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, 30 ta' Settembru 2021

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 91/2016 JVC

Frankie Calleja

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat 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 inzdied 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 mehmuza u markata Dokument 'A';

2. Illi l-kundizzjoni fuq premessa giet imposta wara li l-permess de quo ghadda 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-Ippjanar' 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 ntalab 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 mehmuza 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 tirrizultax 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 fondamentali tar-rikorrent;

5. Illi b'imposizzjoni ta' din ir-restrizzjoni fir-rigward ta' min jista' jabita fl-istess fond gew miksura sija d-dritt fondamentali ta' proprjeta tar-rikorrent kif ukoll d-dritt tieghu ghal smiegh xieraq skond il-ligi liema drittijiet huma drittijiet fondamentali protetti sija mill-Kostituzzjoni ta' Malta kemm ukoll mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali 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 fondamentali 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 ghall-smiegh xieraq billi timponi kondizzjoni li gja kienet giet ritenuta lesiva tad-drittiijiet tieghu min tribunal imparzjali u indipendenti u b'hekk ggib vjolazzjoni ghad-dritt tieghu ghall-smiegh xieraq kif

ukoll tivvjola d-dritt tieghu ghat-tgwadija tal-istess porprjeta u ghall-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;

Ghaldaqstant, l-esponent fil-waqt li jgib l-fuq premess a konjizzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti, jitlob bir-rispett li maghmula d-dikjarazzjonijiet u moghtija 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 fondamentali tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta tieghu, d-dritt tieghu li ma jigix diskriminat fit-tgawdija tad-drittijiet fondamentali tieghu, u d-dritt tieghu ghall-smiegh xieraq minn Tribunal imparzjali u indipendenti u dan bi ksur tal-**Artikoli 1 tal-Ewwel Protokol** kif ukoll tal-**Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea; u l-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;**

2. u b'hekk tiddikjara l-imposizzjoni tal-kondizzjoni fuq imsemmija lil permess tieghu bhala wahda irrita u nulla u bla effett u taghtih kull rimedju iehor xieraq u opportun biex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu kif fuq premessa.'

Rat ir-Risposta Guramentata ta' l-Avukat Generali li taqra 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'humiex 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 joghgobha 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 li taqra 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 jappella[1] fl-istadju opportun mill-kundizzjoni numru 1 tal-permess PA 1221/05, issokkomba, akkwejixxa 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-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

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

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[2] 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

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

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 :-

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 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 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*".[3]

---

[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

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 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.[5]

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.

---

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

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

Illi ghaldaqstant 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 il-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.

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 ir-rikors gie differit ghad-decizjoni ghat-23 ta' Jannar, 2020.

Rat id-decizjoni ta' din l-istess Qorti datata 23 ta' Jannar, 2020 li permezz taghha laqghet it-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 Ewopea) u stante li qieset li r-rikorrent ma ezawriex ir-rimedji kollha ordinarji a disposizzjoni tieghu ghaddiet sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent.

Rat li din id-decizjoni giet appellata u permezz ta' decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 26 ta' Novembru, 2020 fil-parti sostanzjali taghha gie deciz kif isegwi:

'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, 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,* 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.

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'.*

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'*.

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 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 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, min naha 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.”'

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:-

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. Dak li ddecieda l-Bord ma kinux kwistjonijiet legali relatati ma applikazzjoni ta' zvilupp izda kwistjonijiet ta' drittijiet tal-bniedem li

għandhom jigu processati fis-sede idonea u hemm biss. 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. 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."

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.'

Rat li r-rikors gie rinvinjat lura lil din il-Qorti in linea ma dak deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell.

Rat li fit-2 ta' Gunju, 2021 din il-Qorti regghet iddifferiet il-kawza ghad-decizjoni fil-mertu filwaqt li l-partijiet inghataw termini ghall-prezentata tan-noti ta' sottomissjonijiet taghhom.

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 Protokol 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 tiddikjara l-kundizzjoni in kwistjoni irrita u nulla u bla effett u li l-Qorti taghtih kull rimedju iehor xieraq u opportun biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali 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 mahruga 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 ghadda 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:

"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 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."

