MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI)
AWTORITA` TA' L-IPPJANAR

ONOR. IMHALLEF
PACE RAYMOND C.

Seduta ta' 28 ta' Ottubru, 2002

Appell Civili Numru. 10/2001/1

Emanuel Saliba

vs

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-Appell ta' Emanuel Saliba a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi l-esponent applika ghal permess ghall-izvilupp biex jaghmel "*extension of existing garage carrying out welding and panel beating works*" f'sit li jinsab f'parti dizabitata ta' Triq Wied il-Ghajn, Zabbar, fejn ilu jiggestixxi negozju ta' *welding* u *panel beating* mill-1980.

Illi l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp harget rifjut tal-permess.

Illi l-esponent appella mir-rifjut tal-permess ghall-izvilupp permezz tal-Perit Fred H. Valentino quddiem il-*Planning Appeals Board.*

Illi b'decizjoni moghtija fit-23 ta' Marzu 2001 l-imsemmi Bord ta' l-Appell dwar Ippjanar cahad l-appell ta' l-esponent u kkonferma r-rifjut tal-permess, u dan wara osserva:

"Illi l-Bord jaqbel mar-ragunijiet moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghac-cahda ta' din l-applikazzjoni fir-rifjut li huwa riportat a fol. 2 u 3 ta' din id-decizjoni. B'mod partikolari, il-Bord jinnota li l-izvilupp propost huwa wiehed industrijali li qed jigi propost li jsir f'sit barra miz-zona permessa ghall-izvilupp. Skond il-Policies SET 11, SET 12 u l-paragrafu 7.6 tal-Plan ta' Struttura u skond Policy PLP 20 dan it-tip ta' zvilupp mhux permess fis-sit in kwistjoni. Diversament kienet tkun is--sitwazzjoni li kieku l-izvilupp propost kien wiehed agrikolu."

Illi l-esponent hassu aggravat mill-imsemmija decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar Ippjanar u qed jinterponi umili appell minnha quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi l-fatti fil-qosor huma dawn:

Illi fit-2 ta' Ottubru 1979 l-esponent applika lill-PAPB biex jibni *garage* (PB 422 1/79), liema applikazzjoni giet milqugha fl-4 ta' Novembru 1980. L-esponent ilu minn dak iz-zmien jahdem f'dak il-*garage* bhala welder u panel beater. Meta huwa applika ghal *'extension'* quddiem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, huwa ghamel dan ghaliex ried jimmodernizza l-*garage* tieghu biex jissodisfa r-rekwiziti tal-kumpaniji ta' l-Assikurazzjoni fiz-zminijiet tal-lum.

Illi l-aggravju ta' l-esponent huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

1. Illi l-apprezzament maghmul mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien skorrett f'materja ta' dritt.

1.1 Ix-xorta ta’ apprezzament maghmul mill-Bord kien ikun xieraq u f’loku kieku l-applikazzjoni kienet ghal bdil tal-uzu (*change of use*) izda mhux fir-rigward ta’ applikazzjoni ghal estensjoni tal-*garage* ezistenti.

1.2 Fejn *si tratta* ta’ *garage* li nhariglu l-permess mill-PAPB fl-1980 u li sussegwentement inhariglu wkoll il-permess mill-Pulizija bhala *welder* u *panel beater* u li ilu hekk stabbilit ghal dawn is-snin kollha, tqum kwistjoni ta’ dritt akkwizit (*vested right*) ghaliex l-esponent ghandu licenzji u permessi mhallsa mill-1980 sal-2001. L-esponenti huwa intitolat ikompli bl-uzu tal-*garage* bin-negozju ta’ *welder* u *panel beater* irrispettivament minn jekk jinhariglux permess ghal estensjoni jew le mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar. Ghalhekk, il-*garage* ezistenti ilu mill-1980, ghadu u (jekk Alla jrid) jibqa’. Ghalhekk, f’materja ta’ dritt, il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma kienx korrett meta ttratta l-applikazzjoni bhal li kieku kellu s-setgha jhassar dak li sar mill-1980 sal-2001.

