

27 ta' Ġunju, 1997

Imhallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.

Adrian Busietta

versus

L-Awtorità ta' l-Ippjanar

**Att I ta' l-1992 - Att dwar l-Iżvilupp - Punt ta' Dritt -
 Artikolu 15 (2)**

Il-Qorti ezaminat diversi lmenti biex tqis jekk kienx hemm punt ta' dritt jew le.

Meta l-Bord ta' l-Appell ikun illimita ruhu li jirriproduci policies rilevanti tal-Pjan ta' Struttura u interpretahom u applikahom għall-każ partikolari, allura tali interpretazzjoni u applikazzjoni tispetta proprju lil dak tal-Bord, u li din il-Qorti m'għandhiex tissindika jew tid-disturba l-operat tal-Bord sakemm ma jkunx ċar illi tkun ser tiġi sanzjonata ingustizzja manifesta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enunċjata fl-istess deċizzjoni.

Il-Qorti m'għandhiex tissostitwixxi l-gudizzju u diskrezzjoni tagħha f'materja teknika li tispetta skond il-ligi biss lit-tribunal amministrattiv li gie appożitament imwaqqaf biex jiddetermina materja speċjalizzata ta' din ix-xorta.

Il-Qorti:-

Fit-13 ta' Novembru, 1996 il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ippronunzja d-deċiżjoni tiegħu dwar tliet (3) appelli li kienu ġew intavolati quddiemu minn Adrian Busietta in konnessjoni ma' żvilupp ta' bini fil-Madliena. Fi kliem stess tal-Bord, l-appelli in kwistjoni kienu s-segwenti:

“L-Appell numru 229/94 hu appell minn *deemed refusal* billi l-applikazzjoni ta' tiġdid tal-permess tal-PAPB nru. 2493/90/5035/87 baqgħet ma ġietx determinata sal-5 ta' Settembru, 1994 u li l-partijiet kienu qablu li kellha tiġi pproċessata sal-15 ta' Awissu, 1994;

L-Appell numru 405/95 tal-11 ta' Lulju, 1995 jirreferi għall-permess tat-13 ta' Ġunju, 1995 li approva l-blocks 50's, 60's u 70's *in full* u 10's, 20's, 30's, 40's u 80's *in principle* waqt li l-applikazzjoni kienet limitata għar-rigward ta' tiġdid tal-permess 3827/91/3179/93 li jirreferi biss għall-*blocks* 50's, 60's u 70's;

L-Appell numru 131/96 jirreferi għar-rifjut tad-9 ta' Frar, 1996 li jikkonċerna l-hames blokki residenzjali 10's, 20's, 30's, 40's u 80's”;

Id-deċiżjoni appellata wara li elenkat b'mod kronologiku l-fatti l-aktar saljenti li taw lok għall-istess appelli rriportat *verbatim* l-erba' (4) raġunijiet li l-Awtorità tat fid-9 ta' Frar, 1996 għar-rifjut li jinhareġ permess għall-hames blokki residenzjali ċjoè dawk indikati bin-numri 10, 20, 30, 40 u 80 li kienu dawn:

“*The proposed development does not respect the conditions pertaining to development on this site (DC1/88). The proposal is therefore contrary to Structure Plan Policy Set 8, which endorses the layouts and conditions of the Temporary*

Provisions Schemes as approved in the Building Permits (Temporary Provisions) Act of 1988, as well as to Policy SET 9. Furthermore, Structure Plan policy SET 8 prohibits the amendment of the conditions of the Temporary Provisions Schemes prior to the preparation of the Local Plan to be prepared for the areas in which the schemes are located.

The proposed development, in terms of its height and number of residential units is of an excessive scale and would lead to over development of the site.

This would have a deleterious impact on the amenity of the area by virtue of traffic generation, strain on infrastructural services, as well as adverse virtual impact. The proposal is therefore contrary to Structure Plan policy BEN 1 which seeks to protect the amenity of existing and planned uses.

The height of the proposed residential blocks exceeds the maximum height limitation for development in this area of Madliena. It is therefore incompatible with the characteristics of the area and with the Temporary Provisions Schemes for the area, which seeks to limit height in order to safeguard the general amenity of the area.

The design of the proposal is unacceptable in that the height and massing of the residential block fails to respect the original site characteristics or reflect the context of the surrounding area in general. The development is therefore incompatible with the principles of good urban design and is unlikely to maintain or enhance the visual amenity of the area in which it is to be located. It is therefore contrary to Structure Plan Policy BEN 2”;

Imbaggħad il-Bord għadda biex elenka l-aggravji ta' l-

appell ta' Adrian Busietta in konnessjoni ma' l-imsemmi rifjut tad-9 ta' Frar, 1996 li ukoll sejrjn jigi riportati hawn:

"Our client has been granted by the Competent Authority permission for a full development of the entire area shown on the Plan duly approved and stamped by the PAPB in 1990, payment of approximately Lm23,000 in development fees were also made covering the entire projected 8 residential cluster blocks of 5 levels each covering originally 80 units (later amended to 72) plus a commercial/communal centre. Our client had therefore acquired a vested right particularly since the works were commenced and all contractual and business commitments were made on the basis of that original Permit. The financial implications and losses to the developer and the economic, social and other consequences resulting from the changing of plans midway through a development are a matter of concern to the planner that should be given due importance when an application is made for the renewal of original permits.

The development as originally approved was in full conformity with the then existing policies and regulations. A lawful and punctual application for renewal had been filed with the PAPB in May 1992 by our client, prior to expiry of PB 2493/90. That renewal should have been granted without delay by the Planning Authority which took over from PAPB.

When our client accepted to submit fresh plans, supported by a "fresh" application (PA 4547/95), this was done without prejudice, acting on the recommendation of the Planning Directorate and later the Development Control Commission. Indeed the Development Control Commission in June 1995 approved the plans in principle, subject to the submission and approval of the details. The decision of the Planning Authority at the hearing of 8th February, 1996 goes far beyond the

question of details and puts the whole point of principle again in the open. It additionally applies new and current Structure Plan Policies to a previously vetted and approved Project. It is respectfully submitted that such manner of proceeding is unfair to applicant.

