MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2011

Appell Civili Numru. 1/2010

Josette Farrugia (ID 161670M).

vs

L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Josette Farrugia datat 8 ta' April 2010 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

1. Illi b'decizjoni tas-26 ta' Marzu 2010, il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz fl-ismijiet **"Josette Farrugia kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (Dok "JF 1" anness) iddecieda li "wara li qies ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, jaqta' u jiddeciedi billi, filwaqt illi jzomm ferm kull dritt iehor li jista' jkun spettanti lill-

appellanti ghar-rigward ta' klawsola 6, jichad l-appell u jikkonferma d-decizjoni appellata".

2. Illi r-rikorrenti thossa aggravata minn din id-decizjoni u ghalhekk permezz tal-prezenti qed tinterponi umli appell mill-istess decizjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti.

3. Illi l-fatti fil-qosor rigwardanti dan l-appell kronologikament huma s-segwenti:-

(i). Illi fis-sena 2000, Mario Farrugia li kien ir-ragel tal-appellanta odjerna (llum mejjet) applika kif isegwi permezz ta' applikazzjoni li ggib in-numru PA 3486/00:-

"To sanction, demolition and re-building of three rooms and roof over existing animal room".

Effettivament, dan il-permess inghata fis-27 ta' Marzu 2002 izda ghall-insaputa tal-applikant u minghajr ma qatt issemma' li l-applikant kien *'farmer'* jew il-proprjeta' kienet *'farmhouse',* dak iz-zmien f'dak il-permess gew imposti zewg kundizzjonijiet li huma s-segwenti:-

'6. The ownership and occupation of the farmhouse is tied to that of the farm unit as a whole. The farmhouse or land shall, as indicated in approved drawing PA 3486/00/ 6A not be sold, leased or transferred separated without the prior approval by the Planning Authority.

7. The residential occupation of the property shall be limited to a bone fide, full-time registered farmer working, or last working before retirement, in the locality in agriculture, or a widow or widower of such a person, and to any resident dependants.'.

(ii) Illi l-applikant ta' dak iz-zmien Mario Farrugia flimkien ma' martu Josette Farrugia (l-applikanta odjerna) mill-ewwel ma qablux mal-imposizzjoni ta' dawn iz-zewg kundizzjonijiet u dan ghal diversi ragunijiet fosthom illi d-dar in kwistjoni qatt ma kienet indikata bhala *'farmhouse'* u qatt ma kienet intiza bhala *'farmhouse'* u dejjem intuzat unikament bhala residenza normali u mhux marbuta mal-

agrikoltura tant illi l-applikant la qatt prezenta xi prova li huwa kien *'farmer'* wisq anqas qatt ma ssottometta li l-proprjeta' in kwisjtoni kienet *'farmhouse'*. Dan il-fatt kien maghruf lill-Awtorita' u kien biss inizjattiva da parti tal-Awtorita' li, wara li hadet il-vot favur, imponiet dawn iz-zewg kundizzjonijiet ghad insaputa tal-applikant. *In oltre* l-imposizzjoni ta' tali limitazzjonijiet fuq id-dritt assolut taghhom bhala propjetarji tal-fond certament ma ghandha l-ebda bazi legali.

(iii) Fil-fatt mill-ewwel irrizulta kemm dawn iz-zewg kundizzjonijiet huma bla ebda bazi legali u certament ingusti *stante* li ftit wara l-hrug tal-permess miet l-applikant Mario Farrugia u b'hekk martu Josette Farrugia bhala werrieta tieghu sabet ruhha f'sitwazzjoni li finanzjarjament m'ghandiex il-mezzi biex tkompli tghix f'din il-proprjeta' izda ma tistax titrasferixxi l-istess proprjeta' immobbli liberament lil terzi minhabba l-kundizzjonjijiet mposti mill-Awtorita`.

(iiii) Illi kien ghar-ragunijiet suesposti li Josette Farrugia, wara l-mewt ta' Mario Farrugia, kellha bilfors tissottometti applikazzjoni ohra identika bhal dik ta' qabilha bin-numru PA 7375/05 bl-uniku differenza li ntalab illi l-kundizzjonijiet 6 u 7 imposti fil-permess originali jitnehhew. Irrizulta izda li meta din l-applikazzjoni telghet sabiex tigi kunsidrata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, ghalkemm kien hemm membri fi hdan il-Kummissjoni li fhemu l-argument tal-applikanta, kien hemm ohrajn li ma fhemux li l-kundizzjonijiet in kwistjoni ma kellhom l-ebda bazi legali fil-kaz ta' din l-applikazzjoni partikolari. Kien ghalhekk li minhabba li s-sit jinsab barra z-zona ta' zvilupp, il-membri litteralment dehru bezaghna li jaghmlu gustizzja mal-applikanta u xorta wahda rrifjutaw din l-applikazzjoni. Rizultat tar-rifjut ingjustifikat u bla ebda bazi legali kellu jsir appell quddiem il-Bord tal-Appell.

