QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta’ nhar il-Gimgha, 9 ta’ Frar 2001.

Numru 1

Citaz. numru 66/99

Norman u Margaret Rossignaud

vs

Awtorita’ ta’ l-Ippjanar

Il-Qorti;

Dan hu appell minn decizjoni moghtija mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fis-16 ta’ Frar 1999, fil-proceduri fl-ismijiet “Norman u Margaret Rossignaud kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp u b’ordni tal-Bord tal-24 ta’ Lulju, 1998, gie kjamat fil-proceduri ta’ l-appell l-applikant Dottor Ramon Rossignaud LL.D..

Id-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li minnha qed isir l-appell odjern taqra kif gej :-

“Il-Bord,

Ra l-appell ipprezentat fid-19 ta' Mejju, 1998, mill-Perit Anthony Fenech Vella B. Arch., A, & C.E. f'isem l-appellant minn ghoti tal-permss ghall-izvilupp mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fil-konfront ta' l-applikant datat 20 ta' April, 1998 ;

Sema' lill-Perit Anthony Fenech Vella A. & C.E., lill-Avukat Dottor Siegfried LL.D. u lill-konjugi Norman u Margaret Rossignaud li huma l-appellanti odjerni ;

Sema' lill-kjamat fil-proceduri ta' l-appell u cioe' lill-applikant Dottor Ramon Rossignaud LL.D. li lilu nhareg il-permess ghall-izvilupp li minnu qed isir l-appell kif ukoll lill-ko-propretarju Rudolph Rossignaud ;

Sema' lill-Perit Hector Zammit B.E. & A. (Hons), Dip. E. Eng (Glas), P.G. Dip. (Env. Mgt.), A. & C.E., lis-*Senior Enforcement Officer* Joe Felice, lill-Prokuratur Legali Joe Catania B.A., LL.P., u lill-Avukat Dottor Paul E. Micallef LL.D., M. Jur (B'Ham,) ghall-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ;

Ikkunsidra :-

Illi l-appellant applika '*to sanction a stairhood 8 courses high and receeded by 5.8 metres from facade. Application includes the construction of a parapet wall 4 courses high (on part of roof to screen water tanks)'* fi 12, Triq Sir Adrian Dingli, Sliema. L-applikazzjoni in kwistjoni giet accettata tant hu hekk li fl-20 ta' April, 1998, il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp harget il-permess relattiv li minnu qed isir l-odjern appell ;

Ra l-appell ipprezentat mill-Perit Anthony Fenech A. & C.E. f'isem l-appellati li jaqra kif gej :-

"F'isem il-klijenti tieghi Norman u Margaret Rossignaud, co-propjerarji ta' l-arja tal-belt tal-penthouse u sidien ta' l-istess penthouse, u l-flat sottostanti no. 5, qed nappella kontra il-permess mahrug mid-DCC fl-20 ta' april 1998 fuq talba sabiex jigu ssanzjonati bini ta' tromba tat-tarag u opra morta ta' 4 filati fuq parti mill-bejt ta' penthouse mibni fuq sit bl-indirizz 12, Triq Sir Adrian Dingli, Sliema.

RAGUNI TA' L-APPLIKAZZJONI

Din l-applikazzjoni giet necessitata sabiex jigu ssanzjonati xi xogholijiet sovrastanti il-penthouse imsemmija.

RAGUNIJIET TAGHNA

Ahna nhossuna aggravati b'din id-decizjoni tad-DCC ghaliex, apparti l-fatt li tmur kontra drittijiet ta' natura civili li ma kienx kompitu taghha li tissindika, hemm ksur gravi kemm f'dik li hi procedura u kemm fil-konformita' ma' Policies approvati li jinvalidaw dan il-permess.

PROCEDURA

1. Kien l-obbligu esplicitament rikjest mill-ligi bhala parti mill-*validation* ta' kull applikazzjoni, li jigu nfurmati s-sidien kollha u avolja l-applikant, f'dan il-kaz, hu wiehed minnhom, il-klijent tieghi isostnu li huma qatt ma rcevew tali avviz. Huma saru jafu bl-izvilupp minn sorsi ohra.

