MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Jannar, 2004

Appell Civili Numru. 43/2002

Mario Vella.

vs.

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-Appell datat 11 ta' Dicembru 2002 ta' Mario Vella a fol. 2 fejn gie premess:-

Illi l-appellant kien applika ghall-hrug ta' permess ghal alterazzjonijiet fil-faccata u bdil ta' uzu minn *garage* ghal *workshop* ghal xoghol ta' mastrudaxxa fil-fond "Sunrise", Triq Jean De La Vallette, Naxxar.

Illi din l-applikazzjoni giet michuda minhabba:-

"The proposed development is unacceptable in a residential area as it would have a deleterious impact on

the amenity of the area and of the existing adjoining uses by virtue of noise, vibration, additional traffic generation and operating times. It therefore constitutes bad neighbour developmeiit and so conflicts with Structure Plan Policy BEN 1 which seeks to protect the amenity of existing uses."

Illi l-appellant appella minn dan ir-rifjut quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar fejn issottometta s-segwenti:

"Preliminarjament ghandu jinghad illi ghal dak li jirrigwarda alterazzjoni tal-faccata m'hemmx oggezzjoni li din l-applikazzjoni tigi milqugha."

Illi dwar ic-*change of use* ghandu jinghad is-segwenti:

Illi l-ewwel nett il-garaxx in kwistjoni *si tratta* ta' garaxx zghir, *ossia* daqs ta' zewg karozzi. Kwindi l-appellant mhux ser jikkrea xi negozju li b'xi mod sejjer johloq problemi fl-inhawi. Dan, *una volta* li jottjeni dan il-permess, ser ikun qed jahdem wahdu fil-garaxx tieghu u mhux ser jimpjega nies mieghu. Kwindi aktar jista' jitqies bhala persuna li qed jipprova jghaddi ftit taz-zmien ma' dan il-*hobby* li ghandu.

Illi *in oltre*, l-appellant jirrileva li huwa ghandu biss erba' ingenji zghar li m'humiex magni tat-tip industrjali u fil-fatt ma jeccedux il-potenza ta' 0.5hp. Huwa lanqas m'ghandu l-intenzjoni li jkabbar dawn il-magni.

Ghal kull buon fini qed jigu elenkati l-magni kollha ta' l-appellant. Dawn huma:

1. Radial arm saw tal-marka Ryobi.
2. Wook Copy Lathe (Torn) tal-marka Galaxy.
3. Band-saw tal-marka Ryobi.
4. Spindle Moulder tal-marka Kity.
5. "Can" tal-marka Susemihl.

Illi minhabba l-potenza u d-daqs zghir ta' dawn il-magni l-ebda hoss mhu ser johloq inkonvenjent ghall-girien.

Illi qabel m'ghamel din l-applikazzjoni ghal *change of use* kkonsulta ruhu mal-girien tieghu u fil-fatt ottjena l-firem taghhom li ma joggezzjonawx jekk jaghmel xoghol ta' mastrudaxxa fil-garaxx in kwistjoni.
Illi fuq il-garaxx in kwistjoni u ma' genb wiehed tieghu hemm proprjeta ta' l-appellant, stess *ossia* d-dar fejn jghix u fuq in-naha l-ohra u fuq in-naha ta' wara (peress li l-garaxx ghandu tliet hitan u mhux erbgha) hemm garaxx iehor ta' l-appellant.

Kwindi peress li hadd mill-girien ta' l-appellant ma jmiss mal-garaxx in kwistjoni aktar u aktar il-hrug ta' dan il-permess mhu ser ikun ta' inkonvenjent ghal hadd, hlief *se mai* ghall-appellant innifsu.

Illi finalment l-appellant jirrileva li fl-istess inhawi hemm garages ohrajn li mhux qed jintuzaw semplicement ghall-parkeggar ta' vetturi. Insibu per ezempju mekkanik, bosta haddieda u garaxx li fih isir xoghol ta' qlugh u polishing ta' hgieg. F'wiehed minnhom is-sid kien anke ghadda l-elettriku bit-*'three phase'* minhabba l-makkinarju qawwi li juza. F'dawn il-garaxxijiet hemm ukoll diversi lavranti impjegati mas-sidien u konsegwentement isir xoghol hafna akbar minn dak li jixtieq jaghmel l-appellant. L-appellant isostni li dawn kollha kienu ottjenew il-permessi relattivi. Allura kemm ghandu aktar jottjeni permess l-appellant?

Minhabba n-natura zghira tax-xoghol li bi hsiebu jisvolgi l-appellant, li zgur *mhux* se jinvolvi xi numru ta' klijenti gejjin u sejrin, zgur mhux ser johloq l-ebda traffiku jew kongestjoni fiz-zona.

Illi b'decizjoni tas-27 ta' Novembru 2002 fl-ismijiet premessi l-Bord ta' l-Appelli dwar l-Ippjanar cahad l-appell u kkonferma r-rifjut tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp.

Illi l-appellant hass ruhu aggravat minn din id-decizjoni u qed jinterponi umli appell.

Illi l-aggravji huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

Illi l-Bord jidher illi cahad l-appell ghal erba' ragunijiet u l-appellant jissottometti li fir-ragunijiet moghtija mill-Bord ghar-rifjut dan ghamel apprezzament hazin tal-ligi. Dawn ser jigu kkonsidrati wiehed, wiehed f'dan l-appell.

