MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2004

Appell Civili Numru. 42/2002

Martin Vella

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u Charlie u Loreta Borg.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Martin Vella datat 25 ta' Novembru 2002 a fol. 2 tal-process fejn intqal is-segwenti:-

Illi l-appellant ipprezenta appell fit-28 ta' Marzu 2000 mill-Perit Karmenu Borg f'isem l-appellant minn ghoti tal-permess ghall-izvilupp mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fil-25 ta' Mejju 2000 lil Charlie u Loreta Borg;

Illi fl-eccezzjoni preliminari ghall-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp, din kienet qalet fir-risposta taghha ghal dan l-appell, li *“illi fl-ewwel lok l-appellant irid juri li ghandu nteress guridiku necessarju ai termini ta’ l-Att numru 1 ta’ l-1992, biex jintavola l-appell odjern.”;*

Illi bid-decizjoni preliminari tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, datata 8 ta’ Novembru 2002, fil-kaz hawn premessi, l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien iddecieda fuq dan il-punt u cjoe` jekk l-appellant ghandux interess mehtieg sabiex ikompli b’dan l-appell, u ddecieda billi laqa` l-eccezzjoni preliminari tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp u li *“qed jastjeni jkompli jiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu”;*

Illi l-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni u ghalhekk qed isir dan l-umli appell quddiem din l-Onorabbli Qorti;

Illi fil-kors ta’ dan l-appell quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, saru n-noti ta’ l-osservazzjonijiet fuq dan il-punt tal-ligi, u cjoe` dwar l-eccezzjoni msemmija fejn l-appellant ta ragunijiet legali u wkoll (kontrarjament ghal dak li ntqal fid-decizjoni preliminari) wkoll fuq kwistjonijiet ta’ *planning,* meta saret it-trattazzjoni verbali fis-seduti li nzammu quddiem dan il-Bord fid-diversi seduti li nzammu f’dan l-appell, biex jipprova li l-appell tieghu li huwa wiehed ukoll bazat ukoll fuq ragunijiet ta’ ppjanar, tant li bl-ebda hsieb ta’ mmaginazzjoni ma tista` tifhem kif ma jezistix appell ta’ terz, meta l-istess terz sejjer isofri danni kbar li ma humiex immaginabbli, li permezz ta’ residenza unika tieghu, l-istess faccata tad-dar fejn joqghod bil-familja tieghu, sejra litteralment tigi mblokkata minn permess ta’ l-appellati, liema permess zgur imur kontra kull logika, ahseb wara dik ukoll ta’ *planning*, u li allura zgur l-appellant ghandu u kif, interess guridiku f’dan l-appell!
Illi sahansitra l-istess appellat, Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp forsi minghajr ma jrid, imma qalha fin-nota tieghu ta’ osservazzjoni li *“ghaldaqstant l-istess m’ghandhomx interess guridiku kif titlob il-ligi dirett u mmedjat u personali li jattakkaw il-permess.”* U li aktar car minn hekk l-appellant ma jistax ikun meta huwa sejjer

isofri direttament hu mill-hrug tal-permess ta’ l-appellati, sejjer ikun hemm dannu mmedjat u personali, u huwa direttissimu aktar minn dirett!

Illi l-appellant ukoll ghamel referenza ghal decizjoni fuq dan il-punt u fuq din l-eccezzjoni ta’ l-appellat Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp, il-kaz ta’ **“Charles Debono et vs L-Awtorita` ta' l-Ippjanar”** (appell numru 662/96), liema kaz lanqas biss dahal fih, il-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar fid-decizjoni hawn in kwistjoni;

Illi ghalhekk, l-aggravju prinicpali ta’ l-appellant huwa wiehed car u manifest, li l-appellant ghandu nteress guridiku fl-appell li kien quddiem il-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar u cjoe` PA 2379/99 PAB 121/00 fl-ismijiet **“Martin Vella vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp u Charlie u Loreta Borg”** u li d-decizjoni preliminari ta’ dan il-Bord tat-8 ta’ Novembru 2002, hija decizjoni hazina fil-ligi u ghalhekk jaghti lok ghal dan l-appell;

Ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi u dokumenti kollha prodotti u misjuba quddiem il-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar fil-kaz in ezami, l-appellant jirrizerva wkoll li jgib quddiem din l-Onorabbli Qorti dawk il-provi kollha permessi skond il-ligi, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell, joghgobha tirrevoka d-decizjoni fil-kaz imsemmi hawn fuq li fuqu qed isir dan l-umli appell tat-8 ta’ Novembru 2002, u b’hekk tirrinvija l-atti lill-istess Bord biex ikompli jiehu konjizzjoni ta’ dan l-appell u jiddeciedi l-kaz skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-appellati.

Rat ir-risposta ta’ Charlie u Loreta Borg datata 11 ta’ Dicembru 2002 fejn intqal:-

Illi s-sentenza appellata hija fil-mertu ekwa u gusta u jisthoqqilha li tigi kkonfermata u dan *stante* il-fatt illi l-appellant, Martin Vella, m’ghandux l-interess guridiku

necessarju *ai termini* ta’ l-**Att 1 ta’ l-1992** sabiex jintavola l-appell odjern;

Illi *inoltre* ma tantx jaghmel sens l-argument ta’ l-appellant illi din hija l-unika residenza u li l-istess faccata tad-dar fejn joqghod sejra tigi mblokkata minn permess ta’ l-appellati u dan peress illi kien l-istess appellant illi minkejja li kien konxju mill-fatt illi kien hemm appell mill-permess tieghu ma’ l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, kif ukoll kien gie avzat sabiex ma jkomplix bl-istess xogholijiet, ghazel li jkompli bix-xogholijiet;
Illi l-istess permess li nhareg favur l-appellant hareg permezz ta’ misinformazzjoni u ngann u kif ukoll nuqqas ta’ l-informazzjoni kollha mehtiega sabiex jinhareg tali permess;

Illi *inoltre* m’huwiex legalment ammissibbli li persuna li ghandha access alternattiv minn naha l-ohra tal-propjeta` tieghu stess, ipoggi lilu nnifsu f’sitwazzjoni li jrid johloq servitu` fuq art li tappartjeni lil terzi meta l-propjeta` li huwa jippossjedi ghandha l-access taghha direttament minn triq pubblika ohra u dan kif fil-fatt isir minn persuni ohrajn li jippossjedu proprjetajiet simili fl-istess nahat;

Ghaldaqstant, l-esponenti filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi u dokumenti kollha prodotti u misjuba quddiem il-Bord ta’ l-Appell Dwar l-Ippjanar fil-kaz in ezami, huma jirrizervaw ukoll li jgibu quddiem din l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell joghgobha tikkonferma d-decizjoni fil-kaz imsemmi hawn fuq li fuqu sar l-appell.

Bl-ispejjez kontra l-appellant.

Rat ir-risposta ta’ l-Awtorita` ta' l-Ippjanar datata 16 ta’ Jannar 2003 fejn intqal:-

1. Illi qabel xejn trid issir korrezzjoni mill-appellant fl-appell tieghu *stante* li l-Qorti kompetenti f’dawn it-tip ta' appelli hija "Il-Qorti ta’ l-Appell (Kompetenza Inferjuri)" u ghalhekk gialadarba ssir tali korrezzjoni b'ordni tal-Qorti, ssir ukoll il-korrezzjoni opportuna fir-risposta ta’ l-appellati odjerni;

2. Illi Martin Vella kien inhariglu permess numru 4968/98, ghall-bini bil-faccata fuq spazju pubbliku filwaqt li l-appellati, Charlie u Loreta Borg, inhargilhom permess ta' zvilupp numru 2379/99 ghal *extension to dwelling house* f'numru sitta (6), Triq Papa Ljun XIII, Nadur, Ghawdex.

3. Illi preliminarjament l-appell huwa null *stante* illi skond l-**artikolu 15 ta' l-Att Dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp"** sabiex terza persuna interessata tkun tista` tinterponi appell quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar minn hrug ta' permess lil xi persuna ohra, hija ghandha, *inter alia,*

"(i) … tkun ghamlet xi kumment bil-miktub skond l-artikolu 32(5) meta tigi ppubblikata l-applikazzjoni ghall-ghemil ta' zvilupp."

