MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-20 ta' Gunju, 2013

Appell Civili Numru. 115/2012

Joseph Zammit f'isem u in rapprezentanza tal-Birkirkara Football Club

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Zammit f'isem u in rapprezentanza tal-Birkirkara Football Club tas-6 ta' Lulju 2012 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-21 ta' Gunju 2012 li kien jirrigwarda biss kondizzjoni ta' planning gain imposta f'permess ta' zvilupp;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet illi l-appell kellu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet id-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:
Ikkunsidra:

A. B'applikazzjoni tas-19 ta' May 2010 - Full Development Permission – PA/04682/08 fejn l-appellant, fil-Birkirkara Football Club, Triq Qrejzu, Birkirkara talab: "Structural alteration to existing B'Kara Football Club premises including construction of an extension, fixing of sign and air-conditions."

Illi l-Kummissjoni Ghall-Kontroll tal-Izvilupp laqghet t-talba ghall-hrug tal-permess relattiv prevja l-ottemporanza mal-kundizzjoni segwenti:

"the payment of a Planning Gain to the value of Euro 62,893.08 which shall be submitted to the MEPA to participate in the Urban Improvements Fund [sic.]. The funds raised shall be used to fund traffic management, green transport, urban improvements or similar projects in the locality of the site. The contribution shall not be refundable and funds shall be utilized as required and directed by the Malta Environment and Planning Authority. "

B. Illi l-Perit Mannie Galea resqet l-aggravji tal-appellanti inter alia kif gej:

"[Reference is made to our comments submitted in reply to the DPA Report as reasons for appeal against] the condition imposed within Appendix 12. B'Kara F.C. is a social, sport, voluntary, non profit organisation which in no way can be compared to the Club referred in Table A2.5 of the Explanatory Memorandum of the Structure Plan attached as Appendix 8.

In view of the above, it is solicited that the UIF be evaluated at a rate of one car per 50 square metres, implying a contribution of 6 cars i.e. €12,578.01 against the 30 i.e. €62,893.08 being requested by the Planning Directorate."

Illi l-Awtorita, permezz tar-rapport taghha, ressqet il-kummenti taghha inter alia kif gej:

"5.1 [...] parking requirements for the proposed development are calculated according to Table A2.5 of the SP Explanatory Memorandum. The proposed extension to the existing football club covers a floor area of c. 300m^2, not 355m^2, as indicated in the DPAR. In accordance with Table A2.5 of Explanatory Memorandum and PA Circular 3/93, clubs require 1 parking space per 10m^2; therefore this would result to a total of 30 parking spaces. With regards to the architect's contention that the club would serve the local community; this is not always the case, as Birkirkara F.C. is one of the largest football clubs in Malta, and draws supporters from all over the island. Hence the shortfall of on-site parking provision of 30 car parking spaces paid under CPPS (amounting to € 162,893) as provided in Table A2.5 of the SP Explanatory Memorandum policy 10.6 Penthouses of DC 2007 is justified.

With regards to the quoted permit PA 1996/08, the Tribunal may wish to note that this is an extension of existing football pitch and upgrading of sports facilities in the locality of Fgura which is not similar to this application. In this application the bar area was calculated at the rate of one car space per 10m2 (as per this appeal) and the remaining area (i.e. sport facilities - changing rooms located adjacent to the football ground) were considered by 1:50. However, the case under appeal is one of a Football Club which according to Structure Plan Explanatory Memorandum pg. 145, such clubs merits 1: 10 parking requirements.

5.1.1 The Authority wishes to notify the Tribunal that the initial DPA report of this application had recommended a negative recommendation but which was upheld by the DCC and was approved on 19th May 2010.

The DCC meeting decision was taken and the Board declared that parking of 35 parking spaces as per DPA report should be imposed.

From DCC-C: CPPS to apply as per DPA report (section parking) to the amount of euro 73,375.26. (Minute 99)

5.1.2 Revised Conditions were drafted and a request for reconsideration was later submitted with regards to parking provision [...] Reconsideration was forwarded to the EPC meeting held on 10th June 2011 (Minute 122), the Board agreed with the Directorate and reduced the parking to 30 spaces. The official minute sheet 103 in file shows that the Board 'ordered' that CPPS be applied since the Board agreed with paragraph 4.9 in that the Directorate in a reconsideration, assessed latest plans and commented (through the Draft Conditions) that 30 parking spaces and not 35 spaces as indicated in the DPAR.