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 (lACS) 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 I-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 imposti 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 approvat f'Dicembru, 2007 u li kien hemm riferenza ghaliha 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 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 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 fihijiex 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-abboz tal-permess a folio Blue 78 minghajr il-kundizzjoni in kwistjoni, issa kien qieghed jiddubita x'kienet iddecidiet il-Kummissjoni u jaghti zewg eventwalitajiet. Kien f'minute 80 li hemm riportat li l-Kummissjoni ddecidiet li ddahhal din il-kundizzjoni gdida. Ghalhekk 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 obbligazzjoni imposta mill-kundizzjoni in kwistjoni tilledi d-drittijiet tal-proprjeta tieghu. 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 ghal "Planning obligations" jipprovdi kif gej:

"40. (1) Obbligazzjoni dwar l-ippjanar tista' ssir f'dawk il-kazijiet fejn l-Awtorita, meta tigi biex taghti permess ghall-izvilupp, taghzel li timponi fuq l-applikant ghall-permess ghall-izvilupp obbligazzjoni –
(a) biex jaghmel xoghlijiet –
(i) fl-art li dwarha qed jintalab permess ghall-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 jaghmel xi pagament jew jaghti xi dritt jew beneficcju estraneju fejn l-Awtorita tikkonsidra li jkun fl- interess ta' l-ippjanar xieraq taz-zona. L-Awtorita ghandha tizgura li tottjeni dawn il-beneficcji jew gwadanji permezz ta' kondizzjonijiet li jigu inkluzi f'permess ghall-izvilupp jew permezz ta' obbligazzjoni dwar l-ippjanar li ghandha ssir b'kuntratt pubbliku maghmul bejn l-applikant ghall- permess ghall-izvilupp ma' l-Awtorita.
(2) Kull persuna interessata f'art tista', bi ftehim ma' l-Awtorita', tidhol f'obbligazzjoni 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) Obbligazzjoni 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 obbligazzjonijiet:
(a) biex jaghmel attivita' jew xoghlijiet
(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 beneficcju estranju fejn l-Awtorita tikkunsidra li jkun aktar xieraq. L-Awtorita ghandha tizgura li tottjeni dawn il- beneficcji jew gwadanji permezz ta' kondizzjonijiet li jigu inkluzi f'licenzja jew f'permess ghall-izvilupp jew permezz ta' obbligazzjoni 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'obbligazzjoni 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-obbligazzjoniiet 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 imnizzla 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 lC, Block plan a folio Red 53K u pjanti a folio lE) 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

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.

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.

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 lecitu 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 fondamentali u hu korrett li fl- interpretazzjoni tal-ligijiet li jigi osservat dak li hu permissibli fil-kamp tad-drittijiet fondamentali 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

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 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 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 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 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-mansjonjijiet 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 kompitu tal-Bord li jiddeciedih 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.

Decide

Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' l-aggravju 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-xhieda u l-provi prodotti fl-atti li l-Awtorita' intimata harget il-permess ta' zvilupp emendat kif esebit a fol. 5 tal-process mil-liema 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 thalliet 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'.

Illi jirrizulta lil din il-Qorti li dawn il-kundizzjonijiet jiffurmaw parti mill-*Policy and Design Guidance AGRICULTURE, FARM DIVERSIFICATION AND STABLES,* li kopja tieghu giet esebita a fol. 107 et seq tal-process. Partikolarment ghall-kaz odjern giet applikata 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 ssottomettiet 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 jipprovdu …"

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'Awissu 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."
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 okkazjoni 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 jaccedi 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 tispecifika 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 jaqblix 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 effettivament inhareg dik id-decizjoni gietx riflessa sewwa.'