Illi kif gia inghad aktar 'il fuq, il-Bord tal-Appell cahad l-appell interpost u ghalhekk kellu jsir dan l-appell.

L-EWWEL AGGRAVJU

4. Illi l-ewwel aggravju tal-appellanta huwa car u manifest u jikkonsisti li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ddecieda punt ta’ ligi hazin meta ddikjara li ma kellux gurisdizzjoni li jiddeciedi dwar il-klawsola 6 imposta fil-permess ta’ zvilupp originali u b’hekk ma ddikjarax illi l-imposizzjoni tal-istess kundizzjoni kienet ‘ultra vires’ il-poteri tal-Awtorita` u *per conseguenza* ma ddikjarax in-nullita` tal-istess klawsola 6. L-appellanta tissottometti li mir-rizultanzi tal-applikazzjoni kellu jkrizulta car lill-Bord li quddiem l-Awtorita` hija kienet qed titlob it-tnehhija taz-zewg kundizzjonijiet u mhux ta’ wahda biss u ghalhekk il-Bord tal-Appell kellu gurisdizzjoni li jiddeciedi fuq it-tnehhija taz-zewg kundizzjonijiet.

Illi fil-fatt dwar dan il-punt il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu jghid is-segwenti:-

“jibqa’ l-fatt illi dan il-Bord mhux adibit bil-gurisdizzjoni jiddeciedi u jesprimi ruhu car dwar dan il-punt in kwantu l-applikazzoni originali kienet tittratta biss il-kundizzjoni numru 7 u d-decizjoni appellata llimitat ruhha ghal dik il-kundizzjoni biss.” (Pagna 3).

Illi *stante* li din hija decizjoni fuq gurisdizzjoni tal-Bord tal-Appell deciza fis-sentenza, l-appellanta thoss li ma ghandu jkun hemm l-ebda dubju li dan l-aggravju jikkwalifika bhala punt ta’ ligi deciz mill-Bord u ghaldaqstant jaqa’ taht il-gurisdizzjoni u l-iskurtinju ta’ din l-Onorabbli Qorti.

Illi dwar il-mertu ta’ dan l-aggravju l-proposta tal-izvilupp kif sottomessa originarjament mill-appellanta fl-applikazzjoni odjerna kienet kif isegwi:-

“To sanction demolition and rebuilding of three rooms and roof over existing animal room.”

Kif gia spjegat aktar ‘il fuq, fil-fatt kien gia hareg permess ta’ zvilupp mill-Awtorita’ li kien ikopri dan l-izvilupp, liema permess izda gew imposti fih il-kundizzjonijiet numru 6 u 7 *ad insaputa* tal-applikant wara li ttiehed il-vot. Konsegwenza ta’ hekk kellha tigi sottomessa l-

applikazzjoni llum appellata bin-numru PA 7373/05 bl-ghan uniku li jitnehhew dawn iz-zewg kundizzjonijiet. L-esigenza li jitnehhew dawn iz-zewg kundizzjonijiet eskalat minhabba l-fatt li r-ragel tal-appellanta, cioe' l-applikant originali, gie nieqes u martu sabet ruhha f'posizzjoni fejn ma tistax liberament taljena l-proprjeta' immobbli taghha lil terzi. Minn dan biss jirrizulta li l-appellanta ma kellha l-ebda raguni valida ghalfejn tapplika ghall-eliminazzjoni ta' wahda jew ohra mill-kundizzjonijiet meta t-tnejn li huma kienu qed jillimitaw id-dritt ta' aljenazzjoni tal-proprjeta' taghha. Dan il-fatt jemfasizza u jaghti prova b'sahhitha li l-intenzjoni tal-applikanta (illum appellanta) kienet li jitnehhew iz-zewg kundizzjonijiet u mhux wahda biss.

