MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 225/1998/1

John Magro f'isem J & M Magro Limited

Vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti;

<u>I PRELIMINARI</u>

1. John Magro f'isem is-socjeta` J & M Magro Limited ("l-appellant") applika lill-Awtorita` tal-Ippjanar biex jinghata permess ta' zvilupp biex jibni estensjoni ghal zvilupp kummercjali fi triq gdida fi Triq Valletta, il-Mosta. Din l-applikazzjoni ma gietx milqugha mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ("il-Kummissjoni") u l-appellant appella minn dik id-decizjoni quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ("il-Bord").

2. Il-Bord ta d-decizjoni tieghu fil-11 ta' Settembru 1998. B'dik id-decizjoni tieghu, il-Bord laqa' l-appell izda impona kondizzjoni fuq l-appellant li huwa kellu jippartecipa fil-Commuted Parking Payment Scheme. Id-decizjoni tal-Bord tirriproduci testwalment is-sottomissjonijiet kollha bil-miktub li ghamlu l-partijiet u tikkonkludi hekk:

"Sema' t-trattazzjoni verbali li saret mill-partijiet fl-ahhar seduta fuq il-mertu ta' l-appell;

Ra l-policies BEN 1, BEN 2, TRA 4, RDS 5 u l-paragrafu 14.6 tal-Pjan ta' Struttura kif ukoll Table A2.5 tal-Explanatory Memorandum.

Ikkunsidra ulterjorment:-

Illi dan il-Bord kellu l-opportunita` li jaghmel zewg accessi fis-sit mertu ta' dan l-appell. Fiz-zewg kazijiet l-appellant ma kienx prezenti mentri l-Perit ta' l-appellant wasal wara li l-Bord kien diga' ra s-sit mertu ta' l-appell;

Illi l-Bord jinnota l-appellant irid jipprovdi 55 *car parking spaces* mentri fil-fatt huwa ghandu 44 *car parking spaces*, jigifieri ghandu nuqqas ta' hdax-il *car parking spaces*;

Dwar ir-ragunijiet l-ohra tar-rifjut il-Bord jinnota li s-sit huwa gia` kopert bi permess ta' zvilupp kummercjali kif wkoll hdejn *industrial zone* u cjoe` huwa sitwat magenb it-*Technopark.*

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jilqa' l-appell b'dan illi l-appellant ghandu jippartecipa fil-*Commuted Parking Payment Scheme* u qed jordna lit-*Transport Planning Unit*

sabiex tibghat il-kont relattiv ghal hdax-il *car parking space* u wara li l-appellant ihallas l-ammont relattiv jinhareg il-permess fi zmien xahar minn tali hlas suggett ghal kundizzjonijiet li normalment jigu mposti f'tali tipi ta' zvilupp."

<u>II L-APPELL</u>

3. L-appellant hassu aggravat minn din id-decizjoni tal-Bord u ghalhekk huwa intavola appell minnha quddiem din il-Qorti fl-24 ta' Settembru 1998. Wara li ressaq l-aggravji tieghu fir-rikors ta' l-appell, l-appellant talab li dina il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord in kwantu biss din applikat il-Commuted Parking Payment Scheme anke fir-rigward tal-izvilupp maghmul skond il-permess Nru. 2143/93 u ghalhekk thassar dik il-parti minn dik id-decizjoni u trodna lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex tohrog immedjatament il-permess bil-modalitajiet l-ohra appprovati mill-Bord ta' l-Appell jew alternattivament u subordanatment tirriforma d-decizjoni appellata billi tordna li l-appellant ghandu jippartecipa fil-Commuted Parking Payment Scheme fl-ammont ta' vettura wahda u tikkonfermaha ghal dak li jirrigwarda l-bqija.

4. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar, fir-risposta taghha ghall-appell intavolat mill-appellant, wiegbet illi d-decizjoni appellata kienet gusta u timmerita li tigi kkonfermata u ghalhekk, wara li wiegbet ghalll-aggravji li ressaq l-appellant, talbet li dina l-Qorti joghgobha tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha.