The above quoted decision of the Planning Authority based on the latest recommendation of the Planning Directorate to refuse, mainly on grounds of height, (though previously recommended by the same) will produce a development not in harmony with the buildings already existing also considering that the 50's, 60's and 70's block (all at 5 levels each) were approved with a Renewal Permit by the same Planning Authority in 1995. Neither will it benefit the environment considering the nature of widespread excavations in existence across the whole remaining site - i.e. for the 5 blocks wating to be built. And consequently the rejection of Planning Permission in this case, will be detrimental to the zone from a Planning view point. A similar situation would arise if the remaining blocks were to be of two levels plus basement as suggested by the Planning Directorate at the above public meeting of 8th February, 1996";

Id-deċizzjoni appellata tirriproduċi x-xhieda tal-Perit André Zammit (li kien Chairman tal-PAPB minn Jannar 1990 sa l-aħħar ta' Ottubru, 1992), ix-xhieda tas-Sur Tony Mifsud (li kien membru tal-PAPB mis-sena 1987 sakemm spiċċa dak il-Bord fis-sena 1992), kif ukoll il-verbal ta' l-aċċess li zamm il-Bord ta' l-Appell fuq is-sit in kwistjoni fit-12 ta' Ġunju, 1996;

Min-nota ta' sottomissjonijiet intavolati mill-partijiet irriżulta lill-Bord li l-kuntrast ewlieni bejniethom kien jikkonsisti fil-fatt li l-appellant Busietta:

“irrileva l-kontinwità fattwali u legali tal-permess għall-izvilupp ikkonfermati miċ-*Chairman* ta' l-allura *Planning Area Permits Board* u kif id-DC1/88 giet applikata għas-sit partikolari;

L-Awtorità mill-banda l-oħra enfasizzat il-fatt li t-tigdid ta' permess ma jammontax għall-estensjoni awtomatika ta' l-ewwel permess iżda huwa applikazzjoni ġdida”;

Il-Qorti sejra issa tirriproduċi hawn, *verbatim*, il-motivi li wasslu l-Bord ta' l-Apepl li jilqa' t-tliet appelli in kwistjoni billi huwa proprju fl-isfond ta' dawn il-motivi li l-appell odjern għandu jiġi investigat:

“Ikkunsidra dwar l-Appell 229/94:

Fl-20 ta' Ġunju, 1990, il-PAPB hareġ il-permess “*to erect clustered villas*” numru 1493/90/5035/87. Dan kien jirreferi għat-tmien blokki ta' bini. Kellu validità ta' sentejn sal-20 ta' Ġunju, 1992 qabel din id-data tjoè fit-28 ta' Mejju, 1992 saret talba għat-tigdid. Sar qbil fuq estensjoni tat-terminu sal-15 ta' Awissu, 1994 u billi l-applikazzjoni baqgħet pendenti sar appell minn *deemed refusal* fit-termini ta' l-artikolu 36 (1) ta' l-Att I ta' l-1992;

Fil-25 ta' Settembru, 1991 hareġ il-permess b'*layout* riveduta għal tliet mit-tmien blokki, jiġifieri 50's, 60's u 70's numru 3827/91/5035/87;

Jidher li d-dizgwid enormi nqala' mill-iskambju ta' korrispondenza bejn Direttur ta' l-Ippjanar u l-Perit ta' l-appellant; partikolarment l-ittri tat-8 ta' Lulju, 1994, tat-18 ta' Lulju, 1994 u tas-27 ta' Lulju, 1994. Fil-fehma tad-Direttur, il-permess originali kien sospiz u mhux *re-issued*. Dan ma

rrizultax korrett mill-provi billi s-sospensjoni kienet ġiet irtirata wara li ġie assigurat li l-appellant kien qed jikkonforma mal-kondizzjonijiet imposti fl-iżvilupp;

Il-permess 2493/90/5035/87 jirreferi għall-blokki kollha fuq is-sit; mentri l-permess 3827/91/5035/87 jirreferi għal tliet blokki biss. Fil-fehma tad-Direttur ma kienx il-każ ta' tiġdid ta' l-applikazzjoni oriġinali billi d-disinn tat-tliet blokki ġie mibdul, mentri skond l-appellant l-applikazzjoni għat-tiġdid kienet tirreferi għall-iżvilupp kollu b'eċċezzjoni ta' dawk it-tliet blokki koperti bil-permess l-iehor;

Għalkemm m'hemmx dubbju li kulhadd ipproċeda bl-aqwa intenzjonijiet u b'perfetta *bona fede*, jidher, almenu illum, wara li ssuċċieda l-fatt, li kien ikun ahjar għal kulhadd li kieku flok wiehed jagħti interpretazzjoni personali ta' din is-sitwazzjoni partikolari sar il-proċess normali u regolari konformi mar-rekwiżiti tal-liġi;

Fit-termini ta' l-artikolu 33 (2) ta' l-Att I, l-Awtorità għandha l-poter li tagħti jew li tirrifjuta permess għall-iżvilupp u hi obbligata bil-liġi li fil-każ ta' rifjut għandha tagħti r-raġunijiet għar-rifjut;

Dan għandu jinqara ma' l-artikolu 36 u ċjoè li d-deċiżjonijiet għandhom jittiehdu minghajr dewmien;

F'dan il-każ ma jistax wiehed ma jirrelevax il-fatt li l-applikazzjoni għat-tiġdid saret fit-28 ta' Mejju, 1992 u sal-15 ta' Mejju, 1994 aktar minn sentejn wara kienet għadha ma ġietx determinata u l-permess innifsu għal żvilupp enormi kellu validità ta' sentejn ċjoè strettament kellu jiġi kkompletat sal-20 ta' Ġunju, 1992;

L-Awtorità fis-sottomissjonijiet taghha ghamlet enfasi fuq il-fatt li applikazzjoni ghat-tiġdid ghandha titqies bhala applikazzjoni ġdida u ghalhekk tiġi kkunsidrata fil-kuntest tal-*policies* viġenti fiż-żmien li ssir l-applikazzjoni. Dan hu in parti biss korrett u oġoè li jittiehed kont tal-*policies* viġenti. Però ċertament ma jistax jinghad li l-applikazzjoni ghat-tiġdid hi ekwivalenti ghall-applikazzjoni ġdida. Ir-raġunijiet huma ovvji u numerużi;

Fl-ipproċessar ta' applikazzjoni ġdida jsir studju akkurat ta' kull dettal bhall-entità ta' l-iżvilupp, il-lokalità partikolari, l-impatt viżwali, jekk dan jikkrejax problemi ta' infrastruttura -servizzi, konsiderazzjonijiet ta' traffiku u *parking*, eċċ, il-proċess jirrikjedi konsultazzjoni mal-varji sezzjonijiet speċjalizzati ta' l-Awtorità u l-eżitu jkun x'ikun hu l-frott u riżultat tal-ħidma ta' diversi persuni li jaħdmu ma' l-Awtorità. Dan ix-xogħol kollu preparatorju ġeneralment mhux meħtieġ fil-każ ta' sempliċi *renewal* sakemm ma jkunx hemm tibdil sinifikattiv fil-*policies* fil-frattemp;

Hemm imbagħad il-konsiderazzjonijiet partikolari ta' l-entità tal-proġett;

Hu veru li fil-maġġor parti tagħhom il-permessi jinghataw validità ta' sentejn, però dan hu prattikament impossibbli meta l-iżvilupp approvat ikun fuq skala kbira, bhall-bini ta' lukandi u fabbriki. Fi proġetti konsiderevoli hu prattikament skontat li jkun neċessarju tiġdid tal-permess billi l-iżvilupp mhux possibbli li jiġi kkompletat fi żmien relattivament qasir ta' sentejn;