2. Ghandna informazzjoni li r-rapport (DPAR) li fuqu issejset id-decizjoni tad-DCC inbidel minn dak li kien ufficjalment iffinalizzat u li ntbaghat lill-perit ta' l-applikant fis-26 ta' Jannar 1998 u fejn kien gie rakkomandat rifjut waqt li dak pprezentat, hekk kif deher anke fl-agenda ufficjali tal-Laqgha tad-DCC tal-4 ta' Marzu 1998, kien qed jirrakkomanda approvazzjoni. Dan hu irregolari u jmur kontra l-procedura stabbilita bl-amendi fil-Ligi tal-1997.

3. Fl-ahharnett ahna nhossu li, la darba konna espremejna oggezzjoni lid-DCC, ahna kellna nigu nfurmati bir-rakkomandazzjoni tad-Direttorat malli din tbiddlet ghal wahda li ma kienitx qed taqbel mat-talbiet taghna.

POLICIES

Il-Kundizzjoni ta' "no structures above the roof of the penthouse" hi tassattiva u, fejn qabel kif kienet miktuba il-formula tad-DC1/88, setghet tigi interpretata mod iehor, peress li l-kundizzjoni li m'ghandhomx jigu ecceduti l-gholi ta' "6.5m from the last habitable floor" setghet tirreferi ghal penthouse ; pero', issa, mill-introduzzjoni tal-Factbook f'Awissu tal-1997, u li bih hi marbuta l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u l-Agenziji taghha, giet iccarata din is-sitwazzjoni b'mod li ma jhallix ekwivoci ghax giet ikkwotata "*ad litteram*" ic-Circolari 4/90. Jekk inhu hekk, u d-DCC trid tiehu fakulta li tinterpreta kif joghgobha id-DC1/88, allura qed tkun diskriminatorja kontra mijiet ta' applikanti bi problema simili." ;

Ra l-ordni ta' dan il-Bord tal-24 ta' Lulju, 1998, li permezz tieghu l-Bord ordna li jigi kjamat fil-proceduri ta' l-appell l-applikant li lilu nhareg il-permess u cioe' Dottor Ramon Rossignaud LL.D. ;

Ra l-verbal li gie registrat fl-istess seduta fejn il-Bord, wara li ra l-PA file relattiv, gie mgharraf mill-kjamat illi l-appellanti huma ko-propretarji u ghalhekk ghandhom l-interess guridiku necessarju sabiex jipprocedu b'dan l-appell. Una volta li giet sorvolata tali eccezzjoni ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, il-Bord halla l-appell ghat-trattazzjoni dwar il-mertu ;

Waqt is-seduta tat-13 ta' Ottubru, 1998, il-partijiet qabli li l-appell jithalla ghad-decizjoni b'dan illi l-Perit Anthony Fenech Vella nghata gimgha zmien sabiex jikkuntatja lill-appellanti u f'kaz li deherli li ried jaghmel nota kien qed jinghata opportunita' mill-Bord f'dan is-sens in vista tal-fatt li huma naqsu milli jattendu ghas-seduta ;

Ra r-rikors tal-Perit Anthony Fenech Vella pprezentat fid-19 ta' Ottubru 1998 u l-affidavit anness mieghu tal-appellanti, ra wkoll ir-risposti ta' l-Kummissjoni u tal-Avukat Dottor Ramon Rossignaud LL.D. u l-kummenti tal-Perit Anthony Fenech Vella A. & C.E. dwar ir-risposta tal-Kummissjoni, ra wkoll id-digriet relattiv datat 6 ta' Novembru, 1998 ;

Ra r-risposta ghall-apell maghmula mill-kjamat fil-proceduri ta' l-appell, l-Avukat Dottor Ramon Rossignaud LL.D. li taqra kif gej :-

"1. Illi dan l-appell hu frivolu u vessatorju, principalment ghar-ragunijiet segwenti :-

L-appellanti ddikjaraw li d-decizjoni tad-DCC li awtorizzat l-izvilupp mitlub,

(a) tmur kontra drittijiet civili,
(b) l-procedura ma gietx osservata, u
(c) hemm konflitt ma policies approvati.

