Bord tal-Appell li certament dan it-Tribunal m'ghandhux tali kompetenza, meta skont il-ligi l-decizjoni tal-appell hija wahda finali, bi dritt tal-appell fuq punt ta' ligi fil-Qorti tal- Appell.

Ghal dawn il-mottivi, dan it-Tribunal jiddikjara dan l-appell bhala wiehed irritu u null u konsegwentament jichad l-istess.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal iddecieda hazin meta sostna li dan kien appell quddiem l-istess Tribunal mid- decizjoni tieghu stess meta hemm biss appell quddiem il-Qorti tal-Appell minn decizjonijiet tat-Tribunal. Bhala principju t-Tribunal kien korrett izda dan ma hux appell mid-decizjoni tat- Tribunal izda mill-agir tal-Awtorita fil-hrug tal-permess biex it-Tribunal jiddetermina jekk il- kundizzjoni imposta mill-Awtorita kinitx tirrifletti dak deciz mit-Tribunal. Permess mahrug mill-Awtorita hu applikabbli quddiem it-Tribunal u ghalhekk hemm appell bhal kaz in kwistjoni quddiem it-Tribunal. F'dan il-kaz l-Awtorita regghet imponiet kundizzjoni fil-hrug ta' permess li kien fil-fatt is-soggett ta' appell quddiem it-Tribunal li iddecieda li ma kellhiex tigi imposta. L-appellant ma jistax jithalla bla rimedju u hi diskriminatorja.

Hi l-fehma tal-Qorti li dan l-appell ma jimmeritax jigi milqugh. Fl-ewwel lok l-appellant lanqas biss jirreferi ghal kundizzjoni li fuqha qed isir l-ilment, pero qari tal-appell quddiem it-Tribunal juri illi l-appellant kien qed jilmenta mill-kundizzjoni numru 1 imposta mill-Awtorita fil-hrug tal-permess in segwitu ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-proceduri relattivi ghall-istess premessi deciza finalment fl-20 ta' Gunju 2013.

Dik is-sentenza li fil-fehma tal-Qorti tpoggi dan l-appell fil-perspettiva gusta tieghu kienet dwar appell maghmul mill-Awtorita mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell tas-16 ta' Marzu 2012 fejn kienet cahdet l-appell tal-Awtorita u ikkonfermat id-decizjoni tal-Bord tal-Appell. Dik is-sentenza cahdet l-aggravju tal-Awtorita li l-kundizzjoni numru 2 ma kellhiex tigi imposta kif fil-fatt kien iddecieda l-Bord tal-Appell fuq appell ta' Frankie Calleja. Pero ikkonfermat ukoll id-decizjoni tal-Bord tal-Appell tas-16 ta' Marzu 2012 li biha approvat il-hrug tal-permess PA 1221/05 bil-kundizzjonijiet kif imsemmija mill-istess Bord tal-Appell fid-decizjoni tieghu.

Il-kundizzjoni numru 1 qatt ma kienet kontestata fl-ebda stadju tant li meta inhareg il-permess originarjament fit-12 ta' Gunju 2008 din il-kundizzjoni cioe numru 1 kienet gia imnizzla u l-applikant ma accennax ghal din il-kundizzjoni fl-appell tieghu quddiem il-Bord tal-Appell izda biss appella ghal kondizzjoni numru 2.

Il-kwistjoni giet trattata bir-reqqa mit-Tribunal fejn ikkunsidra li f'kazijiet simili t-Tribunal ghandu obbligu li jisma appell meta l-ilment hu li l-permess mahrug mill-Awtorita ma jirrispekkjax id-decizjoni tat-Tribunal. Pero l-obbligu tat-Tribunal hu biss li jivverifika d-decizjoni tat-Tribunal mhux li jerga' jezaminaha mill-gdid fuq il-mertu taghha. Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament u t-Tribunal ikkunsidra l-appell maghmul mill-lenti legali gusta u korretta. It-Tribunal sab li l-kundizzjoni numru 1 qatt ma ifformat xi punt ta' disputa jew dibattitu minn ebda parti u d-decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-2012 ikkonfermat dan. Din il-Qorti hi perfettament in sintonra mad-decizjoni tat-Tribunal u tqis illi t-Tribunal fehem sew l-appell interpost u l-intenzjoni warajh u ikkonkluda gustament li l-kundizzjoni numru 1 kienet u baqghet inkontestata fil-proceduri mehuda wara l-hrug inizjali tal-permess fl-2008.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Frankie Calleja u tikkonferma d- decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-26 ta' Frar 2015, bl-ispejjez kontra l-appellant.'