1. Dwar "*bad neighbourliness*".

Illi l-Bord ta bhala l-ewwel raguni ghac-cahda l-*policy* BEN I li tikkoncerna "*bad neighbourliness*". Mill-ewwel ghandu jinghad illi l-Bord ta interpretazzjoni ristrettiva z-zejjed ta' x'jikkostitwixxi "*bad neighbourliness*". Irrizulta mill-provi illi:

- l-appellant m'huwiex ser jaghmel storbju *stante* illi l-makkinarju li ghandu m'huwiex makkinarju industrijali pero` makkinarju ta' delettant kif jirrizulta mill-elenku tal-makkinarju esebita fil-proceduri quddiem il-Bord.

- mhux ser ikun hemm problema ta' *parking*/traffiku peress illi mhux ser jinvolvi l-ebda problema minn dan. M'ahniex qed nitkellmu fuq hanut jew supermarket.

- ma jirrizulta minn imkien illi ser ikun hernm xi tip iehor ta' inkonvenjent.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet l-appellant jissottometti illi l-Bord interpreta l-*policy* BEN 1 b'mod divers milli kellu l-intenzjoni illi tinghata l-legislatur u f'dan is-sens sar apprezzament hazin tal-ligi.

Illi l-appellant pero` mar *oltre* waqt il-proceduri li wasslu ghal dan l-appell. Huwa esebixxa lista ta' *firem* tal-girien illi ma joggezzjonawx illi jinhareg dan il-permess. Il-Bord semma xi girien illi oggezzjonaw. L-appellant ma jafx dwar dawn l-oggezzjonijiet *stante* illi waqt is-seduti hadd ma deher biex joggezzjona *seduta stante* u l-appellant qatt ma gie nfurmat b'dawn l-oggezzjonijiet jew inghata kopja taghhom. Wiehed imbaghad irid jikkonsidra wkoll min oggezzjona, kemm huwa 'l boghod mill-appellant, x'interess ghandu li joggezzjona li f'kelma wahda kemm

huma genwini dawn l-allegati oggezzjonijiet. Il-Bord ma dahal fl-ebda minn dawn il-konsiderazzjonijiet u ma jidher illi investiga l-ebda wahda minn dawn l-oggezzjonijiet kif kien gust u ekwu illi jaghmel. Anke hawnhekk il-Bord naqas li japplika l-**artikolu 32(5) tal-Kap. 356** li jghid illi kull "*objection*" ghandha tigi kkonsidrata u deciza. Dan jimplika illi wiehed ma jistax jiehu u jaccetta bhala gustifikata u fondata "*objection*" ircevuta bil-miktub minghajr l-ebda investigazzjoni u konsiderazzjoni dwarha.

2. Is-sit huwa zona residenzjali

Illi l-appellant fil-mori ta' dawn il-proceduri, esebixxa pjanta fejn indika precizament fejn hemm '*outlets*' kummercjali fiz-zona fejn jghix hu. Huwa veru illi fit-triq tieghu m'hemmx minn dawn l-'*outlets*' pero` tant hemm hwienet fit-toroq li immedjatament jiccirkondawh illi t-terminu "zona residenzjali" assolutament ma tapplikax ghall-*area* in kwistjoni. *In oltre* ghandu jigi rilevat ukoll illi l-hwienet l-ohra li hemm joholqu inkonvenjent ghall-girien *stante* illi joholqu problemi ta' parkegg u traffiku ghall-kuntrarju ta' dak propost mill-appellant.

3. Il-Bord diversament kompost diga` rrifjuta applikazzjoni ohra simili fuq dan is-sit.

Il-Bord hawn ma kienx legalment korrett. Fil-proceduri antecedenti, li ghamel referenza ghalihom il-Bord (fejn ukoll intalab *change of use*) irrizulta illi hemm divergenza bejn il-faccata tas-sit in kwistjoni kif inhi llum u l-faccata kif tidher fl-*"approved plans"* fir-*records* ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar. Minhabba din id-divergenza l-Bord ma setax ikompli jikonsidra l-applikazzjoni peress illi jkun qieghed jaccetta l-istat 'illegali' tal-faccata. Kien ghalhekk illi saret applikazzjoni gdida (dik odjerna), din id-darba biex tigi regolarizzata l-faccata ukoll. Kwindi zgur illi ma japplikax il-principju *tar-resjudicata* kif iddecieda l-Bord.

4. Iz-zona m'hijiex wahda industrijali u jekk il-Bord jaccetta l-applikazzjoni jista' jikkrea precedenti qawwi fl-inhawi.

Diga` gie sottomess iktar 'il fuq illi z-zona m'hijiex wahda residenzjali. *In oltre* jerga' jigi enfasizzat illi l-Bord donnu ghadu ma fehemx illi l-applikazzjoni in kwistjoni hija wahda li jsir xoghol ta' dilettant u baqa` jikkonsidra l-applikazzjoni odjerna bhala wahda biex jibda` jsir xoghol industrijali.