A) DRITTIJIET CIVILI

i) Mhux kompitu ta' dan il-Bord u l-anqas tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (DCC) li jiddeciedu kwistjonijiet ta' natura prettament civili. Jekk l-appellanti jhossu li gew lezi xi drittijiet civili, ghandhom jipprocedu f'sede ohra,

certament mhux hawn. In fatti l-permess jghid "*This permit is granted saving third party rights.*"

ii) Dan qed jigi partikolarment enfasizzat billi l-appellanti qed proprju jinqdew b'dawn il-proceduri biex ma jonoraw l-obbligazzjonijiet kontrattwali taghhom. L-arji tal-bejt hi komuni, dan mhux kontestat, u skond il-kuntratt ta' divizjoni in atti Dottor Maurice Gambin tal-10 ta' Settembru 1996 hemm dritt ta' access, ghall-ko-propjetarji ghas-servizzi, bhal tank ta' l-ilma u TV arial.

iii) L-appellanti, (billi huma propjetarji ta' l-ghola zewg sulari), iridu jichdu l-access ghall-ko-proprjetarji l-ohra, mid-drittijiet legittimi taghhom, billi ad dirittura tinhatt it-tromba tat-tarag li nbniet minnhom stess, fil-prezenza taghhom, u fuq istruzzjonijiet specifici taghhom. Tant hu hekk, li huma ma pproponew l-ebda access alternattiv, fil-kaz ipotetiku li tinhatt it-tromba.

iv) Is-sekwenza tal-fatti partikolari hi prova ineccepibbli ta' dan. L-appellanti l-ewwel bnew it-tromba, kif deherilhom, zmien wara, billi ddecidew li jcahhdu lill-ko-proprjetarji l-ohra, mid-dritt ta' access ghall-bejt, b'ittri tal-20 ta' Gunju 1997 u l-5 ta' Awissu 1997 interpellaw lill-esponenti biex tinhatt it-tromba. Wara li l-esponenti oggezzjonaw ghal dan, b'ittra tat-12 ta' Awissu 1997, l-appellanti stess insistew li ssir applikazzjoni ghat-tromba, ittra tas-17 ta' Ottubru 1997, biex jekk din tigi michuda tinhatt. Saret l-applikazzjoni, u b'ittra tal-5 ta' Dicembru 1997, l-appellanti oggezzjonaw ghaliha. Naturalment meta sar ir-rapport mill-Case Officer, li rrakkomanda rifjut, huma ma kkummentawx ulterjorament. Id-DCC ezaminat fil-laqgha tal-4 ta' Marzu 1998, u billi accettat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-esponenti kontra l-Case Officer's Report, approvat l-applikazzjoni.

L-appellanti, billi qed jippersistu li jichdu lill-esponenti mid-dritt ta' access ghall-bejt, appellaw kontra l-ghoti tal-permess.

L-istrattegemma taghhom hu ovvju. Kull kumment iehor hu superfluwu : jinghad sempliciment li l-appell hu manifestament infondat.

B) IL-PROCEDURA SEGWITA

i) Il-procedura segwita kienet konformi mal-ligi. L-applikazzjoni saret minn ko-propjetarju li annessa maghha s-slip tar-registered mail tal-avviz li ntbaghat lill-ko-proprjetarji l-ohra.

ii) L-appellanti ma jistghux, fi kwalunkwe kaz, jilmentaw minn xi difett fil-procedura, billi huma xorta oggezzjonaw bil-miktub ghall-applikazzjoni ; u ghalhekk ma sofrew l-ebda pregudizzju billi kellhom l-opportunita', li haduha biex jikkummentaw dwar l-applikazzjoni.

iii) Mhux minnu li nbidel ir-rapport tal-Case Officer. Dan irrakkomanda rifjut, pero' d-DCC approvat l-applikazzjoni u wara li ddiskutietha, u wara li rat is-sottomissjonijiet ta' l-esponenti. Fl-agenda tad-DCC tal-4 ta' Marzu 1998, ir-rakkomandazzjoni kienet ta' rifjut u mhux ta' approvazzjoni. M'hemm ebda obbligu f'dan l-istadju li d-DCC terga' tinforma lill-partijiet, kif erronejament jippretendu l-appellanti. Id-DCC mhiex obbligata li ssegwi dejjem u, f'kull kaz, ir-rakkomandazzjoni tal-Case Officer. Id-decizjoni tispetta lill-Kummissjoni li tista' tiddeciedi kontra r-rapport tal-Case Officer.

