QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(Agent President)
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R MICALLEF
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' Novembru, 2020.

Numru 2

Rikors numru 91/2016

Frankie Calleja

v.

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

Il-Qorti:

1. Rat illi ġie ppreżentat quddiemha appell ad istanza tar-rikorrent Frankie Calleja minn sentenza bin-numru u fl-ismijiet premessi mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-23 ta' Jannar 2020 dwar l-ilment tiegħu li kundizzjoni partikolari mposta fuqu fl-għoti ta' permess ta' żvilupp mill-Awtorita` intimata allegatament tivvjola d-drittijiet

fundamentali tiegħu hekk kif sanċiti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol kif ukoll bl-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja u bl-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

2. Rat illi l-proċeduri fil-Prim' Istanza żvolġew kif ġej:

2.1. Permezz ta' rikors ippreżentat fl-4 ta' Ottubru 2016, ir-rikorrent fisser li huwa kien applika għall-premess sabiex jissanzjona żvilupp ta' dar magħrufa bħala '*Gallina House'*, Binġemma, limiti tal-Imġarr, Malta. Jgħid li wara diversi proċeduri, fis-26 ta' Awwissu 2013, inħareġ permess bin-numru 1221/05 iżda ġiet imposta l-kondizzjoni segwenti: '*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."* Isostni li tali mpożizzjoni hija leżiva tad-drittijiet fondamentali tiegħu, senjatament: (i) id-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu għaliex tirrestrinġi l-mod kif jista' jgawdi u jiddisponi mill-imsemmija proprjeta`, liema restrizzjoni la hija waħda kontemplata jew permessa mil-liġi u lanqas hija proporzjonata; (ii) id-dritt li ma jiġix diskriminat, bħala bidwi, fejn għandu jew m'għandux jabita u lil min jista' jitrasferixxi l-istess proprjeta`; u (iii) id-dritt tiegħu għal smigħ xieraq billi timponi kondizzjoni li, f'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-20 ta' Ġunju 2013, ġja kienet ġiet ritenuta leżiva tad-drittijiet

tiegħu. Talab għalhekk lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

> *"1. tiddikjara ... li bl-aġir fuq imsemmi u deskritt ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, d-dritt tiegħu li ma jiġix diskriminat fit-tgawdija tad-drittijiet fondamentali tiegħu, u d-dritt tiegħu għall-smiegħ xieraq minn Tribunal imparzjali u indipendenti u dan bi ksur tal-Artikoli 1 tal-Ewwel Protokol kif ukoll tal-Artikolu 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 tiegħu bħala waħda irrita u nulla u bla effett u tagħtih kull rimedju ieħor xieraq u opportun biex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif fuq premessa."*

2.2. L-Avukat Ġenerali, in linea preliminari, wieġeb[1] illi: (i) huwa m'huwiex leġittimu kontradittur għall-pretensjonijiet attriċi; kif ukoll illi; (ii) il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-*proviso* tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-*proviso* tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 peress li r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji ordinarji a dispożizzjoni tiegħu, senjatament għaliex qatt ma ntavola appell dwar il-kondizzjoni in kwistjoni quddiem it-Tribunal ai termini tal-Artikolu 41 tal-Kap. 504 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-mertu ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

2.3. L-Awtorita` tal-Ippjanar wieġbet[2] illi, preliminarjament: (i) hija ma ġietx ċitata korrettement u għandha ssir korrezzjoni fl-okkju; (ii) il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-*proviso* tal-

[1] Fol. 58.
[2] Fol. 62.

Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-*proviso* tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 peress li r-rikorrent ma eżawriex r-rimedji ordinarji a dispożizzjoni tiegħu, senjatament għaliex qatt ma kkontesta l-kondizzjoni numru 1 tal-permess numru 1221/05; u (iii) bin-nuqqas tar-rikorrent li jappella mill-kondizzjoni numru 1 tal-permess 1221/05 a tenur tal-Artikolu 41 tal-Kap. 504 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa issokkomba, akkwejixxa għal u rrikonoxxa l-imposizzjoni tal-imsemmija kondizzjoni fil-permess maħruġ favur tiegħu b'dan illi r-rikorrent m'għandux l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex ikompli b'din il-kawża. Fil-mertu, l-Awtorita` intimata rrespinġiet l-allegazzjonijiet tar-rikorrent bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

> *"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-segwenti;*
>
> *"(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 obbligation 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-kundizzjonijet 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-ikartament 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-Ippjanar[3] *fejn spjega illi "I am appealing against the first imposed condition of the full development permission dated 26 August 2013". Ghalhekk b'dan <u>it-tieni appell tieghu</u>, ir-rikorrent ipprova jattakka l-kundizzjoni li qed jilmenta minnha f'din il-kawza; u dan (i) wara li kien*

[3] Is-suċċessur legali tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar.

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:-

*"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 imnizzla 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 jipposjedu 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-Onorabbli 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 fondamentali tar-rikorrent". Il-fatti ta' dan il-kaz (kif tassew sehhew) jikkonfermaw propju l-oppost 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 sahansitra 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 fondamentali 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-proprjeta', 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 notice, 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 lilu 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".