Ikkunsidrat;

Eccezzjonijiet preliminari:

Illi jirrizulta li kien wara z-zewg decizjonijiet suesposti li r-rikorrent iddecieda li jipprezenta l-ilment kostituzzjonali odjern fejn kif gia inghad qed isostni li z-zewg kundizzjonijiet, skont hu, fis-sustanza huma l-istess u li l-kundizzjoni numru 1 li sal-lum ghadha mpostha fuqu tikser id-drittijiet fundamentali tieghu.

Illi ghal dan l-ilment l-intimati qajjmu diversi eccezzjonijiet pero' tqajjmet eccezzjoni preliminari komuni miz-zewg intimati u cioe' Ut-tieni eccezzjoni tal-Avukat Generali li taqra kif isegwi:

'Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u dejjem in linea preliminari, hija l-umli fehma tal-esponenti li din l-Onorabbi Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skont il-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 in kwantu mir-Rikors Promotur ma jirrizultax li r-rikorrenti ezawrixxa r-rimedji kollha ordinarji a disposizzjoni tieghu stante li, principalment, ir-rikorrenti qatt ma' lmenta fuq il-kundizzjoni in kwistjoni permezz ta' appell quddiem it-Tribunal ai termini tal-artikolu 41 tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta;'

U t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-Awtorita' intimata li jaqraw kif isegwi:

'2. Illi preliminarjament ukoll, jigi umilment except illi din l-Onorabbi Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat Kostituzzjonali taghha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, stante` n-nuqqas tar-rikorrent li jinqeda bil-mezzi xierqa ta' rimedju, disponibbli ghalih skont il-Ligi, biex jikkontesta l-kundizzjoni numru 1 tal-permess numru 1221/05 li taqra "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 dependants”.

3. Illi r-rikorrent, bin-nuqqas tieghu li jappella fl-istadju opportun mill-kundizzjoni numru 1 tal-permess PA 1221/05, issokkomba, akkweji ghal u rrikonoxxa l-imposizzjoni tal-imsemmija kundizzjoni fil-permess mahrug favur tieghu. Il-lanjanzi li illum qed jissolleva f'din il-kawza huma nkompatibbli ma' dik l-akkwijexxenza, u r-rikorrent m'ghandux l-interess guridiku mehtieg li jkompli b'din il-kawza.'

Stante li decizjoni favur dawn l-eccezzjonijiet preliminari tistultifika kompletament it-tkomplija tad-decizjoni fil-mertu f'dan l-ilment kostituzzjonali din il-Qorti tqis li fl-ewwel lok ghandha taghti decizjoni dwar dan il-punt.

Illi l-parti rilevanti tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ghall-eccezzjoni in ezami taqra kif isegwi:

'46.(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (6) u(7) ta' dan l-artikolu, kull persuna li tallega li xi waħda mid-disposizzjonijiet tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) ta' din il-Kostituzzjoni tkun giet, tkun qed tiġi jew tkun x'aktarx ser tiġi miksura dwarha, jew kull persuna oħra li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'Malta tista' taħtar ad istanza ta' xi persuna li hekk tallega, tista', bla ħsara għal kull azzjoni oħra dwar l-istess ħaġa li tkuntista' ssir legalment, titlob lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għalrimedju.

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

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

Partikolarment l-eccezzjonijiet jibbazaw ruhhom fuq l-ahhar paragrafu hawn fuq ikkwotat.

L-artikolu 4 (2) tal-Kap. 319 Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea juza kliem simili hafna kif isegwi:

'4.(1) Kull persuna li tallega li xi wieħed mid-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali jkun gie, ikun qed jiġi jew ikun x'aktarx ser jiġi miksura dwarha, jew kull persuna oħra li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'Malta tista' taħtar ad istanza ta' xipersuna li hekk tallega, tista', bla ħsara għal kull azzjoni oħra dwar l-istess haġa li tkun tista' ssir legalment, titlob lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għal rimedju.(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni originali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel daww l-ordnijiet, toħroġdaww l-atti u tagħti daww id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettig tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna: Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li meżzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi ligi ordinarja oħra.'

Minn naha l-oħra l-artikolu 41 tal-Kap. 504 (Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' Zvilupp) tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi għad-dritt ta' appell minn applikant kontra decizjonijiet tal-Awtorita' tal-Ippjanar intimata.