(iv) tissottometti argumenti gustifikati b'ragunijiet ibbazati fuq konsiderazzjonijiet ta' ppjanar …."

Illi l-importanza ta' dawn l-elementi kienet konfermata b'decizjoni tal-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar tal-11 ta' Ottubru 2002 fl-ismijiet **"Michael Sciortino vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp."** Madanakollu fil-kaz in kwistjoni l-argument li Martin Vella ressaq sabiex jiggustifika l-appell tieghu quddiem il-Bord kien wiehed ta' natura legali u mhux ta' ppjanar, u cjoe` l-argument illi huwa kien se jigi mcahhad mill-access tieghu ghall-ispazju pubbliku. Dan jirrizulta bl-aktar mod car mill-appell intavolat mill-Perit ta' l-istess Martin Vella u n-nota pprezentata mill-Avukat tieghu, fejn l-argument principali jirrigwarda drittijiet ta' natura civili u kontenzjonijiet privati bejn il-partijiet u mhux argumenti bazati dwar *policies* ta' l-ippjanar sabiex jigi gustifikat l-appell quddiem il-Bord.

Huwa skorrett minn naha ta' Martin Vella li jargumenta illi huwa ghandu nteress dirett, immedjat u personali ghaliex lilu ser jigi kkawzat dannu minhabba n-nuqqas ta' access. Fil-kawza odjerna huwa jrid jipprova interess legali *ai termini* ta' l-**artikolu 15** hawn fuq citat, li l-qofol

tieghu huwa li l-appell irid ikun bazat fuq ragunijiet ta' ppjanar. L-interess bazat fuq xi dannu li persuna tista` ssofri minhabba li tigi michuda minn xi forma ta' access jista` jkun sufficjenti f'kawza civili izda mhux f'appell quddiem il-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar.

In vista tal-premess, l-esponenti filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gja prodotti partikolarment, id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell, datata tmienja (8) ta' Novmebru 2002 u tirrizerva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, Michael Galea, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar fit-tmienja (8) ta' Novembru 2002, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li biha esebixxa *animo ritirandi* l-file tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet **"Martin Vella vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp u Charles u Loreta Borg"** deciz mill-Bord.

Rat li l-Qorti ordnat li jizdiedu l-kliem "Sede Inferjuri" wara n-nomenklatura tal-Qorti fl-atti kollha ta' dan ir-rikors kif rikjest mid-difensuri ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Semghet lid-difensuri tal-kontendenti jitrattaw l-appell.

Rat il-verbal ta' l-access li sar fuq il-post in kwistjoni fl-1 ta' Dicembru 2003;

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz id-decizjoni appellata, u l-inkartament ta' l-Appell quddiem il-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar numerat 121/00.

Rat l-atti kollha ta' l-istess appell.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi fl-ewwel lok din il-Qorti tordna li ssir korrezzjoni fir-rikors ta’ l-appell ta’ l-appellanti Martin Vella u fl-atti kollha sussegwenti fejn wara n-nomenklatura tal-Qorti u l-kliem “Qorti ta’ l-Appell” jizdiedu l-kliem “Sede Inferjuri”, u dan abbazi ta’ l-ewwel eccezzjoni ta’ l-Awrorita’ ta’ l-Ippjanar.

Illi dan l-appell jirrigwarda *appello del terzo.* L-appellant ipprezenta appell minn ghoti tal-permess ghall-izvilupp mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp lil Charlie u Loreta Borg ghal *extension to dwelling house.* Illi r-ragunijiet li elenka kienu s-segwenti :-

1. Illi lilu kien diga’ nhariglu l-permess PA 4968/98 ghall-bini tal-faccata fuq l-ispazju pubbliku fejn ser issir l-estenzjoni skond il-permess PA 2379/99 (li huwa l-permess li nhareg favur l-appellati Borg);