F'dawn iċ-ċirkostanzi jidher li l-ewwel appell ta' l-appellant hu ġustifikat;

Ikkunsidra dwar l-Appell 405/95:

L-appellant applika ghal tiġdid tal-permess tal-blokki 50's, 60's u 70's fil-11 ta' Jannar, 1995 PA 0173/95/DC 06. Fit-13 ta' Ġunju, 1995 inghata l-permess ghal 50's, 60's u 70's *in full*, u r-rimanti blokki 10's, 20's, 30's, 40's u 80's *in principle* u li ma setghax isir xoghol fuqhom qabel ma jiġu approvati d-dettalji tal-proġett f' *Full Development Application*;

L-appellant jikkontendi li permess fid-dettal għall-blokki 10's, 20's, 30's, 40's u 80's kien diġà inghata bil-permess oriġinali 2493/90/5035/87, li tiegħu ntalab regolarment it-tiġdid u għalhekk mhux il-każ li terġa' ssir applikazzjoni mill-ġdid għal dawn il-blokki;

Fil-fehma konsiderata ta' dan il-Bord, billi rriżulta li l-applikazzjoni ta' l-appellant għat-tiġdid kienet limitata għall-blokki 50's, 60's u 70's, ma kienx il-każ li l-Awtorità tikkunsidra u wisq anqas timponi kondizzjonijiet fuq il-blokki l-oħra li ma kinux inkluzi fl-applikazzjoni kemm għall-fini ta' regolarità kif ukoll għall-fini ta' legalità. Kienet proprja din ir-raġuni li kompliet tikkomplika *inutilment* sitwazzjoni diġà *per se* komplissa. Anke dan l-aggravju ta' l-appellant jirriżulta għalhekk ġustifikat;

Ikkunsidra dwar l-appell 131/96:

Bhala kumment ġenerali jista' jinghad li l-*policies* ma nbidlux bejn iż-żmien li kellu l-permess u ż-żmien li ngħata r-rifjut. Irriżulta abondatement mix-xhieda partikolarment dik tal-Perit André Zammit riportata aktar 'l fuq f'din id-deċiżjoni li l-applikazzjoni ġiet approvata fl-intier tagħha wara *iter* twil u partikolari u wara approvazzjoni mis-*Select Committee*, bl-intervent ta' l-Avukat Ġenerali;

Il-proġett hu wiehed fuq skala konsiderevoli u r-raġunijiet tar-rifjut tad-9 ta' Frar, 1996 għall-grazzja ta' l-argument setghu ngħataw qabel u l-proġett ma kienx jiġi approvat. Izda mhux hekk ġara. L-appellant ingħata l-permess għall-proġett kollu, beda bl-attwazzjoni ta' l-iżvilupp u dahal f'impenji kbar biex ikun f'posizzjoni li jikkompleta l-proġett;

Intqal fir-rifjut li l-iżvilupp hu in kontravvenzjoni tad-DC 1/88. Irriżulta fil-kors tas-smiġh ta' dan l-appell li l-klawsoli fid- DC 1/88 mhumiex regolamenti mat-*Temporary Provisions Schemes*, imma huma kondizzjonijiet li jiġu inklużi mal-permessi kollha; li d-DC 1/88 hi ta' applikazzjoni in ġenerali u għalhekk tista' ma tkunx applikabbli f'każijiet partikolari, bħal dislivell qawwi fis-sit. Il-Perit André Zammit ikkonferma li kien hemm diversi każijiet partikolarment fix-Xemxija fejn kien impossibbli li l-iżvilupp jikkonforma ma' din il-kondizzjoni. Dak li jissejjaħ *staggering* lanqas mhu previst mid-DC 1/88 u l-mod kif dawn il-kondizzjonijiet ġew reżi applikabbli għall-iżvilupp in kwistjoni kienu deċizzjoni *ad hoc* tas-*Select Committee*. Ir-rakkomandazzjoni tas-*Select Committee* stabbilit x'tip ta' żvilupp seta' jsir fuq is-sit konformament mal-liġi;

Ir-rifju isemmi *overdevelopment of the site*. Din però mhix ċirkostanza ġdida, ċertament ġiet ikkunsidrata mis-*Select Committee*. Il-proġett mhux biss ġie approvat, izda beda biex jiġi attwat, u llum anke jew mhux kompletat, is-sit hu *committed* biex jiġi żviluppat. Fl-aċċess ġie kkostatat li hemm hofra enormi fil-blat, li saret skond il-proġett approvat u fiċ-ċirkostanzi m'hemmx alternattiva oħra hliet li jiġi kkompletat il-proġett kif approvat;

Dwar l-oġġezzjoni ta' l-gholi tal-bini, dan ġie approvat mis-*Select Committee* u anke mill-istess Awtorità għar-rigward tal-blokki 50's, 60's u 70's li fil-fatt diġà nbnew;

Ir-rifjut isemmi ukoll li d-disinn hu inaċċettabbli. Din ir-raġuni hi inkompatibbli mad-deċiżjoni preċedenti li awtorizzat l-iżvilupp mitlub;

Ma rriżultax lill-Bord li minn mindu ġew approvati l-permessi originali saru xi tibdiliet sinifikanti fil-*policies* applikabbli ghal-lokal. L-arja in kwistjoni kienet u ghadha regolata bl-istess *scheme* u l-iżvilupp ġie approvat mis-*Select Committee* li ġie mitlub jinterpreta l-istess *scheme*;

Is-sottomissjoni ta' l-Awtorità li l-iżvilupp kien in kontravvenzjoni ta' xi klawnsoli tad-DC 1/88 kif intqal aktar 'il fuq f'din id-deċiżjoni mhix korretta billi dawn huma effettivament serje ta' kondizzjonijiet li jiġu applikati ghal kull żvilupp inkluż dan in kwistjoni, fejn dawn applikati kif interpretati mis-*Select Committee*; - kondizzjoni li rriżulta li l-appellant osservahom fl-iżvilupp li sar sal-lum”;

A bazi tal-motivi fuq imsemmija l-Bord ghadha biex jaghti d-deċiżjoni tiegħu hekk:

“Il-Bord ghalhekk wara li eżamina akkuratament il-provi kollha prodotti, id-dokumenti u pjanti ppreżentati u l-*policies* rilevanti fil-Pjan ta' Struttura qed jiddisponi minn dan l-appell billi jilqa' t-talbiet kollha ta' l-appellant, jirrevoka r-rifjut tad-9 ta' Frar, 1996 u jordna li l-appellant jinghata l-permess għall-iżvilupp kollu skond l-aħhar pjanti sottomessi fi żmien xahar mil-lum, pjanti li jvarjaw biss marginalment minn daww originals u li ssirlu refużjoni tad-dritt ta' l-appell minnu mhallas”;