Dwar il-kwistjoni ta' precedent, ghandu jigi rilevat illi l-Bord kemm-il darba ddecieda illi huwa m'huwiex marbut bil-precedenti peress illi jikkonsidra kull applikazzjoni skond ic-cirkostanzi individwali tieghu. Sekondament, kieku kellu japplika l-principju tal-precedenti, allura diga` nholqu precedenti ghax l-inhawi in kwistjoni mhux mizghuda bi hwienet li huma aktar pregudizzjarji ghaz-zona in kwistjoni minn wiehed icekcek fl-injam.

Ghaldaqstant l-appellant jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha thassar, tirrevoka u tikkancella d-decizjoni tas-27 ta' Novembru 2002 tal-Bord ta' l-Appelii Dwar l-Ippjanar fl-ismijiet premessi u tilqa' l-appell li ghamel l-esponent quddiem il-Bord ta' l-Appelli Dwar l-Ippjanar u konsegwentement tordna l-hrug tal-permess ghal "*alterations to façade and change of use from a garage to carpenter shop*" fi Triq Jean De La Vallette, Naxxar.

Rat ir-risposta ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar a fol 13 tal-process:-

1. Illi preliminarjament jigi sottomess illi dan l-appell m'huwiex qed isir minn punt ta' ligi kif jirrikjedi l-**artikolu 15 (2)** ta' l-Att dwar l-Izvilupp ta' l-Ippjanar li jghid illi:

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

Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza ***"Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996),* fejn gie spjegat li:

"Din il-Qorti tista tirrevedi *biss* *kwistjonjjiet dwar punti ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi ……. Biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidate fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata."*

Fil-kawza fl-ismijiet **"Anthony Borg vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Qorti ta' l-Appell – decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996) intqal illi:-

"Jista' biss isir appell mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar quddiem din il-Qorti fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord. Mhux biss hu eskluz kull appell fuq kwistjonjjiet ta' fatt decizi mill-Bord imma wkoll fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux gew trattati u decizi mill-Bord. U din l-kontestazzjoni ta' ligi u decizjoni dwarha trid tirrizulta fis-sentenza appellata. Hu superfluwu li jigi notat illi l-appell hu minn decizjoni ta' Bord ta' Appell - Tribunal b'kompetenza specjali ta' revizjoni ta' decizjonijiet amministrattivi.

F'sistema gudizzjarju fejn mhux permess rikors ghat-tielet Qorti ta' appell, hu ghalhekk li hu biss konsentit bil-ligi appell lil din il-Qorti f'kazijiet fejn ikun allegat li jkun hemm applikazzjoni hazina tal-ligi mill-Bord espressa fid-decizioni minnu emessa. Dan ifisser illi aktar minn funzjoni ta' revizjoni fuq il-fatti in kawza, din il-Qorti ghandha allura, funzjoni ta' sentinella biex tassigura li jigu osservati r-regoli tal-gustizzja naturali u l-osservanza tad-dispozizzjonijiet tal-ligi u tal-principji fiha enuncjati."

Illi similarment, fil-kawza fl-ismijiet **"Francis Mugliett vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (Qorti ta' l-Appell – decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996), gie riaffermat il-principju li:

"Skond il-ligi, 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 fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App. Nru. 31A/96) deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 1997 intqal illi:

"irid jinghad li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif konferita bis-sahha tas-subartikalu (2) ta' l-artikolu 15 ta' l-imsemmi Att I ta' l-1992, hija wahda limitata hafna. Dan billi din il-Qorti. meta tisma' appelli mid-decizjonjiiet tal-Bord ta' Appell, tissindika l-istess decizjonijiet unikament dwar punti ta' ligi li jkunu gew trattati u decizi fl-istess decizjoni. Illi dan billi il-Bord, fid-decizjoni appellata, illimita ruhu ghall-interpretazzjoni tal-Policies fil-Pjan Strutturali u applikahom ghall-kaz partikolari. Tali nterpretazzjoni u applikazzjoni jispettaw, skond il-ligi, illi l-Bord ta' l-Appell u din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindikahom jew tiddisturbahom, sakemm ma jkunx jidher car illi d--decizjoni hija manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni."

Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord m'hijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom **"Zaren Camilleri vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Decizjoni tat-28 ta' Frar 1997 – Qorti ta' l-Appell) fejn il-Qorti qalet illi:

"Johrog car minn din id-dispozizzjoni (u cjoe` l-artikolu 15(2) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp) li l-gurisdizzjoni li nghatat lil din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord ta' l-Appell dwer l-Ippjanar, tikkoncerna biss u esklussivament, kwistjonjjiet dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord. Ghalhekk huwa eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt. U biex appell fuq punt ta' dritt ikun ammissibbli, l-istess punt ta'

dritt irid ikun deciz mill-Bord fid-decizjoni. Fi kliem iehor biex ikun hemm lok ghal appell quddiem din il-Qorti ma jridx ikun hemm fid-decizjoni appellata semplici applikazzjoni ta' ligi ghall-fatti tal-kawza jew semplici enuncjazzjoni ta' xi ligi, izda invece irid ikun hemm kwistjoni ta' dritt li holqot vertenza jew diskussjoni u li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni li jkun ta".