2. B’dan il-permess, Martin Vella kien ser jintiliflu d-dritt ta’ l-access li ghandu fuq dan l-ispazju pubbliku kif indikat mid-dokumenti li ser jigu pprezentati aktar ‘il quddiem;

3. Dan il-permess inhareg minkejja li fuq l-istess sit saru zewg tipi ta’ zvilupp bla permessi minghajr ma gie sanzjonat l-istess xoghol;

Illi l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp ressqet bhala eccezzjoni preliminari quddiem il-Bord *“Illi fl-ewwel lok l-appellant irid juri li ghandu l-interess guridiku necessarju ai termini ta’ l-Att Numru I ta’ l-1992, biex jintavola l-appell odjern.”*

Illi l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar laqa’ din l-eccezzjoni preliminari u ddecieda li jastjeni milli jkompli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta’ l-appell ghax mhux ibbazat fuq ragunjijiet ta’ ppjanar skond ma jitlob l-**artikolu 15(1) (d) (iv).** Dan ghaliex ikkonkluda li r-raguni li fuqha kien ibbazat l-appell ma kienx wiehed ta’ *planning* imma wiehed ta’ ligi fis-sens li l-appellant qed isostni li huwa ghandu dritt ta’ access ghal fuq spazju pubbliku. Tali kwistjoni hija wahda ta’ natura legali tenut kont tal-fatt illi l-

applikant isostni li dak l-ispazju m'hu pubbliku xejn izda proprjeta' privata tieghu.

Illi fir-rikors tieghu ta' l-appell odjern, Martin Vella sostna li quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar saru n-noti ta' l-osservazzjonijiet fuq dan il-punt ta' ligi u anki trattazzjoni biex jigi ppruvat li l-appell tieghu kien wiehed ibbazat ukoll fuq ragunijiet ta' ppjanar. Huwa jinsisti li bhala terz huwa se jsofri danni kbar li ma humiex immaginabbli, li permess ta' residenza unika tieghu, l-istess faccata tad-dar fejn joqghod bil-familja tieghu, sejra litteralment tigi mblokkata minn permess ta' l-appellati, liema permess zgur imur kontra kull logika, ahseb wara dik ta' *planning*, u allura l-appellant zgur li ghandu nteress guridiku fl-appell.

Illi fir-risposta taghhom, l-appellati, Charlie u Loreta Borg, isostnu li s-sentenza tal-Bord ghandha tigi kkonfermata. Illi l-argument ta' l-appellant ma jaghmilx sens ghax anki jekk kien konxju li kien hemm appell mill-permess tieghu ma' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, kif ukoll gie avzat sabiex ma jkomplix bl-istess xogholijiet, ghazel li jkompli bix-xogholijiet. Illi l-permess li nhareg favur l-appellant hareg permezz ta' misinformazzjoni u ngann kif ukoll nuqqas tal-nformazzjoni kollha mehtiega sabiex jinhareg tali permess. *Inoltre* sostnew li mhux legalment ammissibbli li persuna li ghandha access alternattiv minn naha l-ohra tal-proprjeta' tieghu stess, ipoggi lilu nnifsu f'sitwazzjoni li jrid johloq servitu' fuq art li tappartjeni lil terzi meta l-proprjeta' li huwa jipposjedi ghandha l-access taghha direttament minn triq pubblika ohra.

Illi l-Awtorita' appellata fl-ewwel lok qalet li trid issir korrezzjoni fl-appell rigwardanti l-Qorti kompetenti. Imbaghad eccepiet in-nullita' ta' l-appell minhabba nuqqas ta' nteress li jrid ikollha terza persuna sabiex tinterponi appell. Skond l-Awtorita', l-argument imressaq mill-appellant sabiex jiggustifika l-appell tieghu quddiem il-Bord kien wiehed ta' natura legali u mhux ta' ppjanar. L-ilment tieghu huwa wiehed ta' natura civili. *Inoltre* l-argument li huwa se jsofri dannu mhux sufficjenti ghal quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi l-**artikolu 15(1) (d) tal-Kap.356** jiddisponi li :-