"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. 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 jinkwadrax 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 lanjanza dwar diskriminazzjoni taht l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

"13. Illi f'kull kaz, u dejjem bla hsara ghall-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 ghandu jabita jew ma ghandux jabita", talli ta lir-rikorrent il-vantagg ossia trattament preferenzjali mhux zghir, li haddiehor li m'huwiex "an arable farmer" m'ghandux, u cioe' d-dritt li jissanzjona residenza gewwa zona li taqa' barra mill-konfini tal-izvilupp."

2.4. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-23 ta' Jannar 2020, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ddeċidiet billi filwaqt li laqgħet it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat Ġenerali u t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita` intimata, ilkoll in relazzjoni mal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 (Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja) u stante li qieset li r-rikorrent ma eżawriex konxjament ir-rimedji kollha ordinarji a disposizzjoni tiegħu, ċaħdet it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontrih.

3. Rat illi r-rikorrent ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni u nterpona l-appell tiegħu minnha quddiem din il-Qorti fit-12 ta' Frar 2020. Isostni li huwa kien għamel diversi appelli qabel ma wasal għall-istadju tal-kawża quddiem il-Prim' Awla iżda '*l-appelli tiegħu ma rnexxewx minħabba teknikalita` li ma kellha x'taqsam xejn mas-sustanza tal-appell tiegħu*' b'dan illi huwa eżawrixxa kull rimedju disponibbli għalih fil-liġi biex jottjeni sodisfazzjon kontra l-posizzjoni tal-Awtorita` intimata li kienet qed twassal għall-vjolazzjoni tad-dritt tiegħu. Iżid jgħid ukoll li l-ewwel Qorti naqset illi tqis li f'kull każ, id-deklin tal-ġurisdizzjoni tagħha ma hux wieħed awtomatiku imma fid-diskrezzjoni prudenzjali tagħha liema diskrezzjoni, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, kien jimmerita li tiġi eżerċitata. Itenni li ż-żewġ kondizzjonijiet (hekk kif oriġinarjament imposti) dwar il-pussess u użu tar-residenza bħala razzett '*tant bir-rispett għall-awtorita jixxibhu li wieħed ma jistax verament fis-sustanza tal-affarijiet u mingħajr rikors għall-formalismi esagerati jappella minn kondizzjoni waħda mingħajr ma jappella mill-kondizzjoni l-oħra. Għaliex il-kondizzjonijiet huma kwasi identiċi fis-sustanza tal-politika li jitrattaw. Għalhekk l-appell tiegħu kien indirizzat verament għas-sustanza tar-restrizzjoni u anke hekk kienet id-deċiżjoni tat-tribunal kif imbgħad konfermata'.* Jinsisti għaldaqstant li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta sabet li huwa ma kienx eżawrixxa r-rimedji disponibbli għalih. Talab għalhekk lil din il-Qorti:

> *"... tirrevoka l-preċitat sentenza tal-23 ta' jannar 2020 u b'hekk tiddeċidi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet mqajma mill-intimata u tilqa t-talbiet tar-rikorrenti, jew jekk jidrilha hekk opportun wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati tirrinvija l-atti għad-deċiżjoni tal-Prim' istanza fuq il-mertu.*

"B' lis-spejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati."

4. Kemm l-Avukat tal-Istat kif ukoll l-Awtorita` appellata, fir-risposti rispettivi tagħhom, wieġbu li l-appell tar-rikorrent huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u għalhekk id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti hija ġusta u timmerita konferma.

Fatti

5. Illi l-fatti tal-każ huma s-segwenti:-

5.1. Il-fond Gallina House, Binġemma limiti tal-Mġarr tinsab f'*Outside Development Zone.*[4] Il-Perit Patrick Calleja xehed[5] li nbniet fl-1982 u r-rikorrent ilu jgħix fiha minn mindu kellu 13-il sena. Fl-2003 huwa applika biex tinbena *swimming pool* iżda fl-2005 l-Awtorita` talbet prova li d-dar kellha l-permess ta' żvilupp. Il-Perit Calleja għan-nom tar-rikorrent issottometta l-pjanti mitluba iżda l-Awtorita` issenjalat li l-bini ma kienx eżatt skont il-pjanti u għalhekk kellha ssir applikazzjoni sabiex il-pjanti jiġu emendati. Għalhekk f'isem ir-rikorrent kien ipproċeda kif mitlub u fl-2008 ġie approvat il-permess suġġett għall-ħlas ta' multa u xi dokumenti dwar is-serer li għandu fuq l-istess art.

[4] Fol. 95.
[5] Fol. 81 et seq. u fol. 66 et seq. tal-proċess 30/2015 MCH.

5.2. Skont rapport imħejji mill-Awtorita` ntimata,[6] id-Direttorat kien oriġinarjament irrakkomanda rifjut tal-applikazzjoni numru PA1221/05 relattiva għal '*Gallina House, Bingemma, Limiti Ta' Mġarr (Malta)*' '*to sanction residence as constructed in 1986*'. Madanakollu, fis-6 ta' Marzu 2008 id-*Development Control Commission* (DCC) iddeċidiet billi approvat l-imsemmija applikazzjoni:

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

5.3. Il-Perit Calleja jgħid li bagħat il-lista mitluba lic-Chairman tad-DCC fis-6 ta' Marzu tal-2008 stess.[7]

5.4. Wara permezz ta' ittra datata 11 ta' Marzu 2008[8] is-Segretarjat tad-*Development Control Commission* informa lill-appellant illi:

> *"With reference to your request for development planning permission, I am pleased to inform you that the DCC approved this application on 6 March, 2008.*
>
> *"The formal permit with specific conditions will be issued in due course and this letter does not entitle the applicant to commence any works on site."*

---

[6] Fol. 82 tal-proċess 30/2012 MCH.
[7] Fol. 66 tal-proċess 30/2012 MCH.
[8] Fol. 69 tal-proċess 30/2012 MCH.