Illi prima facie il-kaz huwa simili ghal dawk 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 fihiex 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-abboz tal-permess a folio Blue 78 minghajr il-kundizzjoni in kwistjoni, issa kien qieghed jiddubita x'kienet iddecidiet il-Kummissjoni u jaghti zewg eventwalitajiet. Kien f'minute 80 li hemm riportat li l-Kummissjoni ddecidiet li ddahhal din il-kundizzjoni gdida. Ghalhekk 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 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 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 ulterjoment;

Eccezzjonijiet preliminari:
Illi sorvolati l-eccezzjonijiet preliminari dwar l-ezawriment tar-rimedji ordinarji kif suespost, jonqos li tigi kkunsidrata u deciza l-eccezzjoni tal-Avukat Generali li mhux il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri.

Din l-eccezzjoni mqajjma mill-Avukat Generali hija msejsa fit-termini tal-artikolu 181 B tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta), liema artikolu jsostni li l-Gvern ghandu jkun rapprezentat fl-atti u fl-azzjonijiet gudizzjarji mill-kap tad-dipartiment li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni. L-istess artikolu jsostni li l-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat jirraprezenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet

gudizzjarji li minhabba n-natura tat-talba ma jkunux jistghu jigu diretti kontra xi wiehed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-ohra tal-Gvern.

Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu rizultat ta' kundizzjoni mposta fuqu f'permess ta' zvilupp da parti tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Huwa car ghalhekk li l-azzjoni li qed tigi attakkata kostituzzjonalment hija azzjoni li ttiehdet mill-Awtorita' tal-Ippjanar u mhux mill-Avukat Generali. Tant kien car ghar-rikorrent minn min ittiehdet id-decizjoni li appuntu harrek bhala ntimata ukoll lill-Awtorita' tal-Ippjanar. Il-Qorti tifhem li l-Avukat Generali gie mharrek ai fini ta' kompletezza tal-proceduri da parti tar-rikorrent izda la darba huwa car l-azzjoni attakkata minn min saret, u huwa wkoll car liema parti mill-Gvern ta' Malta wettqet din l-azzjoni, allura r-rikors odjern kellu jigi ndirizzat biss lill-Awtorita' tal-Ippjanar.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali li mhux il-legittimu kontradittur u tghaddi sabiex tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

Fic-cirkostanzi tal-kaz odjern izda l-Qorti tqis li kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha relatati ma' din l-eccezzjoni.

Allegat ksur tad-Drittijiet Fundamentali:

(a) **Ir-rikorrent odjern jallega ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem:**

Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

'(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.'

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

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

Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'

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

tal-Konvenzjoni hija li:

'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[6]'

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

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

ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u

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

---

[6] Applikazzjoni numru: 35015/97 – 19th June, 2006.

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

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

Illi kif inghad aktar il' fuq mill-fatti kif esposti jirrizulta li l-proprjeta' tar-rikorrenti tinsab barra z-zona ta' zvilupp. Dan ifisser li bhala regola generali l-ebda zvilupp ma kien permess fuq il-proprjeta' tar-rikorrent. Din ir-regola generali tapplika mhux biss ghar-rikorrent izda ghal kull persuna li tipprova taghmel zvilupp barra z-zona ta' zvilupp. Jirrizulta li ghal certu zmien madwar hamsa u ghoxrin sena r-rikorrent gawda minn bini ta' residenza/razzett bla permess ta' zvilupp fuq il-proprjeta' tieghu. F'mument minnhom l-awtoritajiet saru jafu li dan il-bini kien bla permess ta' zvilupp u ghalhekk idderigew lir-rikorrrent sabiex jissanzjona dan l-izvilupp. Effettivament it-talba tar-rikorrent sabiex il-bini jigi sanzjonat giet milqugha fit-termini tal-'policy 2.2B' fil-'Policy and Design Guidance' tal-Awtorita' tal-Ippjanar li ggib l-isem *'Agriculture, Farm Diversification and Stables'* mahruga f'Dicembru 2007 (kopja esebita a fol. 93 tal-process u fol. 107 et seq tal-process). Jirrizulta li skont din il-'policy', sabiex jinhareg permess simili ghal dak tar-rikorrenti barra z-zona ta' zvilupp, apparti li jridu jigu sodisfatti certu kriterji l-istess 'policy' timponi klawzola ta' okkupazzjoni kif isegwi:

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

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

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

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

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

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

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

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

Isegwi l-artikolu 24 li jaqra:

'24. (1) Pjan dwar suggett huwa pjan li jittratta dwar *policy* jew materja komprizi fi pjan ta' struttra izda jehtiegu biex jigu attwati aktar dettalji milli jkun hemm fil-pjan ta' struttura.