"Bla hsara ghall-artikolu 32A(4) u ghall-artikolu 47(4), il-Bord ta' Appell ikollu gurisdizzjoni li :-
(d) li jisma' u jiddeciedi appelli nterposti minn terzi persuni nteressati minn decizjoni ta' l-Awtorita' dwar kull haga ta' kontroll ta' l-izvilupp b'dan illi :

(i) dak l-appell jista' jsir biss minn terza persuna nteressata li tkun ghamlet xi kummenti bil-miktub skond l-artikolu 32(5) meta tigi ppublikata l-applikazzjoni ghall-ghemil ta' zvilupp;

(ii) *-----omissis-----;*

(iii) *-----omissis----;*

(iv) *terza persuna nterresata ghandha tissottometti argumenti gustifikati b'ragunijiet ibbazati fuq kunsiderazzjonijiet ta' ppjanar sabiex tiggustifika l-appell taghha."*

Illi fl-ewwel lok jigi rilevat li l-interess rikjest f'appell minn terz interessat sabiex jaghmel appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, bhal dak odjern m'huwiex l-istess interess guridiku rikjest fil-kawzi civili, u dan huwa bazilari ghad-determinazzjoni ta' din il-pendenza. Dan qed jinghad *stante* li l-appell quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar mhux appell quddiem Qorti kostitwita *ai termini* tal-Kostituzzjoni ta' Malta, li titratta dwar kwistjonijiet ta' natura civili u determinazzjoni ta' drittijiet civili, izda appell quddiem tribunal ta' kompetenza amministrattiva u kwazi gudizzjarji, li jiddeciedi kwistjoni ta' zvilupp, bla ebda riferenza ghal dawk li jistghu ikunu d-drittijiet civili tal-partijiet jew persuni ohra, proprju ghaliex ma hijiex kompetenza ta' l-istess Tribunal li jiddeciedi tali kwsitjonijiet ta' natura civili, inkluzi kwistjonijiet dwar drittijiet fuq proprjeta' u servituijiet, ghalkemm din il-Qorti ma' tistax teskludi *a priori* li tali drittijiet vantanti jistghu jkunu relevanti ghad-determinazzjoni ta' kwsitjoni ta' zvilupp quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi dan jirrizulta b’mod car wara li l-ligi giet emendata fl-2001 ghaliex llum, in forza ta’ l-istess emendi ma hemm l-ebda dubju li l-interess rikjest minn terz huwa proprju dak dak li jissodisfa r-rekwiziti fuq imsemmija abbazi ta’ l-**artikolu 15(1) (d) tal-Kap.356,** jew whud minnhom relativi ghall-kaz in ezami.

Illi jekk wiehed ihares lejn id-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar dan jidher li fl-ewwel lok iddecieda li jaghti dak li jidher li huwa sejjah bhala decizjoni preliminari dwar l-istess punt ta’ setax issir l-appell minn terz u ddecieda li tali appell mill-appellant odjern ma’ kienx ammissibbli peress li ma sarx fuq konsiderazzjonijiet ta’ zvilupp skond id-dispozizzjonijiet ta’ l-**artikolu 15(1) (d) (iv),** izda sar biss abbazi ta’ dritt vantat mill-istess appellant.

Illi mhux kontestat li l-appellant issottometta li bil-permess li nhareg favur il-konjugi Borg, kien ser jintiliflu d-dritt ta’ l-access li ghandu fuq spazju pubbliku. Illi meta sar l-access minn din il-Qorti, l-partijiet qablu li hemm kontestazzjonijiet civili pendenti. Illi ghalkemm dak li qed jippretendu l-appellanti jaqa’ taht l-aspett civili u l-Qrati kompetenti allura jridu jiddeciedu l-istess pendenza; izda dan il-fatt ma jeskludix li l-istess appellanti wkoll ikollhom id-dritt li jressqu l-ilment taghhom quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, naturalment fuq kwistjoni separata minn dik civili. Dan dejjem jekk l-istess ilment jissodisfa l-artikolu fuq imsemmi.