L-istess insenjament kien kif ukoll f'sentenza ricenti u cjoe' **"Delicata vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Decizjoni tal-31 ta' Mejju 2002 – Appell Numru 165/97 – Qorti ta' l-Appell) fejn din l-Onorabbti Qorti sostniet illi l-appellant kien qed jirribadixxi kwazi testwalment in-nota ta' sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord u jippretendi li din il-Qorti ta' l-Appell tiddeciedi dwar dawn il-punti teknici. F'din id-decizjoni l-Onorabbli Qorti qalet illi:-

"Evidentement din il-Qorti m'ghandha l-ebda setgha u gurisdizzjoni li taghmel dan, billi s-sottomissjonjjiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u nterpretazzjonjjiet ta' policies li ma jirrizolvux ruhhom f'punti ta' dritt. Kif diga' ntqal il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u certament hija m'ghandhiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt li ghalhekk ma jidhlux fil--gurisdizzjoni ta' din il-Qorti."

Wiehed jista' japplika ghall-kaz in ezami dak li qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell Numru 13/01 deciz fit-28 ta' Ottubru 2002):

"Illi minn ezami tad-decizjoni tal-Bord jirrizulta li l-Bord ma kellux bzonn jippronunzja ruhu fuq xi punt ta' dritt. Invece, id-decizjoni bazikament tikkontjeni semplici applikazzjoni ta' diversi "policies" tal-Pjan ta' Struttura ghall-fatti tal-kaz kif rahom u apprezzahom il-Bord. Apprezzament tekniku dan li jisfuggi l-mansjoni revizjonali ta' din il-Qorti. Jidher car ghalhekk mill-ewwel illi l-appellant qieghed jappella fuq fatti. Dan ma huwiex possibbli legalment."

Fl-istess sentenza l-Qorti kompliet tghid illi:-

"...kif inghad aktar 'il fuq il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, f'appelli bhal dawn cjoe' taht l-Att Numru 1 ta' l-1992 konsegwenternent hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrevedi 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 rilevanti jew anke li l-Bord ha in konsiderazzjoni xi fatti rrilevanti, ma jikkostitwixxux punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk ma jaghtux lok ta' appell lil din il-Qorti.... Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu fid-diskrezzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindakabbli minn din il-Qorti f'appelli bhal dawn...."

Fl-istess sentenza l-Onorabbli Qorti spjegat illi:

" …kwistjoni bhal din tidhol strettament fil-mansjonijiet tal-Bord li hu tribunal amministrattiv u/jew kwazi gudizzjarju mwaqqaf apposta b'zewg membri teknici fih, li huma professjonalment kwalifikati biex jevalwaw sewwa s-sottomissjonijiet teknici li jsiru quddiemu u jaslu ghal decizjoni gusta fuq materja teknika. Din il-Qorti ma ghandha l-ebda gurisdizzjoni li tirrevedi dawn il-konkluzjonijiet teknici milhuqa mill-Bord, ghaliex billi dawn jinvolvu apprezzament ta' provi hafna drabi ta' natura teknika, u dwar fatt li jesorbixxu l-kompetenza taghha. Wara kollox, il-Bord gie mwaqqaf proprju biex jirrevedi d-decizjonijiet ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar primarjament ghalkemm mhux esklussivament fuq dan l-aspett tekniku."

Dan il-punt rega' ghal darb' ohra kien konfermat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **"Tonio Azzopardi vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Decizjoni tat-28 ta' Ottubru 2002) fejn intqal li:

“Illi fil-fehma tal-Qorti fil-kaz ‘in ezami’ d-decizjoni tal-Bord kienet proprju f’dan is-sans, cjoe’ li applika l-policies relevanti ghall-fatti li kellu quddiemu, u ghalhekk dan certament ma jikkostitwixix u ma jammontax ghal decizjoni fuq punt ta’ dritt li minnu jista’ jsir appell quddiem din il-Qorti skond id-dispozizzjoni tal-Kap 356. Illi il-fatt li fid-decizjoni tieghu l-Bord ta’ l-Appell ta’ l-Ippjanar jaghmel referenza ghal xi policies jew regolamenti, dan ma jkun fl-ebda mod ifisser li jkun qieghed jiddetermina xi punt ta’ dritt. Wara kollox, il-Bord ta’ bilfors irid japplika u jibbaza ruhu fuq il-varji dispozizzjoniijiet tal-policies u regolamenti relattivi sabiex jiddetermina l-appell li jkun qieghed jiddetermina, izda huwa biss fl-eventwalita’ li fis-sentenza tieghu l-Bord jaghmel valutazzjonii ossia apprezzament ta’ xi punt ta’ dritt li din il-Qorti tkun tista’ tissindika d-decizjoni tieghu. Fil-kaz in ezami, huwa evidenti li dan ma kienx il-kaz, u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud.”