C) POLICIES

i) L-appellanti jissottomettur li ghal dan il-kaz kienet tapplika c-Cirkulari 4/90 – cioe', li m'humiex awtorizzati strutturi fuq il-bejt tal-*penthouse.*

Dan hu zbaljat. Il-permess originali – jgib id-data tat-28 ta' April 1993 – pero' ghall-permess originali sar renewal li ggib id-data 25 ta' Jannar 1995 u skond dan l-ahhar permess, strutturi f'dan il-livell gew awtorizzati. Dan indubbjament ifisser li l-Advice Note 4/90 ma japplikax ghal dan il-kaz.

ii) In olre, l-istrutturi proposti, in effetti, jammontaw ghall-Permitted Development skond il-General Development Order No. 2, tal-1997 LN 137 tal-1997.

iii) Jigi rilevat, in oltre, li l-Artikolu 33 tal-Ligi, gie emendat bl-Att XXIII tal-1997, fis-sens li, l-Awtorita', meta tiddeciedi fuq applikazzjoni, taghmel dan fil-kuntest tal-policies u plans ezistenti.

"Izda l-policies u l-kundizzjonijiet li jsiru b'ligi m'ghandhomx ikun applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod

kuntrarju jeddijiet akkwiziti li jirrizultaw minn permess ta' zvilupp validu." L-istrutturi approvati, fuq il-livell tal-penthouse bil-permess tal-25 ta' Jannar 1995, jammontaw ghall-jeddijiet akkwiziti bis-sahha ta' permess validu, u ghalhekk l-applikazzjoni biex jigu sanzjonati dawn l-istrutturi ghandha necessarjament tigi milqugha.

iv) Applikazzjonijiet simili qeghdin, illum, jigu regolarment approvati ; ssir referenza ghall-applikazzjoni PA582/98, deciza fis-27 ta' April 1998 – "Alterations at Penthouse level and proposed extension of service staircase to roof."

2. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-appell ghandu jigi michud minn dan il-Bord." ;

Ra l-verbal tas-seduta tal-4 ta' Dicembru, 1998, fejn il-Perit Fenech Vella nfurma lill-Bord li l-permess in kwistjoni hareg bi ksur tal-kundizzjoni A27 li titratta dwar strutturi fuq il-penthouse, kif ukoll ghal Advice Note 4/90 dwar l-istrutturi fuq il-penthouses. Huwa ssottometta wkoll li l-bini kif mibni ma jikkonformax mal-pjanti approvati fis-sens li t-tromba u l-opra morta mhumiex mibnija skond il-permess approvat.

Ikkunsidra ulterjorment :-

Illi wara li studja l-argumenti kollha migjuba mill-partijiet, il-Bord jinnota li l-istrutturi li hemm fuq il-penthouse gew approvati fil-permess PA 2129/97 u li l-permess li minnu qed isir l-appell huwa *renewal*, jigifieri l-Bord – skond il-*proviso* ghas-subartikolu (1) ta' l-artikolu 33 ta' l-Att Numru I ta' l-1992 – ma jistax jiddeciedi dan l-appell kif irid l-appellant ghax jekk jaghmel hekk ikun qed jikser il-jeddijiet kweziti ta' l-appellant li jirrizultaw minn permess ta' zvilupp validu u jekk il-legislatur ma riedx li jitnqaasu xi drittijiet kweziti certament mhux se jkun dan il-Bord li jmur kontra tali volonta'. Sabiex tali appell seta' jintlaqa' dan kellu jsir mill-permess numru PA 2129/94 u mhux mill-permes numru PA 6496/97. Ghalkemm huwa minnu li fl-*elevation* tal-permess PA 2129/94 l-istrutturi ma jidhrux fuq il-*penthouse*, dawn jidhru fuq il-pjanta approvata u ghalhekk hemm permess ghalihom. Il-Bord ghaldaqstant ma jistax jidhol fil-mertu dwar jekk dawn l-istrutturi humiex permessi anke jekk *prima facie* huma kontra l-*policies* citati mill-appellant ;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma l-ghoti tal-permess."

Kif inghad, quddiem din il-Qorti wasal appell prezentat fit-2 ta' Marzu 1999, fl-ismijiet "Norman u Margaret Rossignaud vs Awtorita' ta' l-Ippjanar", liema rikors ta' appell huwa prezentat ghan-nom ta' Norman u Margaret Rossignaud. Dana jibda billi jirreferi ghad-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar moghtija fis-16 ta' Frar 1999, bhala d-decizjoni li minnha huma qeghdin jappellaw. Huma jitolbu illi din il-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar moghtija f'dik id-data fl-ismijiet "Norman Rossignaud et vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp et", u tibghat l-atti lura lill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar ghal-kontinwazzjoni.