Illi bir-rispett kollu, jigi sottomess li kien nuqqas da parti ta' l-Awtorita' li ma fhemitx fiex kienet tikkonsisti ezatt l-applikazzjoni u mhux minhabba nuqqas da parti tal-applikant. Issir referenza ghall-bosta korrispondenza sottomessa mill-Perit tal-applikanta fejn ghamilha cara li l-ghan tal-applikazzjoni kien li jitnehhew iz-zewg kundizzjonijiet u mhux wahda biss. Kien zball tal-Awtorita' li ghazlet li taghmel referenza biss ghall-korrispondenza tal-20 ta' Novembru 2005 u mhux ghall-korrispondenza kollha. L-istess Bord tal-Appell fid-decizjoni tieghu jammetti li fil-fatt kien hemm korrispondenza fl-istadju tal-applikazzjoni quddiem l-Awtorita' li kienet tirreferi ghaz-zewg kundizzjonijiet tant illi kwota ittra tal-Perit tal-applikanta fejn gie specifikat is-segwenti:-

"This would mean that both conditions 6 and 7 need to be removed since the applicant's wife does not want to keep the properly." (ara pagna 3 l-ewwel paragrafu tad-decizjoni)

Jigi sottomess illi mhux l-ewwel darba li fi stadju li applikazzjoni tkun pendenti quddiem l-Awtorita`, sahansitra fi stadju ta' rikonsiderazzjoni, isiru emendi anki estensivi fl-applikazzjoni jew fil-pjanti sottomessi u l-Awtorita` qatt ma sabet oggezzjoni ghall-istess. Fil-kaz *de quo* jigi sottomess li d-deskrizzjoni originali tal-applikazzjoni kienet vasta bizzejjed sabiex jinkorpora t-tnehhija taz-zewg kundizzjonijiet u mhux semplicement

tal-kundizzjoni numru 7. Jirrizulta wkoll mill-korrispondenza tal-Perit tal-applikanta li l-intenzjoni tal-applikazzjoni kienet wahda cara, cioe' li jitnehhew iz-zewg kundizzjonijiet. Rizultat ta' hekk l-Awtorita' kienet zbaljata meta naqset milli tikkunsidra t-tnehhija tas-sitt kundizzjoni fid-decizjoni taghha, kif ukoll l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien legalment skorret meta flok irretifika l-izball tal-Awtorita`, issanzjonah u b'applikazzjoni eccessiv ta' formalizmu li zgur mhux f'loku f'dawn il-proceduri, iddecieda li ma kellux gurisdizzjoni li jiddeciedi dwar il-kundizzjoni numru 6.

Illi jigi sottomess illi ladarba tigi sorvolata l-kwistjoni tal-gurisdizzjoni, ghandu jirrizulta lil din l-Onorabbli Qorti li l-imposizzjoni ta' tali limitazzjonijiet kif inkorporati fil-klawzola numru 6 fuq id-dritt tal-proprjeta' tal-appellanti ma kienux legalment gustifikati.

Illi l-kundizzjoni numru 6 kif kwotata aktar 'il fuq tassumi li l-izvilupp fuq is-sit in kwistjoni kien jikkonsisti f'razzett jew ahjar 'farmhouse' meta fil-fatt huwa evidenti mill-pjanti li l-proprjeta' in kwistjoni hija residenza normali u mhux razzett. L-uniku parti mill-proprjeta' indikata bhala 'animal room' hija kamra zghira f'parti separata mir-residenza, liema kamra certament ma titrasformax il-proprjeta' kollha frazzett. Ladarba jirrizulta mill-atti li l-proprjeta' in kwistjoni qatt ma kienet intiza bhala razzett, jigi umilment sottomess li din l-Onorabbli Qorti m'ghandha ssib l-ebda problema sabiex tiddikjara li l-imposizzjoni tal-kundizzjoni numru 6, cioe' li l-proprjeta' ma tistax tigi aljenata b'mod separat, hija kompletament bla bazi legali u fi ksur dirett tad-dritt ta' proprjeta` assoluta tal-appellanta. Il-fallacita` tal-istess kundizzjoni tidher anki f'ezempju zghir f'kaz li wlied l-appellanta jirtu l-istess proprjeta` f'liema kaz wiehed ghandu jaccetta li l-Awtorita` ghandha l-poter li, fuq kulhadd u fuq kwalunkwe ligi, timponi fuq l-eredi li bl-ebda mod ma jiddividu din il-proprjeta` meta legalment ghandhom dritt li jaghmlu dan! Ghal dawn ir-ragunijiet l-Bord tal-Appell kellu jiddikjara l-kundizzjoni nulla u bla effett u jelimina mill-permess ta' zvilupp mitlub.