2. Illi fil-fatt, fl-ewwel aggravju l-appellant jirreferi biss ghall-provi li tressqu quddiem il-Bord dwar kemm se johloq inkonvenjent lill-girien l-izvilupp propost, u jostni li abbazi tal-provi li tressqu mill-appellant il-Bord messu wasal ghal konkluzjoni differenti. Kif diga’ inghad, l-intenzjoni tal-ligi f’dan l-istadju, mhux li din l-Onorabbli Qorti terga’ tevalwa l-provi li treqqu quddiem il-Bard biex tara hija kienitx tasal ghall-istess konkluzjoni li wasal ghaliha l-Bord, izda sempliciment illi tanalizza decizjonijiet dwar punti ta’ ligi, u certament li l-evalwazzjoni tal-provi ma tammontax ghal decizjoni dwar punt ta’ ligi. Fil-kaz in ezami, minbarra l-fatt illi l-interpretazzjoni ta’ policies hija materja li taqa’ fid-diskrezzjoni esklussiva u finali tal-Bord, lanqas ma jista’ jinghad illi l-Bord interpreta l-*policy* dwar *bad neighbourliness* ghaliex kulma ghamel kien li ddecieda li fil-kaz in ezami, mill-kumpless tal-provi li tressqu, kien se jkun hemm inkonvenjent li jammonta ghal *bad neighbourbiness.*

Inoltre jinghad illi l-Bord ikkunsidra l-element kumulattiv ta’ l-opinjonijiet tal-girien, kemm dawk li kienu favur u kemm dawk li kienu kontra l-izvilupp propost, u wasal ghall-konkluzjoni li kien hemm izjed persuni li kienu qed joggezzjonaw milli dawk li kienu favur.

3. Illi dwar it-tieni aggravju jinghad li l-punt jekk zona hijiex residenzjali jew kummercjali huwa punt tekniku u ta' fatt li certament huwa izjed komptenti biex jiddeciedi dwaru l-Bord li huwa compost, *inter alia,* minn persuni teknici. Anke l-punt dwar jekk zona hijiex kostitwita minn triq wahda jew izjed huwa punt ta' natura teknika li ghandu jigi deciz mill-Bord u mhux minn din l-Onorabbli Qorti *stante* li ma jammontax ghal punt ta' ligi. Ta' min isemmi li l-membri tal-Bord kellhom anke l-opportunita' li jaraw is-sit direttament f'access, u ghaldaqstant setghu japprezzaw kemm verament is-sit in kwistjoni huwa ta' natura residenzjali *stante* li fit-triq fejn jinsab l-izvilupp propost ma jezistux *commercial outlets* ohra.

4. Illi dwar it-tielet aggravju fejn l-appellant isostni li ma tezistix *res judicata stante* li l-applikazzjoni tinkludi talba biex tigi sanzjonata l-faccata, jinghad illi t-talba li saret fl-applikazzjoni odjerna ma tistax tintuza bhala bazi *stante* li din hija semplicement applikazzjoni u ma kien hemm l-ebda decizjoni li tacceta tali applikazzjoni sanatorja, li minnha nnifisha hija ammissjoni ta' stat ta' illegalita`. Sa llum ma hemm l-ebda decizjoni li tirregolarizza dan l-istat ta' illegalita', u ghaldaqstant iz-zewg decizjonijiet precedenti li cahdu applikazzjoni ta' l-appellant ghall-bdil ta' uzu minhabba li l-faccata kienet illegali ghad ghandhom effett shih.

5. Illi dwar ir-raba' aggravju jinghad illi ghal darb' ohra hawnhekk *si tratta* ta' stedina lil din l-Onorabbli Qorti sabiex toltrepassa l-gurisdizzjoni taghha u tevalwa mill-gdid il-provi mressqa quddiem il-Bord. Fil-fatt lanqas dan l-aggravju ma jikkoncernax punt ta' ligi, izda punt ta' fatt. Il-Bord iddecieda li l-izvilupp huwa wiehed industrijali, u tali evalwazzjoni hija finali. *Inoltre* wiehed jistaqsi ghalfejn, jekk l-appellant isostni li l-operat tieghu huwa sempliciment ta' dilettant u mhux wiehed industrijali, huwa jikkwota diversi kazijiet ta' operat industrijali/kummercjali, fit-toroq tal-madwar sabiex isostni li huwa wkoll ghandu jinghata l-permess rikjest? In-natura ta' l-izvilupp hija wahda oggettiva, indipendenti mitt-fatt ta' l-iskopijiet suggettivi ta' l-applikant, u l-Bord deherlu li mill-access li

ghamel kif ukoll mill-magni li jezistu fl-post, li l-izvilupp huwa wiehed oggettivament industrijali.
6. L-appellant jirreferi wkoll ghar-regola tal-precedent. Rigward dan il-punt jinghad illi fl-ebda mument ma l-Bord iddecieda li kien marbut bir-rifjuti tieghu, diversament kompost, dwar l-istess sit. Kulma ghamel il-Bord kien li ikkonsidra tali rifjuti fost diversi fatturi ohra li wassluh sabiex cahad anki l-appell mir-rifjut in kwistjoni. Ghar-ragunijiet li diga' gew spjegati izjed 'l fuq lanqas ma wiehed jista' jghid li l-hwienet li jezistu fit-toroq fil-madwar joholqu xi precedent, specjalment *in vista* tal-fatt li l-appellant ma pproduca l-ebda prova li tal-hwienet qed joperaw bilpermessi mehtiega.

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gia prodotti u tirrizerva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad l-appell interpost mill-appellant Mario Vella u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Novembru 2002 fl-ismijiet **"Mario Vella vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp."**

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, datata 17 ta' Jannar 2003, fejn permezz taghha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Mario Vella kontra Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciz mill-istess Bord.