L-Awtorità ta' l-Ippjanar ressqet quddiem dina l-Qorti erba' (4) aggravji kontra d-deċiżjoni msemmija tat-13 ta' Novembru, 1996 tal-Bord ta' l-Appell. Hija talbet li dina d-

deċiżjoni tiġi rrevokata u mħassra;

Min-naha l-oħra, l-appellat Adrian Busietta, fl-ewwel lok ikkontesta l-validità ta' l-appell interpost billi sottometa li l-appell kien null għax ma kienx jinvolvi ebda punt ta' dritt deċiż mill-Bord. Dwar il-meritu, l-appellat qal li l-aggravji kienu bla bażi u d-deċiżjoni appellata kienet ġusta u timmerita konferma. Għalhekk huwa talab li l-appell odjern jiġi miċhud;

Illi l-ewwel kwistjoni li trid tiġi investigata u deċiża hija proprju l-preġudizzjali preliminari ta' l-appellat u ċjoè jekk l-appell li sar mill-Awtorità huwiex wiehed proċeduralment ammissibbli u validu. Dana billi l-artikolu 15 (2) ta' l-Att I ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Iżvilupp jipprovdi hekk:

“Id-deċiżjonijiet tal-Bord ikunu finali hlied dwar punti ta' liġi deċiżi mill-Bord li minnhom hemm appell fil-Qorti ta' l-Appell”;

Din il-Qorti, kif ippresjeduta u komposta, kienet osservat fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Mejju, 1996, fil-kawża fl-ismijiet Emanuel Mifsud vs il-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp:

“Illi johroġ ċar minn ezami akkurat ta' din id-disposizzjoni li l-ġurisdizzjoni ta' din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord imsemmi hija wahda ristretta ferm. Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu deċiżi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' liġi sakemm dawn ma jkunux espressament deċiżi fid-deċiżjoni appellata. Is-sempliċi applikazzjoni ta' disposizzjoni tal-liġi għall-fatti li jkunu rriżultaw lill-Bord jew is-sempliċi enunċjazzjoni ta' xi

disposizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghal appell quddiem din il-Qorti. Biex l-appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun qamet kontroversja dwarha li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-deċizzjoni appellata”;

Fil-kawża **Angelo Farrugia vs Chairman ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar**, din il-Qorti kif ippresjeduta u komposta, fis-sentenza tagħha ta' l-24 ta' April, 1996, irriteniet li meta l-Bord ta' l-Appell ikun illimita ruhu li jirriproduci *policies* rilevanti tal-Pjan ta' Struttura u interpretahom u applikahom għall-każ partikolari, allura tali interpretazzjoni u applikazzjoni tispetta proprju lil dak tal-Bord, u li din il-Qorti m'għandhiex tissindika jew tiddisturba l-operat tal-Bord, sakemm ma jkunx ċar illi tkun ser tiġi sanzjonata ingustizzja manifesta minhabba applikazzjoni hażina tal-ligi kif enunċjata fl-istess deċizzjoni. Ziedet tgħid ukoll li din il-Qorti m'għandhiex tissottitwixxi l-gudizzju u diskrezzjoni tagħha f'materja teknika li tispetta skond il-ligi biss lit-tribunal amministrattiv li ġie appożitament imwaqqaf biex jiddetermina materja speċjalizzata ta' din ix-xorta;

Imiss issa li l-aggravji ta' l-appellant jiġu eżaminati fid-dettal sabiex jiġi determinat jekk jinvolvux kwistjoni ta' punt ta' dritt deċiż fid-deċizzjoni appellata fid-dawl tal-prinċipji fuq stabbiliti;

L-ewwel aggravju ta' l-appellant, fi kliemu stess, jikkonsisti filli d-deċizzjoni appellata:

“hi bbażata kawzi unikament fuq il-konsiderazzjoni magħmula mill-Bord, li f'dan il-każ għandu jitqies li kien hemm applikazzjoni għal tiġdid ta' permess u mhux applikazzjoni ġdida;

Illi din il-konklużjoni hi bbażata erronjament fuq punti ta'

ligi decizi mill-istess Bord peress illi l-applikazzjoni ghal tigdid li saret mill-appellat Busietta ghandha bilfors titqies bhala applikazzjoni ġdida u dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li mhux biss inbidlu l-*policies* fil-perijodu kkonċernat iżda dahlet ukoll fis-sehh ligi ġdida u ċjoè l-Att I ta' l-1992;

Illi din l-istess Onorabbli Qorti f'diversi appelli mid-deċiżjonijiet tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ikkonfermat li wiehed ghandu jiehu konjizzjoni tal-ligi *Plans u Policies* ta' meta jinhareġ il-permess u mhux kif qisu argumenta l-Bord li f'dan il-każ m'ghandux ghalfejn isir processar ġdid ta' l-applikazzjoni li saret mill-appellat Busietta, u dan partikolarment fid-dawl tal-fatt ta' dik li digà ntqal fuq, u ċjoè li kien hemm bdil radikali fil-*policies* fil-perijodu bejn meta saret l-ewwel applikazzjoni u meta ntalab it-tigdid ta' l-istess”;

Normalment fi żmien meta l-PAPB hareġ lill-appellat il-permess fl-20 ta' Ġunju, 1990, permessi ghal żvilupp kien ikollhom validità ghal sentejn kif kellu l-permess in kwistjoni. L-appellat applika biex jirrinova dan il-permess tempestivament fit-28 ta' Mejju, 1992. Sussegwentement, huwa llimita t-talba ghar-renova ghall-Blokki 10's, 20's, 30's, 40's u 80's (billi fil-25 ta' Settembru 1991 kien hareġ permess iehor li jkopri l-Blokki 50's, 60's u 70's). Quddiem il-Bord gamet kontroversja jekk din l-applikazzjoni ghat-tigdid kellhiex tiġi kkunsidrata u vvalutata fuq il-kriterji tal-pjanijiet jew tal-*policies* applikabbli dak in-nhar li giet intavolata l-applikazzjoni ghar-renova. L-Awtorità ta' l-Ippjanar sostniet din it-tezi u ppretendiet li dik l-applikazzjoni allura kellha tiġi kkunsidrata bhala applikazzjoni ġdida. Min-naha l-oħra Adrian Busietta argumenta li tali renova kellha titqies a bażi tal-pjanijiet jew tal-*policies* vigenti meta hareġ il-permess ta' l-iżvilupp oriġinali in vista ta' l-entità kbira tal-proġett kif ukoll tal-fatt li kien digà sar hafna xogħol ta' kostruzzjoni fuq is-sit ai termini ta' l-istess permess oriġinali;