IT-TIENI AGGRAVJU

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tieni aggravju tal-appellanta huwa wkoll car u manifest *stante* li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar iddecieda punt ta' ligi b'mod zbaljat meta ma laqax it-tieni aggravju tal-appellanta cioe` illi l-Awtorita` agixxiet *'ultra vires'* il-poteri taghha meta mponiet il-kundizzjoni numru 7 u rrifjutat li tnehhiha. Fil-fatt jigi sottomess li l-Bord tal-Appell erronjament iddecieda li l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar kellha l-poter li timponi tali limitazzjonijiet fuq id-dritt assolut tal-proprjeta` tal-appellanta u kkonferma l-imposizzjoni tal-kundizzjoni numru 7.

Illi a skans ta' ripetizzjoni, b'referenza ghal bosta gurisprudenza ta' din l-istess Onorabbli Qorti, ma ghandu jkun hemm l-ebda dubju illi l-allegazzjoni li l-Awtorita` agixxiet *'ultra vires'* l-poteri taghha tikkwalifika bhala punt ta' ligi deciz mill-Bord u ghaldaqstant jaqa' fil-gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.

Illi fil-mertu, issir referenza ghall-fatt illi fl-ebda stadju, lanqas fl-applikazzjoni precedenti ma tressqet l-ebda prova li l-applikant originali, illum mejjet, kien qed japplika bhala 'farmer'. Fil-fatt huwa qatt ma kien registrat bhala 'farmer' u l-permess ta' zvilupp ma ntalabx fuq din il-bazi izda fuq il-bazi li din kienet residenza ezistenti u li sar xi zvilupp fiha u ghalhekk l-ewwel applikazzjoni kienet intiza sabiex tissanzjona l-izvilupp li sar f'residenza ezistenti u mhux sabiex tistabilixxi d-dritt ta' residenza.

Illi jigi sottomess li fil-kaz in ezami l-Awtorita` appellata ma kellha l-ebda jedd fil-ligi li timponi tali limitazzjoni *stante* li l-argument huwa fallaci sa mill-bidu tieghu. L-applikant kif gia inghad fi-istadju li nhareg il-permess ta' zvilupp ma kienx registrat bhala bidwi. *Per conseguenza* l-istess applikant sab ruhu fi ksur ta' kundizzjoni ta' permess ta' zvilupp li talab hu stess! Izda anki li kieku wiehed kellu jassumi li l-permess kien intiz li jkopri l-applikant, cioe' r-ragel tal-appellanta odjerna, l-argument xorta wahda legalment ma jaghmel l-ebda sens. Fil-fatt l-appellanta, wara l-mewt tar-ragel taghha sabet ruhha f'sitwazzjoni legali mwieghra hafna ghaliex filwaqt li civilment ma'

ghandha l-ebda limitazzjoni sabiex tbiegh il-proprjeta’ *de quo*, min-naha taghha, l-Awtorita’ minghajr ebda bazi legali u certament ‘ultra vires’ il-poteri taghha imponiet il-kundizzjoni li l-proprjeta’ tista biss tigi aljenata li bidwi registrat u hadd aktar. L-appellanta ghalhekk sabet ruha f’posizzjoni li ghalkemm ma tiflahx izzomm din il-proprjeta’ hi, prattikament ma tistax tbiegha liberament kif civilment ghandha kull dritt li taghmel. Ukoll, l-appellanta sabhet ruhha f’posizzjoni legali mwieghra anki f’kaz li din il-proprjeta’ tintiret u dan *stante* li mhux neccessarjament din il-proprjeta’ tintiret minn persuni li jikkwalifikaw *ai termini* tal-klawzola 7! Ezempju hafif huwa f’kaz li tigi nieqsa l-appellanta u wliedha li ma jkunux ghadhom jghixu maghha jirtu din il-proprjeta`. Li kieku wiehed kellu jaccetta din il-kundizzjoni, dan ifisser li effettivament uliedha ma jkunux jistghu jirtu din l-istess proprjeta`. Minn dan l-ezempju biss huwa car kemm din il-kundizzjoni, bhall-kundizzjoni numru 6, hiija wahda fallaci, bla ebda bazi legali u ghalhekk ghandha tigi eliminata mill-permess ta’ zvilupp mitlub.