Rat l-istess decizjoni tal-Bord.

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta' Frar 2003;

Rat ir-rikors ta' Mario Vella fejn talab differiment wiehed;

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta' Mejju 2003 fejn l-appell gie differit *sine die;*

Rat ir-rikors ta' l-appellant fejn talab li l-appell jigi riappuntat;

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta’ Ottubru 2003 fejn id-difensuri rrimettew ruhhhom ghall-atti. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta’ Jannar 2004.

Rat ir-rikors tal-appellant fejn talab is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza.

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti fejn cahdet it-talba ta’ l-istess rikorrenti.

Rat id-dokumenti esebiti;

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-appellant kien applika ghall-hrug ta’ permess ghal alterazzjonijiet fil-faccata u bdil ta’ uzu minn garaxx ghal *workshop* ghal xoghol ta’ mastrudaxxa fil-fond “Sunrise”, Triq Jean De La Vallette, Naxxar. Din l-applikazzjoni giet michuda u l-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar ikkonferma tali rifjut. B’hekk gie nterpost l-appell odjern fejn l-appellant qed isostni li l-Bord ghamel apprezzament hazin tal-ligi u elenka l-aggravji.

Illi minn naha taghha l-Awtorita’ appellata eccepiet preliminarjament li l-appell mhux qed isir minn punt ta’ ligi kif rikjest mill-**artikolu 15 (2) ta’ l-Att dwar l-Izvilupp ta’ l-Ippjanar.**

Illi l-**artikolu 15(2) ta’ l-Att Numru 1 ta’ l-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. 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' ligi sakemm dawn ma jkunx espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi dispozizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici ennunzjazzjoni ta' xi dispozizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghal 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 ta' l-Awtorita' ta' L-Ippjanar"** (A.C. 28 ta' Frar 1997) inghad:-

"Illi din il-Qorti, kif presjeduta u komposta, ma jidrilhiex li ghandha l-gurisdizzjoni li tinvestiga u tiddeciedi dan l-aggravju ta' l-appellant. Dan billi l-gurisdizzjoni taghha hija strettament limitata ghall-appelli fuq punti ta' dritt decizi mill-Bord (Art.15 (2) ta' l-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 appellabbli. L-aggravju odjern tal-appellant, bazat fuq allegazzjoni ta' nuqqas ta' osservanza ta' principju ta' gustizzja naturali, seta' ta lok ghal stharrig gudizzjarju ('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 ta' l-appell taht il-ligi specjali msemmija, billi din il-ligi ma kkonferietx 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':-

"Dan 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. Dan 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-dispozizzjonijiet imsemmija taht l- ***Att Numru I ta' l-1992*** *huma permessibbli u cjoe":-*

"Il-Qorti qeghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex il-gurisdizzjoni ta' din l-Qorti, f'appelli bhal dawn cjoe' taht l-Att Numru 1 ta' l-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 din 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 ta' l-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 kostituzzjonali, pero' certament li mhux fl-ambitu ta' appell minn decizjoni tal-Bord ta' Appell lil din il-Qorti taht id-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (1) tal-Att I ta' l-1992,** dment li tali appell ma jaqax kif hemm indikat b'mod mill-iktar skjett u definit.

Illi l-Bord, wara li acceda fuq is-sit, iddecieda bil-mod segwenti :-

- *"illi s-sit jinsab primarjament f'residential area u li ma fiha l-ebda commitment ta' zviluppi simili f'din it-triq. L-*

accettazzjoni ta' din l-applikazzjoni tmur kontra policy BEN 1, li tikkoncerna BAD NEIGHBOURLINESS. Huwa veru li l-appellant gabar xi firem ta' girien li ma oggezzjonawx ghat-tali zvilupp, izda fl-istess PA 2508/98 file xi residenti/girien ohra baghtu ittri ohrajn ta' objections kontra dan l-izvilupp partikolari billi din hija residential area, u xtaqu li tibqa' biss ghall-uzu residenzjali.

- *Illi l-Bord ra l-verbal tas-site inspection tal-Bord li tikkonferma li s-sit jnsab f'zona residenzjali u li fit-triq m'hemmx commercial outlets.*

- *Illi l-Bord ta' l-appell ghamel referenza ghal xi permessi b'uzu industrijali f'xi toroq ohra fil-vicinanzi tas-sit. Il-Bord jinnota li ghalkemm dawn l-izviluppi,(li ma ngabet l-ebda prova minn naha ta' l-appellant dwar il-fatt jekk humiex koperti bil-permessi necessarji jew le) huma f'toroq vicin tas-sit, pero', fit-triq in kwistjoni fejn jinstab proprju l-izvilupp mitlub m'hemm l-ebda commitment ta' zviluppi ndustrijali, u li t-triq hija wahda residenzjali. Ghalhekk, l-accettazzjoni ta' dan l-izvilupp, apparti li jmur kontra l-Policy BEN 1, jista' jikkrea precedent qawwi fl-inhawi."*