5.5. Din l-ittra ġiet segwita b'ittra oħra datata 20 ta' Marzu 2008,[9] permezz ta' liema l-appellant ġie nfurmat mill-istess DCC li l-applikazzjoni tiegħu ġiet approvata soġġett għal '*payment of a fine to the value of EUR2329.37)... which fine is being applied only for the part of the infringement which has been approved, namely to sanction residence as constructed in 1986'*.

5.6. Fil-21 ta' April 2008, l-Awtorita` appellata ħarġet *Development Planning Applicantion Report* (DPAR) imħejji mill-*case officer* bir-*revised conditions*[10] għall-*full development permission* fir-rigward tal-imsemmija applikazzjoni, *inter alia* illi:

> *"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 dependants."*

5.7. Fl-istess ġurnata:

> "*The 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."*[11]

5.8. Sussegwentement, fit-12 ta' Ġunju 2008 l-Awtorita` appellata ħarġet *Development Planning Applicantion Report* (DPAR)

[9] Fol. 71 tal-proċess 30/2012 MCH.
[10] Fol. 67- 68.
[11] Fol. 83 tal-proċess 30/2012 MCH.

ieħor imħejji mill-istess *case officer* b'*revised conditions*[12] aġġornati relattivi għall-istess applikażżjoni. L-ewwel żewġ kondizzjonijiet jaqraw kif ġej:

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

5.9. Permezz ta' ittra datata 13 ta' Ġunju 2008,[13] l-Awtorita` mbagħad informat lill-appellant illi:

> *"Further to the discussion and approval of the application referred to above by the Development Control Commission, in its meeting of the 06/03/2008, please note that prior to the issue of the development permit, you are requested to liaise with the MEPA Legal Office so as to comply with condition 2 that state the follwing:*
>
> *"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, 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."'*

[12] Fol. 65 – 66.
[13] Fol. 85 – 86.

5.10. Għal din l-ittra l-Perit Calleja għan-nom tar-rikorrent wieġeb fl-20 ta' Ġunju 2008 kif ġej:-[14]

> *"This letter makes reference to a newly surfaced, surprising "condition 2" that was never mentioned when the application was approved. At the DCC Board sitting on 6 March 2008, for which I was present, the Board only imposed two conditions, one regarding a list of properties and another regarding a fine both of which have been complied with. In fact Ms Attard's letter does not specify what mysterious document "condition 2" forms part of."*

5.11. Skont l-Awtorita` intimata, il-Perit Calleja reġa' kitbilhom fit-23 ta' Ġunju 2008 u b'hekk:[15]

> *"The 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"*

5.12. Fl-atti hemm ukoll ittra datata 26 ta' Settembru 2008 mibgħuta mill-Awtorita` intimata lill-perit tar-rikorrent permezz ta' liema infurmatu li '*contestation of condition can only be made by submitting a reconsideration fee of a minimum of €69.88 together with a covering letter.'*

5.13. L-appellant appella permezz ta' ittra tal-perit datata 14 ta' Ottubru 2008, li waslet għand il-Planning Appeals Board fl-24 ta' Ottubru, 2008. Fiha jingħad:

> *"... 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:*

---

[14] Fol. 74 tal-proċess 30/2012 MCH.
[15] Fol. 82 tal-proċess 30/2012 MCH.

"This application was approved on 6 March 2008 subject only to a fine of €2329.37 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 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 leagal nature of the case in hand."

5.14. Fis-16 ta' Marzu 2012 il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar iddeċieda illi:

"Dan il-Bord wara li ra bir-reqqa l-inkartamenti tal-appell u tal-applikazzjoni wasal għal konklużjoni li bħala stat ta' fatt illi minkejja dak li ssottomettiet l-Awtorita`, meta il-Kummissjoni kienet ddeċidiet li tilqa' l-appell u speċifikatament imponiet iż-żewġ kundizzjonijiet fuq imsemmija hija ma kienet qed tikkunsidra li timponi dik il-kundizzjoni li eventwalment ġiet avżata lill-appellant bl-ittra tat-13 ta' Ġunju, 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 fihjiex tali kundizzjoni. Qari tal-minuti fl-inkartament tal-applikazzjoni bħal per eżempju minute 79 juri biċ-ċar illi l-Area Manager involut, li oriġinarjament kien irediġa l-abbozz tal-permess a folio Blue 78 mingħajr il-kundizzjoni in kwistjoni, issa kien qiegħed jiddubita x'kienet iddeċidiet il-Kummissjoni u jagħti żewġ eventwalitajiet. Kien f'minute 80 li hemm riportat li l-Kummissjoni ddeċidiet li ddaħħal din il-kundizzjoni ġdida. Għalhekk dan il-Bord hu konvint illi f'dawn iċ-ċirkostanzi meta l-Kummissjoni ddeċidiet li jinħareġ il-permess fis-6 ta' Marzu, 2008 hija ma kinitx la b'mod espliċitu u lanqas impliċitu qed timponi tali kundizzjoni.