1.3 Mill-banda l-ohra, kieku l-applikazzjoni kienet ghal ‘*change of use’* — per ezempju, minn razzett ghal *garage* ta’ *welder* u *panel beater*, il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar kien ikun korrett li jaghmel ix-xorta ta’ apprezzament Ii ghamel, cioe`, li jara jekk l-izvilupp <u>gdid</u> li jkun qed jigi propost hux ser ikun konformi mal-*Policies* vigenti ghal dik iz-zona partikolari. Razzett hu f’loku; *garage* gdid ta’ *welder* u *panel beater* mhux postu li jinbena llum.

1.4 Ghall-kuntrarju, l-esponent mhux qed jintroduci xi uzu gdid f’zona agrikola. Il-*garage* jinsab hemm u l-esponent ghandu dritt akkwizit. L-esponent qed jipproponi estensjoni tax-xorta li huwa indika fl-applikazzjoni tieghu u li, tenut kont Ii l-*garage* qieghed hemm u ser jibqa’ hemm, din l-estensjoni proposta kienet ser tilhaq l-iskop li timmodernizza l-*garage* minghajr ma taggrava fuq l-ambjent.

1.5 Kif intqal qabel, il-Bord ittratta l-kaz bhal li kieku l-*garage* ma jezistix, u dan huwa apprezzament legalment

zbaljat ghaliex dak ix-xorta ta’ apprezzament kien ikun applikabbli biss f’kaz ta’ applikazzjoni ghal *‘change of use’*.

1.6 Fi kliem iehor, kieku dan kien zvilupp kompletament gdid, kien ikun legalment korrett il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar li jezamina l-applikazzjoni fid-dawl tal-*Policies* korrenti u applikabbli f’dik iz-zona. Izda, peress li dak li qed jintalab huwa semplicement versjoni aktar modernizzata ta’ struttura li diga’ tezisti — u tezisti bi dritt ghaliex kienet approvata mill-*Planning Area Permits Board*, kif ukoll mid-Departiment tal-Kummerc u l-Industrija u licenzjata ghal dak l-iskop mill-Kummissarju tal-Pulizija — ir-ragunament tal-Bord huwa manifestament inapplikabbli legalment.

2. Fl-1992 ghaddiet il-ligi dwar l-Ippjanar u fl-1993 bdiet tiffunzjona l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar. Izda d-dinja ma bdietx dakinhar. Il-*garage* ezistenti, ghalkemm jinsab f’zona agrikola, qieghed maqtugh; fil-fatt l-Awtorita` tammetti li l-*garage* qieghed *“outside built up areas”.* Skond id-decizjoni (rifjut) tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp: *“3. The site ... is located in an area which it is proposed should remain undeveloped and open ...”.*

2.1 Kif tista’ tigi rikonciljata din ix-xewqa konvertita f’*Policy* mar-realta’ li hemmhekk diga jezisti (u ser jibqa’ jezisti) *garage* ta’ *welding and panel beater*? Ghalhekk, il-*Policy* adottata mill-Bord ta’ l-Appell hija improponibbli. Tghid kemm tghid l-Awtorita’ illi dik hija area ta’ *“non urban development”*, xejn ma jista’ jhassar il-fatt li l-ezistenza tal-*garage* ta’ *welder* u *panel beater* tirrendi dak il-lok bhala *“committed built up area”.* Allura, bhala tali, l-esponent qed japplika biex jimmodernizza xi haga diga` ezistenti. L-estensjoni, minflok tkompli tkerrah, ser tippermettilu jimmodernizza dak li hemm. Dan huwa *‘streamlining’* jew *‘upgrading’* biex joffri servizz ta’ kwalita’ ahjar, u mhux xi haga aktar pezanti. “*Visual intrusion, noise, atmospheric pollution and unusually high traffic generation*” li jissemmew fid-decizjoni ma jezistux verament; dawn immaginawhom id-DCC u l-Bord ta’ l-Appell.

3. Illi r-rapporti sottomessi mill-esponent li huma datati 5 ta' Novembru 1998 (kontestazzjoni tar-rapport originali tal-*Case Officer*) u 19 ta' April 1999 gew it-tnejn li huma kompletament injorati. Ghalhekk ma kienx hemm smiegh shih.