Illi kif ġia kkonstatat aktar il' fuq f'din id-decizjoni l-ilment odjern mressaq mir-rikorrent huwa kontra l-imposizzjoni ta' kundizzjoni partikolari li giet mposta fil-permess ta' żvilupp mahrug lilu originarjament fil-21 ta' April, 2008 bin-numru 01221/05 liema

kundizzjoni f'dak il-permess (esebit a fol. 65 tal-process) kienet iggib in-numru 1. L-istess kundizzjoni giet ripetuta fl-istess permess ta' zvilupp kif mahrug mill-Awtorita' intimata wara l-ewwel decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 20 ta' Gunju, 2013 liema permess jinsab esebit fl-atti a fol. 5 tal-process u jgib id-data tas-26 ta' Awissu, 2013. F'dan il-permess ta' zvilupp din il-kundizzjoni wkoll iggib in-numru 1.

Il-kundizzjoni in kwistjoni ghalkemm gia suesposta stante li hija l-pern kollu ta' din l-eccezzjoni ser tigi ripetuta u 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 din il-Qorti vverifikat mill-atti li originarjament meta nhareg il-permess originali lura fis-sena 2008 (kopja esebita a fol. 65 tal-process) ir-rikorrent odjern ghazel li jappella biss mill-kundizzjoni numru 2 u fl-ebda hin ma ghamel referenza ghall-kundizzjoni numru 1 imposta fuqu fl-istess permess ta' zvilupp. Dan jirrizulta car mill-provi segwenti:

i) Mix-xiehda tal-istess Perit tar-rikorrent il-Perit Patrick Calleja a fol. 81 et seq tal-process u fol. 181 et seq tal-process fejn jindika li huwa appuntu appella fuq il-kundizzjoni numru 2 kif indikata lilu fl-ittra tal-Awtorita' datata 13 ta' Gunju, 2008 (kopja annessa mal-appell tal-istess rikorrent esebita a fol. 85 sa 87 tal-process). Din l-ittra kjarament tindika l-kundizzjoni numru 2 u mhux il-kundizzjoni numru 1.

ii) Mix-xiehda tal-istess rikorrent a fol. 101 et seq tal-process fejn fl-ahhar parti tax-xiehda tieghu huwa gie specifikatament mistoqsi jekk appellax mill-kundizzjoni li jaghmel il-kuntratt u huwa rrisponda iva. Il-kundizzjoni li jsir il-kuntratt hija l-kundizzjoni numru 2 fil-permess ta' zvilupp mahrug originarjament fis-sena

2008 (fol. 65 tal-process) u mhux il-kundizzjoni numru 1.

iii) Mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fejn issir referenza specifika ghal-kundizzjoni appellata li ggib in-numru 2 fil-permess ta' zvilupp u mhux il-kundizzjoni numru 1 tant hu hekk li l-istess Tribunal jikkwota l-kundizzjoni numru 2 fid-decizjoni tieghu izda mkien ma tissemma l-ewwel kundizzjoni bhala dik appellata. Partikolarment a fol. 14 taht it-titolu 'Ikkunsidra' huwa car li l-kundizzjoni appellata u in konsiderazzjoni kienet 'il-kundizzjoni numerata "2"' u mhux il-kundizzjoni bin-numru 1;

iv) Mid-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datat 20 ta' Gunju, 2013 li mill-assjem jirrizulta li fl-appell giet trattata l-kundizzjoni numru 2 u mhux numru 1 stante li kienet biss il-kundizzjoni numru 2 li giet appellata. Dan gie ikkonfermat sahsitra mill-istess Qorti tal-Appell fid-decizjoni taghha sussegwenti datata 17 ta' Gunju, 2015 fejn inghad specifikatament kif isegwi:

'Il-kundizzjoni numru 1 qatt ma kienet kontestata fl-ebda stadju tant li meta inhareg il-permess originarjament fit-12 ta' Gunju 2008 din il-kundizzjoni cioe numru 1 kienet gia innizzla u l-applikant ma accennax ghal din il-kundizzjoni fl-appell tieghu quddiem il-Bord tal-Appell izda biss appella ghal kondizzjoni numru 2.' (ara fol. 52 tal-process odjern)

Ikkunsidrat ulterjoment;