Reconsideration against condition 11 was initiated and the EPC B held on 10th June 2011 (Minute 122) confirmed the initial decision that CPPS should be applied for 30 parking spaces."

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-mertu ta' dan l-appell jirrigwarda talba ghal alterazzjonijiet strutturali ghall-istabbiliment li jospita il-Klabb tal-Football tal-Birkirkara, kif ukoll l-izvilupp ta' estensjoni, twahhil ta' tabella u l-installazzjoni ta' units tal-arja kkundizjonata. Is-sit mertu ta' dan l-appell jinsab fl-indirizz Birkirkara Football Club, Triq Qrejzu, Birkirkara.

Din l-applikazzjoni giet akkolta prevja l-hlas ta' planning gain fl-ammont ta' €62,893.08.

L-argumenti li tqajmu mill-partijiet fil-kors tas-smigh ta' dan l-appell jistghu jigu migburin fil-qosor kif gej:

• L-appellant jissottometti li l-materja ghandha tigi kkunisdrata fl-ambitu tar-rata ta' vettura kull hamsin metru

kwadru, li jwassal ghal kontribuzzjoni in linea ma sitt vetturi, u cioe fl-ammont ta' €12,578.01 u mhux 30 vettura li jammonta ghal €62,893.08 kif ordnat mill-Kummissjoni;

• L-Awtorita tissottometti li l-klabb tal-futbol relattiv huwa wiehed mill-ikbar (cjoe popolari) f’Malta u li ghaldaqstant jattira ammont ta' nies konsiderevoli; kif ukoll li l-permess PA 1996/08 ccitat mill-appellant bhala kazistika mhux tal-istess natura.

L-Awtorita tirrileva li fir-rigward ta' area ta' zvilupp kif applikat fil-kalkolu tal-kontribuzzjoni in ezami, il-proposta odjerna tkopri madwar 300 metru kwadri. Tispjega li originarjament, id-Direttorat kien irrakkomanda li l-permess jigi rifjutat - u li fir-rigward ta' kontribuzzjoni, li l-proposta kellha area ekwivalenti ghal 350 metru kwadru.

Eventwalment pero din ir-rakkomandazzjoni inqalbet u nhareg il-permess, Fil-fratemp kien gie anke rilevat li it-350 metru kwadru ta' area kif indikat permezz tad-DPA Report kienu sbaljati u li fic-cirkostanzi l-area effettiva tal-izvilupp tirrizulta li hi madwar 300 metru kwadru - cjoe hamsin metru kwadru inqas minn dak li kien originarjament ikkalkolat.

Fil-fatt jirrizulta li it-talba ghall-kontribuzzjoni tnaqqset b'50 metru kwadru; ekwivalenti ghal riduzzjoni ta' hames parkeggi kif generati bil-progett, minn kif originarjament kien mahsub.

In oltre, l-Awtorita tirrileva li meta tigi kkunsidrata rata ta' karozza ghal kull ghaxar metri kwadri, johroq li l-proposta ser tiggenera impatt ta' tletin parkegg. L-Awtorita tispjega li dan hu klabb tal-futbol ben segwit u li fic-cirkostanzi l-argumenti li wasslu ghal kalkolu ta' din is-somma kienu xierqa u ragjonevoli.

In oltre, l-Awtorita targument li l-ezempju citat mill-Appellant nomine (PA 1996/08) rnhux identiku ghal dan de quo, u dan peress li dak kien jittratta minn estensjoni tal-football ground tal-Fgura, (cjoe facilitajiet sportivi u bar)

u mhux l-estensjoni ta' klabb tal-futbol (cjoe tal-kazin per se), kifjirrizulta fl-appell odjern.