IT-TIELET AGGRAVJU

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet aggravju tal-appellanta huwa wkoll car u manifest u jikkonsisti fil-fatt li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar iddecieda punt ta’ ligi hazin b’referenza ghat-tielet aggravju tal-appellanta f’liema aggravju l-appellanta eccepiet illi l-imposizzjoni tal-klawzoli numru 6 u 7 kif ikkwotati aktar ‘il fuq kienu gew imposti da parti tal-Awtorita’ bi ksur tad-dritt fundamentali taghha ghall-proprjeta` *ai termini* tal-Kostituzzjoni ta’ Malta kif ukoll *ai termini* ta’ diversi konvenzjonijiet u trattati internazzjonali applikabbli. Dan qed jinghad *stante* li filwaqt li b’referenza ghall-klawzola numru 6 l-Bord tal-Appell esprima d-dubji tieghu kemm din setghet legalment tigi mposta izda minhabba d-decizjoni ta’ nuqqas ta’ gurisdizzjoni ma esprimiex ruhu b’mod finali, dwar klawzola numru 7 l-Bord tal-Appell ddecieda li ma kellux ghalfejn jiddisturba l-klawzola numru 7 u ordna li din kellha tibqa’.

Illi, bir-rispett kollu lejn il-membri tal-Bord, l-appellanti umilment tissottometti li l-Bord tal-Appell fid-decizjoni tieghu dwar dan l-aggravju jikkonttadixxi lilu nnifsu meta jikkrea distinzjoni bejn il-klawzola 6 u 7 meta fil-fatt din id-distinzjoni ma tezistix. Issir ghalhekk referenza fuq in-naha l-wahda ghall-klawzola 6 li minna nfisha tillimita d-dritt tal-proprjeta' tal-appellanta fis-sens illi timponila limitazzjoni li ma tistax tbiegh parti minn din il-proprjeta` separata mill-ohra. Min-naha l-ohra il-klawzola numru 7 ukoll tillimita d-dritt tal-proprjeta` tal-appellanta fis-sens illi timponi limitazzjoni fuq min il-proprjeta' tista' tigi trasferita kemm 'inter vivos' kif ukoll 'causa mortis'. Huwa ghalhekk car li z-zewg kundizzjonijiet jimponu, b'xi mod, limitazzjoni fuq id-dritt assolut tal-proprjeta' tal-appellanta u ghaldaqstant ladarba l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien tal-opinjoni li l-limitazzjoni fuq id-dritt tal-proprjeta` fi klawzola 6 kien illegali:

'Filwaqt illi dan il-Bord ghandu r-riservi tieghu fuq il-legalita` ta' dik il-klawsola numru 6 - in kwantu tista' tinftiehem illi hija kundizzoni li timmilita kontra t-tgawdija tal-proprejta' tal-individwu u huwa dibattibbli kemm l-Awtorita` tista' timponi kondizzoni fuq il-bejgh ta' dik in-natura' (Pagna 3 tad-decizjoni) isegwi *per conseguenza* li l-Bord tal-Appell kellu bilfors jiddikjara l-istess dwar il-kundizzjoni numru 7 u ghalhekk jiddikjara z-zewg kundizzjonijiet bhala nulli u bla effett fil-ligi u jeliminahom kompletament mill-permess ta' zvilupp.

Ghaldaqstant, l-appellanti, filwaqt illi taghmel referenza ghall-provi gia' prodotti u tirriserva li ggib provi ohra skont il-ligi u li taghmel sottomissjonijiet ulterjuri, titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha tilqa' l-aggravji kollha taghha u tirrevoka, thassar u tannulla d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Josette Farrugia kontra l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tas-26 ta' Marzu 2010 u tordna l-hrug tal-permess ta' zvilupp bin-numru PA 7375/05 b'mod identiku ghall-permess precedenti bin-numru PA 3486/00 bl-eliminazzjoni izda tal-kundizzjonijiet numru 6 u 7 imposti fl-istess permess ta' zvilupp PA jew fin-nuqqas tordna li l-

process relattiv jintbaghat lura lill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar sabeix jideciedi l-kwistjoni skont il-ligi.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorita` appellata.

Rat id-dokument esebit (Dok “JF 1”) a fol. 10 tal-process .

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 7 ta’ Mejju 2010 a fol * tal-process, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet **“Josette Farrugia (ID161670M) vs Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar”** deciz Bord.

Rat ir-risposta tal-Awtorita’ ta’ Malta dwar L-Ambjent u l-Ippjanar datata 15 ta’ Novembru 2010 a fol 18 tal-process fejn espona bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament l-appell interpost mill-appellant huwa null *stante* li ma sarx skont l-**artikolu 15 (2) tal-Att dwar l-Ippjanar talIzvilupp (Kap.356)** li jghid hekk:

“Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta’ ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri)”.