"L-appellant qed isostni ukoll illi tali obbligazzjoni imposta mill-kundizzjoni in kwistjoni tilledi d-drittijiet tal-proprjetà tiegħu. Din

mhijiex normalment materja li tista' tiġi investigata minn dan il-Bord. Imma dan il-Bord ma jistax ma jinnotax illi meta l-Kap. 356 fl-40 jirreferi għal "Planning obligations" jipprovdi kif ġej:

...

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

...

“Minn qari akkurat ta’ dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet tal-Kap. 356 u tal-Kap 504 jidher ċar illi l-obbligazzjonijiet li l-Awtorita` tista’ timponi skond l-att prinċipali ma jinkludux limitu għad-dritt ta’ bejgħ ta’ proprjetà. Għalhekk 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 għax tmur oltre dak li l-artikli fuq imsemmija tal-Kap. 356 u Kap 504 jipprovdu.

“Għalhekk dan il-Bord jidirlu illi l-Kummissjoni messa ħarġet il-permess skond il-kundizzjonijiet li hemm imniżżla fid-dokument a fol Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni, oriġinarjament redatt mis-Senior Planning Officer Jeffrey Vella.

“Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord jilqa’ l-appell tal-appellant, jirrevoka t-talba tal-Kummissjoni ossija tal-Awtorita` li biha talbet lill-appellant jagħmel l-obbligazzjoni msemmija fl-ittra tal-Kummissjoni tat-13 ta’ Ġunju, 2008 iffirmata minn Marlene Attard u d-deċiżjoni tal-Kummissjoni kif kontenuta fl-ittra tas-26 ta’ Settembru, 2008, u tordna lis-Segretarja tal-Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar toħroġ il-permess lill-appellant skond l-applikazzjoni tal-appellant li ġġib in-numru 1221/05 u skond il-pjanti ġja approvati mill-Kummissjoni (u ċioe Site Plan a folio Red 1C, Block plan a flio 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.’

5.15. L-Awtorita` tal-Ippjanar appellat minn dik id-deċiżjoni[16] aggravata bil-fatt illi: (i) *ai termini* tal-Artikolu 69 tal-Kap. 504 tal-Liġijiet ta' Malta hija obbligata li meta tiddeċiedi dwar applikazzjoni li ssirilha għal permess ta' żvilupp tapplikail-pjanijiet u l-*policies*; (ii) id-deċiżjoni tal-Bord tal-Appell hija nulla in kwantu tat konsiderazzjoni u ppronunzjat ruħha dwar punt illi huwa ta' natura kostituzzjonali – u ċioe` jekk l-obbligazzjoni imposta bil-kundizzjoni numru 2 tilledix d-dritt ta' proprjeta` tal-appellat; u (iii) il-policy li fuqha bbażat id-deċiżjoni tagħha mhix *ultra vires.*

5.16. B'sentenza mogħtija fl-20 ta' Ġunju 2013 il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) ddeċidiet billi laqgħet l-aggravju tal-Awtorita` illi l-Bord naqas meta daħal fil-kwistjoni dwar il-validita` tal-*policy* in kwistjoni jew jekk dik il-*policy* jew senjatament il-parti dwar ir-restrizzjoni ta' trasferiment hix *ultra vires* il-poteri tal-Awtorita` mogħtija bil-Kapitoli 356 u 504. Min-naħa l-oħra ċaħdet l-appell tal-Awtorita` in kwantu d-deċiżjoni tal-Bord ta' Appell fil-mertu fil-fehma tagħha hi ġusta u kwindi kkonfermat id-deċiżjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tas-16 ta' Marzu 2012 li biha approvat il-ħruġ tal-permess PA1221/05 bil-kundizzjonijiet kif imsemmija mill-istess Bord tal-Appell fid-deċiżjoni tiegħu. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lil dik il-Qorti għal din id-deċiżjoni kienu s-segwenti:

> *"Dan l-appell jittratta kwistjonijiet delikati. L-ewwel kwistjoni hi dwar dak li ddecidiet id-Development Control Commission fir-rigward ta' din l-*

[16] Appell Nru 30/2012 MCH fl-ismijiet Frank Calleja v. l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

applikazzjoni. Il-file relevanti hu dak tal-Awtorita li hu l-pern 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 lecitu 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 inaqqas dak li kien ordna u rabat bih lill-applikant u l-Awtorita. Hu pacifiku illi d-DCC hu l-id ezekuttiva tal-Awtorita u ghandha l-jedd li tiddeciedi billi tichad jew tapprova permessi fuq kull materja hlief dawk 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-kondizzjonijiet 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' nnfisha 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 dirt 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 rabtet 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

Gudiance 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 tratta 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 kinux kwistjonijiet legali relatati ma' applikazzjoni ta' zvilupp izda kwistjonijiet ta'drittijiet tal-bniedem li ghandhom jigu processati fis-sede idonea u hemm biss. Inoltre kwistjonijiet ta' jekk policy hix ultra vires xi ligi wkoll taqa' fil-mansjonjijiet tal-Qrati ordinarji mhux ta' ebda Bord u anqas ta' din il-Qorti. Il-policy tikkostitwixxi provvediment 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 kompitu tal-Bord li jiddecidieh hu. Il-Bord qieghed hemm biex jezamina 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."