Illi din il-Qorti fl-ewwel lok tinnota li b’tali decizjoni l-istess Bord ta’ l-Appell indirizza wiehed biss mill-lamentali ta’ l-appellant li abbazi tieghu kien originarjament issottometta quddiem l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, u dan jirrizulta car mill-appell interpost mill-istess Martin Vella quddiem l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar datat 28 ta’ Marzu 2000, rizultanti mill-process relattiv ta’ l-appell quddiem l-Awtorita. Infatti l-istess appell tat-terz odjern sar fuq is-segwenti punti u cjoe’:-

“(1) Il-Klijent tieghu diga` nhariglu permess bin-numru PA 4968/98 ghal bini bil-faccata fuq l-ispazju pubbliku fejn ser issir l-estensjoni skond il-permess PA02379/99”.

(2) B'dan il-permess, l-imsemmi Martin Vella ser jintiliflu d-dritt ta' l-access li ghandu fuq dn l-ispazju pubbliku kif indikat mid-dokumenti li ser jigu prezentati iktar 'il quddiem.

(3) Barra minn hekk dan il-permess inhareg minkejja li fuq l-istess sit saru zewg tipi ta' zvilupp bla premess u minghajr ma gie sanzjonat l-istess xoghol".

Illi minn dan jidher car li meta l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar iddecieda li jichad l-appell tat-terz odjern meta qal li *"r-raguni li fuqha qed jigi bbazat l-appell mhux wiehed ta' planning imma wiehed ta' ligi fis-sens li l-appellant qed isostni li huwa ghandu dritt ta' access ghal fuq spazju pubbliku. Tali kwistjoni hija wahda ta' natura legali tenut kont tal-fatt illi l-applikant isostni li dak l-ispazju m'hu pubbliku xejn izda proprjeta' privata tieghu",* huwa kien qed manifestament jirreferi ghat-tieni lamentela tat-terz appellant fl-appell interpost quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, izda certament mhux l-ewwel u t-tieni lamentela jew aggravju ta' l-istess terz appellant sottomessi quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u mkien fid-*decide* jew motivazzjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjoni tieghu hawn appellata, ma jidher li l-istess Bord tratta jew ikkonsidra l-istess lamenteli l-ohra.

Illi fil-fatt harsa lejn l-istess lamentali ta' l-istess appellant odjern sottomessi minnu bil-miktub quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, juri li l-istess aggravvji certament jittrattaw dwar konsiderazzjonijiet ta' zvilupp, li jaghtu d-dritt lill-istess appellant odjern li almenu jinterponi l-appell quddiem l-istess Bord abbazi ta' l-**artikolu 15 (1) (d) tal-Kap 356.** Fil-fatt l-istess lamenteli tat-terz quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar qed jallegaw kemm li b'hekk il-permess tieghu mahrug mill-istess Awtorita' ser jigi pregudikat wkoll li tali permess li fuqu sar l-appell ma setax johrog peress li fuq l-istess sit kien hemm zviluppi li qatt ma gew sanzjonati mill-istess awtorita'.

Illi ma hemm l-ebda dubju f'ghajnejn il-Qorti li tali lamentali hawn indikati huma ta' natura dwar zvilupp u li allura jaghtu dritt li l-appellant odjern li jissottometti appell abbazi tad-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (1) (d) tal-Kap 356,** u d-decizjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell hija zbaljata legalment *stante* li jidher car li l-lamenteli ta' l-istess terz appellant maghmula quddiemha lanqas biss gew ikkunsidrati, u fil-fatt ibbazzat id-decizjoni wahda fuq wahda biss mill-lamenteli maghmula mill-istess appellant quddiemha.