Illi din il-Qorti tikkonċedi li din il-kontroversja mehuda fl-astratt tista' verament talvolta tinvolvi punt ta' dritt. Però, jidher li l-Bord ma dderimiex din il-kontroversja b'xi mod rigidu u assolut iżda invece, jidher li wera ruhu *dispost* li jiddeċidi l-kwistjoni b'mod pragmatiku u flessibbli skond il-fattispeċje li jirrizultaw fil-każ partikolari kif johroġ ċar mis-segweni osservazzjonijiet li ghamel il-Bord:

“L-Awtorità, fis-sottomissjonijiet taghha, ghamlet enfasi fuq il-fatt li applikazzjoni ghat-tiġdid ghandha titqies bhala applikazzjoni ġdida u ghalhekk tiġi kkunsidrata fil-kuntest tal-*policies* vigenti fiż-zmien li ssir l-applikazzjoni. Dan hu in parti biss korrett u ċjoè li jittiehed kont tal-*policies* vigenti. Però ċertament ma jistax jinghad li l-applikazzjoni ghat-tiġdid hi ekwivalenti ghal applikazzjoni ġdida. Ir-raġunijiet huma ovvj u numerużi;

Fl-ipproċessar ta' applikazzjoni ġdida jsir studju akkurat ta' kull dettal bhall-entità ta' l-iżvilupp, il-lokalità partikolari, l-impatt viżwali, jekk da jikkrejax problemi ta' infrastruttura -servizzi, konsiderazzjonijiet ta' traffiku u *parking* eċċ, il-proċess jirrikjedi konsultazzjoni mal-varji sezzjonijiet speċjalizzati ta' l-Awtorità, u l-eżitu jkun x'ikun hu l-frott u riżultat tal-hidma ta' diversi persuni li jahdmu ma' l-Awtorità. Dan ix-xoghol kollu preparatorju ġeneralment mhux mehtieġ fil-każ ta' sempliċi *renewal*, sakemm ma jkunx hemm tibdil sinifikattiv fil-*policies* fil-frattemp;

Hemm imbaghad il-konsiderazzjoni partikolari ta' l-entità tal-proġett;

Hu veru li fil-maġġor parti taghhom il-permessi jinghataw validità ta' sentejn, però dan hu prattikament impossibbli meta l-iżvilupp approvat ikun fuq skala kbira, bhal bini ta' lukandi u

fabbriki. Fi proġetti konsiderevoli hu prattikament skontat li jkun neċessarju tiġdid tal-permess billi l-iżvilupp mhux possibbli li jiġi kkompletat fi żmien relattivament qasir ta' sentejn”;

Fil-fehma tal-Qorti dawn l-osservazzjonijiet tal-Bord ma jidhrux li huma irragonevoli jew legalment skorretti. Iż-żmien li l-Awtorità tiehu biex tipproċessa applikazzjoni ta' tiġdid ta' permess huwa fattur rilevanti li jista' jittiehed in konsiderazzjoni. Hija konsiderazzjoni rilevanti u materjali ukoll li meta jkun hemm talba għal renova ta' permess, jinghata piż xieraq għall-entità tal-proġett billi żvilupp ta' kostruzzjoni fuq skala kbira mhux dejjem huwa raġonevolment possibbli li jitlesti fi żmien ta' sentejn li fih ikun fis-seħh il-permess. U jekk ix-xogħol ta' l-iżvilupp ikun nofsu mitmum skond il-permess allura jkun spropositu lampanti li dan il-fatt materjali jiġi nrorat u l-każ jiġi ttrattat bħala applikazzjoni għida u daqsliekeku qatt ma kien hemm ebda permess jew daqsliekeku ma sar l-ebda xogħol skond l-istess permess. Is-subartikolu (2) ta' l-artikolu 51 ta' l-imsemmi Att I ta' l-1992, għalkemm mhux strettament rilevanti għall-kwistjoni taht diskussjoni, però jista' jiġi ċċitat hawn għaliex forsi jista' jixhet ftit tad-dawl interpretattiv fuq l-istess kwistjoni. Infatti, dan is-subartikolu, filwaqt li jagħti lill-Awtorità ta' l-Ippjanar il-poter ta' revizzjoni fil-konfront ta' żvilupp li sar qabel il-bidu fis-seħh ta' l-istess Att, ma jagħtix lill-Awtorità l-poter li tuża l-kriterji tal-pjanijiet u *policies* vigenti fiż-żmien li ssir tali revizzjoni. Invece, il-liġi stess timponi l-obbligu li l-eżami relattiv isir a bazi tal-“pjanijiet jew il-*policies* fis-seħh fiż-żmien li l-iżvilupp ikun sar”. U jekk l-Awtorità ma tkunx f'posizzjoni li raġonevolment tista' tissanzjona dak l-iżvilupp skond dawk il-kriterji, allura l-legislatur espressament ta lill-Awtorità is-setgħa:

“biex tirregolarizza kull żvilupp bħal dak safejn l-Awtorità tqis li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi”;

U jekk l-Awtorità ghandha tali setgha fil-konfront ta' żvilupp li ma jkunx konformi mal-pjanijiet u l-policies fis-sehh fiz-żmien li sar, *multo magis*, allura, l-Awtorità ghandha tikkunsidra favorevolment u bla ostakoli żejda talba ghal renova ta' permess dwar żvilupp li jkun sar *ai termini* ta' l-istess permess iżda li ma setghax raġonevolment jiġi kkompletat entro l-perijodu tal-validità tiegħu;

Huwa utili li jiġi rrilevat hawnhekk li skond is-subartikolu (3) ta' l-artikolu 33 ta' l-Att 1 ta' l-1992, jekk permess ghal żmien limitat ikun thaddem fi żmien tnax-il xahar mill-jum tal-hruġ tiegħu, u jekk ix-xogħol mibdi bis-saħħa tiegħu ikun tkompla bid-diligenza xierqa, allura tali permess ma jispiċċax u l-liġi tagħti l-opportunità li l-istess permess jibqa' operattiv okkorrendo fejn hemm bżonn permezz ta' renova. Dan is-subartikolu jgħid hekk:

“Permess għall-iżvilupp jista' jinghata għal żmien limitat jew għal dejjem iżda għandu f'kull każ jispiċċa milli jkun operattiv jekk ma jkunx thaddem fi żmien tnax-il xahar milli jkun inghata jew jekk ix-xogħol mibdi bis-saħħa tiegħu ma jkun tkompla bid-diligenza xierqa”;

L-Avviż Legali 6 ta' l-1993 kif ukoll l-Avviż Legali 112 ta' l-1996 (Regolamenti dwar Rati ta' Taxxa dwar Bini) fil-paragrafu 2 tagħhom jiddefinixxu eżattament x'inh “applikazzjoni għal tiġdid” u huwa sinifikattiv li d-drittijiet li jingabru f'dan it-tip ta' applikazzjonijiet skond l-istess regolamenti kienu u huma kważi nominali meta mqabbla ma' drittijiet ohra applikabbli għall-applikazzjonijiet ta' natura ohra;