(2) Pjan dwar suggett ghandu jkun maghmul minn stqarrija bil-miktub gustifikata b'dawk il-mapep u dijagrammi li jkunu meqjusa mehtiega.
(3) Hlief kif mistqarr xort'ohra fil-pjan, pjan dwar suggett ghandu japplika ghal kull qasam rilevanti tal-pjan ta' struttura, sew jekk huwa wkoll qasam kompriz fi pjan lokali, pjan ta azzjoni jew brief dwar l-izvilupp se jekk le.'

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

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

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

'mhux talli ma tivvjolax id-dritt tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta', talli hu propju bis-sahha ta' din il-kundizzjoni mposta fil-permess relattiv li r-rikorrent inghata dritt li jissanzjona l-

izvilupp residenzjali mertu tal-applikazzjoni numru pa 1221/05.' (ara fol. 63 ergo).

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

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

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

Illi fil-kaz partikolari odjern jirrizulta li kwalunkwe persuna ohra li tapplika ghal permess ta' zvilupp residenzjali barra z-zona ta' zvilupp ma tikwalifikax fit-termini tal-'policy' in kwistjoni sabiex jinhargilha permess ta' zvilupp w'ghalhekk qatt ma jista' jinhargilha permess bhal dak mahrug lir-rikorrent. Dan ifisser li persuna li ma tikwalifikax, ikollha kemm ikollha proprjeta' ta' art barra z-zona ta' zvilupp, l-art taghha ghandha valur biss bhala art barra z-zona ta' zvilupp u cioe' bhala eghlieqi jew simili u xejn

aktar. Fil-kaz tar-rikorrent l-art tieghu, li originarjament ukoll kienet biss tikkonsisti f'eghlieqi jew simili barra z-zona ta' zvilupp u ghalhekk kellha valur limitat, ghar-raguni li huwa rnexxielu jipprova lill-Awtorita' ntimata li huwa 'arable farmer' fuq din l-art, inhareg favur tieghu permess ghal residenza marbut mal-attivita' tar-razzett. Ovvjament dan il-permess ta' residenza barra z-zona ta' zvilupp zied ferm fil-valur tal-proprjeta' tar-rikorrent u dan a skapitu ta' terzi persuni ohra wkoll proprjetarji ta' art barra z-zona ta' zvilupp li, ghaliex ma jikkwalifikawx bhala 'arable farmer', il-valur tal-art taghhom baqa' ferm limitat. L-Awtorita' ntimata bl-iskop legittimu li tillimita l-abbuz ta' din il-'policy' timponi kundizzjoni fuq l-applikant, li hija appuntu dik li qed jikkontendi bhala bi ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu r-rikorrent llum u li kif gia inghad tillimita d-dritt ta' residenza u trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni ghall-istess applikant li huwa l-'arable farmer' kemm meta jkun attiv kif ukoll meta jirtira, martu jew l-armla tieghu u dipendenti tal-istess jew ghal terzi persuni li wkoll jikkwalifikaw taht il-klawzola bhala 'arable farmer' u l-familjari taghhom.

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

Illi izda l-ezercizzju li trid taghmel din il-Qorti sabiex tevalwa l-proporjonalita' ta' din il-mizura huwa li tqabbel il-jedd tar-rikorrent ma' dak ta' persuni ohra sidien ukoll ta' proprjeta' barra