5.17. Imbagħad fil-31 ta' Awwissu 2013, l-Awtorita` ippubblikat *full development permission* datat 26 ta' Awwissu 2013 f'isem l-appellant bir-referenza PA/01221/05 '*to sanction residence'* Gallina House, Bingemma, Limiti Ta' Mġarr, Malta *'as constructed in 1986'.* L-ewwel kondizzjoni imposta f'tali permess kienet:

"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 dependants.'

5.18. L-appellant appella minn dan il-permess lill-Environment & Planning Review Tribunal permezz ta' ittra datata 4 ta' Diċembru 2013 redatta mill-Perit tiegħu li tgħid:

> *"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 ..."*

5.19. L-Awtorita` wieġbet iżda li l-permess kien inħareġ hekk kif ordnat mill-*Environment and Planning Review Tribunal* u kkonfermat mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) b'dan illi l-appell tal-applikant għandu jiġi miċħud għaliex inammissibbli: (i) kemm proċeduralment, in kwantu l-appellant ma setax jappella minn deċiżjoni tal-Planning Appeals Bord konfermata mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) quddiem l-*Environment and Planning Review Tribunal*, minkejja li kostitwit minn membri differenti; u (ii) fil-mertu, għar-raġunijiet imfissra mit-Tribunal u l-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni/sentenza rispettivi tagħhom.

5.20. B'deċiżjoni mogħtija fis-26 ta' Frar 2015, it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar iddikjara l-appell bħala irritu u null u ċaħad l-istess a bażi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:-

> *"Minn eżami tad-deċiżjoni tal-Bord tal-Appell, joħroġ evidenti li l-permess kellu joħroġ 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 hawnhekk joħroġ evidenti li l-Awtorita segwiet tajjeb l-ordnijiet magħmula minnha mill-Bord tal-Appell, u l-kundizzjoni numru 1 hija l-istess kundizzjoni li hija mniżżla fid-dokument a fol 78 imsemmi fid-deċiżjoni tal-Bord tal-Appell.

"... f' dan il-każ l-appellant ma jistax jargumenta li b'xi mod qed iħossu sorpriż b'tali kundizzjoni meta l-istess kundizzjoni toħroġ minn dokument, ossija dokument a fol 78 fl-inkaratmant tal-PA 1221/05, li kien jinsab fl-atti tal-istess appell li issa qed jerġa' jsir appell minnu.

"F'dan il-każ, dak li qed jitlob l-appellant huwa eżami mill-ġdid tad-deċiżjoni tal-Bord tal-Appell li ċertament dan it-Tribunal m'għandux tali kompetenza, meta skont il-liġi d-deċiżjoni tal-appell hija waħda finali, bi dritt tal-appell fuq punt ta' liġi fil-Qorti tal-Appell."

5.21. Ir-rikorrent appella[17] minn dik id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar aggravat bil-fatt li '*t-Tribunal irrifjuta jidħol fil-konsiderazzjonijiet magħmula mit-tribunal'* għaliex huwa '*ma kienx qiegħed jinvita lit-tribunal jerġa jara kinitx korretta o meno l-imposizzjoni tal-kondizzjoni imma li jeżamina l-proċess biex jara jekk kienitx dik verament il-kondizzjoni li ried jimponi l-Bord tal-Appell mal-permess maħruġ. Għalhekk l-appell tal-esponent mhux mid-deċiżjoni tal-Bord tal-Appell imma mill-aġir tal-Awtorita` wara dik id-deċiżjoni. Huwa minngħajr ebda dubbju li l-permess ma jinħariġx mill-Bord tal-Appell jew mit-Tribunal imma mill-Awtorita`'.*

5.22. B'sentenza tas-17 ta' Ġunju 2015, il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) ċaħdet l-appell ta' Frankie Calleja u kkonfermat d-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-26 ta' Frar

[17] Appell Nru 8/2015 MCH fl-ismijiet ***Frank Calleja v. l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar***

2015 bl-ispejjeż kontra tiegħu. Il-konsiderazzjonijiet tagħha kienu s-segwenti:

> *"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".*

5.23. Fl-4 ta' Ottubru 2016 l-appellant ippreżenta l-kawża meritu ta' dan l-appell fejn ilmenta li l-ewwel kondizzjoni mposta fil-permess maħruġ mill-Awtorita` intimata fis-26 ta' Awwissu 2013 hu leżiv tad-dritt

tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu, id-dritt tiegħu li ma jiġix diskriminat fit-tgawdija tad-drittijiet fundamentali tiegħu u d-dritt tiegħu minn smigħ xieraq minn Tribunal imparzjali u ndipendenti, bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol u l-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

5.24. B'sentenza mogħtija fit-23 ta' Jannar 2020, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet billi rrifjutat li tikkunsidra l-ilment għaliex qieset li r-rikorrent kellu mezzi ordinarji disponibbli għalih iżda konxjament naqas milli jeżawrihom. Il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward kienu s-segwenti:-