Dawn ir-riflessjonijiet, li qiegħda tagħmel din il-Qorti wassluha li tikkonkludi li, verament, il-valutazzjoni u r-relattiva enunċjazzjoni li għamel il-Bord dwar il-punti ta' dritt in

kwistjoni fl-isfond tal-każ odjern ma kinux irragonevoli jew legalment skorretti;

Hemm konsiderazzjoni ohra li l-Qorti sejra ssemmi li twassalha biex tirriafferma li l-ewwel aggravju ta' l-Awtorità appellanti mhuwiex ġustifikat. Infatti, l-aggravju msemmi huwa msejjes fuq l-allegazzjoni ewlenija:

“Li mhux biss inbidlu l-*policies* fil-perijodu kkonċernat, izda dahlet ukoll fis-sehh liġi ġdida u ċjoè l-Att I ta' l-1992”;

Jidher li din l-allegazzjoni x'aktarx qiegħda tinjora dak li hemm ipprovdut fil-paragrafu (iv) tas-subartikolu 2 ta' l-artikolu 63 ta' l-Att I ta' l-1992 u ċjoè:

“kull pjan ta' żvilupp magħmul taht l-Att ta' l-1988 dwar Permessi għall-Bini (Provvedimenti Temporanzi) li jkun fis-sehh fid-data li hija sewwa sew qabel il-bidu fis-sehh ta' dan l-Att, għandu jibqa' operattiv u jkollu effett bħallikieku kien pjan ta' żvilupp magħmul taht dan l-Att u jiġi ttrattat skond hekk”;

Din l-allegazzjoni ta' l-Awtorità hija wahda li tikkonċerna allegat fatt, fuq liema allegazzjoni, però, il-Bord ippronunzja ruhu diversament. Infatti fid-deċiżjoni appellata l-Bord f'żewġ okkażjonijiet separati ikkummenta hekk:

“Bħala kumment ġenerali jista' jingħad li l-*policies* ma nbiddlux bejn iż-żmien li kellu l-permess u ż-żmien li nġhata r-rifjut”;

u

“Ma rriżultax lill-Bord li minn mindu ġew approvati l-

permessi originali saru xi tibdiliet sinifikanti fil-*policies* applikabbli għal-lokal. L-arja in kwistjoni kienet u għadha rregolata bl-istess *scheme*";

L-Awtorità evidentement ma taqbilx ma' dawn il-kummenti tal-Bord, iżda dak li kkonkluda l-Bord huwa prettament kwistjoni ta' fatt u mhux ta' dritt. Isegwi għalhekk li din il-Qorti *ai termini* ta' l-artikolu 15 (2) ta' l-imsemmi Att fuq ċitat m'għandhiex il-guridizzjoni neccessarja skond il-liġi sabiex tissindika jew tirrivedi l-konklużjoni fattwali relattiva tal-Bord. U la darba din il-Qorti tinsab marbuta ma' dak li kkonkluda l-Bord, u ċjoè li l-*policies* ma nbidlux bejn iż-żmien li Adrian Busietta ngħata l-permess u ż-żmien li ngħata r-rifjut, allura l-kwistjoni dibattuta aktar qabel dwar liema kriterji għandhom jintużaw biex tiġi vvalutata talba għal renova ta' permss (ċjoè hekk humiex il-*policies* fis-sehh fi żmien li hareġ il-permess *originali* jew jekk humiex daww vigenti fiż-żmien li ssir it-talba għar-renova) takkwista aspett kwazi sempliċement akkademiku għall-każ odjern, għax ir-riżultat aħhari jkun l-istess kemm hekk tiġi aċċettatt t-tezi ta' l-Awtorità bħala s-soluzzjoni legalment korretta u kemm ukoll jekk tiġi abraċċjata t-tezi kontrarja ta' l-appellat;

Nghaddu għat-tieni aggravju ta' l-Awtorità appellanti li gie spjegat hekk:

"Illi fit-tieni lok jidher ukoll li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar għamel interpretazzjoni hażina tal-liġi meta indika li s-*Select Committee* kellu l-poter li johroġ il-permess għall-proġett in kwistjoni. Fil-fatt is-*Select Committee* ma kellux il-poter fil-liġi li japprova applikazzjonijiet għall-iżvilupp hlief meta kien ikun hemm rifjut mill-PAPB u allura s-*Select Committee* kien ikun qed jaġixxi qisu appell mill-istess PAPB. Għandu jiġi rrilevat iżda f'każijiet bħal dawn preżenti s-*Select Committee*

kellu biss is-setgha li jindika jekk proġett kienx jaqa' fl-iskemi approvati jew le. Tant hu hekk, li f'kazijiet bhal dawn is-*Select Committee* kien imbagħad jghaddi l-kaz lill-PAPB biex dan ta' l-aħħar japprova l-iżvilupp fil-partikolaritajiet tiegħu u johroġ il-permess relattiv jekk ikun il-kaz. Hekk ġara f'dan il-kaz u l-permess li nħareġ kien soġġett għal ċertu kundizzjonijiet fosthom restrizzjonijiet dwar l-gholi kif ukoll ohrajn dwar *site coverage* u *site curtilage*";

Illi x'aktarx li dana l-aggravju huwa bbażat fuq xi kummenti li hemm fid-deċiżjoni appellata partikolarment fejn jingħad:

"Irriżulta abundantement mix-xhieda, partikolarment dik tal-Perit André Zammit, riprotata aktar 'il fuq f'din id-deċiżjoni li l-applikazzjoni ġiet approvata fl-intier tagħha wara *iter* twil u partikolari, u wara approvazzjoni mis-*Select Committee*, bl-intervent ta' l-Avukat Ġenerali" (sottolinear ta' din il-Qorti);

Il-Kumitat Magħżul tal-Kamra tad-Deputati kien ġie kkostitwit bl-Att X ta' l-1988 dwar Permessi ta' Bini (Provvedimenti Temporanti) u l-funzjonijiet u s-setghat ta' l-istess kumitat johorġu ċari minn qari ta' l-istess Att, li inċidentalment kien ġie abrogat kif aħjar imfisser fl-artikolu 63 (1) (2) (c) ta' l-Att I ta' l-1992. L-Awtorità appellanti qiegħda tissottometti li l-Bord ta' l-Appell:

"għamel interpretazzjoni hażina tal-liġi meta ndika li s-*Select Committee* kellu l-poter li johroġ il-permess għall-proġett in kwistjoni";