Dan kien konfermat diversi drabi b’sentenzi ta’ din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (decizjoni tal-31 ta’ Mejju 1996); **Anthony Borg vs L-Awtorita` tal-Ippjanar** (Qorti tal-Appell - decizjoni tal-24 ta’ April 1996); **Francis Mugliett vs L-Awtorita’ tal-Ippjanar** (Qorti tal-Appell - decizjoni tal-31 ta’ Mejju 1996); **Zaren Camilleri vs Awtorita’ tal-Ippjanar,** (decizjoni tat-28 ta’ Frar 1997 - Qorti tal-Appell); **Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (Apepll numru 13/01 RCP deciz fit-28 ta’ Ottubru 2002); **Tonio Azzopardi vs Awtorita’ ta’ l-Ippjanar** (decizjoni tat-28 ta’ Ottubru 2002).

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi bir-rispett sottomess illi l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa daqstant null *stante* illi l-Bord huwa tenut illi jitratta u

jiddeciedi fuq punti mqajma mill-appellanti fir-rikors tal-appell tieghu, u mhux punti imqajma fi stadju ulterjuri, dejjem jekk effetivament dawn fir-relat jkunu tqajmu.

3. Illi l-applikazzjoni numru PA 7375/05 kienet applikazzjoni specifika illi *oltre* kif hi stess giet indikata fil-*proposal*, l-istess applikazzjoni kienet akkumpanjata b'ittra spjegattiva tal-20 ta' Novembru 2005, li fiha gie indikat specifikament illi l-intenzjoni tal-applikazzjoni kienet it-tnehhija tal-kundizzjoni numru 7 tal-permess mahrug precedentement u cioe` l-permess numru PA 3486/00.

4. Illi fil-fatt, l-Awtorita`, meta evalwat l-applikazzjoni in kwistjoni, qieset il-konferma *o meno* tal-kundizzjoni 7, tant illi r-rapport tal-*case officer* kien jinkludi din il-kundizzjoni biss. Kien biss bi twegiba ghar-rapport tal-*case officer* illi permezz ta' ittra tat-18 ta' Settembru 2008, li l-Perit tal-applikant talab illi ghandha tigi kkunsidrata wkoll il-kundizzjoni numru 6 u mhux 7 biss.

5. Illi l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp, fid-decizjoni taghha, zammet mat-termini originali tal-applikazzjoni u kkunsidrat biss il-kundizzjoni numru 7 u mhux 6 wkoll, u cahdet l-applikazzjoni.

6. Illi l-appellanti interponew appell quddiem il-Bord tal-appelli u talbu fost l-ohrajn illi l-applikazzjoni taghhom sabiex titnehha l-kundizzjoni numru 6 u 7 ghandha tigi approvata.

7. IIli l-Bord ta l-Appelli, wara li ha konjizzjoni tal-fatti, qies u ddecieda illi huwa seta' biss jezamina l-appell fil-kuntest tal-kundizzjoni numru 7 biss, *stante* li l-applikazzjoni deciza mill-Awtorita` u li minnha sar l-appell quddiemu kienet titratta din il-kundizzjoni biss.

8. Illi fl-umli opinjoni tal-Awtorita`, il-Bord tal-appelli kien proceduralment korrett fl-evalwazzjopni u d-decizjoni tieughu, *stante* li tali huma in sintonija ma' dak provdut fl-**artikolu 6 tat-Tielet Skeda tal-Kap 356** li certament ma jippermettix lill-Bord li jiehu konjizzjoni ta' punti li l-Awtorita` ma tkunx iddecidiet fuqhom.

9. Illi fl-ahjar ipotezi ghar-rikorrent, jekk jirrizulta illi l-Bord tal-Appelli kien zbaljat f'dan il-punt, u li l-kundizzjoni 6 kienet parti mill-applikazzjoni sottomessa mill-applikant quddiem l-Awtorita`, certament illi f'dak il-kaz il-Bord kellu jirrinviha l-atti lura lill-Awtorita` sabiex din iddeciedi fuq il-kundizzjoni 6, u certament illi l-Bord ma setax jiddeciedi din il-kwistjoni huwa stess.

10. Illi rigward it-tieni aggravvju mressaq mill-appellanti quddiem din l-Onorabbli Qorti, l-istess jinghad illi r-rikorrenti m'ghandhomx ragun.