z-zona ta' zvilupp. Jirrizulta lil Qorti li filwaqt li terzi li ma jikkwalifikawx bhala 'arable farmer' ma ghandhom fl-ebda hin il-jedd li jibnu fuq il-proprjeta' taghhom, ir-rikorrent ghal kuntrarju nghata trattament ferm aktar preferenzjat ghaliex jikkwalifika bhala 'arable farmer'. Sa dan il-mument l-isproporzjon li qed tara din il-Qorti huwa kontra t-terzi proprjetarji l-ohra u mhux kontra r-rikorrent. L-Awtorita' sabiex tibbilancja l-isproporzjon kreat favur ir-rikorrent permezz tal-permess, mponiet il-kundizzjoni li tirrestringi d-dritt ta' residenza u d-dritt ta' trasferiment lil certu persuni biss li jikkwalifikaw taht il-'policy'. B'din ir-restrizzjoni xorta wahda jirrizulta li r-rikorrent jibqa' minn fuq meta komparat mat-terzi li jibqghu proprjetarji ta' art barra z-zona ta' zvilupp li ma jistghux jizviluppaw f'residenzi fejn ghall-kuntrarju r-rikorrent grazzi ghall-permess ta' zvilupp huwa llum proprjetarju ta' art zviluppata f'razzett barra z-zona ta' zvilupp. Huwa minnu li kieku din il-proprjeta' tista tigi trasferita lil terzi bla ebda restrizzjoni probabbli ggib aktar valur pero' wiehed ma jistax ma jqisx li xorta wahda li l-proprjeta' kif zviluppata u nonostante r-restrizzjoni mposta ghandha valur ferm akbar minn dik ta' terzi li ma gewx favoriti grazzi ghall-'policy' in kwistjoni.

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

Il-Qorti ghaldaqstant in vista tas-suespost ma ssibx lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent relatati mat-tgawdija tal-proprjeta' kif sanciti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u

l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem u ser tichad l-ilment kostituzzjonali relatat ma dawn l-artikoli.

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

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

'45.(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (4), (5)u (7) ta' dan l-artikolu, ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha.
(2) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (6), (7) u(8) ta' dan l-artikolu, ħadd ma għandu jiġi trattat b'mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta' xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta' xi kariga pubblika jew xi awtorità pubblika.
(3) F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta'deskrizzjoni oħra bħal dawn.
(4) Is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ma għandux jgħodd għal xi liġi safejn dik il-liġi tipprovdi –
(a) għall-approprjazzjoni ta' dħul pubbliku jew fondi pubbliċi oħra; jew
(b) dwar persuni li ma jkunux ċittadini ta' Malta; jew
(ċ) dwar adozzjoni, żwieġ, xoljiment ta' żwieġ, dfin, devoluzzjoni ta' proprjetà mal-mewt jew xi ħwejjeġ ta' liġi personali mhux hawn qabel speċifikati; jew

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

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

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

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

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

fir-rikors guramentat tieghu jikkontradixxi l-argument tieghu stess. Appuntu l-proprjeta' ma tistax tigi trasferita lil persuna li ma tikkwalifikax bhala 'arable farmer' izda jekk tigi trasferita lil 'arable farmer' ghall-iskop permess ma hemm l-ebda limitazzjoni. Il-Qorti ghalhekk ma tara l-ebda diskriminazzjoni kif esposta mir-rikorrent.

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

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

(c) Ir-rikorrent odjern finalment jallega wkoll ksur tad-dritt fundamentali ghal smiegh xieraq fit-termini tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem:

Illi l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fil-partijiet rilevanti ghall-kaz odjern, stante li dan mhux kaz kriminali, jaqra kif isegwi:

'39. . . . (2) Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli.

(3) Ħlief bil-ftehim tal-partijiet kollha, il-proċeduri kollha ta'kull qorti u l-proċeduri dwar id-deċiżjoni tal-eżistenza jew l-estensjoni tad-drittijiet jew obbligi ċivili ta' persuna quddiem xi awtorità ġudikanti oħra, magħdud il-pronunzjament tad-deċiżjoni tal-qorti jew awtorità oħra, għandhom jinżammu fil-pubbliku.