> *"Illi kif gia 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' zvilupp 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' zviliupp 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 sahansitra 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 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.' (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 juggistifikaw it-tnehhija wkoll tal-

kundizzjoni numru 1 kienu applikabbli ghaz-zewg kundizzjonijiet u mhux ghall-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 ghalfejn kellha ssir l-applikazzjoni li kienet wahda sanatorja u mhux binja gdida,*
- *l-uzu tal-istess bhala residenza mir-rikorrent ghal ghexieren ta' snin u fatti ohra fil-mertu;*

*"Din il-Qorti ma tista tara l-ebda raguni valida fl-atti jew fil-ligi ghalfejn ir-rikorrent ghazel li ma jaghmilx uzu minn dan ir-rimedju disponibbli ghalih 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 ghazel li dan ma jaghmlux**. 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 ghalhekk mhijiex ser tippermetti li tigi uzata b'dan il-mod. Ir-rikorrent biss jahti ghan-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 ghandha tapplika s-setghat moghtija lilha ai termini tal-artkolu 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 ghall-ksur allegat u kienu disponibbli favur tieghu 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 msemmija 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."

Konsiderazzjoni.

6. Fl-appell l-appellant ilmenta illi d-deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) hija żbaljata għaliex:

i. huwa eżawrixxa kull rimedju disponibbli għalih fil-liġi biex jottjeni sodisfazzjon kontra l-posizzjoni tal-Awtorita` intimata li kienet qed twassal għall-vjolazzjoni tad-dritt tiegħu;

ii. naqset illi tqis li f'kull każ, kienet tgawdi minn diskrezzjoni u f'dan il-każ kellha tiddeċiedi li tibqa' tisma' il-kawża. Jinsisti li ż-żewġ kondizzjonijiet dwar il-pussess u użu tar-residenza bħala razzett '*tant bir-rispett għall-awtorita jixxibhu li wieħed ma jistax verament fis-sustanza tal-affarijiet u mingħajr rikors għall-formaliżmi eżagerati jappella minn kondizzjoni waħda mingħajr ma jappella mill-kondizzjoni l-oħra. Għaliex il-kondizzjonijiet huma kważi identiċi fis-sustanza tal-politika li jitrattaw. Għalhekk l-appell tiegħu kien indirizzat verament għas-sustanza tar-restrizzjoni u anke hekk kienet id-deċiżjoni tat-tribunal kif imbgħad konfermata'.*

7. In sostenn ta' l-ewwel parti tal-ilment tiegħu, ir-rikorrent isostni li kien għamel diversi appelli qabel ma wasal għal dawn il-proċeduri iżda dawk l-appelli '*ma rnexxewx minħabba teknikalita` li ma kellha x'taqsam xejn mas-sustanza tal-appell tiegħu'*.

8. Għal dak li jirrigwarda l-kondizzjoni numru 1 tal-permess maħruġ mill-Awtorita` appellata fis-26 ta' Awwissu 2013, liema kondizzjoni kienet ilha mposta mill-ewwel abbozz tal-permess ta' April 2008,[18] jirriżulta ċar mill-fatti suesposti li fil-proċeduri li saru mill-appellant quddiem il-Planning Appeals Bord f'Ottubru tal-2008 l-appellant qatt ma appella dwarha. L-appell lill-Bord tal-2008 kien jirrigwarda biss il-kondizzjoni li għaliha kienet tirreferi l-ittra tat-13 ta' Ġunju 2008 '*regarding any future ownership of the property'*, jew aħjar il-kundizzjoni numru 2 fir-*revised permit conditions* tat-12 ta' Ġunju 2008. M'huwiex għalhekk il-każ li l-ilment ma rnexxiex minħabba 'teknikalita`' kif allega l-appellant.

9. Huwa minnu li ż-żewġ kondizzjonijiet kienu t-tnejn intiżi sabiex jindirizzaw l-istess *policy,*[19] madanakollu, kienu distinti u separati waħda mill-oħra. L-ewwel kondizzjoni timponi limitu dwar min jista' jokkupa l-fond, filwaqt li t-tieni waħda kienet timponi *planning obbligation* relattiva għal trasferimenti futuri ta' bejgħ jew kera sabiex il-fond ikun okkupat biss mill-*full time farmer* li jkompli jopera dak ir-razzett. Kienet l-għażla tal-appellant li jappella biss fuq kundizzjoni numru 2. Fl-appell ta' Ottubru 2008 l-appellant ma lmentax dwar l-ewwel kundizzjoni li kienet imposta mill-Awtorita` appellata.

---

[18] Fol. 67 – 68.