11. Illi jigi preliminarjament sottomess illi l-kundizzjoni numru 7 li minnha qeghdin jilmentaw ir-rikorrenti giet imposta fil-permess numru PA 3486/00, mil-liema permess ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni tant illi l-istess permess intuza u gie esegwit mill-appellanti odjerni. Ghaldaqstant, jigi sottomess, illi dak li qeghdin jaghmlu r-rikorrenti llum huwa li jikkontestaw kundizzjoni ta' permess li huwa definit. Ghaldaqstant, in kwantu l-ewwel aggravvju tar-rikorrenti huwa bbazzat fuq dak li gara fl-applikazzjoni numru PA 3486/00, ghandu jigi deciz illi tali aggravvju huwa null u bla effett.

12. Illi mill-banda l-ohra, huwa car u ovvju illi l-Awtorita`, fid-decizjoni moghtija in relazzjoni ghall-applikazzjoni li minnha gie interpost l-appell, kienet korretta. F'dan il-kuntest jigi rilevat illi l-bazi tal-applikazzjoni tar-rikorrent ghall-permess *de quo* kien illi huwa kien bidwi jew rahhal tant illi gew minnu sottomessi numru ta' dokumenti sabiex jippruvaw dan. M'hemmx dubju illi minghajr din il-prova l-Awtoirta` qatt ma setghet tissanzjona binja illegali ta' residenza fl-ODZ.

13. Illi l-qari tal-provvedimenti tal-**artikoli 33, 34** u **40 tal-Kap. 356** huma cari fis-sens li jaghtu l-poter lill-Awtorita` sabiex din timponi dawk il-kundizzjonijiet xierqa illi hija thoss rilevanti ghall-applikazzjoni li jkollha quddiema. Illi f'Dicembru tas-sena 2007, inharget *policy* li tirregola l-*Farms* u bini simili fl-ODZ, u li permezz tal-istess *policy*, kundizzjoni obligatorja sabiex jinhareg tali

permess, kienet proprjament dik bhal ma hemm inkluz fil-kundizzjoni 7. Illi pero`, anke qabel tali *policy*, minn dejjem kien car, anke minn zmien il-PAPB, illi sabiex bidwi jew rahhal jinghata tali permess, huwa dejjem ikollu r-rabta tal-binja residenzjali mat-*holding* agrikolu tieghu.

In vista tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti partikolarment id-decizjoni tal-Bord tal-Appell tas-26 ta' Marzu 2010 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi mil-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti jogobgha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-16 ta' Novembru 2010 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Joanne Vella Cuschieri ghall-appellanti prezenti. L-Awtorita` appellata u d-difensuri taghha msejhin diversi drabi baqghu ma dehrux. F'dan l-istadju dahal Ivor Robinch ghall-Awtorita` appellata. Deher ukoll Dr. Ian Stafrace. Id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-24 ta' Frar 2011.

Rat il-files relattivi ghall-applikazzjonijiet PA3486/2000 u PA 7375/2005.

Rat il-process quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell huwa ben espost mill-appellanti fir-rikors tal-appell taghha u jikkonsisti f'illi (1) l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (il-Bord) meta ddecieda li ma ghandux kompetenza jiddeciedi dwar it-tnehhija ta' kondizzjoni numru 6 minn fuq il-permess PA 3486/00, applika l-ligi

hazin peress li jirrizulta car li l-applikazzjoni 7375/0 kienet tirreferi ghat-tnehhija ta’ zewg kundizzjonijiet 6 u 7; (2) li l-Awtorita’ agixxiet *ultra vires* meta nponiet fil-permess originali l-kundizzjoni numru 7 ghaliex din timponi fuq id-dritt assolut ta’ proprjeta’ tal-appellant; (3) tali imposizzjoni tal-kundizzjonijiet numru 6 u 7 jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghar-ragunijet hemm indikati.

Illi fid-dawl tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Awtorita’ appelata, din il-Qorti thoss li l-ewwel eccezzjoni taghha hija bla bazi u dan peress li tali aggravji huma kollha punti ta’ dritt decizi mill-Bord li jaghtu lir-rikorrenti dritt ta’ appell quddiem din il-Qorti u f’dan il-kuntest din il-Qorti tirreferi ghall-gurisprudenza vasta fuq dan il-punt, inkluza dik iccitata mill-Awtorita’ appellata.