(4) Ebda ħaġa fis-subartikolu (3) ta' dan l-artikolu ma għandha timpedixxi lil xi qorti jew xi awtorità bħalma hija msemmija f'dak is-subartikolu milli teskludi mill-proċeduri persuni li ma jkunux il-partijiet tal-proċeduri u r-rappreżentanti legali tagħhom –

(a) fi proċeduri quddiem qorti ta' ġurisdizzjoni volontarja u proċeduri oħra li, fil-prattika tal-Qrati f'Malta jiġu,jew huma tal-istess xorta bħal dawk li jiġu, deċiżi incamera;
(b) fi proċeduri skont xi liġi dwar it-taxxa fuq l-income;jew(ċ) safejn il-qorti jew awtorità oħra –
(i) tista' tqis meħtieġ jew espedjenti f'ċirkostanzi lifihom il-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessital-ġustizzja; jew
(ii) jista' jkollha setgħa jew tkun meħtieġa b'liġi li tagħmel hekk fl-interess tad-difiża, sigurtàpubblika, ordni pubbliku, moralità jew deċenzapubblika, il-ġid ta' persuni taħt l-età ta' tmintax-il sena jew il-protezzjoni tal-ħajja privata ta'persuni li jkollhom x'jaqsmu mal-proċeduri. . . .'

Illi l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem fil-parti rilevanti ghall-kaz odjern jaqra kif isegwi:

'1. . . . Fid-determinazzjoni tad-drittijiet civili u tal-obbligi tieghu jew ta' xi akkuza kriminali kontra tieghu, kulhadd huwa ntitolat ghal smigh imparzjali u pubbliku fi zmien ragonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi. Is-sentenza ghandha tinghata pubblikament izda l-istampa u l-pubbliku jistghu jigu eskluzi mill-proceduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurta' nazzjonali f'socjeta' demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew il-protezzjoni tal-hajja privata tal-partijiet hekk tehtieg li jew safejn

ikun rigorozament mehtieg fil-fehma tal-qorti f'cirkostani specjali meta l-pubblicita' tista' tippregudika l-interessi tal-gustizzja. . . .'

Ir-rikorrent f'dan ir-rigward isostni li d-dritt ta' smigh xieraq tieghu gie lez ghaliex skont hu l-ewwel kundizzjoni mposta fil-permess ta' zvilupp gia giet dikjarata lesiva tad-drittijiet tieghu mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kif deskritt mir-rikorrent 'tribunal imparzjali u indipendenti' u ghalhekk skont ir-rikorrent iggib maghha vjolazzjoni ghad-dritt tieghu ghall-smigh xieraq.

Illi f'dawn l-atti, kif gia suespost u kif ukoll konfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza precedenti wkoll suesposta datata 20 ta' Gunju tas-sena 2012, rrizulta li fejn il-Bord pronunzja ruhu dwar drittijiet fundamentali dan gie dikjarat li agixxa ultra vires u d-decizjoni tieghu giet revokata. Ghalhekk dik il-parti tad-decizjoni ghandha titqies daqs li kieku qatt ma nghatat.

Illi apparti s-suespost, rrizulta ampju mill-atti kif ezaminati, li kien nuqqas tar-rikorrent stess li qatt ma ntavola appell mill-imposizzjoni tal-ewwel kundizzjoni fil-permess ta' zvilupp u ta hadd aktar. Tul il-proceduri kollha li ssussegwew ir-rikorrent prova jaghmel tajjeb ghan-nuqqas tieghu izda ma rnexxilux. Jirrizulta lil din il-Qorti li fl-ambitu tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Appell ir-rikorrent kellu kull jedd li, fit-terminu mpost mil-ligi u skont il-procedura dettata fl-istess ligi, jappella kontra l-imposizzjoni tal-ewwel kundizzjoni izda dan ma ghamlux. Il-Qorti ma tista' tara l-ebda lezjoni tad-dritt ghall-smigh xieraq, f'ambitu civili, la darba n-nuqqas gie mill-istess rikorrent u mhux da parti tal-Bord jew xi Qorti ohra.

Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent msejjes fit-termini tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi dan l-ilment kostituzzjonali kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali intimat u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez ta' din l-eccezzjoni ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet;

2. Tilqa' l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorita' intimata sakemm dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deciz u tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent.

Bl-ispejjez kollha mhux decizi kontra r-rikorrent.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Settembru, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
30 ta' Settembru, 2021