Illi jirrizulta lil din il-Qorti li effettivament ir-rikorrent wara li appella mill-imposizzjoni tat-tieni kundizzjoni fil-permess ta' zvilupp fil-fatt huwa ottjena r-rimedju mixtieq tant li din il-kundizzjoni giet eliminata mill-permess ta' zvilupp kif korrett. Din il-Qorti tqis li ma kien hemm xejn xi jwaqqaf lir-rikorrent milli jappella wkoll mill-imposizzjoni tal-kundizzjoni numru 1 suggett tal-ilment kostituzzjonali odjern. Stante li jirrizulta li bosta mill-fatti fil-mertu kif esposti mir-rikorrent (ara partikolarment ix-xhieda fl-atti tal-Perit Patrick Calleja a fol. 81 et seq u 181 et seq u tar-rikorrent a fol. 101 et seq) u li setghu juggistikaw it-tnehhija wkoll tal-kundizzjoni numru 1 kienu applikabbli ghaz-zewg

kundizzjonijiet u mhux għall-kundizzjoni numru 2 biss partikolarment:

- l-emfazi fuq meta saret il-binja originali u cioe' qabel ma giet introdotta l-'policy' in kwistjoni;
- meta nhareg il-permess ta' zvilupp originarjament wkoll qabel ma giet introdotta l-'policy' in kwistjoni;
- ir-raguni għalfejn kellha ssir l-applikazzjoni li kienet wahda sanatorja u mhux binja għda,
- l-uzu tal-istess bhala residenza mir-rikorrent għal ghexieren ta' snin u fatti ohra fil-mertu;

Din il-Qorti ma tista tara l-ebda raguni valida fl-atti jew fil-ligi għalfejn ir-rikorrent għazel li ma jagħmilx uzu minn dan ir-rimedju disponibbli għalih ukoll fil-konfront tal-kundizzjoni numru 1 imposta fil-permess ta' zvilupp lura fis-sena 2008. Il-Qorti tqis li dan in-nuqqas tant gravi da parti tar-rikorrent mhux legalment gustifikabbli u hawnhekk taqbel mar-risposta tal-Awtorita' intimata f'dan ir-rigward. Il-Qorti tqis li dak li r-rikorrent qed jitlob minnha permezz tar-rikors kostituzzjonali odjern huwa li tidhol fil-mertu tal-ilmenti tieghu originali kif suesposti liema ilmenti setghu jigu mressqa bhala aggravji quddiem il-Bord tal-Appell sabiex possibilment jiggustifikaw ukoll it-tnehhija tal-kundizzjoni numru 1 u mhux biss tal-kundizzjoni numru 2 izda r-rikorrent għazel li dan ma jagħmlux. Il-Qorti tqis li r-rikors kostituzzjonali odjern huwa tentattiv iehor da parti tar-rikorrent sabiex jappella mill-kundizzjonijiet mposti fuqu lura fis-sena 2008 fil-permess ta' zvilupp esebit a fol. 65 tal-process datat 12 ta' Gunju, 2008 u għalhekk mhijiex ser tippermetti li tigi uzata b'dan il-mod. Ir-rikorrent biss jahti għan-nuqqas tieghu li jappella mill-kundizzjoni numru 1 entro t-terminu mpost fuqu mil-ligi u hadd aktar.

Fic-cirkustanzi kollha suesposti din il-Qorti tqis li għandha tapplika s-setghat mogħtija lilha ai termini tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 4 (2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u stante li hija sodisfatta li r-rikorrenti kellu mezzi xierqa

ta' rimedju għall-ksur allegat u kienu disponibbli favur tiegħu ai termini tal-artikolu 41 tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta, tqis li t-tieni eccezzjoni tal-Avukat Generali intimat u t-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-Awtorita' intimata huma legalment gustifikati u ser tilqa' l-istess.

Stante li l-fatt li ser jigu milqugha l-eccezzjonijiet msemija jistultifika kompletament it-tkomplija tas-smigh fil-mertu tar-rikors kostituzzjonali odjern l-Qorti tqis li jkun superfluwu li tidhol ulterjoment fil-mertu tal-istess.

Decizjoni

Għaldaqstant għar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex filwaqt li tilqa' t-tieni eccezzjoni preliminari tal-Avukat Generali intimat u t-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-Awtorita' intimata lkoll in relazzjoni mal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 (Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea) u stante li tqis li r-rikorrent odjern ma ezawriex konxjament ir-rimedji kollha ordinarji a disposizzjoni tiegħu tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrent.

Moqrija.

**Onor. Imhalled Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
23 ta' Jannar 2020**

**Karen Falzon
Deputat Registratur
23 ta' Jannar 2020**