<u>III KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI</u>

5. L-appellant ghandu zvilupp kummercjali fi Triq Gdida, fi Triq Valletta, il-Mosta li kien debitament kopert permess mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar li jgib n-numru 2143/93, liema permess hareg fil-31 ta' Mejju 1994. L-appellant ried ikabbar il-progett tieghu u ghalhekk intavola applikazzjoni ghal permess ta' zvilupp li kienet tinvolvi estenzjoni ghall-imsemmi zvilupp. L-Awtorita` ta' l-Ippjanar rrifjutat li tohrog il-permess mitlub, izda l-Bord li quddiemu l-

appellant intavola appell mid-decizjoni tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, iddecieda li jilqa' l-appell. Madanakollu, l-Bord sab li biex il-permess ikun jista jigi awtorizzat, kien hemm bzonn li jigu provduti hdax-il car parking spaces. Ghalhekk, il-Bord laqa' l-appell, b'dan li l-appellant kellu jippartecipa fil-Commuted Parking Payment Scheme. Il-Bord ordna li l-permess relattiv jinhareg fi zmien xahar mid-data li fiha l-appellant ihallas ghal hdax-il car parking space li kien hemm nieqes fl-izvilupp.

6. Huwa appuntu minn din il-kondizzjoni li impona l-Bord, li l-appellant qieghed jillamenta u ghalhekk, l-appell tieghu huwa limitat ghat-tnehhija ta' din il-kondizzjoni. Fi ftit kliem, l-appellant qieghed jallega li l-Bord iddecieda hazin ghax minflok ma kkalkola kemm kellha bzonn parking spaces l-extension, ha in konsiderazzjoni l-izvilupp kollu kemm hu, jigifieri inkluda dik il-parti ta' l-izvilupp li kienet diga` koperta bil-permess tal-izvilupp skond il-ligi.

7. Huwa risaput illi l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'appelli li jsiru taht l-Att Nru 1 tal-1992, hija limitata hafna. Infatti, id-decizjonijiet tal-Bord huma konsidrati mill-ligi bhala finali hlief biss ghal punti ta' ligi li jkunu gew decizi mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Dana jfisser illi din il-Qorti hija kompetenti biss biex tissindika decizjonijiet li jirrigwardaw punti ta' ligi li jkunu decizi mill-Bord u ghalhekk kwalunkwe materja ohra mhijiex sindikabbli minn din il-Qorti. Isegwi li din il-limitazzjoni gurisdizzjonali ta' din il-Qorti hija fundamentali fl-ezami u fil-valutazzjoni ta' kull aggravju li jressaq l-appellant.

8. Jekk wiehed jezamina d-decizjoni appellata tal-Bord, wiehed jinduna mill-ewwel illi din id-decizjoni <u>ma fiha l-ebda decizjoni dwar xi punt ta'</u> <u>dritt</u>. Ghalhekk huwa kompitu pjuttost difficli ghall-appellant li minn decizjoni bhal din, jintavola appell ammissibilment ben motivat.

9. Id-diffikulta` tal-appellant x'aktarx tkompli tikber fil-kaz odjern, billi d-decizjoni appellata ma taghtix il-"workings" izda tipprovdi biss il-"bottom line", meta, b'mod telegrafiku tghid hekk:

"Il-Bord jinnota li l-appellant irid jipprovdi 55 car parking spaces mentri fil-fatt huwa ghandu 44 car parking spaces, jigifieri ghandu nuqqas ta' hdax-il car parking spaces."

Verament, il-kwistjoni hija wahda strettament teknika, li tinvolvi konstatazzjoni ta' fatti u interpretazzjoni ta' policies, kamp dan li hu rimess ghad-decizjoni tal-Bord, bla ma din il-Qorti tista tissindika l-istess decizjoni tal-Bord.