Illi l-appellant fl-ewwel aggravju tieghu sostna li meta l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar bhala l-ewwel raguni ghac-cahda rrefera ghal-*policy BEN 1* li tikkoncerna *bad neighbourliness* dan ta interpretazzjoni restrittiva zzejjed ta' dan it-terminu. Huwa tenna li mill-provi rrizulta li huwa mhux ser jaghmel storbju minhabba li l-makkinarju li ghandu mhux makkinarju industrijali imma ta' wiehed dilettant. Ma kien se jkun hemm ebda problema ta' *parking/traffic* peress illi hawn *si tratta* ta' *workshop* zghir ta' mastrudaxxa. Sostna wkoll li ma rrizulta minn imkien illi ser ikun hemm xi tip iehor ta' nkonvenjent. B'hekk l-appellant isostni li *in vista* ta' dawn il-provi li kellu quddiemu, il-Bord interpreta l-*policy BEN 1* b'mod divers mill-intenzjoni tal-legislatur u f'dan is-sens sar apprezzament hazin tal-ligi.

Illi in sostenn ukoll ta' l-ewwel aggravju tieghu, l-appellant qal li huwa esebixxa lista ta' firem tal-girien li ma oggezzjonawx illi jinhariglu l-permess. Illi ghalkemm il-

Bord semma xi girien illi oggezzjonaw l-appellant qatt ma gie nfurmat bihom u wiehed *inoltre* jrid jikkonsidra l-genwinita' ta' l-imsemmija oggezzjonijiet. Il-Bord naqas li jidhol f'dawn il-konsiderazzjonijiet u ma jidher illi nvestiga l-ebda wahda minnhom kif kien gust u ekwu illi jaghmel. Il-Bord ghalhekk naqas li japplika l-**artikolu 32 (5) tal-Kap. 356.**

Illi l-Awtorita' eccepiet illi f'dan l-aggravju l-appellant irrefera biss ghall-provi li tressqu quddiem il-Bord u li dan suppost wasal ghal konkluzzjoni differenti. Illi l-evalwazzjoni tal-provi ma tammontax ghal decizjoni dwar punt ta' ligi. Illi minbarra l-fatt illi l-interpretazzjoni ta' *policies* hija materja illi taqa' fi-diskrezzjoni esklussiva u finali tal-Bord, lanqas ma jista' jinghad li l-Bord interpreta l-*policy* dwar *bad neighbourliness* ghax kull ma ghamel kien li ddecieda mill-kumpless tal-provi li tressqu li kien se jkun hemm inkonvenjent li jammonta ghal *bad neighbourliness.*

Illi dan l-ewwel aggravju ma jistax jintlaqa' ghaliex ghalkemm l-appellant ssottometta li huwa kien qed jibbazah fuq l-allegazzjoni li l-Bord ghamel apprezzament hazin tal-ligi, infatti huwa bbazah fuq punt ta' fatt u fuq il-mod kif il-Bord interpreta l-provi li kellu quddiemu. M'hemm l-ebda punt ta' ligi li gie deciz mill-Bord u kif diga' ntqal din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindaka l-interpretazzjoni li jkun ghamel il-Bord.

Illi apparti dan kollu, l-appellant issottometta li skond l-**artikolu 32(5) tal-Kap. 356** il-Bord kellu jikkunsidra u jiddeciedi dwar l-oggezzjonijiet. Illi infatti jidher li l-Bord hekk ghamel u dan jirrizulta mill-mod kif iddecieda meta qal li l-oggezzjonijiet kienu fis-sens li l-girien xtaqu li l-*area* tibqa' biss *residential area* u konsegwentement il-Bord wasal ghall-konkluzzjonijiet tieghu.

Illi t-tieni aggravju tal-appellant huwa fis-sens li hu esebixxa pjanta fil-proceduri fejn indika fejn hemm *outlets* kummercjali fiz-zona fejn jghix hu. Illi ghalkemm hu minnu li fit-triq m'hemmx *outlets* minn dawn pero' tant hemm hwienet fit-toroq li jiccirkondawh illi t-terminu "zona residenzjali" assolutament ma tapplikax ghall-*area* in

kwistjoni. Irrileva wkoll illi l-hwienet l-ohra li hemm joholqu nkonvenjent ghall-girien *stante* problemi ta' parkegg u traffiku.

Illi kif qalet l-Awtorita' fir-risposta taghha ta' l-appell dan l-aggravju wkoll mhux ibbazat fuq xi punt ta' ligi deciz mill-Bord. Il-kwistjoni jekk zona hijiex residenzjali jew kummercjali huwa punt tekniku li ghandu jigi deciz mill-Bord li huwa kompost minn persuni teknici. *Inoltre* jigi rilevat li l-membri tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kellu l-opportunita' li jmur direttament fuq is-sit u kwindi setghu japprezzaw kemm is-sit in kwistjoni huwa ta' natura residenzjali *stante* li fit-triq fejn jinsab l-izvilupp propost ma jezistux *commercial outlets* ohra u dan kif ammetta l-appellant innifsu. Kwindi lanqas dan l-aggravju ma jista' jintlaqa' ghaliex imur *oltre* l-komptenza ta' din il-Qorti.