4. Il-permess PB 3649/801/79 datat 4 ta' Novembru 1980 ma setax jigi injorat u skartat mid-DCC u mill-Bord ta' l-Appell. Dak li l-aktar iwegga' lill-esponent huwa l-fatt illi l-Awtorita` tadotta '*two weights and two measures*': per ezempju, fuq it-Triq tal-Barrani, Zejtun, kantuniera ma' 25th November Avenue, L-Awtorita` ippermettiet sensiela ta' mhazen kbar — u dan f'zona li hija '*outside development zone'*. Allura wiehed jistaqsi: hemm ligi jew *policies* differenti ghall-ODZ fiz-Zejtun milli hemm ghall-ODZ f'Haz-Zabbar? Dan l-alleggjament ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar inehhilha l-kredibilita'. Il-*policies* dwar l-izvilupp jew jigu applikati l-istess ma' kulhadd jew jikkrejaw diskriminazzjoni. Wiehed jinnota l-osservazzjoni ta' l-Awtorita' illi *"5. The fact that development permits have been issued adjacent to site do not commit the site for buildings*." Jidher ghalhekk illi, fejn trid, l-Awtorita` harget permessi. Min-naha l-ohra, l-Awtorita` donnha ma tridx tirrikonoxxi r-realta' tal-hajja li fl-assenza taghha inbnew hafna u hafna negozji '*outside development zone'* imxerdin ma' Malta kollha. Ma jistghux dawn kollha issa jigu mcahhda minn kull ghajnuna u kull kooperazzjoni. L-esponent mhux f'posizzjoni li jittrasferixxi l-*garage* tieghu ghal zona industrijali kif l-Awtorita' tahseb li jista' facilment isir.

Illi ghaldaqstant, l-esponent, filwaqt li jaghmel riferenza ghall-atti tal-applikazzjoni PA 5360/98 u ghall-permess ezistenti PB 3849/80/4221/79, jinterponi umili appell mid-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar moghtija fit-23 ta' Marzu 2001 fl-ismijiet **"Emanuel Saliba kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** u jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorli joghgobha tirrevoka, thassar u tannulla d-decizjoni appellata u tibghat lura l-kaz biex jigi kkunsidrat favorevolment mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti esebiti a fol 6 sa 18 tal-process;

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta’ l-Ippjanar u tad-delegat taghha, il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp a fol 20 tal-process fejn gie eccepit:

Illi preliminarjament, in-nullita` ta’ l-appell stante li hu bbazat fuq *policies* u fatti biss u mhux fuq punti ta’ ligi decizi mill-Bord;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-appellant ipprezenta permess tal-pulizija (l-ahhar hlas li sar fin-1984) u *del resto* mhux ghal fuq il-post propost izda ghas-sit adjacenti li kien jaghti dritt ta’ certu uzu basta li ma jaghmilx storbju;

Illi l-Bord, skond il-*policies* vigenti, ma setax jaghti estenzjoni ta’ uzu ta’ aktar art biex fuqha jinbena *garage* ghall-uzu rikjest. Kien fl-istess applikazzjoni ta’ l-appellant li talab estensjoni u bidla fl-uzu ta’ din l-estenzjoni ta’ *garage*;

Illi d-decizjoni tal-Bord ma ttrattax l-uzu jew biddel l-uzu tal-*garage* mibni izda biss ta’ l-estenzjoni mitluba li ghaliha ma kienet tezisti ebda “*vested right*”;

Illi l-*policies* applikati mill-Bord kienu korretti u d-decizjoni hi gusta u ghandha tigi kkonfermata;

Illi ghaldaqstant, l-appelati, filwaqt li ghamlu referenza ghall-provi kollha prodotti u rrizervaw li jipproducu dawk il-provi l-ohra ammissibbli skond il-ligi, talbu bir-rispelt li din l-Onorabbli Qorti tichad it-talbiet ta’ l-appellant u tikkonferma d-decizjoni tal-Bord tat-23 ta’ Marzu, 2001 fl-ismijiet fuq premessi;

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar datata 12 t’April 2002 fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta’ l-Appell fl-ismijiet

“Emanuel Saliba kontra Awtorita` ta’ l-Ippjanar” deciz mill-istess Bord.

Rat il-verbali tal-15 t’April 2002 fejn il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghat-13 ta’ Mejju 2002, u tat-13 ta’ Mejju 2002 fejn Dr Tonio Azzopardi ghall-appellant esebixxa l-ahhar ricevuta tal-hlas tal-licenzja, l-appell gie trattat u gie differit ghas-sentenza ghat-28 ta’ Ottubru 2002.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-Awtorita ta’ l-Ippjanar u d-delegat taghha, l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp qeghdin jissollevaw in-nullita ta’ l-Appell stante li hu bbazat fuq *policies* u fatti biss u mhux fuq punti ta’ ligi decizi mill-Bord.