Ghall-istess appell, giet prezentata risposta mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fid-9 ta' Marzu 1999, li, inter alia imma in linea preliminari tissolleva n-nullita' tal-appell peress li dan gie ntavolat biss kontra l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, waqt li d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar inghatat ukoll fil-konfront ta' Dottor Ramon Rossignaud li hu essenzjalment l-applikant. Illi ghalhekk, fil-fehma tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar, l-appell odjern hu null gja' la darba l-gudizzju mhux integru.

L-Awtorita' ta' l-Ippjanar teccepixxi wkoll ghall-appell interpost mill-konjugi Rossignaud u bla pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti tan-nullita' tal-appell, in-nullita' tal-aggravji tal-appellanti elenkati fl-appell taghhom fil-paragrafi enumerati minn numru 1 san-numru 6, u dan peress li wiehed jista' jappella mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-

Ippjanar fuq punt ta' ligi biss u li jkun deciz fis-sentenza. Fil-fehma tal-appellanti, l-allegati aggravji mhumiex marbuta ma' konsiderazzjonijiet ta' ligi.

Din il-Qorti jidhrilha li huwa inevitabbli, anzi necessarju, li tigi deciza l-ewwel u qabel kollox, l-eccezzjoni preliminari tan-nullita' tal-appell sollevata mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar li kif spjegat aktar 'il fuq ibbazata fuq il-fatt illi jidher illi l-appell gie interpost kontra l-Awtorita' ta' l-Ippjanar biss u ghalhekk b'mod li thalla barra Dottor Ramon Rossignaud li kien it-titolar tal-permess u r-renova tieghu li qed jigu kontestati mill-appellanti konjugi Rossignaud.

M'hemmx dubbju illi, ghalkemm jista' jinghad illi l-appell qed isir mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tas-16 ta' Frar, imsemmija 'l fuq, dan ma giex interpost fil-konfront ta' Dottor Ramon Rossignaud li kien gie kjamat fil-proceduri quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li hu forsi l-iktar persuna interessata, u li fil-konfront tieghu dik id-decizzjoni taghmel stat, billi dan thalla bl-iktar mod lampanti barra. L-okkju tar-rikors tal-appell odjern jitkellem wahdu fis-sens illi filwaqt li meta jigi paragunat mal-okkju tad-decizjoni li qed tigi appellata wiehed malajr jinduna b'din il-mankanza lampanti. Din il-Qorti ezaminat ukoll l-atti processwali minn mindu dan l-appell gie quddiemha biex tara jekk l-apellanti almenu ttentawx jirrimedjaw ghal dan id-difett u tara illi effettivament ma sar l-ebda tentattiv biex ikun hemm tali rimedju – dan

apparti mill-fatt jekk hux l-ecitu illi jigi rimedjat zball bhal dan. Anzi jidher min-noti li gew prezenati li effettivament l-appellanti jibqghu jsostnu l-posizzjoni taghhom li Dr. Ramon Rossignaud ma ghandux jew mhux necessarju li jkun parti f'dan l-appell.

Issa, huwa principju ormai assodat ta' lment fil-ligi u fil-gurisprudenza taghna, illi m'hemmx bzonn illi jsiru xi riferenzi kopjuzi fir-rigward, illi l-appell irid isir fil-konfront tal-partijiet kollha li ghandhom interess. Certament ma setghax f'dan il-kaz jithalla barra Dottor Ramon Rossignaud li kif inghad huwa l-parti l-iktar interessata u li fil-konfront tieghu d-decizjoni appellata taghmel stat minghajr ma jigi pregudikat il-kuncett kollu tal-integrita' tal-gudizzju li jirregola l-process gudizzjarju.

F'dawn ic-cirkustanzi, ghalhekk, din il-Qorti m'ghandhiex alternattiva hlief li tilqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar rigwardanti l-allegata nullita' tal-appell odjern u konsegwentement ghar-ragunijiet fuq esposti, tiddikjara l-istess appell bhala irritu u null u konsegwentement ma tiehux aktar konjizzjoni tieghu. Spejjez a karigu tal-appellanti.

Dep/Reg

mg