Illi fit-tielet aggravju tieghu l-appellant issottometta illi l-Bord ma kienx legalment korrett meta ddecieda li l-Bord kif diversament kompost kien diga' rrifjuta applikazzjoni ohra simili fuq dan is-sit. Dan ghaliex fil-proceduri antecedenti li saret referenza ghalihom (fejn kien ukoll intalab *change of use*) irrizulta li kien hemm divergenza bejn il-faccata tas-sit in kwistjoni kif inhi llum u l-faccata kif tidher fl-*approved plans* fir-records ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Minhabba f'hekk il-Bord ma setax ikompli jikkonsidra l-applikazzjoni peress illi jkun qieghed jaccetta l-istat "illegali" tal-faccata. Kien ghalhekk li saret applikazzjoni gdida, dik odjerna, din id-darba biex tigi regolarizzata l-faccata wkoll. Kwindi l-appellant isostni li zgur li ma japplikax il-principju tar-*res judicata* kif iddecieda l-Bord.

Illi in effetti kull ma qal il-Bord ta' l-Appell fuq dan il-punt kien biss li *"diga rrifjuta applikazzjoni ohra simili fuq dan is-sit"* hija wkoll konstatazzjoni ta' fatt u l-kuncett guridiku ta' *res judicata* ma japplikax ghall-kaz odjern. Fil-fatt din l-asserzzjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar certament ma tistax tintuza' bhala bazi *stante* ghall-abbravju tal-appellant, almenu fil-komptenza ta' din il-Qorti, ghaliex hawn si tratta ta' sempliciment applikazzjoni u ma kien hemm l-ebda decizjoni li taccetta tali applikazzjoni

sanatorja, li minnha nnifisha hija ammissjoni mhux biss ta' stat ta' illegalita' izda wkoll ta' fatt. Sa llum ma hemm l-ebda permezz ghal zvilupp li tirregolarizza dan l-istat ta' fatt mhux konformi ghall-permessi relattivi, u ghaldaqstant ir-rifjuti ghall-applikazzjonijiet ta' l-appellant ghal bdil ta' uzu minhabba li l-faccata kienet illegali ghad ghandhom *in vigore.*

Illi r-raba' aggravju huwa dwar il-konstatazzjoni li saret mill-istess Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar li z-zona inkwistjoni mhix wahda industrijali u li jekk il-Bord jaccetta l-applikazzjoni jista' jikkrea precedent qawwi fl-inhawi. L-appellant issottometta li z-zona mhix wahda residenzjali. Huwa enfasizza illi l-Bord donnu ghadu ma fehmx illi l-applikazzjoni in kwistjoni hija wahda li jsir xoghol ta' dilettant u baqa' jikkonsidra l-applikazzjoni odjerna bhala wahda biex jibda jsir xoghol industrijali.
Illi dwar il-kwistjoni ta' precedent irrileva li l-Bord kemm-il darba ddecieda illi huwa mhux marbut bil-precedent peress li jikkonsidra kull applikazzjoni skond ic-cirkostanzi individwali tieghu. *Inoltre* sostna li kieku kellu japplika l-principju tal-precedent allura diga' nholoq precedent ghax l-inhawi in kwistjoni mhux mizghuda bi hwienet li huma aktar prgudizzjarji ghaz-zona in kwistjoni minn wiehed icekcek fl-injam.

Illi l-Awtorita' sostniet li l-appellant qed jistieden lil din il-Qorti biex tevalwa mill-gdid il-provi u b'hekk tmur *oltre* l-gurisdizzjoni taghha. Illi infatti jinghad minn din il-Qorti li dan mhux punt ta' ligi deciz mill-Bord. Kif diga' inghad din il-Qorti ma tistax terga' tevalwa l-provi mressqa quddiem il-Bord kif qed jitlob l-appellant. Certament jekk iz-zona hijiex wahda residenzjali jew le hija kwistjoni ta' fatt li ddecieda dwarha l-Bord u din il-Qorti mhiex se tissindaka l-interpretazzjoni li taha l-Bord.

Illi rigward il-kwistjoni tal-precedent sollevata mill-appellant fil-kwistjoni odjerna jirrizulta li kull ma ghamel l-istess organu kien biss konstazzjonijiet ta' fatt dwar l-izvilupp ta' l-istess zona u kkonstata li fit-triq in kwistjoni ma hemm ebda *commitment* ghal zvilupp industrijali, u certament din hija biss konsiderazzjoni dwar fatt, evalwat

mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fil-kompetenza esklussiva tieghu.

Illi ghaldaqstant u ghar-ragunijiet premessi l-appell interpost ghandu jigi michud *stante* li ma sarx *ai termini* ta’ l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta’ Malta.**

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa` l-ewwel eccezzjoni ta’ l-Awtorita’ appellata skond ir-risposta taghha tat-28 ta’ Jannar 2003, **tichad l-appell interpost mir-rikorrenti permezz tar-rikors tieghu ta’ l-appell datat 11 ta’ Dicembru 2003,** *stante* li huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt peress li l-appell maghmul huwa null u bla effett u mhux permissibbli abbazi ta’ l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta’ Malta,** b’dan ghalhekk li d-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **“Mario Vella vs Il-Kummissjoni tal-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** tas-27 ta’ Novembru 2002 qed tigi kkonfermata.

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellant Mario Vella.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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