[19] 2.2B tal-*Policy on Guidance on Farmhouses and Agricultural Buildings* approvata f'Diċembru 2007, vide fol. 93 – 94 u 141

10. L-appellant ikompli l-aggravju tiegħu billi jsostni li d-deċiżjoni mogħtija mill-Planning Appeals Bord fis-16 ta' Marzu 2012 '*mhux biss tatu raġuni imma sab li tali restrizzjoni kienet tmur kontra il-kostituzzjoni'.* F'dan il-kuntest l-appellant qiegħed jinjora l-fatt kruċjali li b'sentenza mogħtija fl-20 ta' Ġunju 2013 il-Qorti tal-Appell iddeċidiet li, '*l-Bord ippekka meta daħal fil-kwistjoni dwar il-validità kostituzzjonali tal-policy in kwistjoni jew jekk din il-policy jew senjatament parti dwar ir-restrizzjoni ta' trasferiment hix ultra vires il-poteri tal-Awtorita` mogħtija bil-Kapitoli 356 u 504'.*[20]

11. Id-deċiżjoni tal-Bord tas-16 ta' Marzu 2012 ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell biss fil-mertu għaliex qieset li, '*l-Awtorita` ma setgħetx timponi hi kundizzjoni li l-Kummissjoni għall-Kontroll tal-Iżvilupp magħruf bħala DCC ma imponiex. Aktar u aktar id-DCC ma kellu ebda jedd ibiddel, jemenda, iżid jew inaqqas dak li kien ordna u rabat bih lill-applikant u l-Awtorita`'.*

12. Huwa minnu li dan l-argument seta' jgħodd ukoll għall-ewwel kondizzjoni, pero` kien jispetta lill-appellant iqajjem ilment f'dak ir-rigward quddiem il-qrati ordinarji. Ladarba dan m'għamlux fl-appell li kien ippreżenta, ma jistax issa jilmenta li l-appell li ppreżenta kien '*ġie żnaturat'.*

[20] Enfażi tal-Qorti.

13. *Multo magis,* l-appellant mhux biss ma appellax dwar l-ewwel kondizzjoni tal-permess fl-appell li ppreżenta quddiem il-Planning Appeals Board f'Ottubru tal-2008, talli meta dak il-Bord iddeċieda billi laqa' l-appell tiegħu u ordna lis-Segretarja tal-Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar toħroġlu l-permess *'skond l-applikazzjoni tal-appellant li ġġib in-numru 1221/05 u skond il-pjanti ġja approvati mill-Kummissjoni (u ċioe` Site Plan a folio Red 1C, Block plan a flio 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',*[21] huwa ma ressaq l-ebda appell/appell inċidentali quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) sabiex jilmenta li, għall-istess raġunijiet, huwa lanqas ma kellu jiġi soġġett għall-ewwel kondizzjoni elenkata fid-dokument li jinsab a folio Blue 78 tal-inkartament tal-applikazzjoni PA 1221/05 kien.

14. Id-deċiżjoni tal-Bord hekk kif konfermata mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) kienet ċara b'dan illi l-appellant ma jistax issa jilmenta li l-Awtorita` nterpretatha ħażin jew '*b'mod restrittiv'*.

15. L-appellant jirreferi mbagħad għall-appell tiegħu tat-23 ta' Settembru 2013 li ġie ppreżentat wara l-ħruġ formali tal-permess fis-26 ta' Awwissu 2013 u li kien speċifikament jirrigwarda l-kondizzjoni numru

[21] Enfażi tal-Qorti.

1 tal-istess. Jgħid li b'hekk eżawrixxa r-rimedji ordinarji kollha disponibbli għalih.

16. Iżda dak l-appell ġie meqjus irritu u null b'deċiżjoni mogħtija mill-Environment and Planning Review Tribunal fis-26 ta' Frar 2015 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-17 ta' Ġunju 2015. Konsegwentement, dak l-appell ma jista' qatt jagħmel tajjeb għall-fatt li: (i) f'Ottubru 2008 l-appellant m'appellax lill-Bord speċifikament dwar il-kondizzjoni numru 1; u, aktar minn hekk; u (ii) għall-fatt li l-appellant m'appellax mid-deċiżjoni tal-Planning Appeals Board tas-16 ta' Marzu 2012 li ordna li l-permess jinħareġ bil-kundizzjoni li dwarha l-appellant qiegħed jilmenta.

17. Madanakollu, din il-Qorti m'hijiex tal-fehma li l-ewwel Qorti eżerċitat sew id-diskrezzjoni mogħtija lilha mill-*proviso* tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-*proviso* artikolu 4(2) tal-Kap. 319 li jipprovdu:

> *"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 mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*[22]

18. Fis-sentenza li tat fl-14 ta' Mejju 2004 fil-kawża David Axiaq v. L-Awtorita` tat-Trasport Pubbliku, din il-Qorti saħqet illi sabiex tirnexxi

[22] '*skont xi liġi ordinarja oħra'* fit-test tal-Kap. 319.

eċċezzjoni dwar non-eżawriment tar-rimedji, il-Qorti trid tkun sodisfatta li l-persuna kellha mezz xieraq ta' rimedju taħt xi liġi oħra:

> *"Ghalkemm huwa minnu li l-Prim Awla tal-Qorti Civili ghandha s-setgha ("…tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel…") li tiddeklina li tezercita s-setghat taghha taht is-subartikolu (2) tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni kif ukoll taht l-artikolu korrispondenti fil-Kap. 319, tali setgha ghandha dejjem tigi ezercitata bi prudenza, b'mod li fejn ikun jidher li hemm jew jista' jkun hemm kaz serju ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali, l-individwu ma jigix privat mir-rimedju kostituzzjonali (jew taht il-Kap. 319) meta jkun jidher li r-rimedji ohra li hemm jew li kien hemm ma jkunux adegwati fic-cirkostanzi tal-kaz."*