Ezaminati s-sottomissjonijiet u l-file tal-applikazzjoni relattiva, jidher car li dan hu zvilupp sostanzjali li jinsab gewwa c-centru tal-Birkirkara; f'area li hi ben traffikuza. L-izvilupp hu mqassam fuq zewg sulari b'spazju ampju, presumibilment sabiex jintuza bhala multipurpose hall kif ukoll b'sensiela ta' ufficini (inkluz board room, stores u kitchenette), u bejt kbir li effettivament ikopri s-sit kollhu - u li jidher li ser ukoll ikun accessibbli ghall-pubbliku.

Fic-cirkostanzi, dan it-Tribunal hu tal-fehma kkunsidrata li l-Awtorita kienet gustifikata li timponi kontribuzzjoni ta' dan l-ammont u di konsegwenza dan l-appell ma jimmeritax konsiderazzjoni favorevoli.

Ghalhekk, in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq maghmula, dan il- Tribunal qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma l-kundizzjoni li jirrigwarda l-hlas ta' euro 62,893.08 bhala Planning Gain prevja l-hrug tal-permess PA 4682/08 kif deciz mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, fit-13 ta' Gunju 2011.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:
1. Il-kondizzjoni ma tikkwalifikax bhala planning gain izda tinkwadra ruhha fil-commuted parking payment scheme;
2. L-Awtorita naqset li tezercita d-diskrezzjoni taghha billi bbazat ruhha fuq explanatory memorandum ta’ policy li sservi ta’ gwida ghal committed parking payment scheme u dan hu fettering of discretion;
3. Il-kalkolu ta’ hlas kien ibbazat fuq interpretazzjoni zbaljata tal-memorandum;
4. Sar apprezzament zbaljat tal-argumenti tal-appellant rigward il-kontribut ta’ klabb filantropiku ghal gid lokali.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju qatt ma tqajjem jew ngieb quddiem l-Awtorita fil-fazi ta’ rikonsiderazzjoni u aktar minn hekk it-Tribunal, u huma biss aggravji li jittrattaw punti ta’ ligi mressqa quddiem it-Tribunal li huma soggetti ghal appell quddiem din il-Qorti. Il-permess inhareg bil-kundizzjoni li jithallas planning gain f’forma ta’ hlas ghal telf ta’ parking li kien ser jikkreja l-izvilupp. Jigi rilevat mid-decizjoni tad-DCC ghal rikonsiderazzjoni illi fil-fatt dan il-planniing gain kien jikkonsisti f’partecipazzjoni fil-commuted parking payment scheme. L-appell quddiem it-Tribunal kien jikkoncerna l-kalkolu tal-hlas impost bhala commuted parking payment scheme u li l-applikazzjoni tat-table A2.5 tal-explanatory memorandum tal-Istructure Plan ma kienx idoneju ghal kaz billi l-football club ma kienx club kummerjali fis-sens li jrid l-Explanatory Memorandum izda wiehed socjali u filantropiku.

Kwindi din il-Qorti hi prekluza li tidhol fil-mertu ta’ dan l-aggravju li in ogni kaz kien jidher car mill-atti ghal liema tip ta’ planning gain l-Awtorita u t-Tribunal kienu qed jirreferu.

It-tieni aggravju

L-appellant jilmenta li l-explanatory memorandum dwar il-CPPS hu gwida u mhux ligi u ghalhekk id-diskrezzjoni tal-Awtorita giet uzata hazin fic-cirkostanzi. L-appellant pero jirreferi f’dan l-aggravju ghad-diskrezzjoni tal-Awtorita li mhux l-iskop ta’ appell quddiem din il-Qorti. Il-Qorti pero tifhem f’dan l-aggravju li t-Tribunal ukoll naqas li jezercita d-diskrezzjoni fdata mill-ligi fl-impozizzjoni tal-CPPS. Ghalkemm dan l-aggravju fih mertu pero kien ikun rilevanti li kieku din il-Qorti kienet fdata li tinvestiga l-mertu hi bhala kwistjoni ta’ fatt li pero mhux il-kaz. It-Tribunal ghandu l-poter diskrezzjonali li fuq il-fatti tal-kaz, juza d-diskrezzjoni, jekk fdata lilu mill-ligi, kif inhu fil-kaz ta’ impozizzjoni ta’ planning gain, jikkonsidra l-kwistjonijiet kollha ta’ planning u japplikahom ghal fattispeci partikolari tal-kaz. Dan hu dak li ghamel it-Tribunal wara li kkonsidra d-decizjoni tal-Awtorita u l-ilment tal-appellant. Din il-Qorti ma ghandhiex dritt tissindaka din id-diskrezzjoni sakemm ma tirrizultax li ntuzat biex ikkonsidrat fatti zbaljati jew mhux privati li kienu r-raguni principali li fuqha giet imsejsa