Illi ghalhekk jidher li decizjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar hija legalment zbaljata *stante* li jidher car li meta wiehed jikkonsidra l-appell kollu interpost mill-appellant quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, jirrizulta li l-kwistjoni mqajjma mill-appellant terz ma hijiex konsiderazzjoni ta' natura civili izda hemm *"kunsiderazzjonijiet ta' ppjanar".*

Illi hekk per ezempju il-punt jekk il-permess li nhareg favur l-appellati Bord hux se jaffettwa lill-appellant b'tali mod li l-faccata ta' l-uniku residenza tieghu ser tigi mblokkata hija kwistjoni ta' natura ta' zvilupp li certament taghti nteress lill-terz li jaghmel l-istess appell abbazi ta' l-**artikolu citat tal-Kap 356.** Dan huwa fil-fatt ghall kollox indipendenti mill- kwistjoni tad-dritt *o meno* ta' l-access kif pretiz mill-appellant, vantazzjoni li hija *oltre* l-komptenza ta' l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi jidher car, li abbazi tal-premess, l-istess Bord ta' l-Appell ghamel interpretazzjoni zbaljata tar-rekwiziti ta' appell minn terz interessat u dan ghaliex fi-kaz odjern certament jirrizulta li l-ilmenti mressqa mill-appellant terz jaqaw taht il-kuncett ta' l-ippjanar indikat fl-istess artikolu u dan jaghti d-dritt li l-istess appellant jkollu l-appell tieghu trattat u deciz mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-mertu u fuq konsiderazzjonijiet ta' zvilupp. Ovvjament dak li qed jinghad hawn huwa biss li l-istess appellant kellu d-dritt jappella abbazi ta' l-**artikolu 15 (1) (d) tal-Kap 356** u xejn izjed, b'dan li d-decizjoni dwar il-mertu ta' l-istess appell ghandha tibqa' u tispetta lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, li ghandu ser jigi rimess l-istess

process, ghal decizjoni fil-mertu fuq l-aggravji mressqa quddiemu.

Illi jidher car ukoll li fl-istess decizjoni l-istess Bord ta' l-Appell applika l-kuncett ta' nteress guridiku li huwa rikjest f'kawza civili, mal-kuncett t'appell minn terza persuna interessata fuq kwistjonijiet ta' zvilupp. Dawn certament ma humiex l-istess *stante* li l-interess rikjest abbazi tad-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 15 (1)** certament li ma hemmx bzonn jkunu la guridici u lanqas hemm bzonn li jkollhom ir-rekwiziti kollha stabbliti u llum kkonfermati fil-kuntest ta' nteress guridiku. Dak li huwa mehtieg biss huwa li jkun hemm terza persuna interessata li taghmel sottomissjonijiet fuq konsiderazzjonijiet ta' ppjanar u xejn izjed. Din il-Qorti thoss ukoll, li apparti dak li inghad iktar 'il fuq, konsiderazzjonijiet ta' natura civili mhux necessarjament jeskludu konsiderazzjonijiet ta' ppjanar, b'dan ukoll li konsiderazzjonijiet civili jistghu jimplikaw u wkoll jikkontjenu konsiderazzjonijiet ta' ppjanar, b'dan li l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jkun jista' jiehu konjizzjoni ta' l-istess biss fil-kuntest ta' zvilupp, filwaqt li kull konsiderazzjoni ta' natura civili *ut sic* tibqa' mpregudikata li tigi deciza mill-Qrati kompetenti.

Illi ghalhekk, fl-opinjoni ta' din il-Qorti jidher car li l-istess Bord ta' l-Appell fid-decizjoni tieghu ta nterpretazzjoni zbaljata t'appell ta' terzi persuni nterressati abbazi ta' l-**artikolu 15 (1) (d) tal-Kap 356,** u dan anke meta ma kkonsidrax l-ilmenti kollha quddiemu ta' l-istess terz appellant odjern, u dan fih innifsu jaghti lok ghal appell quddiem din il-Qorti, *stante* li dan huwa appell fuq punt ta' dritt abbazi ta' l-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356,** u ghalhekk l-appell interpost minn Martin Vella ghandu u qed jigi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta ta' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, datata 16 ta' Jannar 2003, u r-risposta ta' Charlie u Loreta Borg, datata 11 ta' Dicembru 2002, **tilqa' l-appell interpost mill-appellant**

Martin Vella permezz tar-rikors tieghu datat 25 ta' Novembru 2002, b'dan li tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Martin Vella vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' Izvilupp u Charlie u Loreta Borg"** tat-8 ta' Novembru 2002 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

Bl-ispejjez kollha ta' dan l-appell kontra l-appellati, Charlie u Loreta Bord, u l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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