19. Aktar reċentement intqal:-

> *"Illi huwa risaput li bil-provisos ghall-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni, il-Legislatur halla fid-diskrezzjoni prudenti tal-Prim' Awla fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha biex, minnaha l-wahda ma jithallewx isiru kawzi kostituzzjonali jew taht il-Kap. 319, inutilment, izda min-naha l-ohra jigi assigurat li f'kazijiet li jimmeritaw li jigu ezaminati sew taht il-lenti Kostituzzjonali jew tal-Konvenzjoni, dawn jigu hekk ezaminati fid-dawl tar-rimedju jew rimedji li huma jew kienu disponibbli favur il-persuna li tkun qed tallega vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghha. Indubitament, il-provisos marbutin maz-zewg Artikoli appena msemmija ma humiex intizi biex il-Qorti tahrab mir-responsabbilta` li tiehu konjizzjoni ta' ilmenti ta' natura kostituzzjonali, izda mill-perspettiva l-ohra wiehed irid iqis li jekk hemm jew kien hemm rimedji ordinarji adegwati u effettivi, il-Qorti fil-gurisdizzjoni taghha kostituzzjonali ghandha l-fakolta` tidderigi ruhha lejn ir-rifjut tal-ezercizzju tas-setghat taghha taht l-Artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali fuq indikat izda dejjem mehud kont tal-gravita` tal-lezjoni lamentata l-konsegwenzi ghall-applikant tal-istess lezjoni u l-interess aktar generali tal-pubbliku filli tigi kjarifikata l-pozizzjoni kostituzzjonali."'*[23]

20. F'dan il-każ l-ilment tar-rikorrent hu li l-kondizzjoni numru 1 tal-permess ta' żvilupp in kwistjoni tilledi d-dritt fundamentali tiegħu:-

[23] ***Elvia Scerri et v. Awtorità tad-Djar et*** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-3 ta' April, 2018

i. għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu inkwantu dik il-kondizzjoni allegatament tirrestrinġi l-mod kif jista' jgawdi u jiddisponi mill-imsemmija proprjeta`, liema restrizzjoni fil-fehma tiegħu la hija waħda kontemplata jew permessa mil-liġi u lanqas hija proporzjonali;

ii. li ma jiġix diskriminat, bħala bidwi, fejn għandu jew m'għandux jabita u lil min jista' jittrasferixxi l-istess proprjeta`; u

iii. id-dritt tiegħu għal smigħ xieraq billi timponi kondizzjoni li, f'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-20 ta' Ġunju 2013 ġja kienet ġiet ritenuta leżiva tad-drittijiet tiegħu.

21. Kif diġa` intqal, fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) tal-20 ta' Ġunju 2013 fl-appell numru 30/2012 dik il-qorti qalet: -

> *"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. <u>Dak li ddecieda l-Bord ma kinux kwistjonijiet legali relatati ma applikazzjoni ta' zvilupp izda kwistjonijiet ta' drittijiet tal-bniedem li ghandhom jigu processati fis-sede idonea u hemm biss</u>. Inoltre kwistjonijiet ta' jekk policy hix ultra vires xi liġi wkoll taqa' fil-mansjonijiet tal-Qrati ordinarji mhux ta' ebda Bord u anqas ta' din il-Qorti. Il-policy tikkostitwixxi provvediment jew regola li jrid jiġi applikat kif jistipula l-artikolu 33 tal-Kap. 356 illum 69 tal-Kap. 504 u għalhekk jikkreja obbligu legali fuq l-enti awtorizzata tapplika fl-ambitu ta' applikazzjoni ta' żvilupp. Jekk hemm kunflitt ċar u manifest mhux kompitu li jiddeċidieh hu. <u>Il-Bord qiegħed hemm biex jeżamina u japplika l-liġijiet, pjanijiet u policies fid-dawl tal-każ partikolari quddiemu u jieqaf hemm. Kwistjonijiet oħra bħal dawn in eżami għandhom jittieħdu mill-parti interessata quddiem il-forum li għandu s-setgħa jiddeċidihom</u>."*

22. Kieku l-appellant appella dwar il-kundizzjoni numru 1 quddiem il-Bord tal-Appelli, dak l-appell kien ikun limitat dwar kwistjonijiet li l-istess Bord għandu l-kompetenza li jikkunsidra u jiddeċiedi dwarhom, u ma

kienx ikun jista' jindirizza allegat ksur ta' drittijiet fundamentali li titratta l-kawża tal-lum.

23. Il-kundizzjoni imposta hi l-*policy* li kienet tapplika dak iż-żmien. Hi dik il-*policy* li issa trid tiġi kkunsidrata fil-kawża kostituzzjonali li ppropona l-appellant u dan mill-aspett tal-jeddijiet fundamentali li qiegħed jinvoka l-appellant.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost sa fejn kompatibbli ma' dak li ntqal hawn fuq, tilqa' l-appell tal-appellant u tħassar is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 ta' Jannar 2020, tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-appellat Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat u t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-Awtorita` appellata u tibgħat l-atti lura lill-ewwel Qorti sabiex tkompli bis-smigħ tal-kawża.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi huma a karigu tal-appellati.

Giannino Caruana Demajo Agent President	Joseph R Micallef Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
gr