d-decizjoni. L-appellant jilmenta li l-memorandum gie applikat b'mod mekkaniku minghajr ma tqisu sew il-fattispecie tal-kaz. Sfortunatament din hi kwistjoni ta' apprezzament ta' fatti materjali, teknici u ta' planning li huma fil-mansjoni esklussiva tal-Awtorita u t-Trib unal u li dwarhom ma hemmx dritt ta' appell. Ghalkemm kif inghad mill-appellant li l-memorandum mhix ligi, pero t-Tribunal qabel mal-Awtorita li fic-cirkostanzi setghu jigu applikati l-parametri ta' dan il-memorandum biex jigi stabbilit il-plannning gain. Ma rrizultax mill-atti li dan ma setghax jigi applikat ghax kien inapplikabbli ghal kaz minhabba xi dokumenti ufficjali jew policy ohra applikabbli li teskludi l-applikazzjoni ta' dan il-memorandum partikolari.

Il-fatt li l-appellant ma qabilx mal-mod rigidu li bih gie applikat il-memorandum ghal kaz ma jfissirx li hemm fettering of discretion kif jallega izda li t-Tribunal ghazel li jkun konformi mal-memorandum u ma dehrlux li kellu jiddipartixxi mil-linji gwida tieghu. Wara kollox dan hu l-iskop ta' memorandum bhal dan in kwistjoni cioe li jaghti gwida cara lil min qed jikkonsidra applikazzjoni ghal zvilupp biex kemm jista' jkun ikun hemm konformita fid-decizjonijiet u permessi.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

L-appellant jissottometti illi t-Tribunal interpreta hazin il-kalkolu tal-planning gain meta kkonsidra l-football club bhala 'club' ghal finijiet tal-memorandum billi jissottometti li club ta' football hu klabb socjali filantropiku u mhux club kummercjali kif u ghandu jigi interpretat fil-memorandum.

Din hi kwistjoni ta' interpretazzjoni ta' memorandum u kwistjoni ta' interpretazzjoni mhix punt ta' ligi appellabbli quddiem il-Qorti. It-Tribunal hu fdat bl-intepretazzjoni tal-policies u kwindi anki memoranda intizi bhala linji gwida u dan peress illi dawn l-interpretazzjonijiet jirrigwardaw hafna drabi kwistjonijiet ta' ippjanar u kwistjonijiet ta' natura teknika. Il-Qorti tqis li ghandha tindahal biss meta t-Tribunal ikun applika l-polilcy zbaljata jew applika hazin

policy jew f'dan il-kaz memorandum b'mod li mar kontra dak li jirrizulta car mill-istess policy billi f'dawn il-kazijiet ikun zbalja l-ligi li fuqha strahet id-decizjoni tieghu u ghalhekk irrenda d-decizjoni unsound u unsafe.

F'dan il-kaz il-Qorti tqis illi l-kelma 'club' fil-memorandum ma kellha ebda sinjifikat partikolari marbut maghha u kwindi sta ghat-Tribunal li jinterpreta x'jikkostitwixxi 'club' u din il-Qorti ma ghandhiex tissindaka kemm il-darba ma hemm xejn fil-memorandum stess li jipprova l-kuntrarju. Jekk it-Tribunal jaghzel li jaghti tifsira wisa' jew dejqa hi purament fid-diskrezzjoni fdata lilu u ma jistax jikkostitwixxi punt ta' dritt appellabbli.