Ghandu jiġi rrilevat li mkien ma hemm fid-deċiżjoni appellata xi dikjarazzjoni fis-sens li s-*Select Committee* kellu l-poter li johroġ permess lill-appellat f'dan il-kaz partikolari, jew

li dan il-kumitat hareġ effettivament xi permess lill-appellat. Id-deċiżjoni appellata, kif intqal fil-bidu ta' din is-sentenza, fiha sunt kronologiku tal-fatti l-aktar saljenti konnessi mal-proġett ta' l-appellat, inkluża referenza għall-permessi kollha li hargu. Tagħmel referenza ukoll għas-sottomissjonijiet li saru mill-appellat skond l-artikolu 5 (2) (ċ) ta' l-imsemmi Att X ta' l-1988 fl-20 ta' Diċembru, 1988 lill-Ministeru għall-Iżvilupp ta' l-Infrastruttura sabiex l-*Updated Building Development Scheme* No. 20 dwar il-Madliena tiġi approvata, iżda bl-emendi sugġeriti dwar is-sit in kwistjoni fil-*layout* proposti fl-istess sottomissjonijiet. Inoltre, id-deċiżjoni appellata tagħmel referenza għall-fatt li f'Gunju 1989 l-*Updated Development Scheme* giet approvata mill-Kamra tad-Deputati kif ukoll għall-ittra taht il-firma ta' l-iskrivan tas-*Select Committee* miktuba liċ-*Chairman* tal-PAPB fil-25 ta' April, 1990. Ghalkemm din l-ittra ma gietx ċitata *verbatim* fid-deċiżjoni appellata però hija kienet quddiem il-Bord kif ukoll issa qieghda quddiem din il-Qorti. L-ittra, li tagħmel referenza għal PB 5035/87 taqra hekk:

“B’referenza għall-applikazzjoni tal-bini hawn fuq imsemmija l-Kumitat Magħżul tal-Kamra tad-Deputati talabni nikkonferma li meta kienet saret is-sottomissjoni għall-bidla fl-iskema li tolqot is-sit in kwistjoni din kienet giet approvata għall-proġett kollu kif kien sottomess sakemm il-kondizzjonijiet dwar l-gholi, *site coverage* u *site centrilage* (*sic*) li kien hemm qabel, jibqghu jkunu osservati”;

Il-Qorti tasal li tikkonċedi li ċerti frazi li ntuzaw fid-deċiżjoni appellata fil-kuntest tal-Kumitat Magħżul setghu jiġu ppreċiżati ahjar. Iżda fil-kumpless tagħha din id-deċiżjoni ma tagħtix l-impressjoni li l-Bord ma apprezzax korettement il-funzjoni ta' l-istess Kumitat Magħżul. Ċertament id-deċiżjoni ma fiha ebda interpretazzjoni tal-ligi dwar il-poteri ta' dan il-kumitat. Dana għas-sempliċi raġuni li ma jidhirx li kien hemm bejn il-partijiet xi kontroversja fuq din il-kwistjoni li rrikjediet

eluċidazzjoni u deċiżjoni mill-Bord. Konsegwentement, dana t-tieni aggravju ta' l-Awtorità ma jinvolvi ebda punt ta' dritt deċiż mill-Bord u kwindi ma jaghtux dritt ta' appell quddiem din il-Qorti. Inoltre, jidher foku l-kumment ta' l-appellat li:

“Jekk l-argument huwa li *s-Select Committee* eċċeda l-gurisdizzjoni tiegħu, ma hemm l-ebda referenza jew deċiżjoni fir-rigward mill-Bord. Jekk minflok l-argument huwa li l-Bord fehem li *s-Select Committee* kien qiegħed jiddeċidi xi haga li ma ddeċidihex fil-fatt, allura dan iqajjem biss punt ta' fatt u mhux punt ta' dritt għaliex wiehed ikun qiegħed jargumenta fuq jekk il-Bord ikkonkludix korrettement dwar il-fatti”;

It-tielet aggravju ta' l-Awtorità appellanti jikkonsisti fl-allegazzjoni li l-Bord:

“ghamel evalwazzjoni żbaljata tal-ligi meta sostna li l-kundizzjonijiet annessi mad-DC 1/88 ma kellhomx japplikaw f'kazijiet fejn hemm dislivell fis-sit. Din l-interpretazzjoni jew kostatazzjoni hi żbaljata għal żewġ raġunijiet fundamentali. L-ewwel nett dawn il-kundizzjonijiet kienu parti integrali minn kull permess li kien jinhareġ u għalhekk wiehed qatt ma jista' jargumenta li seta' jinhareġ permess u dawn il-kundizzjonijiet ma kinux japplikaw. Dan il-fatt irriżulta ukoll abbondantement mill-proċeduri quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. Fit-tieni lok hi ukoll għal kollox żbaljata l-kostatazzjoni li għamel il-Bord li dawn il-kundizzjonijiet ma kellhomx japplikaw fejn kien hemm dislivell immarkat fis-sit in kwistjoni. Din hi asserzjoni gratuwita u mhi kkonfortata minn imkien, anzi għandu jigi rrilevat li dawn il-kundizzjonijiet huma speċifikatament intiżi sabiex jirregolaw żvilupp li qed isir fuq sit fejn hemm dislivell;

Illi jidher li f'dan ir-rigward il-Bord ta' l-Appell dwar l-

Ippjanar strah ghal kollox fuq ix-xhieda tal-Perit André Zammit li bir-rispett kollu hi biss opinjoni u qatt ma tista' tissostitwixxi f'dak li hemm ipprovdut fl-istess regolament. Fuq dan is-sugġett ghandu jiġi rrilevat ukoll li l-każi msemmija ta' żvilupp fix-Xemxija huma ghal kollox irrilevanti għall-każ in kwistjoni”;

L-appellat irrisponda li r-regolamenti tad-DC 1/88 jipprezentaw kwistjoni purament urbanistika ta' *planning policy* u xejn iżjed u li ma jammontawx ghal kwistjoni ta' dritt. Żied jgħid li:

“klichem stess ta' dawn ir-regolamenti jindikaw li dawn mhumiex *overriding* imma *default regulations*. Għalhekk il-fattispeċje ta' kull każ u l-kondizzjonijiet speċifiċi ta' permess jistgħu jvarjaw minn dawn il-kondizzjonijiet”;

Ikun utili li wiehed jara eżattament x'qal il-Bord in konnessjoni mad-DC 1/88. Qabel m'ghadda għall-parti motivata tad-deċiżjoni tiegħu, l-Bord innota x'kienet il-kontroversja prinċipali bejn il-kontendenti, u ċjoè:

“L-appellant irrileva l-kontinwità fattwali u legali tal-permess għall-iżvilupp ikkonfermati miċ-*Chairman* ta' l-allura PAB u kif id-DC 1/88 giet applikata għas-sit partikolari. L-Awtorità mill-banda l-oħra enfasizzat il-fatt li t-tigdid ta' permess ma jammontax għall-estensjoni awtomatika ta' l-ewwel permess iżda huwa applikazzjoni ġdida”;

Fil-parti fejn ingħataw il-motivi għad-deċiżjoni l-Bord *inter alia* qal hekk:

“Intqal fir-rifjut li l-iżvilupp hu in kontravvenzjoni tad-DC 1/88. Irriżulta fil-kors tas-smiġh ta' dan l-appell li l-klawsoli fid-DC 1/88 mhumiex regolamenti mat-*Temporary Provisions*