Illi l-**artikolu 15(2) ta’ l-Att Numru 1 tal-1992**, kif sussegwentement emendat, jghid testwalment illi:

“Id-decizjonijiet tal-Bord ghandhom ikunu finali. Ghandu jkun hemm appell lill-Qorti ta’ l-Appell kostitwita skond l-artikolu 41(6) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili minn dawk id-decizjonijiet biss dwar punti ta’ ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Appell minn decizjoni parzjali tal-Bord jista’ jigi pprezentat biss flimkien ma’ appell mid-decizjoni finali tal-Bord”.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **“Francis Mugliett vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar”** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell, fil-31 ta' Mejju, 1996 inghad illi:

“din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tissindika l-operat tal-Bord, biss u unikament in kwantu d-decizjoni jkun fiha punti ta' dritt li gew konsidrati u decizi fl-istess decizjoni. Il-ligi ma taghtix appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-

Bord u lanqas ma hemm appell fuq punti ta' ligi sakemm il-kwistjoni ta' dritt ma tkunx giet dibattuta, trattata u definita fis-sentenza appellata. Fi kliem iehor, il-kwistjoni ta' dritt li fuqha persuna aggravata tista' tappella, trid tkun diga' qamet bhala kontroversja quddiem il-Bord u l-Bord ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruhu fuqha fis-sentenza tieghu".

Illi ukoll fil-kawza **"Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju, 1996 inghad ukoll illi:-

Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dana jfisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunx espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi disposizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici ennunzjazzjoni ta' xi disposizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex l-appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata".

Illi fl-istess imsemmija sentenza ta' **"Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** inghad illi:-

*"Il-ligi tghid espressament fl-**artikolu 15(2)** li d-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar:*

"punti ta' ligi decizi mill-Bord" (illum taqra hekk wara l-emendi li saru -- punti ta' ligi decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu). Dwar dawn biss hemm appell lil din il-Qorti, li bosta drabi ddecidiet li meta l-legislatur juza' kliem bhal dan, ma hemmx dritt ta' appell fuq is-semplici applikazzjoni tal-ligi (li tigi citata fid-decizjoni appellata) ghall-fatti tal-kaz".

Illi fis-sentenza **"Ludwig Camilleri *nomine vs.* Chairman tal-Awtorita' ta' L-Ippjanar"** (A.C. 28 ta' Frar 1997) inghad:-

"Illi din il-Qorti, kif presjesuta u komposta, ma jidhirliex li ghandha l-gurisdizzjoni li tinvestiga u tiddeciedi dan l-aggravju tal-appellant. Dana billi l-gurisdizzjoni taghha hija strettament limitata ghall-appelli fuq punti ta' dritt decizi mill-Bord (Art.15 (2) tal-Att Numru I tal-1992). Il-kwistjoni ta' dritt li fuqha ghandu jigi bazat appell quddiem din il-Qorti trid tkun kwistjoni li ffurmat kontroversja quddiem il-Bord u giet definita u deciza minnu … … … Certament mhux lecitu ghall-appellant li jressaq quddiem din il-Qorti kwalunkwe kwistjoni ohra ta' dritt sabiex jittanta jirrendi d-decizjoni appelleabbli. L-aggravju odjern tal-appellant, bazat fuq allegazzjoni ta' nuqqas ta' osservanza ta' principju ta' gustizzja naturali, seta' ta lok ghal stharrig gudizzajrju ('judicial review'), kif previst mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12). L-istess aggravju, izda ma hux sindikabbli minn din il-Qorti fil-kors tal-appell taht il-ligi specjali msemmija, billi din il-ligi ma kkonferitx fuqha l-gurisdizzjoni mehtiega u konsegwentement l-aggravju in kwistjoni ma jistax jitqies minn din il-Qorti f'dan l-appell".