Ma jistax jinghad li t-Tribunal naqas li jaghti aditu ghas-sottomissjoni tal-appellant dwar in-natura ta' football club pero qies li l-kobor tal-izvilupp qua club tal-football f'centru traffikuz kien jimmerita l-impozizzjoni tal-planning gain biex jaghmel tajjeb ghat-telf ta' parkegg.

Il-Qorti ma tistax tintalab li tkun arbitru dwar l-ammont ta' planning gain impost u jekk din hix eccessiva jew le fic-cirkostanzi billi dawn huma kwistjonijiet li jezorbitaw id-dritt ta' revizjoni ta' din il-Qorti.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Ir-raba aggravju

L-appellant jissottometti li t-Tribunal ghamel apprezzament zbaljat tal-argumenti tal-appellant rigward l-ghan filantropiku ta' klabb tal-football. Din ukoll hi kwistjoni ta' fatt li l-Qorti hi prekluza milli tikkonsidra. Jekk it-Tribunal naqas li jaghti piz akbar lil argument tal-appellant rigward l-ghan tal-club ma jfissirx illi sar xi nuqqas li jitrasmuta ruhu f'punt ta' dritt appellabbli quddiem il-Qorti.

Il-Qorti hi konsapevoli illi t-Tribunal semma' li l-bejt jista' jkun accessibbli ghal pubbliku. It-Tribunal semma' li l-ispazji interni ampji jistghu jintuzaw bhala multi purpose hall. Il-klawsola 8 tal-permess tipprojbixxi attivita socjali li ssir fuq il-bejt. Dan pero ma jikkostitwix apprezzament

hazin tal-fatti kif del resto hi l-kunidzzjoni 7 tal-permess fejn il-bini ghandu jintuza biss bhala ‘social club’. Dawn il-fatturi ma jnaqqsux mill-apprezzament tat-Tribunal li l-kobor tal-izvilupp jista’ jattira aktar piz fuq l-amenitajiet tal-lokal u t-Tribunal ghazel li jaghti aktar piz li din il-konsiderazzjoni milli kunsiderazzjonijiet ohra maghmula mill-appellant. Jista’ jkun li wiehed ma jaqbilx ma’ dan l-apprezzament pero ma jfissirx li t-Tribunal naqas li jifhem l-argument tal-appellant jew ma tax widen ghalihom.

Il-Qorti tirreferi wkoll ghal permess li ingieb quddiem it-Tribunal bhala prova ta’ applikazzjoni diversa tal-CPPS izda anki hawn it-Tribunal irrefera ghal dan il-permess u semma’ kif l-Awtorita f’dak il-kaz ghamlet distinzjoni bejn l-izvilupp fl-estensjoni tal-ground u dak tal-facilitajiet ancillari fejn gew applikati kalkoli ta’ rata differenti ghaz-zewg zviluppi.

L-appellantipprezenta quddiem din il-Qorti diversi permessi ohra biex juri li nghataw permessi fejn ma gietx applikata l-istess mizura. Fl-ewwel lok din il-Qorti ma hix ser tikkonsidra dawn il-permessi bhala xi aggravju ta’ appell billi dawn il-permessi ma gewx prezentati quddiem it-Tribunal u qed isir xi lment li t-Tribunal ma kkonsidrahomx jew naqas li jaghtihom il-valur adegwat fid-dawl tal-applikazzjoni tal-appellant. Il-Qorti tkun qed tmur kontra kull principju li tevalwa fatti mhux ipprezentati quddiem it-Tribunal u aktar minn hekk tiddeciedi xi kwistjoni legali mhix imressqa quddiem it-Tribunal. Mhux hekk biss izda erba’ mill-hames permessi esebiti nhargu hafna qabel id-decizjoni tat-Tribunal mertu ta’ dan l-appell u setghu facilment jigu pprezentati quddiem it-Tribunal. Dan in-nuqqas ma jistax jigi sanat billi jigu prezentati provi ohra quddiem din il-Qorti u ghalhekk li l-Qorti mhix ser tikkonsidrahom.

Dan l-aggravju qed jigi michud ukoll.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijet il-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell ta’ Joseph Zammit f’isem u in rapprezentanza tal-

Birkirkara Football Club u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-21 ta' Gunju 2012. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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