Illi dwar il-mertu tal-ewwel aggravji mressqa jinghad li l-applikazzjoni in kwistjoni kienet tirreferi specifikatament ghall-kundizzjoni numru 7 biss u dan kif jirrizulta car mid-dokument datat 20 ta’ Novembru 2005, u dan dwar permess PA 03486/00 li kien hareg fis-27 ta’ Marzu 2002, u ghalhekk l-istess Bord kien korrett meta llimita d-decizjoni tieghu fuq dak indikat fl-applikazzjoni mertu tal-appell odjern, u cjoe’ proprju t-tnejjija tal-kundizzjoni numru 7, u ghalhekk dan l-aggravju huwa nfondat u qed jigi michud.

Illi dwar it-tieni aggravju fejn qed jinghad li l-Awtorita’ agixxiet *ultra vires* meta mponiet il-kundizzjoni numru 7 fil-permess originali jinghad li fl-applikazzjoni originali jinghad li din kienet tirreferi ghas-sanzjonar, wara demolizzjoni u bini mill-gdid ta’ *“three rooms and roof over existing animal room”,* u kontrarjament ghal dak indikat jew jaghti x’jifhem fl-appell, l-applikant kien indika li tali binja kienet relatata ma` uzu agrikolu tal-istess ukoll ghaliex kien esebixxa biljett ta’ registrazzjoni tal-biedja fejn kien indikat li huwa bidwi ghaliex jahdem ir-raba` u dan kif jidher anke minn korrispondenza u dokumenti li gew esebiti mill-Perit Chris Cachia fil-file tal-applikazzjoni originali (Dok. “E” – rapport tal-istess periti datat 12 ta’ Marzu 2001).

Illi apparti dan din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni maghmula mill-Awtorita' appellata f'paragrafi numru 11 u 12 tar-risposta taghha peress li jirrizulta li din l-applikazzjoni hija dwar bdil ta' kundizzjoni li kienet giet imposta meta nhareg il-permess orignali PA 3486/00, dwar liema permess ma kien hemm ebda oggezzjoni da parte tal-applikanti, u fil-fatt intuza u gie esegwit. Fuq kollox l-applikazzjoni originali tirreferi ghal sanzjonar u bini mill-gdid ta' kmamar li kienu jezistu u deskritti bhala *"animal room".* Din il-Qorti thoss li f'dan il-kuntest jirrizulta li dak allegat mill-istess appellanti huwa kompletament bla ebda bazi ghaliex huwa inkorrett anke fattwalment u ghalhekk dan l-aggravju qed jigi wkoll michud.

Illi dwar it-tielet aggravju jinghad li din il-Qorti mhijiex kompetenti sabiex tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fl-imposizzjoni tal-kundizzjonijiet indikati. Jinghad ukoll li din ma kinitx lanqas il-bazi tal-applikazzjoni li giet sottomessa, u lanqas ma dan kien argument li kien sottomess quddiem il-Bord f'xi stadju tal-appell, u allura jsegwi li ma jistax jitressaq hawn l-ewwel darba tenut kont li din hija Qorti tat-tieni istanza, u allura ghandha l-kompitu biss li tiddeciedi dwar punti li jkunu tressqu sabiex jigu l-ewwel ikkunsidrati mill-Bord in kwistjoni. Dan ovvjament huwa ghal kollox mankanti f'dan il-kaz u ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi ghall-grazzja tal-argument jinghad pero' li jirrizulta li tali kundizzjoni giet imposta fid-dawl tal-fattispecie tal-kaz, u l-*policies* dak iz-zmien vigenti, u dejjem fil-kuntest tal-applikazzjoni sottomessa, li kienet wahda specifika u limitata kif inghad. Fi kwalunkwe kaz ghal dak li huma l-lanjanza attwali jinghad li l-istess Awtorita' legalment tista' timponi tali kondizzjoni skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 33, 34 u 40 tal-Kap. 356.** Dan apparti li bl-imposizzjoni tal-istess fil-permess originali din il-Qorti thoss li bl-ebda mod ma jista' jinghad li d-dritt ta' proprjeta' tar-rikorrenti gie b'xi mod mittiefes. Illi ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi michud.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appell ta' l-Awtorita' appellata datata 15 ta' Novembru 2010 biss inkwantu l-istess hija kompatibbli ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Josette Farrugia permezz tar-rikors taghha ta' l-appell datat 8 ta' April 2010,** *stante* li l-istess appell huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet indikati f'din id-decizjoni, b'dan ghalhekk li d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Josette Farrugia vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** tas-26 ta' Marzu 2010 qed tigi kkonfermata.

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti Josette Farrugia.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------