10. L-appellant jikkritika d-decizjoni appellata fuq l-allegazzjoni li fiha nuqqas ta' motivazzjoni sabiex jigu sostnuti l-konkluzjonijiet milhuqa. Huwa veru li d-decizjoni appellata hija koncepita b'mod skarn hafna u taddotta kwazi l-istil telegrafiku. Pero`, din il-Qorti jidhrilha li nonostante dan in-nuqqas pjuttost sfortunat, id-decizjoni fiha motivazzjoni sufficjenti biex tiggustifika l-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-Bord. Aktar u aktar meta si tratta ta' aspetti purament teknici li gew trattati <u>funditus</u> mill-partijiet fis-sottomissjonijiet miktubin taghhom u li l-Bord inkorpora fl-istess decizjoni tieghu.

11. L-appellant qieghed isostni illi huwa ma kellux ikun kostrett jippartecipa fil-Commuted Parking Scheme ghal 11-il parking space billi din l-iskema ma kenitx applikabbli skond il-ligi. L-appellant jillamenta li l-operat tal-Bord jekwivali ghal revizjoni tal-kondizzjonijiet tal-permess PA 2143/93 ghal dik li jirrigwarda l-parking requirements. L-appellant jghid li l-Bord messu qies biss il-parking requirements ghall-estensjoni proposta minnu u mhux jinkludi l-htiegijiet tal-parking tal-bini li diga` kellu permess ghalih. Din il-Qorti jidhrilha li din hija kwisjtoni purament teknika. Infatti, il-Bord kellu quddiemu zewg tezijiet differenti, kif jirrizulta minn pagna 11 tad-decizjoni tal-Bord, fejn il-Bord irriproduca testwalment il-kumment tal-perit tal-appellant u l-kumment tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Infatti, il-perit tal-appellat kien argumenta:

"Plans were amended in order to conform to the Directorate's inspections. At no time there was any

mention[1] that parking provision would be calculated for the building as a whole."

Ghal dan il-kumment l-Awtorita` ta' l-Ippjanar kienet wiegbet hekk:

"It is considered that since the existing building plus the extension will operate as one, therefore the parking provision should satisfy the requirements of the whole completed building."

Rinfaccjat b'dawn iz-zewg tezijiet konfliggenti, l-Bord iddecieda li jadotta it-tezi ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Din hija kwisjtoni purament teknika, li mhix sindikabbli minn din il-Qorti billi tiddependi fuq il-fattispecie partikolari tal-kaz. Infatti, jirrizulta mit-tabella A2.5 intitolata Interim Car Parking Standards li tinsab f'pagna 144 et sequitur tal-Istructure Plan Explanatory Memorandum tal-Pjan ta' Struttura illi n-numru tal-car parking spaces jiddependi mill-uzu li jsir tal-izvilupp ikkoncernat. Fil-mori ta' dan l-appell, l-appellant iccita kaz deciz mill-Bord fejn il-Bord wasal ghal konkluzjoni diversa minn dik li wasal ghaliha fil-kaz odjern. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, il-Bord seta' jaghmel dan ghaliex si tratta ta' evalwazzjoni tal-mertu u tal-fattispeci partikolari tal-kaz, diskrezzjoni li l-ligi thalli fil-poter esklussiv tal-Bord.

12. L-anqas huwa korrett l-appellant li jghid li l-Commuted Parking Payment Scheme ma kenitx applikabbli ghal-lokal tal-Mosta. L-appellant spicca biex qabel li din l-iskema hija applikabbli ghall-Mosta, kif jirrizulta mill-verbal redatt fis-seduta precedenti cioe` dik tat-3 ta' Frar 2003, fejn jinghad hekk:

"Dr Michael Grech u Dr Claire Zammit Stafrace jaqblu li l-Commuted Parking Scheme giet applikata mill-Bord ta' l-Appell fid-decizjoni tiehgu sew ghar-rigward tal-izvilupp mertu ta' din l-applikazzjoni u anki ghall-izvilupp ezistenti meritu ta' applikazzjoni precedenti."

---

[1] Recte: "was there any mention …"

Isegwi ghalhekk illi anke dana l-aggravju, bhall-aggravji kollha precedenti tal-appellant m'humiex gustifikat.

13. Ghal dawn il-motivi l-appell huwa michud u d-decizjoni appellata tal-Bord hija kkonfermata. L-ispejjez jibqghu a karigu tal-appellant.

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