Illi l-istess inghad fis-sentenza **"Tony Zahra vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp"** (A.C. 6 ta' Mejju 1998) u cjoe':-

"Dana kollu qieghed jinghad ghall-kompletezza, billi anke kieku fl-ipotesi li dawn il-fatturi ma gewx espressament imsemmija fid-decizjoni appellata u/jew ma gewx kummentati mill-Bord, xorta wahda ma jkunx hemm il-possibilita' ta' aditu b'success lil din il-Qorti. Dana billi l-ligi taghti dritt ta' appell biss u tassattivament, fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord".

Illi l-istess sentenza tkompli tghid b'mod mill-iktar car il-limiti li l-appell skond id-disposizzjonijiet imsemmija taht l-**Att Numru I tal-1992** huma permessibbli u cjoe":-

“Il-Qorti qeghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex il-gurisdizzjoni ta’ dina l-Qorti, f’appelli bhal dawn cjoe’ taht l-Att Numru I tal-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m’ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrivedi u tirrimedja ghal kwalunkwe mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn decizjoni tal-Bord. Invece, din il-Qorti tista’ u ghandha tintervjeni biss fil-kazijiet li jolqtu direttament xi punt ta’ ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord. Evidentement l-aggravju li l-Bord naqas li jaghti d-debita konsiderazzjoni lil xi fatturi relevanti jew anke li l-Bord ha in konsiderazzjoni xi fatti rrelevanti, ma jikkostitwixxux punt ta’ dritt deciz mill-Bord u ghalhekk ma jaghtux lok ta’ appell lil din il-Qorti taht il-ligi msemmija. Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu fid-diskrezzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindikabbli minn dina l-Qorti f’appelli bhal dawn”.

Illi abbazi tal-premess, jidher li s-sitwazzjoni hija ben definita, u din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra hlief li ovvjament hija nnfisha tosserva l-istess, ghaliex l-awtorita’ taghha hija hekk limitata bil-ligi, ligi specjali li fiha nfisha hija cara u li tillimita b’mod mill-aktar tassattiv il-gurisdizzjoni taghha bhala Qorti tal-Appell fuq punt ta’ dritt; dan ma jfissirx li l-persuna aggravata b’decizjoni tal-Bord ma ghandhiex rimedji ohra li tista’ anke ssegwi wkoll quddiem il-Qrati ordinarji, u anke Qrati ta’ kompetenza kostituzjonali, pero’ certament li mhux fl-ambitu ta’ appell minn decizjoni tal-Bord ta’ Appell lil din il-Qorti taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (1) tal-Att I tal-1992,** dment li tali appell ma jaqax kif hemm indikat b’mod mill-iktar skjet u definit.

Illi ghal dak li huwa l-kaz odjern d-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar sostna li:-

“Illi l-Bord jaqbel mar-ragunijiet moghtija mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp ghac-cahda ta’ din l-applikazzjoni fir-rifjut li huwa riportat a fol. 2 u 3 ta’ din id-decizjoni. B’mod partikolari, il-Bord jinnota li l-izvilupp propost huwa wiehed industrijali li qed jigi propost li jsir f’sit barra miz-zona permessa ghall-izvilupp. Skond il-

Policies SET 11, SET 12 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura u skond Policy PLP 20 dan it-tip ta' zvilupp mhux permess fis-sit inkwistjoni. Diversament kienet tkun is-sitwazzjoni li kieku l-izvilupp propost kien wiehed agrikolu. Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess".

Illi minn qari ta' dan il-paragrafu diga' jidher li dana l-appell huwa inammissibbli billi fid-decizjoni appellata m'hemm ebda punt ta' dritt li fforma xi kontroversja u li kien hemm bzonn li jigi diskuss u definit quddiem l-istess Bord tal-Appell. Ghall-kuntrarju, id-decizjoni appellata semplicement tirriferi ghall-*policies* SET 11, SET 12, u PLP 20 u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura u tapplika, l-istess ghall-fatti li rrizultaw lill-Bord. Dana certament ma jikkostitwixxix punt ta' dritt deciz mill-Bord tal-Appell.

Illi din il-Qorti tirrileva wkoll li sostanzjalment l-appell tar-rikorrenti odjern huwa bbazat fuq l-allegazzjoni li la darba huwa kellu l-licenjza sabiex fil-garaxx tieghu indikat huwa jahdem bhala *welder* u *panel beater,* huwa ghandu dritt li jitlob *"estension of existing garage carrying out welding and panel beating works".*

Illi dwar dan il-kaz mill-atti processwali esebiti quddiem din il-Qorti fl-ewwel lok jinghad li mkien fil-process ma gie esebiet il-permess tal-bini fuq l-istess *garage* in kwistjoni, u in verita' lanqas kopja tal-licenzja tal-pulizja ma giet fil-fatt esebita, ghalkemm fl-ahhar seduta quddiem din il-Qorti giet esebita ricevuta tal-hlas tal-licenzja tal-pulizija li tirreferi ghas-sena 2001.