Schemes, imma huma kondizzjonijiet li jġu nklużi mal-permessi kollha, li d-DC 1/88 hi ta' applikazzjoni in generalu u għalhekk tista' ma tkunx applikabbli f'kazijiet partikolari bħala dislivell qawwi fis-sit. Il-Perit André Zammit ikkonferma li kien hemm diversi kazijiet partikolarment fix-Xemxija fejn kien impossibbli li l-iżvilupp jikkonforma ma' din il-kondizzjoni". Dak li jissejjah *staggering* lanqas mhu previst mid-DC 1/88 u l-mod kif dawn il-kondizzjonijiet ġew rezi applikabbli għall-iżvilupp in kwistjoni kienu deċizzjoni *ad hoc* tas-*Select Committee*. Ir-rakkomandazzjoni tas-*Select Committee* stabbiliet x'tip ta' żvilupp seta' jsir fuq is-sit konformament mal-liġi";

Ftit aktar 'l isfel il-Bord žid jgħid hekk:

"Is-sottomissjoni ta' l-Awtorità li l-iżvilupp kien in kontravvenzjoni ta' xi klawsoli tad-DC 1/88, kif intqal aktar 'il fuq f'din id-deċizzjoni, mhijiex korretta billi dawn huma effettivament serje ta' kundizzjoni li jġu applikati għal kull żvilupp, inkluż dan in kwistjoni, fejn dawn applikati kif interpretati mis-*Select Committee*, kundizzjoni li rriżulta li l-appellant osservahom fl-iżvilupp li sar sal-lum";

Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti l-aggravju li qiegħed jiġi diskuss bħalissa ma jinvolvi ebda punt ta' dritt deċiża mill-Bord. Din il-Qorti tifhem li l-Bord iddeċieda li f'dan il-kaz partikolari, is-sottomissjoni ta' l-Awtorità, ċjoè li l-iżvilupp ma kienx konformi ma' xi klawsoli tal-fomola DC 1/88, ma kinitx fattwalment korretta. Kien invece jirriżulta lil Bord li l-iżvilupp kien josserva dawk il-klawsoli, bil-mod li dawk l-istess klawsoli ġew interpretati u ġew rezi applikabbli b'deċizzjoni *ad hoc* tal-Kumitat Magħżul tal-Kamra tad-Deputati. Tidher haġa ovvja li d-deċizzjoni appellata meta ddeċidiet hekk ma ddeċiditx ebda punt ta' dritt iżda sempliċment iddeċidiet punt ta' fatt u applikat

il-kondizzjonijiet tal-formola DC 1/88 għall-fatti speċifiċi li rriżultaw lill-Bord f'dan il-każ partikolari. Jiġi rrilevat li l-istess formola DC 1/88 tikkontjeni fil-bidu tagħha stess avviż fis-sens li jista' jagħti każ li l-kondizzjonijiet fiha kkontenuti ma jkunux applikabbli għal kull żvilupp;

“Except if and to th extent otherwise provided by the PAPB and/or the Aesthetics Board, and/or the Sanitary Engineering Officer, in any notes or amendments on the approved drawings and/or in any other particular condition on the building permit these conditions are binding...”;

U billi si tratta ta' deċiżjoni tal-Bord fuq punt ta' fatt, din il-Qorti m'għandhiex il-ġurisdizzjoni neċessarja li tissindika jew li tirrivedi l-istess konkluzjoni tal-Bord;

Konsegwentement, anke dana t-tielet aggravju ma jagħtix lok għal appell quddiem din il-Qorti ai termini ta' l-artikolu 15 (2) ta' l-Att I ta' l-1992;

L-aħħar aggravju ta' l-Awtorità appellanti jaqra hekk:

“Illi, fir-raba' lok għandu jingħad li l-Bord ta' l-Appell dwar l-ippjanar għamel ukoll kostatazzjoni żbaljata tal-liġi meta indika li dan il-permess għall-iżvilupp kellu jkun għall-perijodu indefinit jew ċertament itwal mill-perijodu ta' sentejn indikat fl-istess permess;

Illi meta qed jagħmel tali kostatazzjoni l-Bord ta' l-Apell dwar l-ippjanar qiegħed johrog barra mill-isfera ta' l-Awtorità tiegħu mogħtija lill-mil-liġi, għaliex bir-rispett kollu fl-umili fehma ta' l-esponenti nomine dan il-Bord m'għandux tali poter u għalhekk kwalunkwe deċiżjoni magħmula mill-Bord a bazi ta' din il-kostatazzjoni hi ultra vires”;

Illi effettivament il-Bord qal hekk:

“Huwa veru li fil-maġġor parti tagħhom il-permessi jinghataw validità ta’ sentejn però dan hu prattikament impossibbli meta l-iżvilupp approvat ikun fuq skala kbira, bħall-bini ta’ lukandi u fabbriki. Fi proġetti konsiderevoli hi prattikament skontat li jkun neċessarju tiġdid tal-permess billi l-iżvilupp mhux possibbli li jiġi kompletat fi żmien relattivament qasir ta’ sentejn”;

Hemm diskrepanza kbira bejn dan il-kliem tal-Bord u l-mod kif l-istess kliem ġew riportati jew interpretati mill-Awtorità fl-aggravju msemmi. Anke dwar dan l-aggravju għandu jinghad li ma hemm l-ebda punt ta’ dritt li ġie deċiż. Hemm involut biss konsiderazzjoni fattwali li la si tratta ta’ proġett fuq skala kbira, ma kinitx xi haġa inaspettata li tintalab renova tal-permess, billi ma kienx possibbli li l-proġett jiġi tterminat fil-perijodu ta’ sentejn imsemmi fil-permess. Il-Bord iddeċieda li f’dan il-każ partikolari kien sensibbli u ġust li tali permess jiġi rrenovat billi l-proġett kien diġà mibdi sewwa, u inoltre, il-policies rilevanti ma kinux inbidlu “bejn iż-żmien li kellu l-permess u ż-żmien li nġhata r-rifjut. Konsegwentement, anke dan l-aggravju, billi ma jinvolvi ebda punt ta’ dritt, ma jintitolax dritt ta’ appell quddiem din il-Qorti;

Għaldaqstant l-appell interpost mill-Awtorità ta’ l-Ippjanar huwa proċeduralment inammissibbli skond it-termini ta’ l-artikolu 15 (2) ta’ l-Att 1 ta’ l-1992 u l-eċċezzjoni preliminari ta’ l-appellat qiegħda tiġi milqugħa;

Għal dawn il-motivi:

Tiġhad l-istess appell u tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar tat-13 ta’ Novembru, 1996, b’dan li

x-xahar żmien kif imsemmi fid-deċide tal-Bord ghandu jibda jiddekorri mil-lum;

L-ispejjeż jithallsu kollha mill-Awtorità ta' l-Ippjanar.