Illi nonostante din il-mankanza id-Direttorat tal-Awtorita' ta' L-Ippjanar xorta ghamel dawn il-kummenti ghall-konsiderazzjoni tal-Bord tal-Appell tal-Ippjanar, li jinsabu riportati fis-sentenza tal-istess Bord tat-23 ta' Marzu 2001 (pagna 8) u cjoe`:-

"The case history indicates that a permit, PB 3849/80/4221/79 has been issued for the construction of a garage to be used for private cars on same site. A commercial activity is occurring just adjacent to the

proposed site. Since then a garage as licensed by the Police Trading Licenses as intensifying the industrial use. According to the architects submission to the Development Control Commission and the grounds for appeal to the Appeals Board the use of the garage for welding and panel beating is fully licensed by the competent authorities. However the appellant has failed to submit a copy of the license".

"According to the submitted plans the existing garage ***was not built according to the permit PB 3849/80/4221/79.*** *Moreover, the submitted photographs indicate several accretions to the garage have been built".*

Illi mela minn dan kollu jirrizulta li l-bini attwali tal-appellanti lanqas huwa konformi mal-permess tal-bini li huwa qed jallega li ghandu, u minn dan il-bran hemm tal-inqas dubju jekk il-permess tal-bini mahrug mill-P.A.P.B. jirreferiex ghall-uzu tal-istess *garage* ghall attivita' kummercjali, anzi mill-istess bran jirrizulta li l-permess kien biss ghall-"*garage to be used for private cars on same site".* Ir-rikorrenti fl-ebda stadju ma esebixxa kopja ta' dan il-permess, ghalkemm ittiehed bhala fatt li l-istess fond huwa kopert bil-licenzji tal-pulizija, li wkoll baqghu ma gewx esebiti, lanqas f'dan l-istadju, u nonostante li l-Bord tal-Appell osserva dan.

Illi anke jekk jittiehed li jezistu l-licenzji necessaji fuq dan il-lok kif qed jallega l-appellanti, certament dan ma jfissirx li l-istess rikorrenti ghandu dritt li jaghmel dawk l-estensjoniet jew zviluppi li jrid fl-istess garaxx, anke ghaliex kieku l-licenzja li jghid li ghandu tawtorizzah taghmel dan, jista' jinghad li addirittura lanqas hemm bzonn li japplika ghall permess ghal tali estensjonijiet.

Illi in verita' r-rifjut ta' tali estensjonijiet, (*di piu'* jidher li gja gew mibnija), fuq applikazzjoni tar-rikorrenti PA 05360/98 saret abbazi tal-*policies* attwalment vigenti, kif indikati mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp f'pagna 2 u 3 tad-decizjoni appelata, u l-istess ragunijiet gew ikkonfermati *in toto* mill-Bord tal-Appell, u dawn kienu bbazati fuq konsiderazzjonijiet ta' fatt, u interpretazzjoni tal-istess

policies li certament jispetta lill-istess Bord tal-Appell, u hija esklussivament fil-kompetenza tieghu. Certament li anke jekk jigi koncess li l-applikant ghandu xi forma ta' permess, kif huwa qed jallega, dan ma jaghtihx id-dritt li jitlob l-estensjonijiet li jrid minghajr ma jigu osservati l-*policies* vigenti, u skond id-decizjoni tal-istess Kummissjoni ghall-Kontroll ta' L-Izvilupp u tal-Bord tal-Appell, tali estensjonijiet ma humiex skond l-istess *policies* hemm citati fosthom li *"l-izvilupp propost huwa wiehed industrijali li qed jigi propost li jsir f'sit barra miz-zona permessa ghall-izvilupp. Skond Policies SET 11, Set 12, u l-paragrafu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura u skond Policy PLP 20 dan it-tip ta' zvilupp mhux permess fis-sit in kwistjoni".* Dan fih innifsu huwa apprezzament ta' fatt, u dan biss in effetti gie deciz fid-decizjoni tal-istess Bord tal-Appell, u ghalhekk dan lanqas biss jaghti lir-rikorrenti bazi ta' appell fuq punt ta' dritt quddiem din il-Qorti.

Illi dwar il-punt ta' allegata diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti, apparti li din l-allegazzjoni lanqas biss hija sostanzjata, tali determinazzjoni tal-istess hija kwistjoni ta' fatt, u ghalhekk mhux fil-kompetenza ta' din il-Qorti, u dan anke ghaliex li lanqas hija punt ta' dritt, u wisq inqas punt ta' dritt deciz mill-istess Bord tal-Appell, li s-sentenza tieghu qed tigi hawn kontestata u ghalhekk taqa' barra l-ambitu tal-**artikolu 15 (1) tal-Att Numru 1 tal-1992** fuq citat.

Illi minn dan kollu jidher li r-rikors tar-rikorrenti huwa bbazat kollu kemm huwa fuq apprezzament ta' fatti u xejn dwar punt ta' dritt deciz mill-istess Bord tal-Appell, u ghalhekk l-istess appell tar-rikorrenti ma jistax jreggi quddiem din il-Qorti kif kostitwita.

Illi dan huwa kkonfermat mill-fatt li nonostante l-agrumentazzjoni ta' dritt kwezit imqajjma mill-appellant, mill-atti proceswali jidher u dan mhux kontestat illi kif inghad l-appellant kien talab u ottjena l-hrug ta' permess PB 3649/801/79 fl-4 ta' Novembru, 1980. L-appellant applika sabiex jaghmel estensjoni tal-garaxx ezistenti tieghu wara d-dhul ta' l-Att Nru 1 tal-1992. L-appellant jghid illi l-apprezzament maghmul mill-Bord kien ikun

"xieraq u floku kieku l-applikazzjoni kienet ghal bdil ta' l-uzu (change of use) izda mhux fir-rigward ta' applikazzjoni ghal estensjoni tal-garage ezistenti". Dan jinghad li fih innifsu, bla dubju u minghajr ebda ezitazzjoni mhux argument legalment accettabbli f'dan il-forum. Dan qieghed jinghad proprju il-ghaliex, l-appellant applika ghal estensjoni tal-garaxx tieghu taht ligijiet u *policies* differenti minn dawk li kienu jezistu fiz-zmien meta inghata lilu l-permess l-ewwel darba. Hija rrilevanti l-kwistjoni jekk l-appellant huwiex qieghed japplika ghall-estensjoni jew *change of use*. La applika ghal xi haga gdida, w estensjoni ta' bini hija xi haga gdida, huwa jrid joqghod ghall-ligijiet u *policies* vigenti llum fil-pajjiz. M'huwiex legalment accettabbli l-argument li qieghed iressaq l-appellant illi galadarba huwa ghandu permess, u galadarba qieghed biss jitlob estensjoni tal-garaxx tieghu, allura l-Awtorita` jew il-Bord ta' l-Appell messu applika l-*policies* u l-ligijiet li kienu vigenti fi zmien meta inghata lilu l-permess l-ewwel darba.

Illi dan ukoll gie deciz fis-sentenza **"Joseph Cassar vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. 31 ta' Mejju 2002) fejn inghad *inter alia* li:-

"Din il-Qorti ma taqbel xejn mal-appellant li din l-applikazzjoni kellha tigi regolata bil-pjanijiet u policies vigenti taht ir-regim antecedenti ghall-ligi tal-1992. Ir-raguni hija semplici. Si tratta ta' applikazzjoni gdida li kellha tkun regolata bil-pjanijiet u policies tal-ippjanar vigenti attwalment taht il-ligi tan-1992. Effettivament kemm l-Awtorita' tal-Ippjanar u kemm ukoll il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar applika dawn il-policies ghall-applikazzjoni in kwistjoni".

Illi ghalhekk anke fuq dan l-aggravju l-appell ma jreggiex.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-Awtorita ta' l-Ippjanar u tad-delegat taghha il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp **tichad l-appell** interpost mill-appellanti, u ghalhekk tikkonferma d-decizjoni appellata tal-Bord.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti appellant.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
28 t'Ottubru 2002

Josette Demicoli
Deputat Registratur.
28 t'Ottubru 2002